

26Q2



Delårsrapport

1 JANUARI 2026 – 30 JUNI 2026

Cibus
Converting food into yield

Vi skapar värde för våra aktieägare genom att investera i livsmedels- och dagligvarufastigheter.

Perioden i korthet

1 JANUARI 2026 – 30 JUNI 2026

Q226

(jämfört med Q2 2025)

Hyesintäkter uppgick till 46,2 MEUR (41,3).

Driftnetto uppgick till 45,1 MEUR (39,1).

Förvaltningsresultatet uppgick till 22,6 MEUR (20,0) exklusive engångsposter och valutakurseffekter samt till 22,8 MEUR (19,5) inklusive engångsposter och valutakurseffekter.

Periodens resultat uppgick till 14,4 MEUR (13,7) vilket motsvarar 0,18 EUR (0,17) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till 2,3 MEUR (2,7) på fastigheter och -7,6 MEUR (-6,7) på räntederivat.

Jan–juni 2026

(jämfört med januari - juni 2025)

Hyesintäkter uppgick till 91,4 MEUR (80,4).

Driftnetto uppgick till 87,6 MEUR (75,7).

Förvaltningsresultatet uppgick till 43,5 MEUR (38,3) exklusive engångsposter och valutakurseffekter samt till 43,6 MEUR (57,5) inklusive engångsposter och valutakurseffekter. Föregående års resultat påverkades av en intäkt om 20,5 MEUR i form av negativ goodwill i samband med förvärvet i Benelux.

Periodens resultat uppgick till 39,3 MEUR (44,7) vilket motsvarar 0,47 EUR (0,58) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -1,9 MEUR (-4,6) på fastigheter och 6,4 MEUR (-8,0) på räntederivat.

EPRA NRV uppgick till 1 067,9 MEUR (1 054,4) vilket motsvarar 13,0 EUR (12,8) per aktie.

Väsentliga händelser under perioden

Vid utgången av april kommunicerades förvärv av 23 fastigheter till ett fastighetsvärde om cirka 104 MEUR varav en hade tillträtts under första kvartalet. Under andra kvartalet tillträdde totalt 24 fastigheter till ett förvärvspris om 107 MEUR. Fastigheterna är belägna i Finland, Sverige, Norge, Danmark och Belgien. De omfattar 61 190 kvm uthyrningsbar yta, ett årligt hyresvärde om 7,5 MEUR, en genomsnittlig återstående avtalstid om 7,0 år och en uthyrningsgrad om 99,5 procent.

Cibus har uppdaterat sitt ramverk för grön finansiering. Det uppdaterade ramverket är anpassat till aktuell marknadspraxis och regulatoriska krav, inklusive EU:s taxonomiförordning.

På årsstämman den 15 april 2026 omvaldes, i enlighet med valberedningens förslag, styrelseledamöterna Stefan Gattberg, Patrick Gylling, Elisabeth Norman och Victoria Skoglund, samt nyvaldes Louise Richnau och Stefan Dahlbo. Stämman omvalde Stefan Gattberg till styrelsens ordförande. Vidare beslutade stämman, i enlighet med styrelsens förslag, om en ändring av bolagsordningen vad avser bolagets företagsnamn. Genom beslutet ändras bolagets företagsnamn till Cibus Real Estate AB (publ).

Cibus höll en extra bolagsstämma den 11 juni 2026. Stämman beslutade om en fondemission varigenom bolagets aktiekapital ökas med 14,2 MEUR genom överföring av medel från fritt eget kapital. Fondemissionen genomfördes utan utgivande av nya aktier och efter dess genomförande uppgår bolagets aktiekapital till 15,0 MEUR.

Väsentliga händelser efter perioden

Inga väsentliga händelser efter periodens slut.

Utdelning

För tolv månadersperioden som inleddes efter årsstämman 2026 beslutades att utdelningen ska vara sammanlagt 0,90 EUR per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på <https://www.cibusrealestate.com/se/investerare/aktien/utdelningskalender/>

Nyckeltal ¹ MEUR, om inget annat anges	Q2 2026	Q2 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Hyesintäkter	46,2	41,3	91,4	80,4
Driftnetto	45,1	39,1	87,6	75,7
Förvaltningsresultat	22,8	19,5	43,6	57,5 ²
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2,3	2,7	-1,9	-4,6
Periodens resultat	14,4	13,7	39,3	44,7
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	2 760	2 427	2 760	2 427
Fastighetsvärde gröna tillgångar	1 139	1 100	1 139	1 100
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga	176,2	156,3	176,2	156,3
Belåningsgrad nettoskuld, %	59,1	55,0	59,1	55,0
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	10,8	11,1	10,8	11,1
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	10,1	9,4	10,1	9,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,3	2,4	2,3
Antal utestående aktier, st	82 086 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	82 086 045	77 510 489	82 086 045	74 975 149
Förvaltningsresultat per aktie ex engångsposter	0,28	0,26	0,53	0,51
EPRA NRV per aktie, EUR	13,0	12,8	13,0	12,8

¹För redogörelse av alternativa nyckeltal och definitioner se sida 34-35.

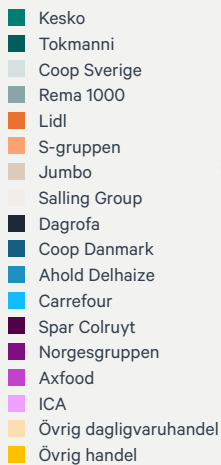
² I förvaltningsresultatet ingår en intäkt om 20,5 MEUR i form av negativ goodwill i samband med förvärvet i Benelux.

Detta är Cibus

Cibus äger, utvecklar och förvaltar fastigheter inom livsmedels- och dagligvaruhandeln.

Fastighetsportföljen som består av främst livsmedelsbutiker är diversifierad med täckning i Norden och i Benelux-länderna. Kartan visar fastigheternas geografiska läge.

Fastighetens driftnetto per ankarhyresgäst



Norge

5 % **129 M€**
Andel driftnetto Q2 Fastighetsvärde
39 Fastigheter 58 300 kvm
Total yta

Finland

47 % **1 302 M€**
Andel driftnetto Q2 Fastighetsvärde
274 Fastigheter 760 500 kvm
Total yta

Nederländerna

5 % **121 M€**
Andel driftnetto Q2 Fastighetsvärde
18 Fastigheter 42 500 kvm
Total yta

Sverige

11 % **309 M€**
Andel driftnetto Q2 Fastighetsvärde
138 Fastigheter 189 300 kvm
Total yta

Belgien

15 % **441 M€**
Andel driftnetto Q2 Fastighetsvärde
134 Fastigheter 249 500 kvm
Total yta

Danmark

17 % **449 M€**
Andel driftnetto Q2 Fastighetsvärde
86 Fastigheter 138 500 kvm
Total yta

Luxemburg

0,4 % **9 M€**
Andel driftnetto Q2 Fastighetsvärde
1 Fastighet 3 500 kvm
Total yta

● Fastigheter tillträdna under Q2 2026

Lönsam tillväxt med ett växande förvaltningsresultat per aktie

Under andra kvartalet har den operativa verksamheten fortsatt att utvecklas väl och genom att vi har fullföljt de tidigare annonserade affärerna redovisar vi ett ökat förvaltningsresultat per aktie om 7 % jämfört med föregående år. Vi har även fortsatt att trimma portföljen genom att sälja fem icke-strategiska fastigheter i Finland och Sverige. Sammantaget innebär det att uthyrningsgraden förbättrats och intjäningen per aktie fortsätter att öka.



"Vi ska fortsätta utveckla våra fastigheter och utvärdera affärer med ambitionen att växa vidare på ett hållbart och lönsamt sätt."

— Stina Lindh Hök, VD

Starkt förvaltningsresultat och uthyrningsgrad

Driftnettot ökade med 15 % till 45,1 MEUR jämfört med Q2 2025. Förvaltningsresultatet uppgick till 22,6 MEUR exklusive poster av engångskaraktär samt valutaeffekter vilket motsvarar 0,28 EUR per aktie och är en ökning med 7 % jämfört med Q2 2025.

Uthyrningsgraden ökade till 96,1 % vilket beror dels på nya uthyrningar under kvartalet, dels högre uthyrningsgrad i förvärvade fastigheter samt försäljningar av några vakanta fastigheter i Finland. För att stärka uthyrningsarbetet och som ett led i att ersätta extern förvaltning med intern så har fyra nya medarbetare anställts med fokus på förvaltning och uthyrning.

Transaktioner

Vi tillträdde 24 fastigheter under kvartalet till ett förvärvspris om 107 MEUR belägna i Finland, Sverige, Norge, Danmark och Belgien. Under kvartalet genomfördes också fem försäljningar av icke-strategiska fastigheter i Finland och Sverige till försäljningspriser i linje med bokförda värden. De sålda fastigheterna minskar driftnettot med mindre än 0,1 MEUR på årsbasis. Vi utvärderar ständigt nya affärer i våra befintliga marknader samt ytterligare europeiska länder.

Positiv förändring i marknadsvärden

Under kvartalet utvecklades fastighetsvärdena positivt och ökade med 2,3 MEUR. Samtliga av våra marknader uppvisade en stabil eller positiv värdeutveckling. Den genomsnittliga direktavkastningen är oförändrad på 6,4 %.

Kreditmarknad

I samband med de nya förvärven har vi genomfört nya bankfinansieringar och vi ser fortsatt en stark bank- och kapitalmarknad med stort intresse för Cibus.

Den genomsnittliga räntan ligger kvar på 4,0 % och även bankmarginalen är oförändrad på 1,4 %. Belåningsgraden har stigit något till 59,1 % som en följd av transaktionerna under kvartalet. Räntetäckningsgraden förblev oförändrad på 2,4 gånger och andelen räntesäkrad skuld var 96 %.

Slutligen är det glädjande att intjäningsförmågan per aktie ökade till 1,11 EUR vilket är en ökning med 6 % jämfört med föregående år och 3 % jämfört med förra kvartalet. Vi ska fortsätta utveckla våra fastigheter och utvärdera affärer med ambitionen att växa vidare på ett hållbart och lönsamt sätt.

Stockholm 16 juli 2026

Stina Lindh Hök

Affärsidé, mål och utdelning

Cibus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter i Norden och delar av Europa med ansedda livsmedels- och dagligvarukedjor som ankarhyresgäster.

Affärsidé

Cibus affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom förvärv, utveckling och förvaltning av fastigheter i Europa med en tydlig förankring inom dagligvaruhandeln. Det huvudsakliga målet med bolagets affärsidé är att säkerställa och bibehålla portföljens solida kassaflöden för att möjliggöra en god månadsvis utdelning till sina aktieägare. Den strategi som bolaget tillämpar för att uppnå målet innefattar en aktiv och hyresgästnära förvaltning med en strävan att ha finansiellt starka hyresgäster i marknadsledande positioner samt att räntesäkra våra skulder för att hålla snitträntan på en förutsägbar och hållbar nivå.

Fastigheter inom dagligvaruhandeln har i allmänhet två huvudsakliga kännetecken som skiljer dem från de flesta andra typer av handelsfastigheter. Dessa kännetecken är följande:

- Verksamhetens konjunkturoberoende natur samt långsiktigheten i butiks läget
- Fastigheter som gynnas av e-handeln då de agerar som ett distributionsnät för andra varor handlade online

Mål

Cibus har två finansiella mål. Dessa är följande:

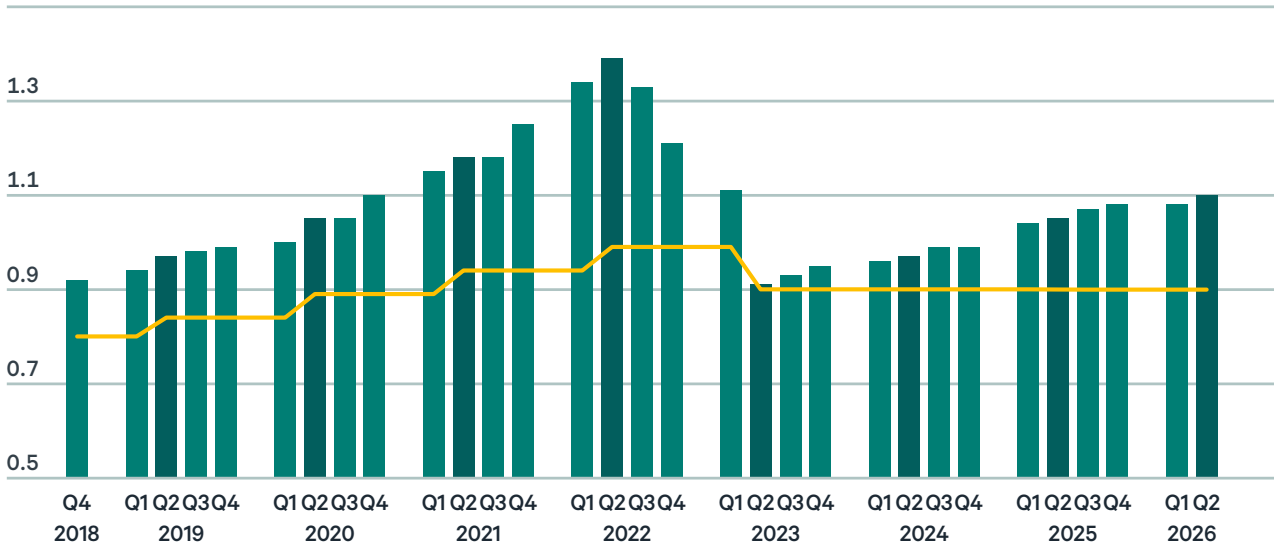
- **Att ge en stabil utdelning månadsvis. Målsättningen är att successivt höja den över tid.**
- **Att nettobelåningsgraden skall ligga mellan 55 - 65 %.**

Utdelningsmålet är satt för att återspegla bolagets starka kassaflöde och för att ge aktieägarna en stabil och förutsägbar direktavkastning.

Målet med nettobelåningsgraden är satt för att säkerställa att de finansiella riskerna hanteras på ett ändamålsenligt och betryggande sätt.

Intjäningsförmåga förvaltningsresultat och utdelning per aktie*

■ Intjäningsförmåga per aktie* — Utdelning per aktie



*Intjäningsförmåga förvaltningsresultat exkl ej kassapåverkande poster. Se sid 12 för definition.

Utdelningspolicy

Bolaget gör månadsvisa utdelningar och utdelningen skall öka över tid.

Verksamhet



Finansiell utveckling

Resultatanalys januari - juni 2026

INTÄKTER

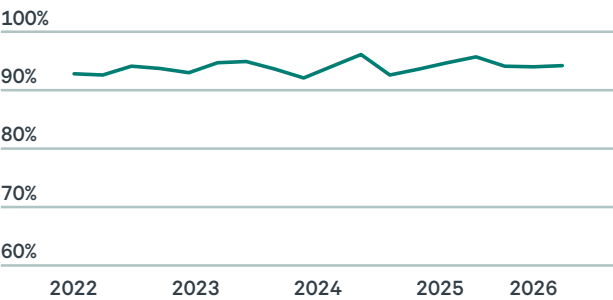
Under första halvåret 2026 uppgick koncernens hyresintäkter till 91,4 MEUR (80,4), vilket motsvarar en ökning med 13,7 % jämfört med 2025. Eftersom 98 % av Cibus hyresavtal sett till hyresvärde är kopplade till konsumentprisindex (KPI) justeras hyrorna i takt med KPI-utvecklingen. I Danmark förekommer så kallade korridorer i cirka 60 % av hyresavtalen, där hyresjusteringen vanligtvis är begränsad till maximalt 3–4 % per år, med ett golv på minst 1–2 % per år. I övriga länder är sådana klausuler betydligt mindre vanliga.

Serviceintäkterna uppgick till 14,7 MEUR (12,5) och består till stor del av vidarefakturerade kostnader. I serviceintäkterna ingår en engångsintäkt om 1,3 MEUR avseende en uppgörelse i samband med en hyresgästs förtida avflyttning. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick i perioden till 95,9 % (95,2). Det totala hyresvärdet på årsbasis uppgick till 192,1 MEUR (175,0).

DRIFTNETTO

Driftkostnaderna, inklusive fastighetsskatt, uppgick under perioden till -18,5 MEUR (-17,2). Driftnettot ökade med 15,7 % och uppgick till 87,6 MEUR (75,7), vilket motsvarar en överskottsgrad om 95,8 % (94,1). Eftersom många hyresavtal är så kallade "triple-net" eller "double-net"-avtal, där hyresgästerna ansvarar för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av de mest relevanta nyckeltalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyror, kostnader och serviceintäkter kan variera över tid, medan driftnettot förblir relativt stabilt. Det innebär också att hyresintäkterna ökar i takt med KPI, medan kostnaderna inte påverkas i motsvarande grad.

Överskottsgrad exklusive engångsposter



ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnaderna uppgick till -8,9 MEUR (-7,3). Cibus redovisade en engångskostnad om -0,4 MEUR under perioden, baserat på ledarskapsförändring. Cibus redovisar även en kostnad av engångskaraktär om totalt -0,3 MEUR gällande av stämman beslutade optionsprogram, varav -0,2 MEUR avser subvention av optionspremien och -0,1 MEUR rådgivningstjänster kopplade till teckningsoptionsprogrammet.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -35,1 MEUR (-31,7) och består huvudsakligen av periodens löpande räntekostnader om -32,9 MEUR (-29,5) samt ränteintäkter om 0,9 MEUR (0,7).

Utöver detta ingår valutakursförändringar om -0,5 MEUR (-0,8), samt kostnader för limitavgifter, förutbetalda uppläggningsavgifter och tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Därutöver har en kostnad om -0,9 MEUR redovisats under perioden avseende förtida återbetalning av ett obligationslån om 50 MEUR. Posten består av en premie för förtida återbetalning om -0,8 MEUR och återföring av uppläggningsavgifter hänförliga till detta lån om -0,1 MEUR. Obligationen ersattes med en ny obligation om 85,0 MEUR, men med en 1,9%-enheters lägre kreditmarginal och längre löptid. Per den 30 juni 2026 bestod koncernens upplåning av säkerställda banklån om 1 373,6 MEUR (1 227,3) samt fyra icke säkerställda obligationer om totalt 308,1 MEUR (242,8). De räntebärande skulderna uppgick därmed till totalt 1 681,7 MEUR (1 482,3), med en utgående genomsnittlig ränta om 4,0 % (4,0), en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,2 år (2,5) och en genomsnittlig räntebindningstid om 2,5 år (2,9). För mer information om finansieringen, se sidorna 18–21.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 43,5 MEUR (38,3) exklusive engångsposter och valutakurseffekter samt till 43,6 MEUR (57,5) inklusive engångsposter och valutakurseffekter. Föregående års resultat påverkades av en negativ goodwill om 20,5 MEUR. Förvaltningsresultatet per aktie exklusive engångsposter och valutaeffekter uppgår till 0,53 (0,51).

	2026	2025
Redovisat förvaltningsresultat	43,6	57,5
Negativ goodwill netto	-	-20,5
Engångsintäkt	- 1,3	-
Ledarskapsförändring	+0,4	-
Optionsprogram beslutad av stämman	+0,3	+0,5
Valutaeffekt	+0,5	+0,8
Förvaltningsresultat exkl valutaeffekt och engångsposter	43,5	38,3

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till 119,0 MEUR (557,3) från det ingående värdet om 2 641,3 MEUR (1 870,1) till det utgående värdet 2 760,3 MEUR (2 427,4). Nedan är en specifikation över förändringen i balansräkningen.

	MEUR
Ingående värde 2026-01-01	2 641,3
Förvärv	123,3
Försäljningar	-7,7
Orealiserade värdeförändringar	-1,9
Valutakurseffekt	-3,1
Investeringar i fastigheterna	8,4
Utgående värde 2026-06-30	2 760,3

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -1,9 MEUR (-4,6). Samtliga länder, med undantag för Finland, uppvisade stabila eller positiva realiserade värdeförändringar. I Finland minskade fastighetsvärdet något, huvudsakligen till följd av några få fastigheter där marknadshyran har justerats ner. Den genomsnittliga direktavkastningen i portföljen var oförändrad och uppgick vid utgången av Q2 2026 till 6,4 %.

INVESTERINGAR I FASTIGHETER

	MEUR
Hysesgästpassningar	1,6
Renovering i befintliga fastigheter	2,7
Pågående fastighetsutveckling	4,1
Utgående värde 2026-06-30	8,4

Investeringar i fastigheterna har uppgått till 8,4 MEUR (2,4) under perioden, varav 1,6 MEUR (0,7) avser genomförda hyresgästpassningar med en direktavkastning i linje med den befintliga portföljen och 4,1 MEUR (0,2) avser pågående fastighetsutveckling.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 6,4 MEUR (-8,0). Värdeförändringarna på räntederivaten är hänförliga till förändrade marknadsräntor och tidsfaktorn.

SKATT

Norden

I Finland är den nominella bolagsskatten 20 %, i Sverige 20,6 % samt i Norge och Danmark 22 %. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnadsinventarier, byggnaderna och utnyttjande av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg aktuell skattekostnad i dessa länder. Utnyttjande av underskottsavdrag medför dock en uppskjuten skattekostnad.

Benelux

Den nominella bolagsskattesatsen är 25 % i Belgien, 25,8 % i Nederländerna och 18,9 % i Luxemburg. De belgiska fastighetsbolagen är strukturerade som icke-offentliga REIT, där bolagsskatt endast tillämpas på icke-avdragsgilla kostnader samt onormala eller välvilliga förmåner, vilket resulterar i en låg faktisk skattekostnad. De nederländska och luxemburgska fastighetsbolagen kan också dra nytta av skattemässiga avskrivningar på byggnader samt inredning och utrustning, vilket leder till en lägre faktisk skattesats.

Skattemässiga underskott

De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till 11,4 MEUR (11,3). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 2,3 MEUR (2,3) och i moderbolagets balansräkning till 0,1 MEUR (1,6). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -9,0 MEUR (-3,5), varav aktuell skatt uppgår till -1,8 MEUR (-0,8) och uppskjuten skatt till -7,2 MEUR (-2,7).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 39,3 MEUR (44,7) vilket motsvarar 0,47 EUR (0,58) per aktie. Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -1,9 MEUR (-4,6) på fastigheter och 6,4 MEUR (-8,0) på räntederivat. Föregående år påverkades resultatet av en engångsintäkt om 20,5 MEUR hänförlig till förvärvet i Benelux.

Andra kvartalet 2026

Koncernens hyresintäkter ökade med 11,9 % till 46,2 MEUR (41,3) under andra kvartalet 2026. Serviceintäkter uppgick till 6,3 MEUR (4,8) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. I serviceintäkterna ingår en engångsintäkt om 1,3 MEUR avseende en uppgörelse i samband med en hyresgästs förtida avflyttning. Driftnettot ökade med 15,3 % och uppgick till 45,1 MEUR (39,1).

Administrationskostnaderna uppgick till -4,4 MEUR (-3,9). Cibus redovisar även en kostnad av engångskaraktär om totalt -0,3 MEUR gällande av stämman beslutade optionsprogram, varav -0,2 MEUR avser subvention av optionspremien och -0,1 MEUR rådgivningstjänster kopplade till teckningsoptionsprogrammet. Under kvartalet har fyra nya medarbetare anställts för att stärka uthyrnings- och förvaltningsverksamheten. Satsningen har ökat kostnaderna under kvartalet men väntas ge kostnadsbesparingar på sikt genom att externa tjänster successivt ersätts med interna resurser.

Finansnettot var under andra kvartalet -17,9 (-15,9) och utgörs främst av periodens löpande räntekostnader om -16,7 MEUR (-15,1) och ränteintäkter om 0,4 MEUR (0,4). Utöver detta ingår även valutakursförändringar om -0,8 MEUR (0,0) och limitavgifter, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Under andra kvartalet 2026 ökade de räntebärande skulderna med 60,1 MEUR. Ökningen är främst hänförlig till banklån upptagna i samband med tillträdde förvärv. För mer information om finansieringen, se sidorna 18–21.

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet blev 22,8 MEUR (19,5). Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekter uppgick till 22,6 MEUR (20,0), vilket motsvarar 0,28 EUR (0,26) per aktie.

	Q2 2026	Q2 2025
Redovisat förvaltningsresultat	22,8	19,5
Engångsintäkt	- 1,3	-
Optionsprogram beslutad av stämman	+0,3	+0,5
Valutaeffekt	+0,8	+0,0
Förvaltningsresultat exkl valutaeffekt och engångsposter	22,6	20,0

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till 2,3 MEUR (2,7) på fastigheter, där alla länder uppvisade en stabil eller positiv värdeutveckling, samt -7,6 MEUR (-6,7) på räntederivat. Total skatt uppgick till -3,3 MEUR (-2,7), varav aktuell skatt uppgick till -1,2 MEUR (-0,7) och uppskjuten skatt till -2,1 MEUR (-2,0). Periodens resultat uppgick för andra kvartalet till 14,4 MEUR (13,7), vilket motsvarar 0,18 EUR (0,17) per aktie.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 73,2 MEUR (52,4).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -126,2 MEUR (-40,3) och består främst av förvärv av fastigheter i Finland, Sverige, Norge, Danmark och Belgien samt försäljning av fastigheter i Finland, Sverige och Belgien.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 49,0 MEUR (83,9). Under 2026 har Cibus emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 85 MEUR samt 60,0 MEUR i en hybridobligation. Vidare har refinansiering genomförts, vilket resulterat i upptagna lån om 265,7 MEUR och återbetalning av lån om -209,2 MEUR.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 50,8 MEUR (147,0). Per den 30 juni 2026 uppgick Cibus räntebärande nettoskuld, efter avdrag för likvida medel till 1 630,9 MEUR (1 335,3). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 5,1 MEUR (4,8).

Joint Venture

I samband med förvärvet av Forum Estates blev Cibus delägare i joint venture-bolaget One+, där Cibus ägde 30,65 % och TS33 ägde resterande 69,35 %. Under det fjärde kvartalet 2025 förvärvade Cibus återstående aktier och blev därmed ensam ägare, varpå One+ konsolideras i koncernens räkenskaper.

I samband med utköpet 2025 etablerades även ett nytt 50/50-joint venture, Two+ NV, med fokus på nybyggda dagligvaruankrade fastigheter i Belgien. Det nya samarbetet säkerställer ett fortsatt strategiskt partnerskap med TS33 och ger Cibus förköpsrätt till framtida detaljhandelsprojekt i Belgien, vilket ger tillgång till en nationell pipeline av dagligvarubutiker. Cibus har även en möjlighet, men ingen skyldighet, att vid ett senare tillfälle förvärva återstående aktier i Two+.

Moderbolaget

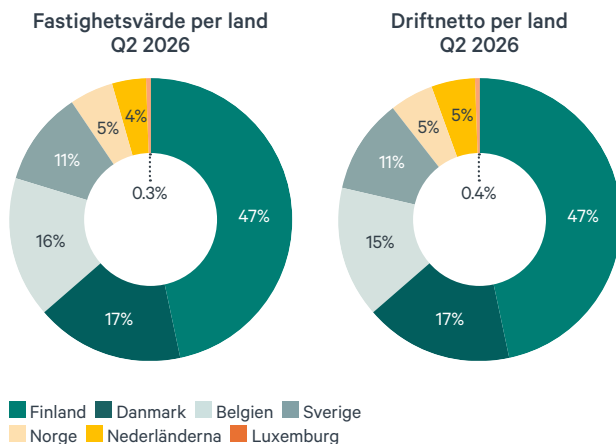
Cibus Real Estate AB (publ) är moderbolag i koncernen och äger inga fastigheter. Bolagets verksamhet består i att äga aktier, hantera aktiemarknadsrelaterade frågor samt tillhandahålla koncerngemensamma funktioner såsom administration, transaktioner, förvaltning, juridik, projektutveckling och ekonomi. Periodens resultat i moderbolaget uppgick till 191,1 MEUR (-7,0). Utdelning från dotterbolag om 186 MEUR har påverkat resultatet positivt under andra kvartalet.

Segmentsredovisning

Cibus redovisar sin verksamhet i sju geografiska segment: Finland, Sverige, Norge, Danmark, Belgien, Nederländerna och Luxemburg. Under andra kvartalet 2026 var 47 % av driftnettot hänförligt till Finland, 17 % till Danmark, 15 % till Belgien, 11 % till Sverige, 5 % till Nederländerna, 5 % till Norge och 0,4 % till Luxemburg.

Av det totala fastighetsvärdet var 1 302,5 MEUR (1 160,2) hänförligt till Finland, 449,0 MEUR (406,8) till Danmark, 440,8 MEUR (381,5) till Belgien, 309,2 MEUR (280,0) till Sverige, 120,8 MEUR (119,6) till Nederländerna, 129,0 MEUR (70,2) till Norge och 9,0 MEUR (9,1) till Luxemburg.

För ytterligare information, se sidan 31 i rapporten.



Allmän information

Cibus Real Estate AB (publ) ("Cibus"), med organisationsnummer 559135-0599, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 26, 111 35 Stockholm. Bolaget och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta dagligvaruhandelsfastigheter.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Cibus exponeras för olika risker och osäkerhetsfaktorer. Bolaget har rutiner för att minimera dessa risker. Utöver nedan beskrivna risker hänvisas till Cibus årsredovisning 2025, avsnitt "Riskhantering" på sidorna 69-70 och not 23 "Finansiell riskhantering och finansiella instrument" sid 103-106.

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec anlitas för Finland & Sverige, Cushman & Wakefield för Norge och Nederländerna, CBRE för Danmark, Stadim BV för Belgien och Inowai SA för Luxemburg. Samtliga fastigheter värderas av externa värderare varje kvartal. Det är dock Cibus styrelse och ledning som fastställer fastighetsbeståndets värde. Cibus har fastställt de externa värderarnas värdering för kvartalet. Den genomsnittliga direktavkastningen uppgår till 6,4 %.

Fastigheternas värde påverkas i stor utsträckning av de kassaflöden som genereras av fastigheterna i form av hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, administrationskostnader och investeringar i fastigheterna. Det föreligger således risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven samt fastigheternas skick. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna. De bakomliggande faktorerna som påverkar kassaflödet är i sin tur förankrade i den rådande ekonomins tillstånd, liksom lokala yttre faktorer i form av konkurrens från andra fastighetsägare och geografiska läge som kan påverka utbud- och efterfrågejämvikten.

Cibus fokuserar på att erbjuda en aktiv och hyresgästnära förvaltning för att skapa goda och långsiktiga relationer med hyresgästen vilket ger förutsättningar för att kunna upprätthålla en stabil värdeutveckling i fastighetsbeståndet. Fastighetsutvecklingskompetensen inom bolaget möjliggör vidare för att proaktivt kunna hantera risker avseende fastigheternas värde genom att säkerställa beståndets kvalitet.

HYRESINTÄKTER

Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid kvartalets utgång var 96,1 % (95,3) och portföljens WAULT var 5,9 år (5,9) och WAULB var 4,3 år (4,4). Se mer på sidan 17.

UTHYRNINGSGRAD

Cirka 94 % av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.

För att hantera riskerna arbetar Cibus med att dels skapa en mer diversifierad kundbas men också att fortsatt bibehålla och förbättra den nuvarande relationen med koncernens största hyresgäster som är ledande inom livsmedel- och dagligvaruhandeln i Europa.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Koncernen löper en risk med kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalet, risken är emellertid begränsad då över 90 % av alla hyresavtal är s.k. "triple net"- eller "double-net" avtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar de flesta kostnader som belöper på fastigheten. Även oförutsedda reparationsbehov utgör en risk för verksamheten. Ett aktivt och ständigt pågående arbete för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick minskar risken för reparationsbehov.

FINANSIERING

Koncernen är exponerad för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av valutarisk, ränterisk och refinansieringsrisk. Valutarisk föreligger vid de fall då avtal skrivs i annan valuta än EUR. För att minimera valutarisken matchas i stor utsträckning tillgångar och skulder i samma valuta. Ränterisk föreligger då koncernens resultat och kassaflöde påverkas av ränteförändringar. För att minska risken för räntehöjningar har koncernen räntederivat i form av räntetak och ränteswappar men även lån till fast ränta. Refinansieringsrisk är att bolaget inte kommer att kunna refinansiera sina lån när dessa förfaller. För att minska refinansieringsrisken har Cibus samarbete med flera nordiska och europeiska banker och institut samt har en spridd förfallostruktur på lånen.

Redovisningsprinciper

Cibus Real Estate AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av rapporterna. Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning i juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2025. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Vad gäller värdering till verkligt värde i övrigt hänvisas till senaste årsredovisningen, sidorna 93-96.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att bolagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultatet och finansiell ställning. Samma bedömningar samt redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i Cibus Real Estate AB (publ) årsredovisning 2025.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: tre delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning.

Transaktioner med närstående

På årsstämman den 20 april 2023 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 386 000 optioner för Cibus anställda. Teckningskursen sattes till 110 % av genomsnittskursen för Cibus-aktien 28 april - 5 maj 2023 och uppgår till 10,41 EUR. Teckning av optionerna kan ske vid fyra tillfällen varvid det tidigaste tillfället är 13 april 2026.

På årsstämman den 15 april 2024 beslutades om ett teckningsoptionsprogram omfattande 470 000 optioner för vd, ledning och nyckelanställda. Teckningskursen fastställdes till 154,20 SEK, motsvarande 110 % av genomsnittskursen för perioden 24 april–2 maj 2024. Årsstämman beslutade även att subventionera optionspremien genom en kontantbonus till deltagarna. Bonusen uppgick till 0,4 MEUR inklusive sociala avgifter och redovisades i det andra kvartalet 2024.

På årsstämman den 10 april 2025 antogs två långsiktiga incitamentsprogram – ett för medarbetare i Norden och ett för medarbetare i Belgien. Båda baseras på teckningsoptioner, där det nordiska programmet följer tidigare struktur medan det belgiska är anpassat till lokal lagstiftning och har något längre löptid. Totalt omfattar programmen 547 500 teckningsoptioner, varav 390 000 i det nordiska programmet och 157 500 i det belgiska.

Teckningskursen i det nordiska programmet fastställdes till 180,10 SEK, motsvarande 110 % av genomsnittskursen för perioden 24 april–2 maj 2025. I det belgiska programmet uppgår teckningskursen till 159,20 SEK, beräknad enligt belgiska regler baserat på den lägsta av den trettiodagars genomsnittliga stängningskursen och sista stängningskurs före erbjudandet. Årsstämman beslutade även om en kontantbonus som subvention av optionspremien, uppgående till 0,3 MEUR inklusive sociala avgifter, samt rådgivningskostnader om 0,2 MEUR. Samtliga kostnader redovisades i andra kvartalet 2025.

Vid extra bolagsstämma den 11 juni 2026 beslutades att införa ett långsiktigt teckningsoptionsprogram för medarbetare i Norden. Programmet omfattar högst 487 500 teckningsoptioner. Teckningskursen i det nordiska programmet fastställdes till 163,9 SEK, motsvarande 110 % av den genomsnittliga volymviktade betalkursen för bolagets aktie på Nasdaq Stockholm under perioden 24 april–2 maj 2026. Årsstämman beslutade även att subventionera optionspremien genom en kontantbonus till deltagarna uppgående till -0,2 MEUR inklusive sociala avgifter. Därtill tillkommer rådgivningskostnader för programmen om -0,1 MEUR. Kostnaderna redovisades i andra kvartalet 2026.

Syftet med teckningsoptionsprogrammen, och skälen för avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, är att stärka kopplingen mellan bolagsledningen och skapa aktieägarvärde. Därmed bedöms en ökad intressegemenskap uppstå mellan bolagets medarbetare och aktieägare i Cibus.

Cibus har engagerat Advokatfirman Lindahl där styrelseledamot Victoria Skoglund är partner. Totalt utbetalt arvode under perioden uppgår till 0,1 MEUR.

Revision

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Cibusaktien

Cibus Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap. Per den 30 juni 2026 var sista betalkurs 147,60 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på drygt 12,1 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var ca 65 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 30 juni 2026 till 82 086 045 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

Händelser efter periodens slut

Inga väsentliga händelser efter periodens slut.

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 16 juli 2026 kl 10:00 (CEST) där VD Stina Lindh Hök och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på <https://cibus.events.inderes.com/q2-report-2026>. För att delta i telefonkonferensen vänligen registrera deltagande på följande länk <https://events.inderes.com/cibus/q2-report-2026/dial-in> Efter registreringen får man telefonnummer och ett konferens-ID för att logga in till konferensen. Växeln öppnar kl 9:55.

Utdelning

För tolv månadersperioden som inleddes efter årsstämman 2026 beslutades att utdelningen ska vara sammanlagt 0,90 EUR per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på <https://www.cibusrealestate.com/se/investerare/aktien/utdelningskalender/>

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Delårsrapporten för Cibus Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 16 juli 2026.

Stockholm den 16 juli 2026
Cibus Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

Stefan Gattberg

Styrelseordförande

Stefan Dahlbo

Styrelseledamot

Patrick Gylling

Styrelseledamot

Elisabeth Norman

Styrelseledamot

Louise Richnau

Styrelseledamot

Victoria Skoglund

Styrelseledamot

Stina Lindh Hök

VD

Denna delårsrapport har offentliggjorts på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen ha företräde.

Denna information är sådan information som Cibus Real Estate AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EUs marknadsmissbruksförordning.

Kommande rapporteringstillfällen

2026-11-04 Delårsrapport Q3
2027-02-18 Bokslutskommuniké 2026

2027-03-18 Årsredovisning
2027-04-20 Årsstämma

För ytterligare information, vänligen kontakta

Stina Lindh Hök, VD

stina.lindhok@cibusrealestate.com
+46 (0) 8 12 439 100

Pia-Lena Olofsson, CFO

pia-lena.olofsson@cibusrealestate.com
+46 (0) 8 12 439 100

Cibus Real Estate AB (publ)
Kungsgatan 26
SE-111 35 Stockholm, Sweden

www.cibusrealestate.com

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 1 juli 2026 för de kommande tolv månaderna.

Intjäningsförmågan är inte en prognos utan en ögonblicksbild vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansieringskostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller inga estimat för den kommande perioden vad gäller utveckling av hyror, uthyrningsgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i MEUR	1 jul 2025	1 okt**** 2025	1 jan 2026	1 apr***** 2026	1 jul 2026	Förändring (1 jul 2026 - 1 jul 2025)
Hysesintäkter	165,4	174,2	177,8	179,3	186,6	
Fastighetskostnader	-9,1	-9,2	-10,1	-10,1	-10,4	
Driftnetto	156,3	165,0	167,7	169,2	176,2	13%
Administrationskostnader	-13,7	-14,3	-14,8	-14,9	-15,3	
Finansnetto*	-63,0	-63,9	-65,4	-66,6	-69,3	
Resultat från intresseföretag**	0,3	-	-	-	-	
Förvaltningsresultat	79,9	86,9	87,5	87,7	91,6	
Utdelning hybridobligation	-2,1	-2,0	-2,0	-1,9	-3,8	
Förvaltningsresultat plus utdelning hybridobligation	77,8	84,9	85,5	85,8	87,8	
Justering ej kassapåverkande poster	2,6	2,6	2,8	2,8	3,0	
Summa förvaltningsresultat exkl ej kassapåverkande poster plus utdelning hybridobligation	80,4	87,5	88,3	88,6	90,8	
Förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster plus utdelning hybridobligation EUR***	1,05	1,07	1,08	1,08	1,11	6%
Utestående antal aktier***	76 286 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045	

*Tomrättsavgäld ingår i enlighet med IFRS16 bland finansiella kostnader. I finansiella kostnader ingår även förutbetalda uppläggningsavgifter som inte påverkar kassaflödet framöver.

**Avser resultat ifrån intressebolaget One+ som tillkom i samband med förvärvet av Forum Estates. Cibus har per den 15 oktober 2025 förvärvat samtliga aktier i One+ och bolaget konsolideras därmed som ett helägt dotterbolag.

***Den 11 juni 2025 genomfördes en riktad emission om 5,8 miljoner aktier, vilket tillförde bolaget 91,4 MEUR. Eftersom dessa medel ännu inte hade utnyttjats per den 1 juli 2025, användes det tidigare antalet aktier vid beräkningen av förvaltningsresultat per aktie för kvartalet. Intjäningsförmåga per aktie per den 1 oktober 2025 inklusive förvärven av nio fastigheter i Norge samt förvärvet av One+ är beräknad baserat på 82 086 045 aktier.

****Innehåller samtliga transaktioner som tillträtts fram till och med den 1 oktober 2025, samt förvärvet av den norska portföljen – som kommunicerades den 30 september och där första delen med nio fastigheter tillträdde i mitten av oktober – samt förvärvet av One+, som tillträdde den 15 oktober. Eftersom medel från emissionen i juni har använts för dessa förvärv var det mer rättvisande att inkludera dem i intjäningsförmågan. Emissionen av obligationen om 20 MEUR, som genomfördes den 10 oktober, ingick också i intjäningsförmågan då dessa medel delvis finansierade förvärven.

*****De tillkommande medlen från hybridobligationen har ännu inte använts för förvärv. Beräkningen baseras således på en hybridobligation om 30 MEUR.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hysesintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter som inte är av engångskaraktär) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 juli 2026 utifrån gällande hyresavtal. Forward funding-projekt, där Cibus erhåller avtalsenlig avkastning på investerat kapital under utvecklingsfasen, redovisas pro rata baserat på färdigställandegraden.
- Fastighetskostnader efter underhållshyror och andra underhållsrelaterade tillägg baserade på ett normalt verksamhetsår med underhåll. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Fastighetsskatt ingår i posten fastighetskostnader.
- Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek. Kostnader av engångskaraktär, prestationsbaserade ersättningar mm är inte medtagna.
- Finansnettot baseras på ingångna låne- och derivatavtal samt den räntesats som respektive avtal har per det datum då intjäningsförmågan beräknas.
- Vid omräkning av den svenska verksamheten har växelkursen 11,50 använts t o m 1 januari 2026. Därefter har 11,00 SEK/EUR använts. För den norska verksamheten har växelkursen 11,50 NOK/EUR och för den danska verksamheten har växelkursen 7,44 DKK/EUR använts för intjäningsförmågan.

Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan gällande förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster har för de kommande tolv månaderna per 2026-07-01 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2025-07-01 ökat med 6 %. Detta i huvudsak på grund av högre hyresintäkter till följd av förvärv.

Driftnetto i jämförbart bestånd (intjäningsförmåga)

	MEUR	% effekt
Driftnetto 1 juli 2025	156,3	
Effekt av förändringar i fastighetskostnader	-0,5	-0,3 %
Effekt av förändringar i vakanser	-2,3	-1,5 %
Effekt av omställning till nya hyresgäster	-0,7	-0,5 %
Effekt av indexuppräkning	2,1	+1,3 %
Effekt av övriga förändringar	-0,3	-0,2 %
Jämförbart bestånd 1 juli 2026	154,6	-1,1 %
Valutaeffekt	0,9	+0,5 %
Förvärvade/sålda fastigheter	20,8	+13,3 %
Driftnetto 1 juli 2026	176,2	+12,7 %

Driftnetto i jämförbart bestånd (intjäningsförmåga)

Driftnettot i intjäningsförmåga i jämförbart bestånd visar hur portföljen som Cibus ägde per 1 juli 2025 har utvecklats fram till den 1 juli 2026.

Ökningen av fastighetskostnaderna förklaras av den negativa förändringen i vakanser, vilket innebär att Cibus i högre utsträckning själva behöver bära en större andel av fastighetskostnaderna som annars skulle ha täckts av hyresgäster.

Den negativa effekten av förändringar i vakanser uppgick till -2,3 MEUR. Den största negativa effekten uppstod under det fjärde kvartalet och avser en tidigare kommunicerad fastighet. Under det andra kvartalet 2026 var nettouthyrningsbidrag inom dagligvarusegmentet positivt.

Effekten av omställning till nya hyresgäster uppgick till -0,7 MEUR. Effekten är hänförlig till Cibus proaktiva fastighetsförvaltningsarbete, där hyresavtal har sagts upp för att möjliggöra inflyttning av nya hyresgäster. Dessa åtgärder bedöms medföra en positiv resultateffekt i kommande kvartal.

Effekten av indexering uppgick till 2,1 MEUR eller +1,3 %.

Driftnettot i intjäningsförmåga i jämförbart bestånd är per den 1 juli 2026 154,6 MEUR, en minskning med -1,1 %. Effekt av förvärvade och sålda fastigheter ökar driftnettot med +13,3 %. Totalt ökade driftnettot i intjäningsförmågan med +12,7 % till 176,2 MEUR.

EXEMPEL PÅ UTHYRNING UNDER PERIODEN

Ny K-Market i Kuopio, Finland

Cibus utvecklar en fastighet i Itkonniemi i Kuopio, Finland, där en ny K-Market byggs för Kesko. Projektet är ett exempel på hur Cibus utvecklar och anpassar sina fastigheter tillsammans med befintliga hyresgäster. Den nya butiken, K-Market Sandels, kommer att omfatta 600 kvm, varav 350 kvm utgör försäljningsyta. Byggnadsarbetet har påbörjats och butiken planeras att öppna före jul 2026.



Ny Alma i Rungsted, Danmark

Cibus har tecknat hyresavtal med Alma, en mindre high-end dagligvarukedja, avseende en tidigare vakant butikslokal i Rungsted, Danmark. Projektet är ett exempel på hur Cibus anpassar sina fastigheter till nya hyresgästers behov och visar att välbelägna livsmedelsfastigheter kan vara attraktiva även för andra livsmedelsaktörer. Hyresavtalet omfattar 868 kvm och den nya Alma-butiken planeras att öppna under hösten 2026.

Fastighetsbestånd



Allmän översikt

Per den 30 juni 2026 bestod Cibus fastighetsbestånd av 690 butiksfastigheter, belägna främst i tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge, Danmark, Belgien, Nederländerna och Luxemburg. Fördelningen av portföljens driftnetto under det andra kvartalet var följande:

47 % från fastigheter i Finland, 17 % från Danmark, 15 % från Belgien, 11 % från Sverige, 5 % från Nederländerna, 5 % från Norge och 0,4 % från Luxemburg.

Cirka 94 % av de totala hyresintäkterna härrör från dagligvarufastigheter. Fastigheterna bedöms vara väl lämpade för verksamheten hos de ledande dagligvarukedjorna på respektive marknad. Ankarhyresgästerna står för 82 % av hyresintäkterna och den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen (WAULT) uppgår till 5,9 år.

För mer information, vänligen besök: www.cibusrealestate.com

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	WAULT, år	WAULB, år	Ankarhyresgästens WAULT, år	Ankarhyresgästens WAULB, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Tokmanni	66	285 338	4,5	4,5	4,7	4,7	89%
Kesko	139	264 607	4,5	4,5	4,7	4,7	94%
Coop Sweden	114	128 984	4,0	4,0	4,0	4,0	94%
Rema 1000	46	71 429	5,5	5,5	6,2	6,2	86%
Lidl	16	70 312	8,3	5,2	9,8	6,4	75%
S Group	37	67 357	5,3	5,3	5,4	5,4	83%
Jumbo	16	46 873	8,8	2,7	11,2	3,6	72%
Carrefour	40	44 586	13,4	2,0	14,2	2,1	92%
Ahold Delhaize	17	34 337	10,0	1,9	11,5	2,4	83%
Dagrofa	12	33 889	3,2	3,2	5,1	5,1	79%
Spar Colruyt	23	31 751	19,1	2,0	19,3	2,0	98%
Coop Denmark	20	30 223	5,6	5,6	6,7	6,7	92%
Salling Group	25	28 273	6,1	6,1	6,4	6,4	97%
Axfood	7	28 012	6,1	6,1	6,5	6,5	78%
ICA	16	21 810	4,0	4,0	4,0	4,0	96%
Norgesgruppen	11	14 766	6,2	6,2	6,3	6,3	97%
Övrig dagligvaruhandel	32	117 831	6,2	3,3	6,5	4,1	72%
Övrig handel	53	121 771	6,5	4,3	n/a	n/a	n/a
Portföljen total	690	1 442 147	5,9	4,3	6,3	4,8	82%

Fastighetsbeståndets utveckling april–juni 2026

Förvärvade fastigheter

Under andra kvartalet tillträdde 24 fastigheter till ett förvärvspris om 107 MEUR. Fastigheterna är belägna i Finland, Sverige, Norge, Danmark och Belgien och omfattar en uthyrningsbar yta om 61 190 kvm. Årligt hyresvärde uppgår till 7,5 MEUR och den genomsnittliga återstående avtalstiden är 7,0 år. Uthyrningsgraden uppgår till 99,5 procent.

Ankarhyresgäster i de förvärvade fastigheterna är Rema 1000 i Danmark och Norge, Tokmanni och Lidl i Finland, ICA och Coop i Sverige samt Jumbo i Belgien. Hyresgäster inom dagligvaruhandeln står för cirka 75 % av det totala hyresvärdet.

Avyttrade fastigheter

Under andra kvartalet avyttrades fem icke-strategiska fastigheter, varav tre i Finland och två i Sverige, till värden i linje med bokförda värden. Avyttringarna minskar driftnettot med mindre än 0,1 MEUR på årsbasis medan den uthyrningsbara ytan minskar med 12 992 kvm.

Hållbarhet

Cibus drivs av övertygelsen att beslut kring fastighetsportföljen bidrar till en resilient samhällsutveckling.

Vid förvärv och förvaltning av fastigheter är ambitionen att främja hållbar utveckling för såväl hyresgäster som lokalsamhällen, samtidigt som långsiktig värdetillväxt skapas för aktieägarna. Dagligvarubutiker utgör en central del av samhällsinfrastrukturen genom att säkerställa tillgång till mat och service samt fungera som lokala mötesplatser. Mot denna bakgrund fokuserar Cibus på att utveckla tillgängliga och klimatsmarta fastigheter i nära samarbete med sina ankarhyresgäster, som är ledande aktörer inom europeisk dagligvaruhandel.

Under kvartalet uppdaterade Cibus sitt ramverk för grön finansiering i enlighet med 2025 års Green Bond Principles (ICMA). Ramverket stärker kopplingen mellan bolagets gröna obligationer, EU-taxonomin och finansieringen av investeringar i en mer energieffektiv och klimatreseilient fastighetsportfölj.

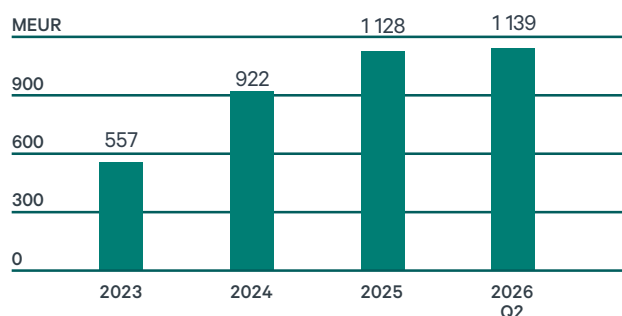
Cibus fortsätter även att göra framsteg inom energiomställningen. Under andra kvartalet färdigställdes ytterligare en konvertering från naturgas till fjärrvärme i en finsk fastighet, och ytterligare två fastigheter i Finland genomgår motsvarande omställning till förnybara uppvärmningslösningar, med betydande utsläppsminskningar som följd.

Under kvartalet har solcellsinstallationer fortsatt att byggas ut i portföljen. Cibus har nu solcellsanläggningar på 87 fastigheter, med en årlig produktion motsvarande elanvändningen för cirka 4 470 lägenheter eller 45 miljoner kilometer med elbil. Detta motsvarar en årlig utsläppsminskning om cirka 1 171 ton CO₂e. Samtidigt har utbyggnaden av laddinfrastruktur intensifierats genom nya laddpunkter vid flera handelsplatser, vilket stärker fastigheternas attraktivitet och stödjer omställningen till fossilfria transporter.

Genom att genomföra klimatrisk- och sårbarhetsanalyser samt ta fram klimatanpassningsplaner stärker Cibus fastigheternas motståndskraft i en föränderlig klimatomvärld.

Analyserna ligger till grund för åtgärder som integreras i portföljens långsiktiga förvaltnings- och investeringsplaner. Arbetet utgör även en central del i Cibus tillämpning av EU-taxonomin, där bolaget utvärderar sina fastigheter mot de tekniska granskningskriterierna för klimatabegränsning (Climate Change Mitigation), aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. För att en byggnad ska klassificeras som taxonomiförenlig ska den uppfylla energiklass A eller tillhöra de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna i det nationella beståndet. Därutöver ska krav avseende klimatrisk- och sårbarhetsanalys vara uppfyllda, liksom kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) samt minimiskyddsåtgärder. Vid kvartalets utgång uppgick värdet av Cibus taxonomiförenliga tillgångar till 1 139 MEUR, jämfört med 1 100 MEUR motsvarande kvartal föregående år.

Gröna tillgångar sett till fastighetsvärde

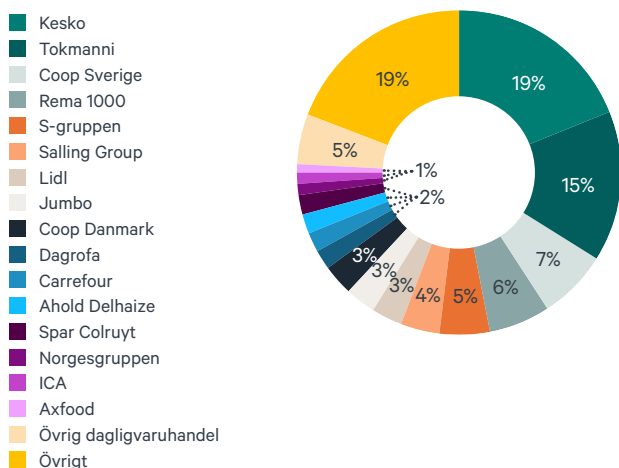


Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Hyresgäster

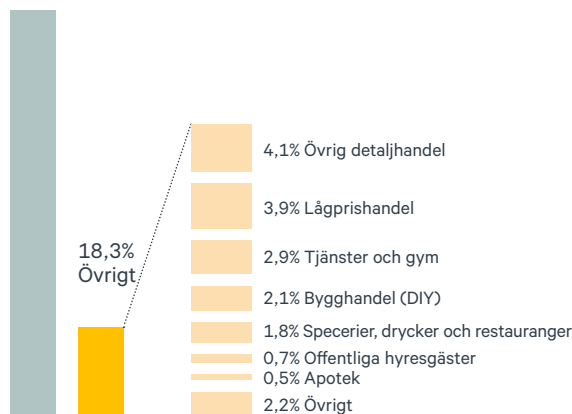
Cirka 94 % av driftnettot härrör från fastigheter där dagligvarukedjorna är ankarhyresgäster. De största hyresgästerna är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, Rema 1000, S-gruppen, Salling, Lidl och Jumbo. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns till exempel Coop Danmark, Dagrofa, Carrefour och Ahold Delhaize, och tillsammans står alla dagligvarukedjor för cirka 82 % av hyresintäkterna. I diagrammen nedan visas hyresintäkter per hyresgäst samt hur 18 % av hyresintäkter från andra hyresgäster fördelar sig på olika segment.

Hyresintäkter per hyresgäst



Hyresintäkter per hyresgästskategori

81,7% Livsmedel och dagligvaror

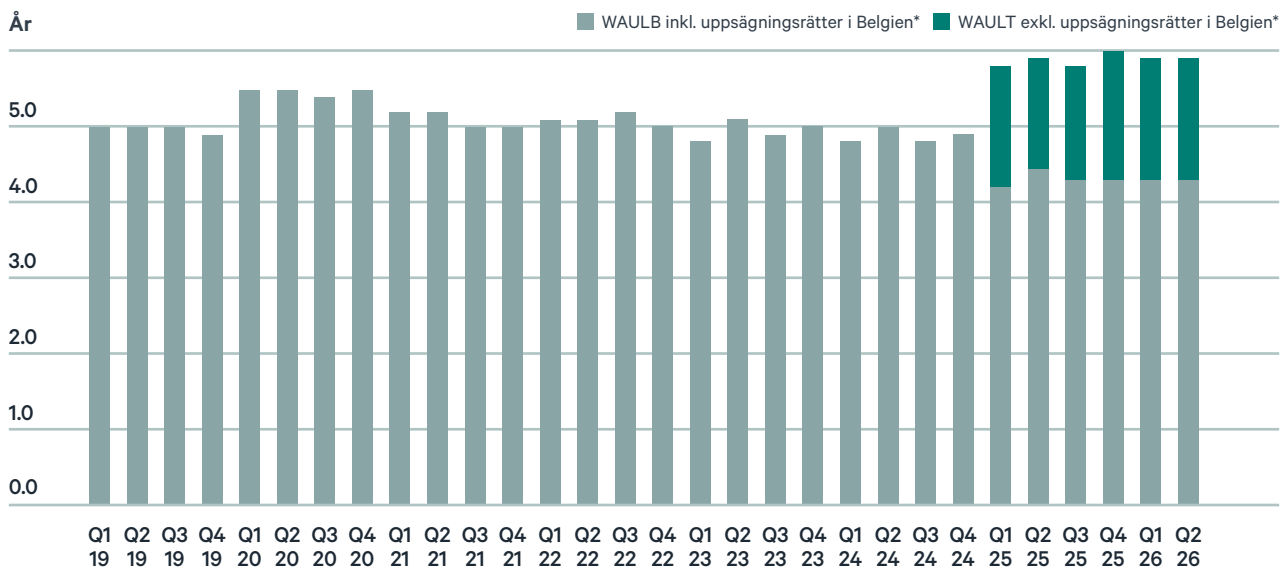
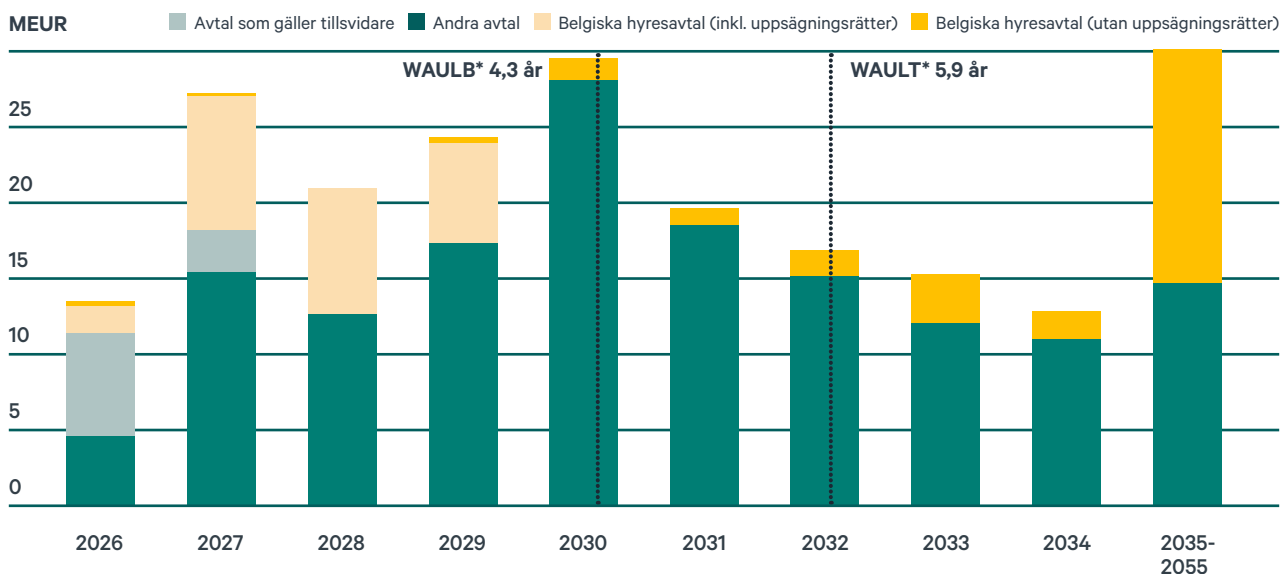


Sammanfattning av hyresavtalen

Nedan går det att utläsa att hyresavtalens förfallostruktur är väl fördelad över de kommande åren. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år, till samma villkor som det gällande hyresavtalet. Detta har historiskt gjorts i majoriteten av fallen. Tabellen nedan illustrerar hyresavtalens löptid om inga sådana optioner utnyttjats från hyresgästens sida. Eftersom optionerna oftast har utnyttjats, och ungefär samma antal hyresavtal förlängs årligen, har den genomsnittliga återstående avtalstiden hittills varit relativt stabil över tiden. Portföljens genomsnittliga återstående avtalstid var 5,9 år (WAULT).

I belgiska hyresavtal för kommersiella fastigheter är avtalstiden vanligtvis mellan 9 och 27 år, för matbutiker oftast mellan 18 och 27 år. I butikslokaler har hyresgästen dock en lagstadgad rätt att säga upp avtalet vid slutet av varje treårsperiod genom att lämna sex månaders uppsägning. Om uppsägning inte har skett i tid förlängs avtalet automatiskt till nästa treårsperiod. Portföljens genomsnittliga återstående avtalstid inklusive de belgiska uppsägningsrätterna var 4,3 år (WAULB).

I graferna nedan visas portföljens genomsnittliga återstående avtalstid både med (WAULB) och utan de belgiska uppsägningsrätterna (WAULT).



*Se kommentar ovanför under Sammanfattning av hyresavtal

Ungefär 65 % av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2026 (exkl. de belgiska hyresavtal nämnda ovanför) gäller tills vidare, vilket betyder att både hyresvärden och hyresgästen har möjligheten att säga upp dem. I Danmark fortsätter alla hyresavtal tills vidare efter att den ursprungliga perioden utan uppsägning har löpt ut. I andra länder, är hyresavtal som gäller tills vidare, till stor del, mindre ytor, vilket ger flexibilitet att utveckla fastigheten om till exempel ankarhyresgästen vill utvidga sina lokaler. I de allra flesta fall har avtal som gäller tills vidare rullat redan en längre period.

Över 90 % av hyresavtalen klassificeras som nettohyresavtal, vilket innebär att risken förknippad med driftkostnader är mycket låg för fastighetsägaren.

Finansiering

Cibus finansieras genom stamaktier från aktieägarna, säkerställda banklån, icke säkerställda obligationslån och hybridobligationslån.

Räntebärande skulder

Cibus upplåning sker genom säkerställda banklån i EUR, DKK, SEK och NOK samt icke säkerställda obligationer i EUR och SEK. Per den 30 juni 2026 uppgick de räntebärande skulderna till 1 681,7 MEUR (1 482,3), med en genomsnittlig ränta om 4,0 % (4,0), en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,2 år (2,5) och en genomsnittlig räntebindningstid om 2,5 år (2,9).

Under andra kvartalet 2026 ökade de räntebärande skulderna med 60,1 MEUR. Ökningen är främst hänförlig till banklån upptagna i samband med tillträdde förvärv.

Cibus finanspolicy anger att belåningsgraden, mätt som koncernens nettoskuld i förhållande till fastigheternas värde, ska hållas i intervallet 55–65 %, och att räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 gånger. I villkoren för utestående obligationer finns kovenanter som innebär att nettobelåningsgraden ska understiga 70 % och att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,50 gånger. Vid utgången av andra kvartalet 2026 uppgick nettobelåningsgraden till 59,1 % och räntetäckningsgraden till 2,4 gånger.

96 % av de räntebärande skulderna är räntesäkrade, vilket medför att räntekostnaderna är relativt trögrörliga även vid stigande marknadsräntor.

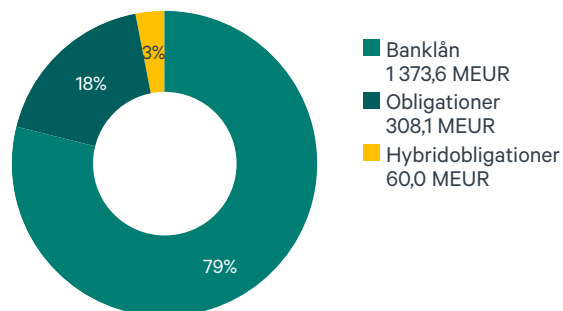
Banklån och kreditfaciliteter

Cibus har goda relationer och utestående lån med sammanlagt elva olika banker i Norden och Benelux. Banklån uppgår till 1 373,6 MEUR (1 227,3), vilket motsvarar 79 % (81) av Cibus externa finansieringskällor.

För lån med en återstående löptid understigande 12 månader pågår diskussioner om refinansiering. Per den 30 juni 2026 rör det sammanlagt lån om 196,7 MEUR eller 12 % av den räntebärande skulden. Ungefär 72,3 MEUR av den kortfristiga skulden bedöms kunna refinansieras redan under tredje kvartalet 2026.

Under andra kvartalet utnyttjades den första av två förlängningsoptioner i ett låneavtal om 32,9 MEUR. Förfallodagen justerades från juni 2028 till juni 2029 med bibehållen kreditmarginal. Cibus har möjlighet att ansöka om nyttjande av låneavtalets andra förlängningsoption för ett års ytterligare förlängning under andra kvartalet 2027.

Cibus har revolverande kreditfaciliteter som kan användas för koncernens allmänna affärsändamål. Per den 30 juni 2026 var det outnyttjade kreditutrymmet 10,0 MEUR och totalt uppgick de revolverande kreditfaciliteterna till 110,0 MEUR.



4,0 % Genomsnittsränta	1,4 % Genomsnittlig bankmarginal	2,5 år Genomsnittlig räntebindningstid	2,2 år Genomsnittlig kapitalbindningstid	59,1 % Belåningsgrad nettoskuld
----------------------------------	--	--	--	---

Obligationer och hybridobligationer

18 % (16) av Cibus externa finansieringskällor består av icke säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 308,1 MEUR (242,8). Utöver det har Cibus hybridobligationslån om 60,0 MEUR (30,0) vilket motsvarar 3 % (2) av den externa finansieringen. Hybridobligationer redovisas som eget kapital i balansräkningen. Samtliga utestående obligationer och hybridobligationer är emitterade under bolagets MTN-program och är noterade på Nasdaq Stockholm Corporate Bond list.

Cibus har varit aktiv i obligationsmarknaden under 2026. I januari emitterades MTN-lån 109, en icke säkerställd obligation om 85,0 MEUR med en löptid om 4,0 år till 3 månader Euribor+2,10 %. I samband med emissionen återköptes 43,5 MEUR av MTN-lån 105 med ordinarie förfall i februari 2027, och kort därefter genomfördes en förtida återbetalning av den återstående delen om 6,5 MEUR. Senare under första kvartalet emitterades en ny hybridobligation, MTN-lån 110, om 60,0 MEUR till en fast ränta om 6,25 %. Första inlösendag för den nya hybridobligationen är 18 mars 2030. I samband med denna emission återbetalades 21,5 MEUR av tidigare hybridobligation, MTN-lån 101, och återstoden om 8,5 MEUR återbetalades 1 april 2026.

Under andra kvartalet publicerades ett uppdaterat ramverk för grön finansiering som kommer att användas då Cibus emitterar nya obligationer. Ramverket har granskats av ISS Corporate utifrån ICMAs principer för gröna obligationer. Det nya ramverket och den externa granskningen finns tillgängliga på Cibus hemsida.

Nästa obligationsförfall är MTN-lån 107 om 700,0 MSEK som förfaller 2027-10-02. Cibus kan påkalla förtida återbetalning av denna obligation upp till ett år i förväg.

Tabellen nedan redogör för utestående obligationer per 30 juni 2026.

Typ	MTN lån	Förfall	ESG	Valuta	Emitterat belopp	Eget innehav	Utestående belopp	Referensränta/ fast ränta	Emissionskurs	Betald marginal	Emitterad marginal	ISIN
Obligation	106	2028-04-02	Grön	EUR	80,0	0,0	80,0	3M Euribor	100,000	4,00%	4,00%	SE0021921665
Obligation	107	2027-10-02	Grön	SEK	700,0	0,0	700,0	3M Stibor	100,000	3,50%	3,50%	SE0021921673
Obligation	108:1	2029-01-17	Grön	EUR	50,0	0,0	50,0	3M Euribor	100,000	2,50%	2,50%	SE0013362035
Obligation	108:2	2029-01-17	Grön	EUR	20,0	0,0	20,0	3M Euribor	101,228	2,50%	2,10%	SE0013362035
Obligation	108:3	2029-01-17	Grön	EUR	10,0	0,0	10,0	3M Euribor	101,228	2,50%	2,10%	SE0013362035
Obligation	109	2030-01-20	Grön	EUR	85,0	0,0	85,0	3M Euribor	100,000	2,10%	2,10%	SE0027597584
Hybridobligation	110	-*	-	EUR	60,0	0,0	60,0	6,25 %	100,000	-	-	SE0028001586

* Första inlösendag 18 mars 2030.

Räntekänslighetsanalys

De räntebärande skulderna är räntesäkrade genom fasträntelån, ränteswappar och räntetak. Kombinationen av dessa instrument skapar en för bolaget positiv asymmetrisk riskprofil, vilket innebär att högre marknadsräntor får ett mindre genomslag på resultatet jämfört med lägre marknadsräntor.

I tabellen till höger framgår hur ett förändrat ränteläge skulle påverka bolagets resultat, baserat på redovisad intjäningsförmåga och låneportföljen per den 30 juni 2026 och ingångna räntesäkringar per detta datum.

Resultatpåverkan vid förändrat ränteläge

Marknadsränta	Resultateffekt
+2,0 procentenhet	-2,4 MEUR
+1,0 procentenhet	-1,4 MEUR
-1,0 procentenhet	4,3 MEUR
-2,0 procentenhet	9,7 MEUR

Kapital- och räntebindningsstruktur

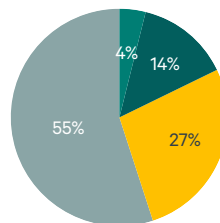
Nedanstående tabell åskådliggör förfalloprofilen för kapital- och räntebindningen. Kapitalbindningens förfallostruktur inkluderar inte löpande amorteringar. Räntebindningens förfalloprofil innefattar räntesäkringar i form av räntetak, ränteswappar samt lån som löper med fast ränta. Även säkringsinstrument med framtida start är inkluderade, se tabell på nästa sida.

Intervall	Kapitalbindning						Räntebindning	
	Säkerställda banklån		Obligationslån		Totalt upplåning		Total upplåning	
	MEUR	Genomsnittlig marginal	MEUR	Genomsnittlig marginal	MEUR	Andel %	MEUR	Andel %
0-1 år	196,7	1,2 %	-	-	196,7	12 %	85,0	5 %
1-2 år	518,2	1,5 %	143,1	3,8 %	661,3	39 %	639,2	38 %
2-3 år	451,5	1,5 %	80,0	2,4 %	531,5	32 %	467,0	28 %
3+ år	207,2	1,2 %	85,0	2,1 %	292,2	17 %	490,5	29 %
Summa	1 373,6	1,4 %	308,1	2,9 %	1 681,7	100 %	1 681,7	100 %

Förfallostruktur för räntesäkringar

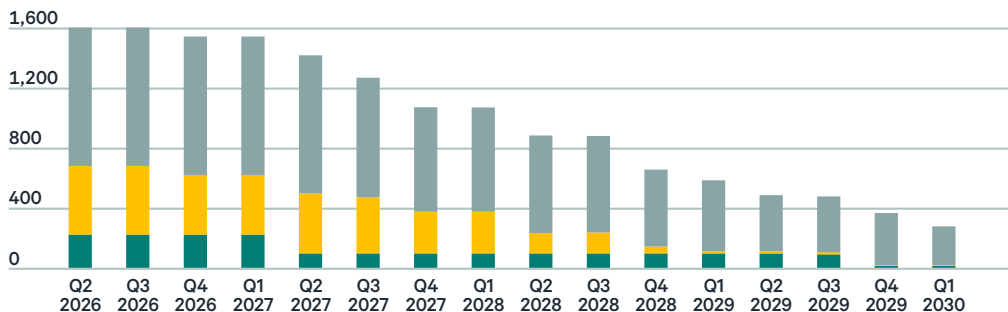
Per den 30 juni 2026 var Cibus räntebärande skulder räntesäkrade till 96 %. Som andel av den räntebärande skulden bestod räntesäkringarna per detta datum av räntetak om 27 %, ränteswappar om 55 % och fasträntelån om 14 %. Återstoden om 4 % motsvarar Cibus exponering mot rörliga räntor.

Tabellerna nedan redogör för samtliga ingångna och gällande räntesäkringar i form av derivatinstrument per 30 juni 2026, inklusive instrument med framtida start.



RÄNTESÄKRINGAR

- Exponering mot rörliga räntor
- Fasträntelån
- Räntetak
- Ränteswappar



FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTESÄKRINGAR (MEUR)

- Fasträntelån
- Räntetak
- Ränteswappar

Räntetak

Belopp MEUR	Räntetak	Framtida start	Förfall
35,0	2,00%	-	2026-12-29
25,0	2,50%	-	2026-12-31
96,0	2,00%	-	2027-12-13
67,5	1,90%	-	2027-12-30
4,5	1,95%	-	2028-04-09
3,5	1,95%	-	2028-04-09
68,0	2,00%	-	2028-04-15
50,6	2,00%	-	2028-04-15
67,0	2,20%	2027-12-30	2028-12-15
40,0	3,00%	-	2029-01-17
4,5	3,00%	2028-09-29	2032-09-30
461,6			

Belopp MSEK	Räntetak	Framtida start	Förfall
210,0	1,90%	-	2027-09-15
68,0	2,00%	-	2027-09-29
180,0	2,00%	-	2028-06-13
458,0			

Belopp MNOK	Räntetak	Framtida start	Förfall
72,3	4,00%	-	2026-11-30
119,5	3,90%	-	2028-10-15
115,0	3,80%	-	2028-10-15
75,0	3,59%	2026-11-30	2028-10-15
381,8			

Ränteswappar

Belopp MEUR	Betalar fast	Framtida start	Förfall
0,0*	2,35%	-	2026-09-01
50,0	2,56%	-	2026-12-31
35,0	3,03%	-	2027-07-15
40,0	2,58%	-	2027-09-30
25,0	2,75%	-	2027-12-30
35,0	2,97%	-	2027-11-28
26,0	2,31%	-	2027-12-13
67,5	2,06%	-	2027-12-30
38,0	1,99%	-	2027-12-30
10,0	2,01%	-	2028-04-09
20,0	2,76%	-	2028-04-15
13,0	1,99%	-	2028-04-15
25,0	2,79%	-	2028-04-15
30,0	2,85%	-	2028-04-15

Ränteswappar fortsättning

Belopp MEUR	Betalar fast	Framtida start	Förfall
22,0	1,97%	-	2028-04-15
8,6	2,07%	-	2028-04-15
7,1*	2,43%	-	2028-09-29
104,0	2,28%	2027-12-30	2028-12-15
12,5	2,39%	-	2029-01-17
12,5	2,36%	-	2029-01-17
10,0	2,15%	-	2029-01-17
5,0	2,06%	-	2029-01-17
82,2	2,39%	2028-04-18	2029-04-15
25,0	2,43%	2026-12-31	2029-12-31
25,0	2,25%	2026-12-31	2029-12-31
25,0	2,34%	-	2030-01-20
65,0	2,70%	-	2030-01-20
35,0	2,86%	-	2030-04-10
16,0	2,73%	-	2030-04-29
15,9	2,64%	-	2030-04-29
75,0**	3,04%	-	2030-12-31
25,0	2,45%	-	2030-12-31
25,0	2,22%	2029-12-31	2031-12-31
3,0*	3,27%	-	2032-09-30
1 013,3			

* Amortering ** Cibus betalar 3,04% och erhåller det högsta av 2,93% och 3m Euribor under 2026.

Belopp MSEK	Betalar fast	Framtida start	Förfall
450,0	1,99%	-	2027-09-15
111,0	1,86%	-	2027-09-15
65,0	2,33%	-	2027-12-18
62,2	2,36%	-	2027-12-18
180,0	2,22%	-	2028-06-13
200,0	2,67%	2028-06-13	2029-06-13
265,0	2,76%	-	2030-04-02
435,0	3,10%	-	2032-04-07
1 768,2			

Belopp MNOK	Betalar fast	Framtida start	Förfall
16,9	4,03%	-	2028-01-15
100,0	3,53%	-	2028-10-15
84,5	3,97%	-	2028-10-15
90,0	3,85%	-	2028-10-15
35,0	3,82%	-	2028-10-15
326,4			

Utveckling av finansiella nyckeltal

Belåningsgrad och skuldkvot

Cibus redovisar främst två mått för koncernens belåning - belåningsgrad och skuldkvot (Net debt/EBITDA).

Belåningsgraden, mätt på koncernens nettoskuld, belyser skuldsättning i relation till underliggande fastigheters marknadsvärde. Målet är att hålla belåningsgraden i intervallet 55-65 %. Nyckeltalet är en kovenant i villkoren som reglerar utestående obligationer och får inte överskrida 70 %. Utfallet per 30 juni 2026 var 59,1 %.

Ett annat nyckeltal som belyser skuldsättningen är skuldkvoten (Net debt/EBITDA). Nettoskulden sätts i relation till det ackumulerade resultatet under de senaste fyra kvartalen. Utfallet per 30 juni 2026 var 10,8 jämfört med 10,9 vid utgången av 2025. Beräknas nyckeltalet framåtriktat, baserat på redovisad intjäningsförmåga där förvärv inkluderas fullt ut i resultatet, var skuldkvoten istället 10,1 ggr.

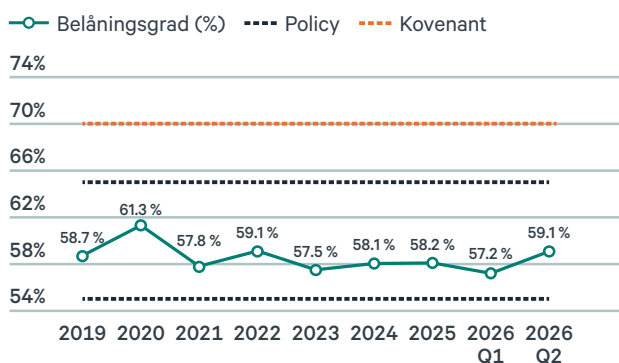
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden belyser hur många gånger resultatet kan bära de externa räntekostnaderna. Det interna målet är att hålla räntetäckningsgraden över 2,0 gånger resultatet (mätt som driftnetto - administrationskostnader) och i villkoren som reglerar utestående obligationer är nyckeltalet en kovenant som inte får understiga 1,5 gånger resultatet. Räntetäckningsgraden per 30 juni 2026 uppgick till 2,4 gånger.

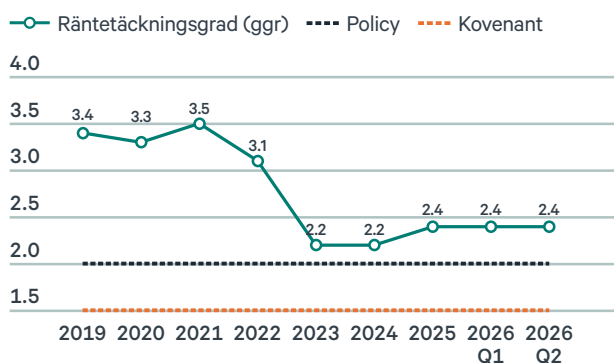
Genomsnittlig kreditmarginal

Cibus upplåning sker med banklån och icke säkerställda obligationer. Per den 30 juni 2026 var den genomsnittliga kreditmarginalen för banklån 1,4 % och 2,9 % för icke säkerställda obligationer. Sammantaget ger det en volymviktad genomsnittlig kreditmarginal om 1,7 %. Den genomsnittliga marginalen har minskat successivt de senaste två åren tack vare löpande refinansiering av obligationer och banklån.

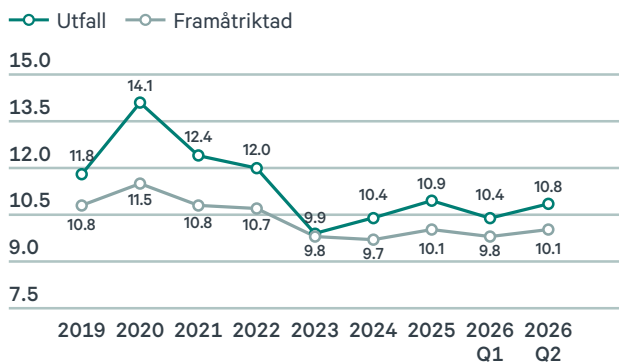
Belåningsgrad, nettoskuld (%)



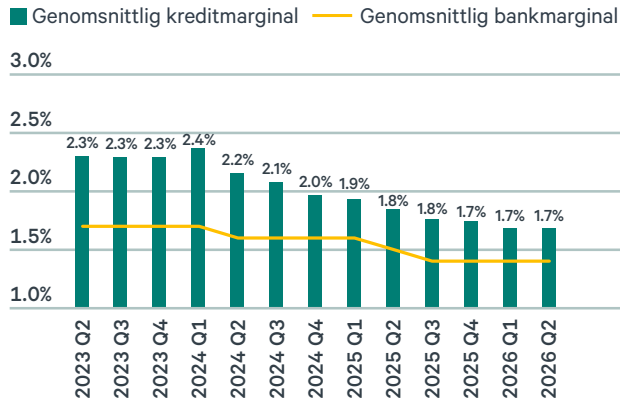
Räntetäckningsgrad (ggr)



Skuldkvot (Net debt/EBITDA) (ggr)



Genomsnittlig kreditmarginal (%)



Aktien och ägarna

Cibus aktie är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap

Främsta anledningarna till att investera i Cibus aktie

1

Hög och stabil direktavkastning

Cibus strävar efter att ge sina aktieägare en hög och stabil direktavkastning.

2

Potential till en god värdetillväxt

98 % av Cibus hyror är KPI-kopplade vilket stödjer tillväxten i vårt driftnetto även utan förvärv. Cibus investeringsstrategi är att förvärva enstaka fastigheter eller fastighetsportföljer som ökar intjäningsförmågan per aktie.

3

Månadsvis utdelning som stiger successivt

Cibus betalar sedan september 2020 utdelningen månadsvis och har som målsättning att på sikt höja den.

4

Motståndskraftigt och stabilt segment över tid

Livsmedels- och dagligvarubranschen har över tid haft en stabil och konjunkturoberoende tillväxt. Livsmedelsbranschen har historiskt vuxit med ca 3% per år, även under lågkonjunktur. Den uppvisar även en god motståndskraft mot den växande e-handeln som har gjort butikerna till ett distributionsnät av varor som handlas på internet.

Börsvärdet per sista juni 2026 uppgick till drygt 12,1 miljarder SEK



Cibus aktieägare

Aktieägare per den 30 juni 2026

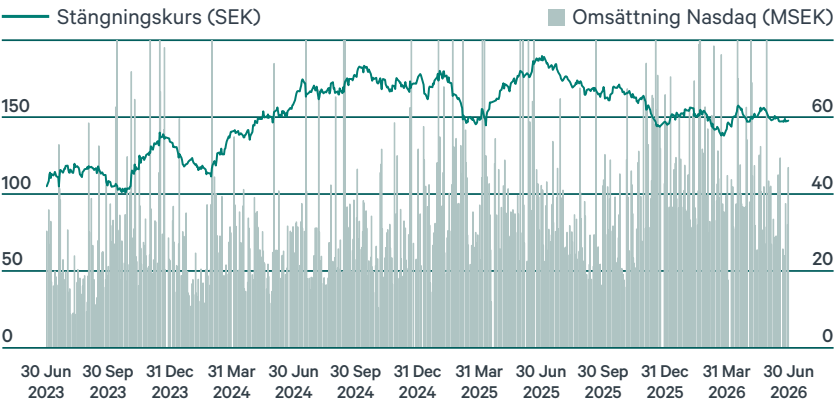
Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	4 643 408	5,66 %
Vanguard	3 535 400	4,31 %
Länsförsäkringar Fonder	3 518 885	4,29 %
Avanza Pension	2 896 838	3,53 %
BlackRock	2 881 411	3,51 %
Handelsbanken Fonder	1 912 763	2,33 %
Tredje AP-fonden	1 893 944	2,31 %
Heeren & Vandersmissen	1 175 746	1,43 %
Nordnet Pensionsförsäkring	1 165 698	1,42 %
State Street Investment Management	1 101 569	1,34 %
Carnegie Fonder	996 051	1,21 %
Sensor Fonder	949 170	1,16 %
Columbia Threadneedle	938 330	1,14 %
Folksam	871 436	1,06 %
First Fondene	788 000	0,96 %
Ägarlista topp 15	29 268 649	35,66 %
Övriga	52 817 396	64,34 %
Totalt	82 086 045	100,00 %

Cibus är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har cirka 65 000 aktieägare per den 30 juni 2026. De 15 största aktieägarna innehar ca 36 % av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 30 juni 2026 uppgick till 10 % eller mer av Cibus röster.

Källa: Modular Finance

Cibus aktiekurs

Aktiekursens utveckling

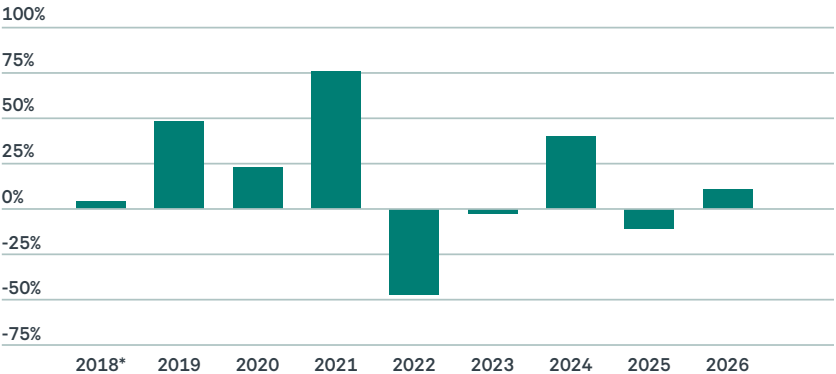


Cibus aktie har hög likviditet med drygt 91 % högre handel, sett till marknadsvärde, än andra större fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm

Slutkurs på Cibus aktie per den 30 juni 2026 var 147,60 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på drygt 12,1 miljarder SEK. Den genomsnittliga totala omsättningen under Q2 2026 uppgick till ca 79 MSEK per dag, varav ca 41 MSEK var på Nasdaq Stockholm. Perioden 1 juli 2025 - 30 juni 2026 handlades Cibus börsvärde 1,7 gånger. Det var drygt 81 % mer, sett till marknadsvärde, än genomsnittet för andra fastighetsbolag med ett börsvärde på över 10 miljarder SEK på Nasdaq Stockholm.

(Källa: Pareto Securities)

Totalavkastning



Totalavkastningen dvs aktieutveckling samt utdelning har under det andra kvartalet 2026 uppgått till 5,60 %, varav prisavkastningen var 3,91 % och direktavkastningen var 1,69 %. Beräkningarna utgår från att man köpte aktien i stängning sista handelsdagen 2025.

Den årliga genomsnittliga totala avkastningen sedan noteringen fram till och med 30 juni 2026, om man räknar in återinvesterad utdelning, uppgår till 10,91 %.

(Källa: Pareto Securities)

*Från och med den 9 mars 2018, då Cibus noterades.

Ekonomisk redovisning



Koncernens resultaträkning

Belopp i MEUR	Q2 2026	Q2 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Hysesintäkter	46,2	41,3	91,4	80,4	166,7
Serviceintäkter	6,3	4,8	14,7	12,5	22,1
Driftkostnader	-5,6	-5,7	-12,6	-12,2	-23,5
Fastighetsskatt	-1,8	-1,3	-5,9	-5,0	-7,7
Driftnetto	45,1	39,1	87,6	75,7	157,6
Administrationskostnader	-4,4	-3,9	-8,9	-7,3	-16,6
Övriga intäkter*	-	-	-	20,5	20,5
Finansnetto	-17,9	-15,9	-35,1	-31,7	-63,4
Resultat från intresseföretag	-	0,2	-	0,3	0,5
Förvaltningsresultat	22,8	19,5	43,6	57,5	98,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	0,2	0,9	0,2	3,3	3,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	2,3	2,7	-1,9	-4,6	-0,5
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	-7,6	-6,7	6,4	-8,0	-1,4
Resultat före skatt	17,7	16,4	48,3	48,2	100,1
Aktuell skatt	-1,2	-0,7	-1,8	-0,8	-1,5
Uppskjuten skatt	-2,1	-2,0	-7,2	-2,7	-7,2
Periodens resultat	14,4	13,7	39,3	44,7	91,4
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	82 086 045	77 510 489	82 086 045	74 975 149	78 569 668
Resultat per aktie** före och efter utspädning, EUR	0,18	0,17	0,47	0,58	1,14

*Består av negativ goodwill 27,9 MEUR, finansiella intäkter 1,7 MEUR samt förvärvsrelaterade kostnader -9,1 MEUR som uppstod i samband med förvärvet av Forum Estates. Se vidare not 2 sid 32.

**Resultat per aktie inkluderar betald ränta på hybridobligationer.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MEUR	Q2 2026	Q2 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Periodens resultat	14,4	13,7	39,3	44,7	91,4
Övrigt totalresultat					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-1,4	-3,6	0,2	2,8	5,6
Summa periodens totalresultat	13,0	10,1	39,5	47,5	97,0
Periodens totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	13,0	10,1	39,5	47,5	97,0
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	-	0,0	-	-

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i MEUR	30-jun 2026	30-jun 2025	31-dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 760,3	2 427,4	2 641,3
Nyttjanderättstillgångar	15,5	11,5	15,5
Andra materiella tillgångar	0,7	0,5	0,7
Immateriella tillgångar	-	0,1	-
Andelar i intresseföretag	-	11,7	-
Uppskjutna skattefordringar	2,3	2,3	3,1
Räntederivat	2,2	-	-
Övriga långfristiga fordringar	6,9	0,1	6,7
Summa anläggningstillgångar	2 787,9	2 453,6	2 667,3
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	3,5	3,8	3,5
Övriga kortfristiga fordringar	18,1	6,2	14,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11,0	7,2	5,5
Likvida medel	50,8	147,0	54,9
Summa omsättningstillgångar	83,4	164,2	78,7
SUMMA TILLGÅNGAR	2 871,3	2 617,8	2 746,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	15,0	0,8	0,8
Övrigt tillskjutet kapital	1 040,1	1 040,9	1 040,9
Reserver	-2,6	-5,6	-2,8
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	-97,0	-93,4	-47,7
Eget kapital exkl. hybridobligation	955,5	942,7	991,2
Hybridobligation	60,0	30,0	30,0
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 015,5	972,7	1 021,2
Innehav utan bestämmande inflytande	1,9	-	-
Summa eget kapital	1 017,4	972,7	1 021,2
Långfristiga skulder			
Upplåning	1 477,4	1 358,9	1 497,7
Uppskjutna skatteskulder	54,5	40,1	48,4
Räntederivat	-	11,5	4,3
Övriga långfristiga skulder	18,4	15,6	18,5
Summa långfristiga skulder	1 550,3	1 426,1	1 568,9
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning	199,2	118,5	90,2
Leverantörsskulder	0,3	2,7	4,2
Aktuella skatteskulder	2,8	2,3	3,3
Övriga kortfristiga skulder	8,6	7,4	5,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92,7	88,1	53,0
Summa kortfristiga skulder	303,6	219,0	155,9
Summa skulder	1 853,9	1 645,1	1 724,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 871,3	2 617,8	2 746,0

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i MEUR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare								
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt	Hybridobligation	Totalt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1-jan 2025	0,7	748,2	-8,4	-61,8	678,7	30,0	708,7	-	708,7
Periodens resultat	-	-	-	44,7	44,7	-	44,7	-	44,7
Periodens övrigt totalresultat	-	-	2,8	-	2,8	-	2,8	-	2,8
Periodens totalresultat jan-jun 2025	-	-	2,8	44,7	47,5	-	47,5	-	47,5
Apportemission*	0,1	203,8	-	-	203,9	-	203,9	-	203,9
Nyemission**	0,0	91,1	-	-	91,1	-	91,1	-	91,1
Emissionskostnader	-	-3,2	-	-	-3,2	-	-3,2	-	-3,2
Skatteeffekt emissionskostnader	-	0,7	-	-	0,7	-	0,7	-	0,7
Köp av teckningsoptioner	-	0,3	-	-	0,3	-	0,3	-	0,3
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-75,2	-75,2	-	-75,2	-	-75,2
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-1,1	-1,1	-	-1,1	-	-1,1
Utgående eget kapital 30-jun 2025	0,8	1 040,9	-5,6	-93,4	942,7	30,0	972,7	-	972,7
Periodens resultat	-	-	-	46,7	46,7	-	46,7	-	46,7
Periodens övrigt totalresultat	-	-	2,8	-	2,8	-	2,8	-	2,8
Periodens totalresultat jul-dec 2025	-	-	2,8	46,7	49,5	-	49,5	-	49,5
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-1,0	-1,0	-	-1,0	-	-1,0
Utgående eget kapital 31-dec 2025	0,8	1 040,9	-2,8	-47,7	991,2	30,0	1 021,2	-	1 021,2
Ingående eget kapital 1-jan 2026	0,8	1 040,9	-2,8	-47,7	991,2	30,0	1 021,2	-	1 021,2
Periodens resultat	-	-	-	39,3	39,3	-	39,3	-	39,3
Periodens övrigt totalresultat	-	-	0,2	-	0,2	-	0,2	-	0,2
Periodens totalresultat jan-jun 2026	-	-	0,2	39,3	39,5	-	39,5	-	39,5
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-0,5	-0,5	-	-0,5	-	-0,5
Återköp av hybridobligation	-	-	-	-	-	-30,0	-30,0	-	-30,0
Hybridobligation	-	-	-	-	-	60,0	60,0	-	60,0
Omkostnader hybridobligation	-	-1,1	-	-	-1,1	-	-1,1	-	-1,1
Skatteeffekt hybridobligation	-	0,2	-	-	0,2	-	0,2	-	0,2
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	-	1,9	1,9
Utdelning till aktieägarna	-	-	-	-73,9	-73,9	-	-73,9	-	-73,9
Fondemission***	14,2	-	-	-14,2	-	-	-	-	-
Köp av teckningsoptioner	-	0,2	-	-	0,2	-	0,2	-	0,2
Utgående eget kapital 30-jun 2026	15,0	1 040,1	-2,6	-97,0	955,5	60,0	1 015,5	1,9	1 017,4

* Den 27 januari 2025 genomfördes en apportemission i samband med förvärvet av Forum Estate. Som ett resultat av apportemission ökade antalet aktier och röster med 13 313 895 och en ökning av aktiekapitalet i Cibus med 133 138,95 EUR. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 76 286 045 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 762 860,45 EUR.

** Den 11 juni 2025 genomförde styrelsen en riktad nyemission, vilket tillförde 1 001 080 000 SEK före transaktionsrelaterade kostnader. Teckningskursen fastställdes till 172,60 SEK per aktie. Som ett resultat av nyemissionen ökade antalet aktier och röster i Cibus med 5 800 000 nya aktier, och aktiekapitalet med 58 000 EUR. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 82 086 045 och aktiekapitalet till 820 860,45 EUR.

*** Den 11 juni 2026 beslutades på en extra bolagsstämma, i enlighet med styrelsens förslag, om en fondemission varigenom bolagets aktiekapital ökades med 14 184 468,576 euro genom överföring av medel från fritt eget kapital. Fondemissionen genomfördes utan utgivande av nya aktier, och efter dess genomförande uppgår bolagets aktiekapital till 15 005 329,026 euro.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i MEUR	Q2 2026	Q2 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	17,7	16,4	48,3	48,2	100,1
Justering för:					
- Avskrivningar	0,0	0,0	0,1	0,1	0,2
- Finansnetto	16,5	16,1	33,8	28,1	57,7
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-2,3	-2,7	1,9	4,6	0,5
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	7,6	6,7	-6,4	8,0	1,4
- Orealiserade valutakursdifferenser	0,2	-0,2	0,4	0,4	0,8
- Resultat från intresseföretag	-	-0,2	-	-0,3	-0,5
- Negativ goodwill ej kassaflödespåverkande*	-	-	-	-29,5	-29,5
Betald skatt	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet*	39,7	36,1	78,1	59,6	130,7
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Förändring av kortfristiga fordringar	-3,0	2,7	-8,9	-2,9	-2,5
Förändring av kortfristiga skulder	4,7	-4,9	4,0	-4,3	0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41,4	33,9	73,2	52,4	128,5
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-115,9 ¹	-12,5	-125,3 ¹	-58,2	-240,5
Försäljning av fastigheter	5,5	12,2	7,7	18,8	31,3
Investeringar i befintliga fastigheter	-4,6	-1,7	-8,4	-2,4	-15,9
Andra investeringar	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,4
Förvärv av dotterbolag ²	-	-	-	1,7	1,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-115,1	-2,1	-126,2	-40,3	-223,8
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	91,1	0,0	91,1	91,1
Hybridobligation	-	-	60,0	-	-
Återköp av hybridobligation	-8,5	-	-30,0	-	-
Emissionskostnader	-0,1	-1,4	-1,1	-3,2	-3,2
Köp av teckningsoptioner	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3
Utdelning till aktieägare	-18,0	-16,8	-36,9	-33,3	-70,2
Utdelning hybridobligation	-	-0,5	-0,5	-1,1	-2,2
Obligationsemission	-	-	85,0	50,0	80,0
Återköp av obligationer	-	-	-50,0	-	-
Upptagna lån	234,2	284,9	265,7	368,9	531,0
Amortering av lån	-170,9	-283,0	-209,2	-358,2	-466,8
Uppläggningskostnader	-0,9	-1,2	-1,7	-1,9	-2,9
Betald ränta	-16,5	-15,5	-32,4	-26,6	-55,1
Premie för finansiellt instrument	0,6	-1,2	-0,1	-2,1	-3,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	20,1	56,7	49,0	83,9	99,0
Periodens kassaflöde	-53,6	88,5	-4,0	96,0	3,7
Likvida medel vid periodens början	104,6	58,8	54,9	50,8	50,8
Kursdifferens i likvida medel	-0,2	-0,3	-0,1	0,2	0,4
Likvida medel vid periodens utgång	50,8	147,0	50,8	147,0	54,9

1. Inkluderar investeringar i Two+.

2. Förvärvet av Forum Estates gjordes via en apportegendom. Den erhållna kassan påverkar investeringsverksamheten positivt medan de betalda transaktionskostnaderna påverkar det löpande kassaflödet negativt. Se vidare not 2 på sidan 32.

Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i MEUR	Q2 2026	Q2 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Rörelseintäkter	0,8	0,7	1,5	1,4	3,3
Rörelsekostnader	-1,5	-1,6	-3,4	-11,9	-15,4
Rörelseresultat	-0,7	-0,9	-1,9	-10,5	-12,1
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6,0	8,3	18,0	14,0	31,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4,5	-5,5	-9,8	-10,5	-17,4
Utdelning från dotterbolag	186,0	-	186,0	-	-
Resultat efter finansiella poster	186,8	1,9	192,3	-7,0	2,1
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	10,6
Resultat före skatt	186,8	1,9	192,3	-7,0	12,7
Skatt	-0,7	0,0	-1,2	0,0	-1,2
Periodens resultat*	186,1	1,9	191,1	-7,0	11,5

*Periodens resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets ägare.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i MEUR	30-jun 2026	30-jun 2025	31-dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror	0,1	0,1	0,1
Inventarier	-	0,1	-
Andelar i dotterbolag	679,5	649,6	672,3
Uppskjutna skattefordringar	0,1	1,6	0,8
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	542,2	464,2	496,8
Summa anläggningstillgångar	1 221,9	1 115,6	1 170,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	173,8	97,1	166,7
Övriga kortfristiga fordringar	0,3	0,5	0,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,2	0,3	0,2
Likvida medel	16,2	111,1	24,1
Summa omsättningstillgångar	190,5	209,0	191,4
SUMMA TILLGÅNGAR	1 412,4	1 324,6	1 361,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	15,0	0,8	0,8
Summa bundet eget kapital	15,0	0,8	0,8
Överkursfond	1 040,1	1 040,9	1 040,9
Hybridobligation	60,0	30,0	30,0
Balanserat resultat	-394,8	-316,7	-317,8
Periodens resultat	191,1	-7,0	11,5
Summa fritt eget kapital	896,4	747,2	764,6
Summa eget kapital	911,4	748,0	765,4
Långfristiga skulder			
Obligationslån	306,4	241,3	273,3
Räntederivat	1,9	5,1	2,8
Summa långfristiga skulder	308,3	246,4	276,1
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	124,5	263,8	288,4
Leverantörsskulder	0,1	0,3	0,2
Övriga kortfristiga skulder	0,7	0,1	0,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67,4	66,0	30,8
Summa kortfristiga skulder	192,7	330,2	319,9
Summa skulder	501,0	576,6	596,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 412,4	1 324,6	1 361,4

Segmentsinformation

Belopp i MEUR

Q2 2026	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna	Luxemburg	Cibus Group
Hysesintäkter	22,5	5,2	2,3	6,9	6,9	2,2	0,2	46,2
Serviceintäkter	3,3	0,5	0,2	2,0	0,2	0,1	-	6,3
Driftkostnader	-3,8	-0,6	-0,2	-0,6	-0,3	-0,1	-	-5,6
Fastighetsskatt	-0,9	-0,2	-0,1	-0,4	-0,1	-0,1	-	-1,8
Driftnetto	21,1	4,9	2,2	7,9	6,7	2,1	0,2	45,1
Förvaltningsfastigheter	1 302,5	309,2	129,0	449,0	440,8	120,8	9,0	2 760,3
Antal fastigheter	274	138	39	86	134	18	1	690
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	760,5	189,3	58,3	138,5	249,5	42,5	3,5	1 442,1

Q2 2025	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna	Luxemburg	Cibus Group
Hysesintäkter	21,0	4,8	1,2	6,0	6,0	2,1	0,2	41,3
Serviceintäkter	3,1	0,6	-	0,6	0,4	0,1	-	4,8
Driftkostnader	-4,0	-0,5	-	-0,6	-0,4	-0,2	-	-5,7
Fastighetsskatt	-0,6	-0,3	-	-0,3	-	-0,1	-	-1,3
Driftnetto	19,5	4,6	1,2	5,7	6,0	1,9	0,2	39,1
Förvaltningsfastigheter	1 160,2	280,0	70,2	406,8	381,5	119,6	9,1	2 427,4
Antal fastigheter	262	132	23	74	127	18	1	637
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	706,8	176,5	30,2	125,5	231,5	42,5	3,5	1 316,5

Jan-jun 2026	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna	Luxemburg	Cibus Group
Hysesintäkter	44,0	10,9	4,4	13,8	13,6	4,3	0,4	91,4
Serviceintäkter	7,4	1,1	0,2	2,6	3,1	0,3	-	14,7
Driftkostnader	-8,9	-1,4	-0,3	-1,1	-0,6	-0,3	-	-12,6
Fastighetsskatt	-1,7	-0,5	-0,1	-0,7	-2,7	-0,2	-	-5,9
Driftnetto	40,8	10,1	4,2	14,6	13,4	4,1	0,4	87,6
Förvaltningsfastigheter	1 302,5	309,2	129,0	449,0	440,8	120,8	9,0	2 760,3
Antal fastigheter	274	138	39	86	134	18	1	690
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	760,5	189,3	58,3	138,5	249,5	42,5	3,5	1 442,1

Jan-jun 2025*	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna	Luxemburg	Cibus Group
Hysesintäkter	42,0	9,6	2,4	12,0	10,6	3,5	0,3	80,4
Serviceintäkter	7,2	1,1	-	1,2	2,8	0,2	-	12,5
Driftkostnader	-9,1	-1,1	-0,1	-1,1	-0,6	-0,2	-	-12,2
Fastighetsskatt	-1,5	-0,5	-	-0,6	-2,3	-0,1	-	-5,0
Driftnetto	38,6	9,1	2,3	11,5	10,5	3,4	0,3	75,7
Förvaltningsfastigheter	1 160,2	280,0	70,2	406,8	381,5	119,6	9,1	2 427,4
Antal fastigheter	262	132	23	74	127	18	1	637
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	706,8	176,5	30,2	125,5	231,5	42,5	3,5	1 316,5

Jan-dec 2025*	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna	Luxemburg	Cibus Group
Hysesintäkter	85,0	19,8	5,4	24,8	23,5	7,6	0,6	166,7
Serviceintäkter	13,5	2,0	0,2	2,4	3,0	0,4	0,6	22,1
Driftkostnader	-16,5	-2,1	-0,4	-2,4	-1,0	-0,5	-0,6	-23,5
Fastighetsskatt	-3,0	-0,9	-0,1	-1,2	-2,4	-0,1	-	-7,7
Driftnetto	79,0	18,8	5,1	23,6	23,1	7,4	0,6	157,6
Förvaltningsfastigheter	1 215,4	314,3	112,4	434,0	435,5	120,4	9,3	2 641,3
Antal fastigheter	264	138	35	82	134	18	1	672
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	718,5	188,5	53,3	134,1	249,3	42,5	3,5	1 389,7

* Belgien, Nederländerna och Luxemburg ingår i Cibus konsolidering från 27 januari 2025.

Då många av hyresavtalen är s.k. "triple-net" och "double-net" -avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftsnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen och den nivå styrelsen följer upp verksamheten på per segment.

NOT 1 - FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av räntederivat. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts, liksom föregående år, enligt nivå 2 i värdehierarkin. Räntetaken värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde och instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris, vilket erhålles från respektive motpart. Verkligt värde på balansdagen uppgår till 2,2 MEUR (-11,5).

Redovisat värde för finansiella tillgångar och skulder anses vara en rimlig approximation av verkligt värde. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Verkligt värde på hyresfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.

NOT 2 - RÖRELSEFÖRVARV

Inga rörelseförvärv har gjorts under 2026.

Den 27 januari 2025 förvärvade Cibus samtliga aktier i Forum Estates och beslutade samtidigt om en apportemission av 13 313 895 aktier som vederlag för förvärvet. Apportegendomen har ett sammanlagt värde om 204 MEUR, varav 114 MEUR avser aktierna och 90 MEUR avser lånefordringar. Forum Estate äger och förvaltar fastigheter för livsmedel och dagligvaror i Benelux. Portföljen bestod av 149 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 512 MEUR. Forum Estate hade 12 anställda i Gent, Belgien och ingår i koncernens Finansiella rapport från och med 27 januari 2025. Detaljer om förvärvsanalys, förvärvade nettotillgångar och goodwill är enligt följande:

Förvärvsanalys för Forum Estate.

Köpeskillning	MEUR
Apportegendom	113,6
Summa köpeskillning	113,6

Verkligt värde på de 13 313 895 aktier som utfärdats som en del av köpeskillningen för Forum Estates baserades på den noterade aktiekursen den 27 januari 2025 om 175,9 kr per aktie. Transaktionskostnader på ca 1,9 MEUR vilka är direkt hänförliga till apportemissionen har redovisats som en avdragspost från värdet på överförda aktier respektive från eget kapital. Förvärvsrelaterade kostnader på ca 9,1 MEUR, som inte var direkt hänförliga till aktieemissionen, ingår bland övriga intäkter i resultaträkningen samt i den löpande verksamheten i kassaflödesanalysen.

Verkligt värde på identifierbara tillgångar och skulder på förvärvsdagen var:

	MEUR
Förvaltningsfastigheter	512,2
Andra materiella tillgångar	0,4
Finansiella anläggningstillgångar	11,6
Omsättningstillgångar	6,0
Likvida medel	1,7
Totala tillgångar	531,9
Upplåning	305,4
Övriga långfristiga skulder	5,5
Kortfristiga skulder	79,5
Totala skulder	390,4
Totalt identifierbara nettotillgångar till verkligt värde	141,5
Negativ goodwill	-27,9
Köpeskillning	113,6

Transaktionen är ett strategiskt steg i syfte att skapa en paneuropeisk plattform för fastigheter inom livsmedel- och dagligvaruhandeln i enlighet med Cibus uttalade strategi att genomföra förvärv som bidrar till att ge en ökad kassaflödesmässig intjäning per aktie. I samband med förvärvet uppstod en negativ goodwill till följd av att bolaget föredrog att bli en del av Cibus och utvecklas inom en noterad miljö. Den negativa goodwillen redovisas som en övrig intäkt inom förvaltningsresultatet 2025. Ingen del av den redovisade negativa goodwillen var skattepliktig. Den negativa goodwillen redovisades 2025 netto med avdrag för förvärvsrelaterade kostnader samt finansiella intäkter som uppkom i samband med förvärvet under raden övriga intäkter (20,5 MEUR).

Koncernens nyckeltal

MEUR, om inget annat anges	Q2 2026	Q2 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Hysesintäkter	46,2	41,3	91,4	80,4	166,7
Driftnetto	45,1	39,1	87,6	75,7	157,6
Förvaltningsresultat	22,8	19,5	43,6	57,5	98,6
Periodens resultat	14,4	13,7	39,3	44,7	91,4
Antal utestående aktier, st	82 086 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	82 086 045	77 510 489	82 086 045	74 975 149	78 569 668
Resultat per aktie, EUR ¹	0,18	0,17	0,47	0,58	1,14
EPRA NRV per aktie, EUR	13,0	12,8	13,0	12,8	13,0
EPRA NTA per aktie, EUR	13,0	12,8	13,0	12,8	13,0
EPRA NDV per aktie, EUR	12,3	12,4	12,3	12,4	12,4
Förvaltningsfastigheter	2 760,3	2 427,4	2 760,3	2 427,4	2 641,3
Likvida medel	50,8	147,0	50,8	147,0	54,9
Balansomslutning	2 871,3	2 617,8	2 871,3	2 617,8	2 746,0
Avkastning på eget kapital, %	5,8	5,9	8,1	11,0	10,9
Belåningsgrad seniorskuld, %	49,8	50,6	49,8	50,6	49,9
Belåningsgrad nettoskuld, %	59,1	55,0	59,1	55,0	58,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,3	2,4	2,3	2,4
Soliditet, %	35,4	37,2	35,4	37,2	37,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,8	1,7	1,7
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	10,8	11,1	10,8	11,1	10,9
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	10,1	9,4	10,1	9,4	10,1
Överskottsgrad, %	97,6	94,5	95,8	94,1	94,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	95,3	95,9	95,2	95,5
Andelen dagligvarufastigheter, %	91,6	91,3	91,6	91,3	91,7

¹ Resultat per aktie inkluderar betald ränta på hybridobligationer före och efter utspädning



Definitioner av nyckeltal

Definitionerna av våra nyckeltal återfinns nedan.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Andelen dagligvarufastigheter, %	Dagligvarufastighetsyta dividerat med total fastighetsyta.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa bolagets exponering mot dagligvarufastigheter.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital exkl. hybridobligationer. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis.	Avkastning på eget kapital visar Cibus förmåga att generera vinst på aktieägarnas kapital.
Belåningsgrad nettoskuld, %	Räntebärande skulder minskade med likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till bolagets nettoskuld.
Belåningsgrad seniorskuld, %	Räntebärande säkerställda skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till säkerställd skuld.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde.	Nyckeltalet används för att visa vakanser där en hög ekonomisk uthyrningsgrad i procent visar en låg ekonomisk vakansgrad.
EPRA NDV per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skattefordran och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NDV per aktie belyser avyttringsvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.
EPRA NRV per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NRV per aktie belyser det långsiktiga substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.
EPRA NTA per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av immateriella tillgångar, återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NTA per aktie belyser det aktuella substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter. Då Cibus syfte är ett långsiktigt ägande av fastigheterna avviker nyckeltalet inte ifrån det långsiktiga EPRA NRV.
Fastighetsvärde gröna tillgångar	Marknadsvärdet av fastigheter som uppfyller kraven enligt EU-taxonomin, Climate Change Mitigation (CCM) aktivitet 7.7. Fastigheterna ska uppfylla kriterier för energieffektivitet (energiklass A eller tillhöra de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna), genomförda klimatrisk- och sårbarhetsanalyser samt krav enligt DNSH och minimiskyddsåtgärder.	Nyckeltalet används för att belysa det totala värdet av fastigheter som är förenliga med EU-taxonomin samt bolagets exponering mot hållbara fastighetstillgångar.
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/ EBITDA), ggr	Räntebärande skulder minskade med likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med driftnetto minus administrationskostnader baserat på aktuell intjäningsförmåga. Icke återkommande extraordinära poster exkluderas.	Skuldkvoten framåtriktad används för att visa aktuell intjäningsförmåga i förhållande till skuldsättning.
Resultat per aktie	Periodens resultat plus betald ränta på hybridobligationer dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.	Resultat per aktie används för att belysa aktieägarnas resultat efter skatt per aktie.
Räntetäckningsgrad, ggr	Driftnetto minus administrationskostnader dividerat med räntekostnader minus ränteintäkter (rullande 12 månader). Icke återkommande extraordinära poster exkluderas.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	Räntebärande skulder minskade med likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med driftnetto minus administrationskostnader (rullande 12 månader). Icke återkommande extraordinära poster exkluderas.	Skuldkvoten används för att visa intjäning i förhållande till skuldsättning.
Skuldsättningsgrad, ggr	Totala skulder dividerat med eget kapital.	Skuldsättningsgrad visar hur högt belånat Cibus är i förhållande till aktieägarnas kapital.
Soliditet, %	Eget kapital (eget kapital inkl. hybridobligationer och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) dividerat med balansomslutning.	Soliditet används för att visa på Cibus finansiella stabilitet.
WAULB (Weighted Average Unexpired Lease Term with Break options)	Vägd genomsnittlig återstående löptid på hyresavtal, med hänsyn till hyresgästens rätt att säga upp avtalet i förtid. I Belgien har hyresgästen en lagstadgad rätt att säga upp avtalet vid slutet av varje treårsperiod.	WAULB ger en översikt över hur lång tid det i genomsnitt återstår på hyresavtalen i fastighetsportföljen om första möjliga uppsägningstidpunkt utnyttjas.
WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term)	Vägd genomsnittlig återstående löptid på hyresavtal om option om förlängning ej utnyttjas.	WAULT ger en översikt över hur lång tid det i genomsnitt återstår på hyresavtalen i fastighetsportföljen.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	Bolaget använder nyckeltalet för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Avstämning av alternativa nyckeltal

MEUR, om inget annat anges	Q2 2026	Q2 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Eget kapital exkl. hybridobligationer	955,5	942,7	955,5	942,7	991,2
Återläggning av derivat	-2,2	11,5	-2,2	11,5	4,3
Återläggning av uppskjuten skatt	52,2	37,8	52,2	37,8	45,3
Återläggning av ej utbetald utdelning	62,4	62,4	62,4	62,4	25,4
EPRA NRV	1 067,9	1 054,4	1 067,9	1 054,4	1 066,2
Antal utestående aktier	82 086 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045
EPRA NRV per aktie, EUR	13,0	12,8	13,0	12,8	13,0
Eget kapital exkl. hybridobligationer	955,5	942,7	955,5	942,7	991,2
Återläggning av immateriella tillgångar	-	-0,1	-	-0,1	-
Återläggning av derivat	-2,2	11,5	-2,2	11,5	4,3
Återläggning av uppskjuten skatt	52,2	37,8	52,2	37,8	45,3
Återläggning av ej utbetald utdelning	62,4	62,4	62,4	62,4	25,4
EPRA NTA	1 067,9	1 054,3	1 067,9	1 054,3	1 066,2
Antal utestående aktier	82 086 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045
EPRA NTA per aktie, EUR	13,0	12,8	13,0	12,8	13,0
Eget kapital exkl. hybridobligationer	955,5	942,7	955,5	942,7	991,2
Återläggning av derivat	-2,2	11,5	-2,2	11,5	4,3
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-3,1
Återläggning av ej utbetald utdelning	62,4	62,4	62,4	62,4	25,4
EPRA NDV	1 013,4	1 014,3	1 013,4	1 014,3	1 017,8
Antal utestående aktier	82 086 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045
EPRA NDV per aktie, EUR	12,3	12,4	12,3	12,4	12,4
Periodens resultat	14,4	13,7	39,3	44,7	91,4
Genomsnittligt eget kapital exkl. hybridobligationer	986,0	929,3	973,4	810,7	835,0
Avkastning på eget kapital, %	5,8	5,9	8,1	11,0	10,9
Senior säkerställd skuld	1 373,6	1 227,3	1 373,6	1 227,3	1 318,1
Förvaltningsfastigheter	2 760,3	2 427,4	2 760,3	2 427,4	2 641,3
Belåningsgrad seniorskuld, %	49,8	50,6	49,8	50,6	49,9
Räntebärande skulder exkl. hybridobligationer	1 681,7	1 482,3	1 681,7	1 482,3	1 592,8
Likvida medel	-50,8	-147,0	-50,8	-147,0	-54,9
Nettoskuld	1 630,9	1 335,3	1 630,9	1 335,3	1 537,9
Förvaltningsfastigheter	2 760,3	2 427,4	2 760,3	2 427,4	2 641,3
Belåningsgrad nettoskuld, %	59,1	55,0	59,1	55,0	58,2
Driftnetto	169,5	133,6	169,5	133,6	157,6
Administrationskostnader	-18,1	-13,5	-18,1	-13,5	-16,6
EBITDA*	151,4	120,1	151,4	120,1	141,0
Räntenetto	-61,8	-51,9	-61,8	-51,9	-58,6
Räntetäckningsgrad, ggr (* rullande 12 månader)	2,4	2,3	2,4	2,3	2,4
Eget kapital	1 017,4	972,7	1 017,4	972,7	1 021,2
Balansomslutning	2 871,3	2 617,8	2 871,3	2 617,8	2 746,0
Soliditet, %	35,4	37,2	35,4	37,2	37,2
Totala skulder	1 853,9	1 645,1	1 853,9	1 645,1	1 724,8
Eget kapital	1 017,4	972,7	1 017,4	972,7	1 021,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,8	1,7	1,7
Nettoskuld	1 630,9	1 335,3	1 630,9	1 335,3	1 537,9
EBITDA*	151,4	120,1	151,4	120,1	141,0
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr (* rullande 12 månader)	10,8	11,1	10,8	11,1	10,9
Nettoskuld	1 630,9	1 335,3	1 630,9	1 335,3	1 537,9
Intjäningsförmåga EBITDA	160,9	142,6	160,9	142,6	152,9
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/EBITDA) ggr	10,1	9,4	10,1	9,4	10,1
Driftnetto	45,1	39,1	87,6	75,7	157,6
Hysesintäkter	46,2	41,3	91,4	80,4	166,7
Överskottsgrad, %	97,6	94,5	95,8	94,1	94,5
Hysesintäkter	46,2	41,3	91,4	80,4	166,7
Hysesvärde	48,0	43,4	95,3	84,5	174,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	95,3	95,9	95,2	95,5
Dagligvarufastigheter, kvm	1 320,4	1 200,4	1 320,4	1 200,4	1 274,2
Totalt fastighetsyta, kvm	1 442,1	1 314,8	1 442,1	1 314,8	1 389,7
Andelen dagligvarufastigheter, %	91,6	91,3	91,6	91,3	91,7