

ERSÄTTNINGSRAPPORT 2025

Inledning

Denna ersättningsrapport beskriver hur Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("**Cibus**" eller "**Bolaget**") riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, antagna av årsstämman 2025, har tillämpats under 2025. Rapporten innehåller även specifika uppgifter beträffande ersättning till Bolagets verkställande direktör ("**VD**") samt en sammanfattning av Cibus teckningsoptionsprogram. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Aktiemarknadens Självregleringskommittés regler om ersättning till ledande befattningshavare. Rapporten omfattar inte ersättningar till styrelsen som beslutats av årsstämman. Sådan ersättning redovisas i not 8 i årsredovisningen för 2025. Ytterligare information om ersättningar till ledande befattningshavare finns i not 8 i årsredovisningen för 2025. Styrelsen i sin helhet fullgör ersättningsutskottets uppgifter då det har ansetts mest ändamålsenligt för Bolaget.

Utveckling under 2025

VDn sammanfattar Bolagets övergripande resultat i sin redogörelse på sida 7-8 i årsredovisningen för 2025.

Riktlinjer för ersättning

Bolagets affärsstrategi är att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter av hög kvalitet i Europa, med dagligvaruhandelskedjor som ankarhyresgäster. Bolaget äger för närvarande drygt 670 fastigheter i Europa. För mer information om Bolagets affärsstrategi hänvisas till årsredovisningen för 2025.

En framgångsrik implementering av Bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att Bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att Bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Bolagets riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Enligt ersättningsriktlinjerna ska ersättningen till ledande befattningshavare vara marknadsmässig och konkurrenskraftig, samt får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontanterersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Den rörliga kontanterersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar Bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

Riktlinjerna för 2025 finns på sidan 90 i förvaltningsberättelsen. Bolaget har under 2025 följt de tillämpliga riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare som antagits av årsstämman 2025. Revisorns yttrande över Bolagets efterlevnad av riktlinjerna finns tillgängligt på www.cibusrealestate.com. Styrelsen har inte reducerat eller återkrävt utbetalade ersättningar under året.

Utöver den ersättning som omfattas av ersättningsriktlinjerna har Bolaget erbjudit ledande befattningshavare möjlighet att förvärva teckningsoptioner till marknadsvärde, i enlighet med beslut fattade vid Cibus årsstämmor. Bolagets styrelse har för avsikt att även framöver föreslå liknande incitamentsprogram till årsstämman. Då programmen beslutas av bolagsstämman omfattas de inte av riktlinjerna för ledande befattningshavare i Cibus.

Tillämpning av kriterier för rörlig kontantersättning 2025

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier. När mätperioden för uppfyllelse av kriterierna för utbetalning av rörlig kontantersättning har avslutats ska bedömas respektive fastställas i vilken utsträckning som kriterierna har uppfyllts. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett eller flera år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under mätperioden. Styrelsen ansvarar för sådan bedömning såvitt avser rörlig kontantersättning till VD, och VD ansvarar för bedömningen i förhållande till övriga ledande befattningshavare. Uppfyllelse av finansiella kriterier ska fastställas baserat på den av Bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen. De uppsatta målen var att följa bolagets plan för koldioxidneutralitet och att fastställa nya mål för 2026. Vidare omfattade målen att Benelux-förvärvet skulle vara fullt integrerat, att intjäningsförmågan per aktie skulle öka över tid samt att effektivisera administrationen. Målen inkluderade även att bolagets nettoskultsättning skulle hållas på en betryggande nivå.

Total ersättning till Bolagets ledande befattningshavare 2025

Befattningshavare	Fast ersättning, EUR	Rörlig ersättning, EUR ¹⁾	Pension, EUR ²⁾	Andra förmåner, EUR ³⁾	Extraordinära poster, EUR ⁴⁾	Total ersättning, EUR	Andelen fast respektive rörlig ersättning, % ²⁾
Stina Lindh Hök, VD	31 521	-	8 826	-	-	40 347	100% / 0%
Christian Fredrixon, tidigare VD	383 917	-	110 546	58 261	631 704	1 184 430	100% / 0%
Övriga ledande befattningshavare (2 personer)	526 891	171 350	140 831	115 405	-	954 476	82% / 18%

1) För övriga ledande befattningshavare avser rörlig ersättning en reservering per 31 december 2025 om 171 350 EUR som är avsedd att utbetalas under 2026.

2) Pensionsinbetalningarna är premiebestämda och har redovisats som pension.

3) Bland andra förmåner ingår förmån avseende teckningsoptioner för 2025.

4) Extraordinära poster avser överenskommet arvode till avgående VD.

Jämförande information om förändringar i ersättning och Bolagets resultat

	2020/2021, +/- %	2021/2022, +/- %	2022/2023, +/- %	2023/2024, +/- %	2024/2025, +/- %	2025, EUR
Stina Lindh Hök ¹⁾ , VD	-	-	-	-	-	40 347
Christian Fredrixon ²⁾ , tidigare VD	-	-	-	-	-11%	552 726
Koncernens resultat före skatt	+49,9%	+64,2%	-124,1%	+32%	1 438%	100 007 791
Genomsnittlig ersättning för övriga anställda ³⁾ (Heltidsekvivalenter)	+33,4%	+1,9%	+13,4%	+54%	-44%	233 112

1) VD sedan den 2 december 2025, innebärande att ersättning till Stina Lindh Hök endast utbetalats under en del av 2025.

2) VD sedan den 15 januari 2024 och anställd till och med den 2 december 2025, innebärande att ersättning till Christian Fredrixon endast utbetalats under delar av 2024 och 2025.

3) Gäller anställda i koncernen inklusive medlemmar i koncernledningen utöver VD.

Utestående teckningsoptionsprogram

Bolaget har erbjudit koncernledningen möjlighet att delta i teckningsoptionsprogram. Syftet med teckningsoptionsprogrammen är att stärka kopplingen mellan bolagsledningen och medarbetare och

skapat aktieägarvärde. Bolagets styrelse har för avsikt att även framöver föreslå liknande incitamentsprogram till årsstämman.

Teckningsoptionsprogram 2021

Vid årsstämman 2021 beslutades att anta ett långsiktigt incitamentsprogram ("**Teckningsoptionsprogram 2021**") för Cibus bolagsledning, exklusive Bolagets VD, genom emission av teckningsoptioner med efterföljande överlåtelse till deltagarna i programmet till ett marknadsmässigt pris, vilket beräknats enligt en allmänt vedertagen värderingsmodell. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en aktie i Bolaget till en teckningskurs som motsvarar 100 procent av den framräknade genomsnittliga volymviktade betalkursen för Cibus aktie på Nasdaq First North Premier Growth Market Stockholm under perioden 17 - 24 maj 2021. Lösenpriset (teckningskursen) fastställdes till 20,0 EUR per aktie, med förbehåll för omräkning under optionernas löptid till följd av vissa bolagshändelser. Teckning av aktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för januari-mars 2024, halvårsrapporten för januari-juni 2024, delårsrapporten för januari-september 2024, bokslutskommunikén för 2024 och delårsrapporten för januari-mars 2025, dock längst fram till och med den 9 juni 2025. Under 2025 utnyttjades 0 teckningsoptioner för teckning av aktier, medan 120 000 teckningsoptioner förföll. Det kvarstår därmed inga utestående teckningsoptioner under Teckningsoptionsprogram 2021.

Teckningsoptionsprogram 2023

Vid årsstämman 2023 beslutades att anta ett långsiktigt incitamentsprogram ("**Teckningsoptionsprogram 2023**") för medarbetare i Cibus, genom emission av teckningsoptioner med efterföljande överlåtelse till deltagarna i programmet till ett marknadsmässigt pris, vilket beräknats enligt en allmänt vedertagen värderingsmodell. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en aktie i Bolaget till en teckningskurs som motsvarar 110 procent av den framräknade genomsnittliga volymviktade betalkursen för Cibus aktie på Nasdaq Stockholm under perioden 28 april - 5 maj 2023. Bolagets dåvarande VD, Sverker Källgård, har inte förvärvat några teckningsoptioner i programmet. Lösenpriset (teckningskursen) fastställdes till 10,41 EUR per aktie, med förbehåll för omräkning under optionernas löptid till följd av vissa bolagshändelser. Teckning av aktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för januari-mars 2026, delårsrapporten för januari-juni 2026, delårsrapporten för januari-september 2026 och bokslutskommunikén för 2026, dock längst fram till och med den 19 mars 2027. Under 2025 har inga teckningsoptioner tilldelats, förverkats, förfallit eller lösts in. För närvarande är 386 000 teckningsoptioner utestående under Teckningsoptionsprogram 2023. Vid fullt utnyttjande kan därmed 386 000 aktier ges ut, vilket motsvarar en utspädning med cirka 0,5 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget, dock med förbehåll för eventuell omräkning enligt teckningsoptionsvillkoren.

Teckningsoptionsprogram 2024

Vid årsstämman 2024 beslutades att anta ett långsiktigt incitamentsprogram ("**Teckningsoptionsprogram 2024**") för medarbetare i Cibus, genom emission av teckningsoptioner med efterföljande överlåtelse till deltagarna i programmet till ett marknadsmässigt pris, vilket beräknats enligt en allmänt vedertagen värderingsmodell. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en aktie i Bolaget till en teckningskurs som motsvarar 110 procent av den framräknade genomsnittliga volymviktade betalkursen för Cibus aktie på Nasdaq Stockholm under perioden 24 april - 2 maj 2024. Lösenpriset (teckningskursen) uppgick per den 31 december 2024 till 154,20 SEK per aktie, med förbehåll för omräkning under optionernas löptid till följd av vissa bolagshändelser. Teckning av aktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för januari-mars 2027, delårsrapporten för januari-juni 2027 och delårsrapporten för januari-september 2027. Under 2025 har inga teckningsoptioner tilldelats, förverkats, förfallit eller lösts in. För närvarande är 470 000 teckningsoptioner utestående under Teckningsoptionsprogram 2024. Vid fullt utnyttjande kan därmed 470 000 aktier ges ut, vilket motsvarar en utspädning med cirka 0,6 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget, dock med förbehåll för eventuell omräkning enligt teckningsoptionsvillkoren.

Teckningsoptionsprogram 2025

Vid årsstämman 2025 beslutades att anta två långsiktiga incitamentsprogram ("Teckningsoptionsprogrammen 2025") för medarbetare i Cibus. Det ena programmet omfattar deltagare bosatta och anställda i Norden (det "**Nordiska Programmet**") och det andra deltagare bosatta och anställda i Belgien (det "**Belgiska Programmet**"). Anledningen till att två program inrättades var att möjliggöra deltagande från Cibus belgiska medarbetare på villkor motsvarande de som gäller för nordiska deltagare, med vissa anpassningar utifrån de skattemässiga förutsättningarna i Belgien. Under 2025 har 27 500 teckningsoptioner tilldelats i det Nordiska Programmet, utöver det initiala tilldelningstillfället. Härutöver har inga teckningsoptioner tilldelats, förverkats, förfallit eller lösts in. För närvarande är 407 620 teckningsoptioner utestående under Teckningsoptionsprogrammen 2025. Vid fullt utnyttjande kan därmed 407 620 aktier ges ut, vilket motsvarar en utspädning med cirka 0,5 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget, dock med förbehåll för eventuell omräkning enligt teckningsoptionsvillkoren.

Det Nordiska Programmet

Teckningsoptionerna inom ramen för det Nordiska Programmet emitterades till Bolaget och överläts därefter till respektive deltagare till ett marknadsmässigt pris, vilket beräknats enligt en allmänt vedertagen värderingsmodell. Varje teckningsoption inom ramen för det Nordiska Programmet berättigar till teckning av en aktie i Bolaget till en teckningskurs som motsvarar 110 procent av den framräknade genomsnittliga volymviktade betalkursen för Cibus aktie på Nasdaq Stockholm under perioden 24 april - 2 maj 2025. Lösenpriset (teckningskursen) har fastställts till 180,13 SEK per aktie, med förbehåll för omräkning under optionernas löptid till följd av vissa bolagshändelser. Teckning av aktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för januari-mars 2028, delårsrapporten för januari-juni 2028 och delårsrapporten för januari-september 2028, dock längst fram till och med 30 november 2028.

Det Belgiska Programmet

Teckningsoptionerna inom ramen för det Belgiska Programmet emitterades vederlagsfritt direkt till deltagarna i det Belgiska Programmet. Varje teckningsoption inom ramen för det Belgiska Programmet berättigar till teckning av en aktie i Bolaget till en teckningskurs som motsvarar det lägre av (i) den genomsnittliga stängningskursen för Bolagets aktie under de trettio dagar som föregår det datum deltagarna erbjöds att teckna teckningsoptionerna och (ii) stängningskursen för Bolagets aktie dagen före det datum deltagarna erbjöds att förvärva teckningsoptionerna. Erbjudandet skedde den 7 maj 2025, och lösenpriset (teckningskursen) har fastställts till 159,20 SEK per aktie, med förbehåll för omräkning under teckningsoptionernas löptid till följd av vissa bolagshändelser. Teckning av aktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för januari-december 2028, dock längst fram till och med 23 mars 2029.

Stockholm i mars 2026

Cibus Nordic Real Estate AB (publ)

Styrelsen