

2023 Q4

Bokslutskommuniké

1 januari 2023 – 31 december 2023

Perioden i korthet

1 januari 2023 – 31 december 2023

Q4 2023

(jämfört med Q4 2022)

Hyresintäkter uppgick till 30 063 TEUR (28 270).

Driftnettot uppgick till 28 126 TEUR (26 492).

Förvaltningsresultatet uppgick till 11 788 TEUR (12 404). Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 12 374 TEUR.

Periodens resultat uppgick till -33 909 TEUR (-10 568) vilket motsvarar -0,60 EUR (-0,23) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -31 200 TEUR (-24 517) på fastigheter och -20 800 TEUR (442) på räntederivat.

Jan–dec 2023

(jämfört med januari - december 2022)

Hyresintäkter uppgick till 119 128 TEUR (106 722).

Driftnettot uppgick till 114 729 TEUR (99 607).

Förvaltningsresultatet uppgick till 51 932 TEUR (55 182). Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 51 906 TEUR.

Periodens resultat uppgick till -19 919 TEUR (79 990) vilket motsvarar -0,41 EUR (1,66) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -53 416 TEUR (28 143) på fastigheter och -21 865 TEUR (14 102) på räntederivat.

EPRA NRV uppgick till 712 847 TEUR (710 125) vilket motsvarar 12,5 EUR (14,7) per aktie.

Väsentliga händelser under perioden

Den 6 november meddelades att Cibus sålt två fastigheter i Finland till S-gruppen för 9 MEUR. Försäljningspriset motsvarar bokfört värde. Frånträde skedde den 8 november. Likviden från avyttringarna användes för att minska skuldsättningen vilket hade en positiv effekt på kassaflöde per aktie.

Den 29 november meddelades att Cibus styrelse utsett Christian Fredrixon till ny VD för bolaget. Christian tillträdde sin nya roll den 15 januari 2024.

Väsentliga händelser efter perioden

Den 24 januari meddelades att Cibus emitterat en senior icke säkerställd gröna obligationer om 50 MEUR under sitt MTN-program. Den nya obligationen löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 400 baspunkter och har ett slutligt förfall 1 februari 2027.

Styrelsen förslag gällande utdelning


Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2024 en oförändrad utdelning om 0,90 EUR (0,90) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen. Styrelsen ämnar att lämna fullständigt förslag med månatliga belopp och avstämningsdagar i samband med kallelsen till årsstämman.

Nyckeltal ¹	Q4 2023	Q4 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Förvaltningsfastigheter, MEUR	1 798	1 851	1 798	1 851
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	113,8	110,7	113,8	110,7
Uthyrningsbar yta, tusen kvm ²	976	981	976	981
Andelen dagligvarufastigheter yta, %	92,8	94,1	92,8	94,1
Antal fastigheter med solpaneler	46	43	46	43
Belåningsgrad seniorskuld, %	51,1	47,6	51,1	47,6
Belåningsgrad nettoskuld, %	57,5	59,1	57,5	59,1
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	2,2	3,1	2,2	3,1
Utdelning per aktie beslutad för perioden, EUR	0,23	0,25	0,92	0,98

¹För redogörelse för alternativa nyckeltal och definitioner se sida 32-33.



Genom att förvärva, förädla och förvalta våra fastigheter inom livsmedels- och dagligvaruhandeln ger vi en god utdelning månadsvis till våra aktieägare.



”Jag anser att livsmedelsfastigheter är ett tillgångsslag som har framtiden för sig i alla konjunkturer genom sin självklara plats i alla samhällen, i allas vardag och genom platsens och livsmedelshandels robusthet.”
— Christian Fredrixon, VD

Stabil avslutning på året

Kommentar från vd

Cibus redovisar en stabil ökning av hyresintäkterna med 6% och en ökning av driftnettot med 6% i fjärde kvartalet. Förvaltningsresultatet uppgick till 11 788 (12 404) TEUR.

Även under detta kvartal ökar intjäningsförmåga per aktie vilket är glädjande och ett kvitto på att de aktiva åtgärderna som tagits under 2023 har burit frukt. Sedan 1 juli 2023 har intjäningsförmågan per aktie stigit från 0,91 EUR/aktie först till 0,93 EUR/aktie 1 okt 2023 och vidare till 0,95 EUR/aktie 1 jan 2024.

Som nyutträd VD i januari 2024 är jag stolt över obligationsemissionen vi genomförde. Den icke säkerställda gröna obligationen på 50 miljoner euro placerades på den lägsta marginalen någonsin för Cibus med hänsyn tagen till löptiden. Emissionen initierades av ett stort inkommande investerarintresse och bolagets vägda kapitalkostnad ligger nu åter på en attraktiv nivå.

Lägre transaktionsvolym, fortsatt stabila marknadsutsikter för livsmedelsfastigheter

Den nordiska fastighetsmarknaden präglades under 2023 av kraftigt minskande transaktionsvolym. I takt med att marknaden under hösten 2023 började prisa in räntesänkningar redan under 2024 har marknaden börjat tina upp.

Livsmedelsfastigheter med stabila och inflationslänkade hyresintäkter från en icke-cyklisk bransch med starka hyresgäster är ett eftertraktat tillgångsslag för många investerare. Enligt MSCI Sweden Annual Property Index 2023 så var livsmedelsfastigheter det enda segment som levererade en positiv totalavkastning. Under året såg vi flera nordiska transaktioner.

Bland de större affärerna återfinns t.ex. institutionella investeraren Tredje AP-fondens dotterbolags förvärv av 4 fastigheter i Sverige från Castellum för ca 600 MSEK, norska privata investerares förvärv i Danmark av 64 livsmedelsbutiker för ca 240 MEUR samt 3 affärer om totalt 7 livsmedelsfastigheter i Finland för ca 60 MEUR till en institutionell investerare, en livsmedelskedja och vår egen försäljning till livsmedelskedjan S Group. I Kontinentaleuropa var Slate Asset Managements förvärv av bolaget x+bricks med 188 livsmedelsfastigheter med ett värde på över 1 miljard EUR en av årets största affärer i hela fastighetsbranschen.

2023 har för dagligvarubranschen varit ett år av hög men avtagande inflation där mycket av tillväxten varit just inflationsdriven och konsumenterna har i sina val premierat prisvärde vilket livsmedelsaktörerna försöker att bemöta. E-handeln har i Sverige backat efter tillväxten under pandemin och minskade under året och utgör nu 4,1% av svensk dagligvaruhandel. Motsvarande siffra i Finland är 2,7% år 2022. I Sverige har den totala försäljningen i dagligvaruhandeln ökat med 7,5% under 2023 totalt och 8,1% i fysisk butik. I Finland ökade försäljningen med 4,8% och i Danmark ökade dagligvaruförsäljningen med 3,9% och Norge 7,7%.

Värdering av Cibus nordiska portfölj av fastigheter för dagligvaruhandel

Cibus portfölj kännetecknas av mindre enheter på väletablerade platser för dagligvaruhandel. Portföljen är uppbyggd för att vara väldiversifierad avseende både det stora antalet fastigheter som dessutom är belägna i fyra länder och olika regioner men även olika hyresavtalslängd och motparter. Detta ger oss sammantaget en diversifiering som skapar trygghet och förutsägbarhet i våra kassaflöden.

Våra fastigheter externvärderas varje kvartal och i takt med att det underliggande ränteläget har stigit har avkastningskravet på våra fastigheter höjts med 0,39%-enheter under året varav 0,21%-enheter i senaste kvartalet i ett jämförbart bestånd. Trots att ökade avkastningskrav, vilket hos Cibus motverkas genom höjda hyresintäkter då cirka 99% av våra hyresavtal och intäkter är kopplade till KPI, så har detta påverkat fastighetsvärderingarna och orealiserade värdeförändringar uppgår under året till -53 416 TEUR, -2,9%.

Sedan mitten på 2022 då fastigheter generellt i marknaden var som allra högst värderade så har avkastningskravet ökat med 0,80%-enheter vilket innebär en nominell orealiserad värdeförändring om -4,5% och en real orealiserad värdeförändring om -15,2%. Trots detta har bolaget lyckats hålla nettobelåningsgraden i det nedre spannet av vår policy om 55-65% nettobelåningsgrad.

Den genomsnittliga direktavkastningen i portföljen är i slutet av Q4 2023 6,4% och med bolagets genomsnittliga räntekostnad om 4,5% i slutet av 2023 så ser vi att vi har ett påtagligt yieldgap.

Finansiell utveckling för helåret 2023

Bolaget uppvisar ett starkt och stabilt operativt resultat för helåret 2023. Bolagets hyresintäkter kommer till 84% från dagligvaror och till 97% från fastigheter med livsmedel som ankarhyresgäst. 99% av bolagets hyresvärde är indexlänkade till respektive lands KPI och indexökningen bidrog med +5,0% till våra ökade hyresintäkter under året. Samtidigt uppvisades stabilitet avseende både vakans på 5,5% (5,2%) och återstående genomsnittlig löptid på hyresavtalen, 5,0 år (5,0 år).

Förvaltningsresultatet uppgick till 51 932 TEUR, vilket är en minskning med -6%, vilket främst berodde på ökade räntekostnader i början av året innan räntesäkrande åtgärder och obligationsåterköp hade genomförts.

Drygt 90% av våra hyresavtal är s.k. Triple-net eller nettohyresavtal vilket innebär att våra kunder har stor operationell flexibilitet för sin verksamhet och bär en större del av de fastighetsrelaterade kostnader. Detta ger oss dels en hög och stabil överskottsgrad över tid och dels kontroll över kostnader och driftnetto. Under året ökade vårt driftsnetto med 15%.

Kapitalstrukturen har effektiviserats och bolaget har räntesäkrat sina skulder till 97% och vid årets utgång var räntetäckningsgraden 2,2 gånger.

Finansiell stabilitet lägger grunden för vårt hållbarhetsarbete

Cibus verkar i en bransch där våra hyresgäster har miljontals kundbesök i veckan och där både kunder, våra hyresgäster och vi önskar en hållbar framtid och en ansvarsfull samhällsutveckling. Vi vill ha tillgängliga och klimatsmarta handelsplatser. Vi fortsätter att upplåta tak och investera i solcellsanläggningar. I slutet av året har 46 av våra fastigheter solceller på sina tak som tillsammans genererar el motsvarande närmare 2 600 lägenheter och vårt mål om att bli klimatneutrala till 2030 sporrar oss att göra mer.

Styrelsens förslag till utdelning

Cibus affärsmodell baseras på stabila inflationssäkrade kassaflöden och bolaget kan därmed dela ut stor del av sitt operativa kassaflöde. Styrelsen ämnar att föreslå årsstämman 2024 en oförändrad utdelning om 0,90 EUR per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen. Styrelsen kommer att lämna fullständigt förslag med månatliga belopp och avstämningsdagar i samband med kallelsen till årsstämman.

Framtidsutsikter

Cibus livsmedelsportfölj och affärsmodell har återigen stått stark i turbulenta tider. Med stabila kassaflöde och långsiktig verksamhet i ryggen har Cibus under 2023 aktivt vidtagit åtgärder för att effektivisera bolagets kapitalstruktur vilket ökar bolagets flexibilitet och skapar handlingsutrymme. Cibus och livsmedelssektorns motståndskraft visar på dess stabilitet men påminner oss även om livsmedelssektorns betydelse som en del av den nordiska samhällsinfrastrukturen och en del av våra liv. Jag är stolt över vad Cibus har åstadkommit och tillträdde som VD 15 januari 2024. Då jag har mångårig bakgrund inom livsmedelsfastigheter är Cibus som att komma hem för mig personligen. Jag anser att livsmedelsfastigheter är ett tillgångsslag som har framtiden för sig i alla konjunkturer genom sin självklara plats i alla samhällen, i allas vardag och genom platsens och livsmedelshandels robusthet.

Cibus har historiskt skapat värde för sina aktieägare genom både direktavkastning via utdelning samt genom totalavkastning via tillväxt per aktie. Min förhoppning är att 2024 även kommer att medföra nya affärsmöjligheter samt nya bevis på att vår affärsmodell med att köpa och förvalta stabila livsmedelsfastigheter är en välfungerande affärsmodell i alla konjunkturcykler. Vi har beredskap att agera på eventuella affärsmöjligheter som uppstår och har kompetenta och erfarna medarbetare redo för att fortsätta att optimera och att agera.

Stockholm den 29 februari 2024

Christian Fredrixon

Verksamhet



Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 1 januari 2024 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 tusental euro (TEUR)	1 jan 2023	1 apr 2023	1 jul 2023	1 okt 2023	1 jan 2024	Förändring (1 jan 2024 - 1 jan 2023)
Hysesintäkter	118 500	119 400	119 000	120 200	121 600	
Fastighetskostnader	-7 800	-7 800	-7 700	-7 800	-7 800	
Driftnetto	110 700	111 600	111 300	112 400	113 800	+3%
Administrationskostnader	-8 250	-8 400	-8 170	-8 300	-8 520	
Finansnetto*	-44 300	-49 900	-52 050***	-51 100	-51 510	
Förvaltningsresultat	58 150	53 300	51 080	53 000	53 770	
Kostnader hybridobligation	-2 060	-2 330	-2 500	-2 610	-2 600	
Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation	56 090	50 970	48 580	50 390	51 170	
Justering ej kassapåverkande poster	2 510	2 920	3 490	3 110	3 155	
Summa resultat exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation	58 600	53 890	52 070	53 500	54 325	
Resultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation EUR**	1,21	1,11	0,91	0,93	0,95	-22%

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

**Nyemission har genomförts genom en riktad emission som godkändes 20 april 2023 på 8 804 348 aktier. Totalt antal aktier är därefter 57 246 140 aktier.

***Inklusive ytterligare räntetak som tecknades i juli 2023.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hysesintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 januari 2024 utifrån gällande hyresavtal.
- Fastighetskostnader 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 är inte medtagna.
- Vid omräkning av den svenska verksamheten har växelkursen 11,00 SEK/ EUR använts fram till och med 1 april 2023. From 1 juli 2023 används växelkursen 11,50 SEK/ EUR för den svenska verksamheten. För den norska verksamheten har 10,40 NOK/EUR använts fram till 1 april 2023. Därefter from 1 juli 2023 har växelkursen 11,50 NOK/EUR använts för den norska verksamheten. För den danska verksamheten har växelkursen 7,44 DKK/EUR använts för intjäningsförmågan.

Driftnetto i jämförbart bestånd

	TEUR	% effekt
Driftnetto 1 januari 2023	110 700	
Effekt av förändringar i fastighetskostnader	-180	-0,2 %
Effekt av förändringar i beläggning	-1 130	-1,0 %
Effekt av indexuppräknig och andra hyreshöjningar	5,480	5,0 %
Jämförbart bestånd 1 januari 2024 *	114 870	3,8 %
Valutaeffekt	-1 090	-1,0 %
Förvärvade/sålda fastigheter	20	0,0 %
Driftnetto 1 januari 2024	113 800	2,8 %

* Jämförbar portfölj, valutakurser enligt intjäningsförmåga 1 januari 2023.

Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan gällande resultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster har för de kommande tolv månaderna per 2024-01-01 jämfört med tolv månaderperspektivet per 2023-01-01 minskat med -22%. Detta på grund av det högre ränteläget samt valutakurseffekt i SEK och NOK jämfört med EUR. Effekten av indexuppräknig och andra hyreshöjning var 5,0% på årsbasis.

Finansiell utveckling

Resultatanalys januari - december 2023

Intäkter

Under perioden uppgick koncernens hyresintäkter till 119 128 TEUR (106 722), vilket var en ökning med 12% jämfört med förra året. Sett till hyresvärde är 99% av Cibus hyror kopplade mot och ökar med konsumentprisindex (KPI). I Danmark förekommer dock tak på drygt hälften av hyresavtalen. Ökningen är i regel maximerad till mellan 3 - 4% per år. Serviceintäkter uppgick till 20 877 TEUR (17 297) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,5% (94,8). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick till 127 500 TEUR (121 000).

Driftnetto

Driftkostnaderna inklusive fastighetsskatt uppgick under rapportperioden till -25 276 TEUR (-24 412). I driftnettot ingår intäkter av engångskaraktär om 2 700 TEUR hänförliga till ersättning från projektutvecklare i Danmark samt ersättning vid hävt förvärv. Driftnettot ökade med 15% och uppgick till 114 729 TEUR (99 607), vilket resulterade i en överskottsgrad på 96,3% (93,3). Då många hyresavtal är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgäster direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkterna kan variera över tid medan driftnettot håller sig relativt stabilt. Det innebär också att hyresintäkterna ökar med konsumentprisindex men inte kostnaderna i motsvarande grad.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna uppgick till -9 936 TEUR (-8 531). I administrationskostnaderna ingår en kostnad av engångskaraktär om -34 TEUR varav -434 TEUR avser avgångsvederlag och återköp av optioner för avgående Verkställande Direktör samt en positiv post om 400 TEUR avseende upplösning av reserv i samband med ett tidigare förvärv.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -52 861 TEUR (-35 894) och utgörs främst av periodens räntekostnader om -46 876 TEUR (-28 024) men även av en valutakursförändring om -1 524 TEUR (-1 938). I finansnetto finns kostnad av engångskaraktär om -1 117 TEUR avseende bland annat återlösenpremie för förtida inlösen av obligationer och engångskostnader för omstrukturering av derivatinstrument. I finansnettot ingår även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 918 MEUR finns tre icke säkerställda obligationer på totalt 148 MEUR per sista december 2023. Under fjärde kvartalet 2023 har Cibus återköpt 2 MEUR av den obligation som förfaller till återbetalning i december 2024 och återbetalt banklån om 9 MEUR. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen inklusive icke säkerställda obligationer och inklusive marginaler och löpande räntesäkringskostnader, till 4,5% (3,9).

Förvaltningsresultat

Under rapportperioden minskade förvaltningsresultatet med 6% till 51 932 TEUR (55 182). Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 51 906 TEUR.

Värdoförändringar fastigheter

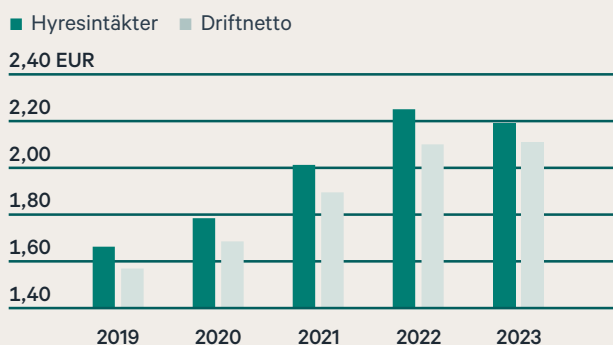
Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till -53 003 TEUR (351 285) från det ingående värdet om 1 850 911 TEUR (1 499 626) till det utgående värdet 1 797 908 TEUR (1 850 911). Nedan är en specifikation över förändringen:

	TEUR
Ingående värde 2023-01-01	1 850 911
Förvärv	16 963
Försäljning	-14 518
Orealiserade värdoförändringar	-53 416
Valutakurseffekt	-5 054
Investeringar i fastigheterna	2 976
Justerade anskaffningsvärden	46
Utgående värde 2023-12-31	1 797 908

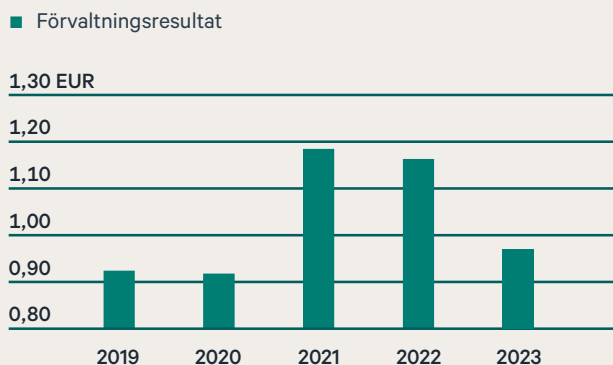
Orealiserade värdoförändringar på fastigheterna uppgick till -53 416 TEUR (28 143). Den negativa värdoförändringen berodde på högre avkastningskrav i fastighetsportföljen. Effekten dämpades något av ökade hyresnivåer till följd av indexering. Den genomsnittliga direktavkastningen i fastighetsportföljen är i slutet av Q4 2023 6,4%.

Investeringar i fastigheterna har gjorts med 2 976 TEUR (3 714), varav cirka 835 TEUR (1 046) är genomförda hyresgästanpassningar med direktavkastning i linje med eller över befintlig portfölj.

Hyresintäkter och driftnetto per aktie



Förvaltningsresultat per aktie



Skatt

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. Utnyttjande av underskottsavdrag medför dock en uppskjuten skattekostnad.

De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 9 264 TEUR (20 339). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 1 880 TEUR (2 193) och i moderbolagets balansräkning till 921 TEUR (1 941). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om 3 555 TEUR (-17 497), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -814 TEUR (-281) respektive 4 369 TEUR (-17 216).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -19 919 TEUR (79 990) vilket motsvarar -0,41 EUR (1,66) per aktie. Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -53 416 TEUR (28 143) på fastigheter och -21 865 TEUR (14 102) på räntederivat.

Fjärde kvartalet 2023

Koncernens hyresintäkter ökade med 6% till 30 063 TEUR (28 270) under fjärde kvartalet 2023. Driftnettet ökade med 6% och uppgick till 28 126 TEUR (26 492).

Administrationskostnaderna uppgick till -3 695 TEUR (-2 594). I administrationskostnaderna ingår kostnader av engångskaraktär om -434 TEUR vilket är hänförligt till avgångsvederlag och återköp av optioner för tidigare Verkställande Direktör.

Finansnettot var under fjärde kvartalet -12 643 TEUR (-11 494) och utgör främst räntekostnader men även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsgäld enligt IFRS 16. I finansnettot ingår även en valutakursförändring på -152 TEUR (-309).

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet uppgick till 11 788 TEUR (12 404) vilket motsvarar 0,21 EUR (0,26) per aktie. Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekter uppgick till 12 374 TEUR.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -31 200 TEUR (-24 517). Den negativa värdeförändringen berodde på högre avkastningskrav i fastighetsportföljen om drygt 20 baspunkter. Effekten dämpades något av ökade hyresnivåer till följd av indexering. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -20 800 TEUR (442) och var ett resultat av kraftigt fallande marknadsräntor.

Total skatt uppgick till 6 751 TEUR (1 103), varav aktuell skatt uppgick till 117 TEUR (63) och uppskjuten skatt till 6 634 TEUR (1 040).

Resultat efter skatt uppgick till -33 909 TEUR (-10 568), vilket motsvarar -0,60 EUR (-0,23) per aktie.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 101 853 TEUR (96 380). Under perioden har en omklassificering av betalad ränta och förtidsinlösenavgifter gjort till finansieringsverksamheten. De poster som omklassificeras till finansieringsverksamheten är sådana som är direkt kopplade till företagets lån och obligationer och vi anser att det blir mer rättvisande att visa dessa kassaflöden i finansieringsverksamheten. Jämförelseperioderna har också justerats.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -5 433 TEUR (-344 942) och utgör främst förvärv av fastigheter i Sverige under rapportperioden.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -110 853 TEUR (244 008). Finansieringsverksamheten har nu pålagts kostnader för betalad ränta och avgifter för förtidsinlösen.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 31 530 TEUR (45 994). Cibus hade per den 31 december 2023 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 1 034 442 TEUR (1 093 347). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4 457 TEUR (6 141).

Moderbolaget

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är moderbolag i koncernen och äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att äga aktier, hantera aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner så som administration, transaktioner, förvaltning, juridiska frågor, projektutveckling samt ekonomi. Periodens resultat i moderbolaget uppgick till 3 504 TEUR (8 879).

Segmentsredovisning

Cibus redovisar sin verksamhet i de fyra landssegmenten Finland, Sverige, Norge och Danmark. 68% av driftnettet under fjärde kvartalet är hänförligt till Finland, 13% till Sverige, 15% till Danmark och 4% till Norge. Av fastighetsvärdet är 1 194 968 TEUR (1 249 087) hänförligt till Finland, 255 839 TEUR (243 180) till Sverige, 277 207 TEUR (282 046) till Danmark och 69 894 TEUR (76 598) till Norge. Se sid 31 i rapporten för ytterligare information.

Hållbarhet

Cibus drivs av övertygelsen att vi i våra beslut kring vår fastighetsportfölj kan bidra till en ansvarsfull samhällsutveckling. I våra förvärv och förvaltning av våra fastigheter har vi som ambition att verka för en hållbar utveckling för såväl hyresgäster som ett levande närsamhälle och att detta bidrar till en god långsiktig vinstutveckling för våra aktieägare. För Cibus innebär hållbarhet att bidra till att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter. Detta gör vi tillsammans med våra ankarhyresgäster som är ledande aktörer inom livsmedels- och dagligvaruhandeln i Norden. Ett exempel på detta är att vi upplåter våra stora och ofta platta tak så att våra hyresgäster kan bygga solpaneler. Idag har 46 (43) av våra fastigheter solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumtionen för 2 596 lägenheter eller motsvarar att åka ca 26 miljoner km med en elbil. Årlig CO₂-minskning är ca 680 tCO₂. Flera solpaneler är redan planerade och diskussioner förs med flera av våra hyresgäster om ytterligare installationer. Vi har även byggt solpaneler på en fastighet i egen regi och planerar att anlägga fler då de både är lönsamma och bra för miljön. Cibus har målsättningen att vara klimatneutral till år 2030. Det finns en plan med delmål satt för att minska utsläppen. Utsläpp som inte kan tas bort helt kommer att kompenseras.

Tack vare ambitiösa hållbarhetsmål kan Cibus finansiera sig grönt. Under juli 2023 uppdaterades bolagets ramverk för grön finansiering där ambitionsnivån jämfört med tidigare ramverk höjts. Samtidigt lanserades även ett ramverk för hållbarhetslänkad finansiering där räntekostnaden kopplas till utfallet av uppsatta hållbarhetsmål. Ramverken kan användas både för bank- och obligationsfinansiering. Efter periodens utgång har en grön icke-säkerställd obligation om 50 MEUR emitterats under den nya gröna ramverket.

Allmän information

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("Cibus"), med organisationsnummer 559135-0599, är ett offentligt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 56, 111 22 Stockholm. Bolaget och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta dagligvaruhandelsfastigheter.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Cibus exponeras för en mängd olika risker och osäkerhetsfaktorer. Bolaget har rutiner för att minimera dessa risker. Dessutom har Cibus en stark finansiell ställning. Utöver nedan beskrivna risker hänvisas till Cibus årsredovisning 2022, avsnitt "Riskhantering" på sidorna 45-46 och not 22 "Finansiella instrument" sid 83-86.

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 CBRE för Danmark. Samtliga fastigheter värderas av externa värderare varje kvartal. Det är dock alltid 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 periodens utgång var 94,5 % (94,8) och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 5,0 år. Cirka 97 % 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 än mer diversifierad kontraktbas men också att fortsatt bibehålla och förbättra den nuvarande relationen med koncernens största hyresgäster som är ledande inom livsmedel- och dagligvaruhandeln i Norden.

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 nettohyresavtal 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. 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 banker och institut samt har en förfallostruktur på lånen så att de inte förfaller samtidigt.

Rysslands anfallskrig i Ukraina och det makroekonomiska läget

Den 24 februari 2022 inledde Ryssland en militär invasion av Ukraina. Detta agerande har mötts med sanktioner från EU och USA gentemot Ryssland. Kriget påverkar inte Cibus verksamhet direkt men indirekt det makroekonomiska läget som bolaget verkar i med oro på finansmarknaderna och ökande inflation som följd. Centralbanker runtom i världen har genomfört räntehöjningar i snabbare takt än tidigare skådat för att dämpa inflation. Det är i nuläget osäkert vilken effekt som kriget i Ukraina kommer att få i ett längre perspektiv på den nordiska ekonomin och kapital- och kreditmarknaden. De högre räntorna har i det korta perspektivet lett till negativa effekter på Cibus finansiella ställning och resultat.

Redovisningsprinciper

Cibus Nordic 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 2022. 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 72-75.

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 Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2022.

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

Transaktioner med närstående

På årsstämman den 24 april 2020 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 160 000 optioner för Cibus bolagsledning, exklusive Bolagets verkställande direktör som redan deltagit i ett teckningsoptionsprogram som inrättades av årsstämman 2019. Teckningskursen är satt till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18-25 maj 2020 och uppgår till 12,20 EUR. Teckning kan tidigast ske den 17 april 2023 och löper under fyra kvartal.

På årsstämman den 15 april 2021 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 120 000 optioner för Cibus bolagsledning, exklusive Bolagets verkställande direktör som redan deltagit i ett teckningsoptionsprogram som inrättades av årsstämman 2019. Teckningskursen är satt till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18-28 juni 2021 och uppgår till 20,0 EUR. Teckning kan tidigast ske den 15 april 2024.

På årsstämman den 20 april 2022 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 500 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen är satt till 110% av genomsnittskursen för Cibusaktien 5-9 maj 2022 och uppgår till 21,48 EUR. Teckning av optionerna kan ske tidigast 14 april 2025.

På årsstämman den 20 april 2023 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 386 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen är satt till 110% av genomsnittskursen för Cibusaktien 28 april - 5 maj 2023 och uppgår till 10,41 EUR. Teckning av optionerna kan ske tidigast 13 april 2026.

Syftet med teckningsoptionsprogrammen, och skälen för avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, är att stärka kopplingen mellan bolagsledningen och skapat aktieägarvärde. Därmed bedöms en ökad intressegemenskap uppstå mellan verkställande direktören, bolagsledningen samt nyckelanställda och aktieägare i Cibus.

Avsikten är att teckningsoptionsprogrammet för bolagsledning och övriga anställda ska vara årligen återkommande.

Valberedning

Den 22 september tillkännagavs valberedningens sammansättning inför årsstämman 2024. Som ledamöter i valberedningen utsågs Olof Nyström Fjärde AP-fonden, Johannes Wingborg Länsförsäkringar Fondbolag AB (publ), Markus Dragicevic, utsedd av Dragfast AB och Patrick Gylling ordförande i Cibus. Olof Nyström är utsedd till ordförande i valberedningen

Årsstämma

Årsstämman 2024 beräknas hållas den 15 april kl. 10:00 på 7A Posthuset, Vasagatan 28 i Stockholm.

Revision

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

Cibusaktien

Cibus Nordic Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap. Per den 31 december 2023 var sista betalkurs 134,05 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på cirka 7,7 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var cirka 47 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 31 december 2023 till 57 246 140 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

Händelser efter periodens slut

Den 24 januari meddelades att Cibus emitterat en senior icke säkerställd grön obligation om totalt 50 MEUR under sitt MTN-program. Den nya obligationen löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 400 baspunkter och har ett slutligt förfall 1 februari 2027.

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 29 februari 2024 kl 10:00 (CET) där VD Christian Fredrixon och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på <https://ir.financialhearings.com/cibus-nordic-real-estate-q4-2023>. För att delta i telefonkonferensen vänligen registrera deltagande på följande länk : <https://conference.financialhearings.com/teleconference/?id=5002038>. Efter registreringen får man telefonnummer och ett konferens-ID för att logga in till konferensen. Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.cibusnordic.com.

Styrelsen förslag gällande utdelning

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2024 en oförändrad utdelning om 0,90 EUR (0,90) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen. Styrelsen ämnar att lämna fullständigt förslag med månatliga belopp och avstämningsdagar i samband med kallelsen till årsstämman.

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 Nordic Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 29 februari 2024.

Stockholm den 29 februari 2024
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

Patrick Gylling

Styrelseordförande

Elisabeth Norman

Styrelseledamot

Victoria Skoglund

Styrelseledamot

Nils Styf

Styrelseledamot

Stefan Gattberg

Styrelseledamot

Christian Fredrixon

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 Nordic Real Estate AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EUs marknadsmissbruksförordning.

Kommande rapporteringstillfällen

2024-04-23	Delårsrapport Q1
2024-07-17	Delårsrapport Q2
2024-11-05	Delårsrapport Q3
2025-02-19	Bokslutskommuniké
2024-03-20	Årsredovisning 2023
2024-04-15	Årsstämma

För ytterligare information, vänligen kontakta

Christian Fredrixon, VD

christian.fredrixon@cibusnordic.com
+46 (0) 8 12 439 100

Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Kungsgatan 56
SE-111 22 Stockholm, Sweden

Pia-Lena Olofsson, CFO

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

www.cibusnordic.com

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

99% av Cibus hyror är KPI-kopplade vilket kommer att ge märkbar tillväxt i vår NOI även utan förvärv. Cibus investeringsstrategi är att förvärva enstaka fastigheter eller fastighetsportföljer till ett högre avkastningskrav än den befintliga portföljen.

3

Månadsvis utdelning som stiger successivt

Cibus betalar sedan oktober 2020 utdelningen månadsvis och har som målsättning att successivt 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 december 2023 uppgick till cirka 7,7 miljarder SEK.



Cibus aktieägare

Cibus är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har drygt 47 000 aktieägare per den 31 december 2023. De 15 största aktieägarna innehar ca 46% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 december 2023 uppgick till 10% eller mer av Cibus röster.

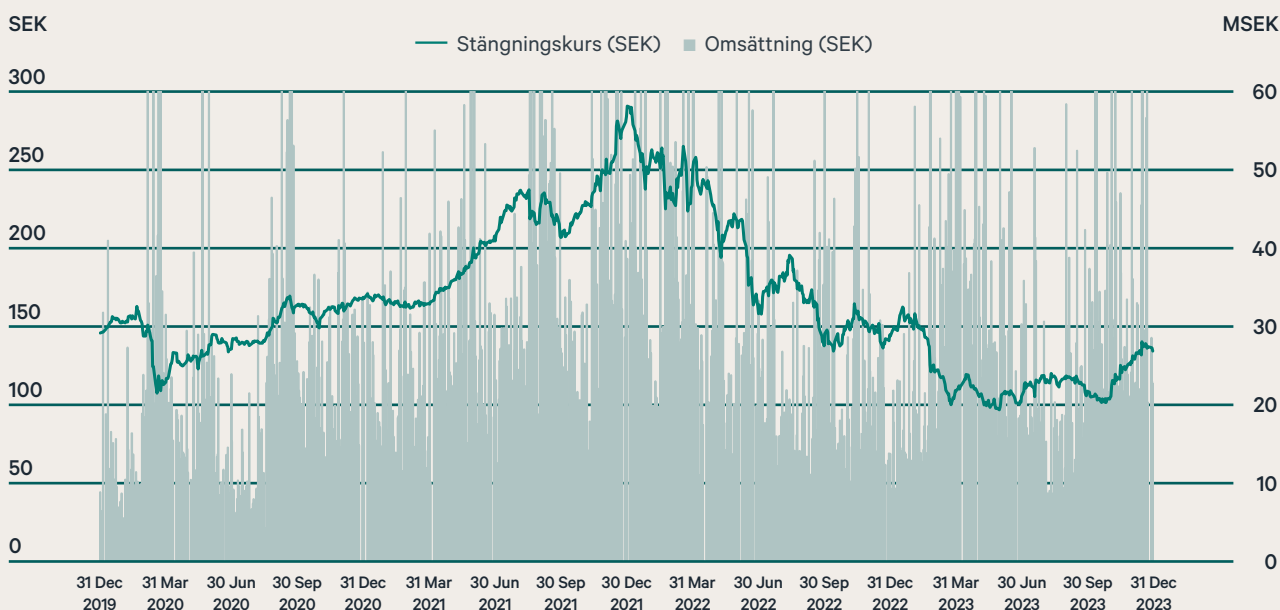
Aktieägare per den 31 december 2023

Namn	Antal aktier	Andel, %
Länsförsäkringar Fonder	4 669 899	8,2
Fjärde AP-fonden	3 152 647	5,5
Vanguard	2 356 906	4,1
Avanza Pension	2 208 800	3,9
Clearance Capital	1 984 438	3,5
Nordnet Pensionsförsäkring	1 951 084	3,4
BlackRock	1 681 923	2,9
Tredje AP-fonden	1 625 609	2,8
Sensor Fonder	1 438 391	2,5
Dragfast AB	1 400 000	2,5
Handelsbanken Fonder	840 943	1,5
Carnegie Fonder	792 882	1,4
Cardano Asset Management	724 403	1,3
American Century Investment Management	611 764	1,1
Columbia Threadneedle	609 225	1,1
Summa 15 största aktieägare	26 048 914	45,5
Aktieägare, övriga	31 197 226	54,5
Totalt	57 246 140	100

Källa: Modular Finance

Aktiekursens utveckling

Börsoron och turbulensen som har varit efter kriget i Ukraina bröt ut samt inflations- och ränteökningar har påverkat Cibus aktiekurs. Slutkurs på Cibus aktie per den 31 december 2023 var 134,05 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 7,7 miljarder SEK. Den genomsnittliga totala omsättningen under Q4 2023 uppgick till cirka 65 MSEK per dag.

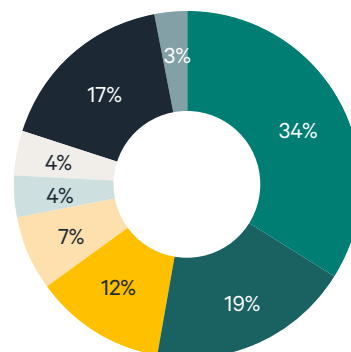


Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Hyresgäster

Cirka 97% av driftnettot härrör från dagligvarufastigheter. De största hyresgäster är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Dagrofa och Lidl. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns Norgesgruppen, Reitan, Coop Danmark, Salling Group och ICA. I diagrammet till höger visas hur driftnettot är fördelat mellan fastigheter där de olika dagligvarukedjorna är ankarhyresgäst.

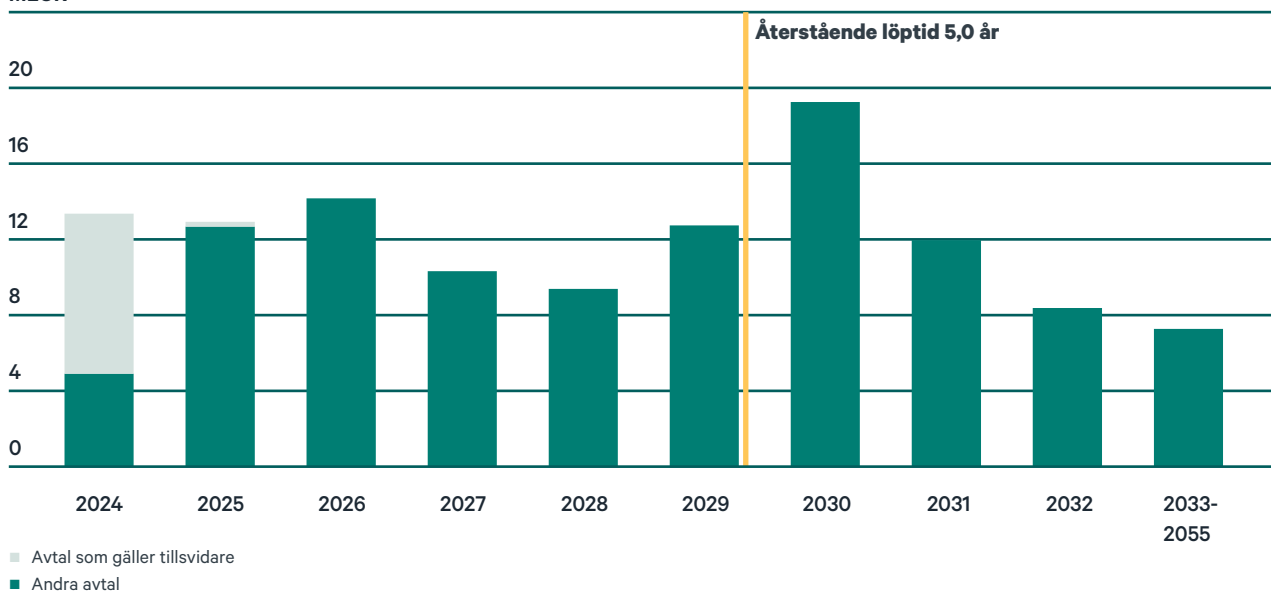
- Kesko
- Tokmanni
- Coop Sverige
- S-gruppen
- Dagrofa
- Lidl
- Övrig dagligvaruhandel
- Övrig handel



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 görs i majoriteten av fallen. Tabellen nedan illustrerar hyresavtalens löptid om inga sådana optioner utnyttjas från hyresgästens sida. Eftersom optionerna oftast utnyttjas, och ungefär samma antal hyresavtal förlängs årligen, har hyresavtalens genomsnittliga längd hittills varit relativt stabil över tiden. Portföljens genomsnittliga återstående löptid är 5,0 år.

MEUR



Ungefär 63 % av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2024 gäller tillsvidare, vilket betyder att både hyresvärden och hyresgästen har möjligheten att säga upp dem. Sådana hyresavtal är typiska med mindre hyresgäster och denna avtalsstruktur ger flexibilitet att utveckla fastigheten om till exempel ankarhyresgästen vill utvidga sina lokaler. I de allra flesta fall har avtal som gäller tillsvidare rullat redan en längre period, och man kan anta att varken hyresvärden eller hyresgästen kommer att säga upp avtalet inom en nära framtid.

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

Fastighetsbestånd

Allmän översikt

Per den 31 december 2023 bestod Cibus fastighetsbestånd av 451 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge och Danmark. 68% av portföljens driftnetto för fjärde kvartalet härrör sig från fastigheter i Finland, 15% från fastigheter i Danmark, 13% från fastigheter i Sverige och 4% från fastigheter i Norge.

Cirka 97% av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandelsfastigheter. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av de största dagligvarukedjor i Norden. Ankarhyresgästerna står för 87% av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 5,7 år. Ut av totala hyresintäkter kommer 84% ifrån dagligvaruhyresgäster.

Under fjärde kvartalet har tre fastigheter i Finland avyttrats för ca 9 MEUR. För mer information besök www.cibusnordic.com.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyresgästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	147	277 593	4,4	4,8	93 %
Tokmanni	53	241 029	4,9	5,4	84 %
Coop Sverige	112	124 845	6,1	6,4	96 %
S-gruppen	37	66 857	5,7	6,2	79 %
Dagrofa	8	28 495	2,8	4,9	76 %
Lidl	7	42 138	6,1	8,0	75 %
Övrig dagligvaruhandel	66	125 029	6,0	6,8	85 %
Övrig handel	21	69 871	2,2	n/a	n/a
Portföljen total	451	975 857	5,0	5,7	87 %

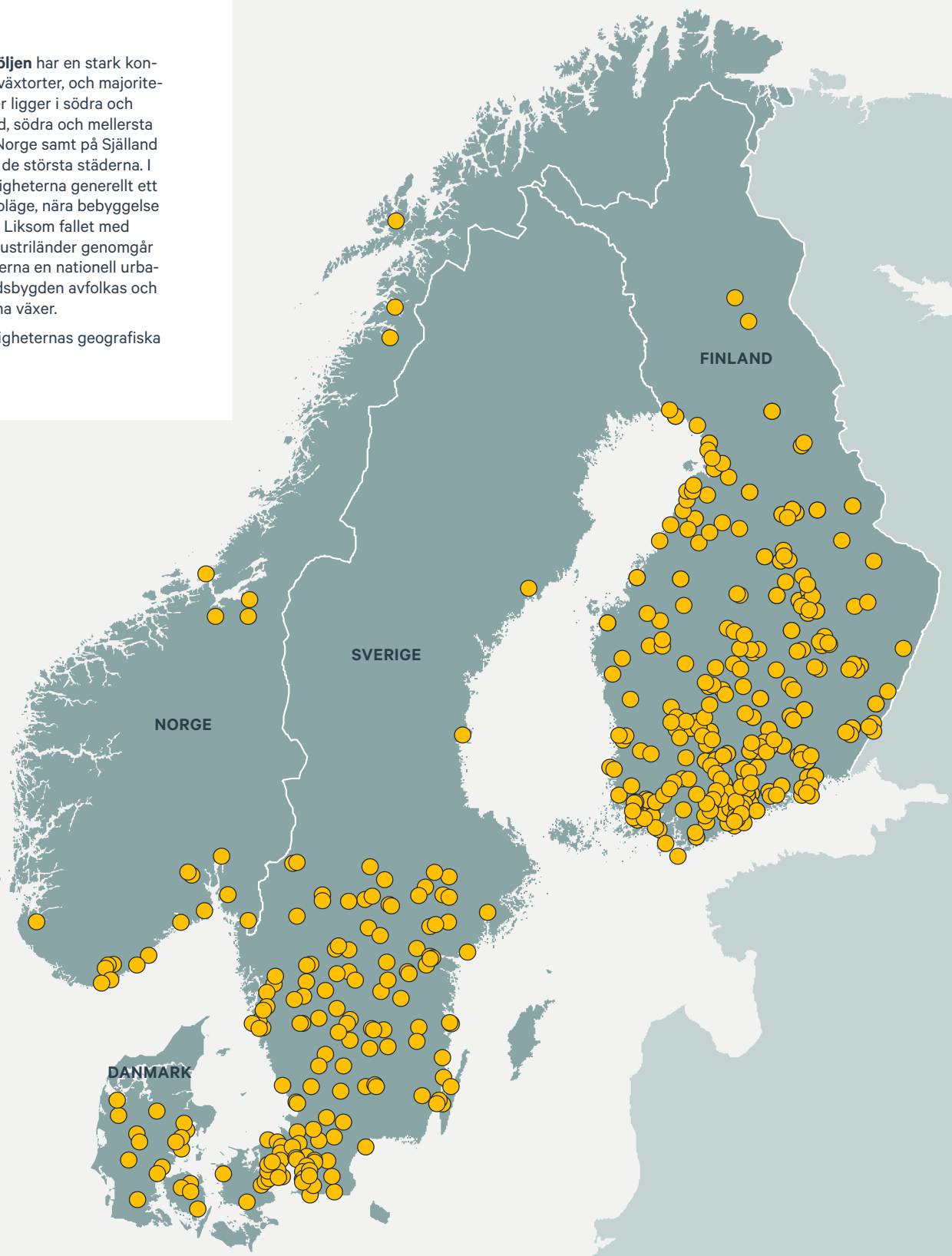


Geografiskt läge

Portföljen är diversifierad med bra täckning i hela Norden.

Fastighetsportföljen har en stark koncentration till tillväxtorter, och majoriteten av fastigheter ligger i södra och sydvästra Finland, södra och mellersta Sverige, i södra Norge samt på Själland i Danmark, kring de största städerna. I varje ort har fastigheterna generellt ett mycket bra mikroläge, nära bebyggelse i tätortscentrum. Liksom fallet med många andra industriländer genomgår de nordiska länderna en nationell urbanisering, där landsbygden avfolkas och de större städerna växer.

Kartan visar fastigheternas geografiska läge.



Portföljdiversifiering

Ingen enskild fastighet i portföljen svarar för en större andel än 2,0 % av portföljens totala driftnetto, vilket eliminerar vikten av en enskild fastighet. Endast en fastighet svarar enskilt för mer än 1,5 % av portföljens totala driftnetto.

Medelstora livsmedelsbutiker (1 000-3 000 kvm) svarar för merparten av livsmedelshandeln i Finland, Sverige, Danmark och Norge och utgör den butikstyp som dominerar portföljen.

Nyckeltal

Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 113,8 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portföljen som Cibus ägde per den 1 januari 2024.

Antal fastigheter	451
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	976
Uthyrningsbara area/fastighet, kvm	2 164
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	113,8
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	125
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	5,0



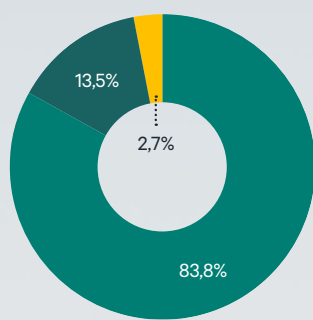
Finansiering

Cibus finansieras genom stamaktier från aktieägarna, säkerställda lån från nordiska banker och institut, tre icke säkerställda obligationslån samt ett hybridobligationslån.

Räntebärande skulder

Cibus upplåning sker genom säkerställda banklån i EUR, DKK, SEK samt NOK och icke säkerställda obligationer i EUR och SEK. Per den 31 december 2023 uppgick de räntebärande skulderna till 1 065 972 TEUR (1 139 341) med en utgående genomsnittlig ränta om 4,5 % (3,9). Under året har de räntebärande skulderna minskat med -73 369 TEUR varav -111 602 TEUR avser återbetalning av obligationer, 40 306 TEUR avser netto nyupptagna banklån samt resterande del är hänförligt till valutakursförändringar.

- Banklån
918 301 TEUR
- Obligationer
147 671 TEUR
- Hybridobligationer
30 000 TEUR



Cibus finanspolicy anger att belåningsgraden ska vara mellan 55-65% och att räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 gånger. I de villkor som reglerar de per årsskiftet utestående obligationerna finns kovenanter att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger och belåningsgraden ska understiga 70%. Vid utgången av året var belåningsgraden 57,5 % och räntetäckningsgraden 2,2 gånger.

Under året har större delen av den räntebärande skulden räntesäkrats vilket medför att exponeringen mot rörliga räntor är begränsad kommande 12 månader. Samtidigt är det endast en liten andel av den räntebärande skulden förfaller till omförhandling. De löpande räntekostnaderna från den räntebärande skulden är därför trögörliga under denna period och målet för räntetäckningsgraden bedöms kunna uppnås även vid stigande marknadsräntor, allt annat lika.

Banklån

83,8 % av Cibus externa finansieringskällor utgörs av banklån. Per den 31 december 2023 hade koncernen säkerställda banklån om 918 301 TEUR (880 111) med en genomsnittlig viktad kreditmarginal om 1,7% och en genomsnittligt viktad kapitalbindningstid om 1,9 år. Som säkerhet för banklånen har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna.

Cibus har banklån som löper med både fast och rörlig ränta. Den andel av banklånen som löper med rörlig ränta är räntesäkrad med räntetak och ränteswappar. Maximal ränta för banklånen är 3,95 % till och med december 2024 och sedan 4,05% under första halvåret 2025. Räntesäkringarna förfaller därefter successivt.



Obligationer och hybridobligationer

13,5% av Cibus externa finansieringskällor består av icke säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 147 671 TEUR (259 230). Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån om 30 000 TEUR (30 000), vilket motsvarar 2,7% av den externa finansieringen. Samtliga utestående obligationer är emitterade under bolagets MTN-program och är noterade på Nasdaq Stockholm Corporate Bond list.

Under 2023 har Cibus inte emitterat några nya obligationer. Under inledningen av året återköptes däremot 14 500 TEUR av en obligation med förfall i september 2023. Därefter återbetalades återstående skuld om 61 800 TEUR den 19 juni. Utöver det har återköp gjorts om ytterligare 33 500 TEUR respektive 21 250 TSEK i övriga obligationer fram till 30 december 2023, se tabellen nedan för mer detaljer. Under inledningen av 2024 emitterades en icke säkerställd 3-årig grön obligation (ISIN SE0013361334) om 50 000 TEUR till 3M Euribor+4,00%.

Cibus har ett gällande basprospekt till MTN-programmet vilket godkändes av Finansinspektionen den 20 juli 2023 och är giltigt 12 månader efter detta datum.

Utestående obligationer och hybridobligationer

Typ	Förfall	ESG	Valuta	Emitterat belopp	Eget innehav	Utestående belopp	Referensränta	Kredit-marginal	ISIN
Obligation	2024-12-29	Grön	EUR	50 000 000	22 000 000*	28 000 000*	3M Euribor	4,00%	SE0013360716
Obligation	2025-09-02	Grön	SEK	700 000 000	21 250 000	678 750 000	3M Stibor	5,95%	SE0017071517
Obligation	2025-12-01	-	EUR	70 000 000	11 500 000	58 500 000	3M Euribor	7,00%	SE0013360849
Hybridobligation	-**	-	EUR	30 000 000	-	30 000 000	3M Euribor	4,75%	SE0013360344

* I samband med emission av en ny obligation i januari 2024 återköptes ytterligare 6 500 000 EUR. Eget innehav är därefter 28 500 000 EUR och utestående belopp 21 500 000 EUR.

** Första inlösendag 2026-09-24.

Räntekänslighetsanalys

Av den räntebärande skulden om 1 065 972 TEUR är det 64 805 TEUR, eller ca 6%, som räntejusteras inom 12 månader, se tabell nedan. I detta ingår ett räntetak om 35 000 TEUR, motsvarande ca 3% av den räntebärande skulden, med förfall i december 2024. Med hänsyn tagen till det är exponeringen mot rörliga räntor ca 3%. Resterande andel av den räntebärande skulden är räntesäkrad.

Baserat på redovisad intjäningsförmåga och med beaktandet av befintliga lån som löper med fast ränta samt övriga räntesäkringar blir resultateffekten då marknadsräntan ökar med 1%-enhet ungefär -270 TEUR på årsbasis. Resultateffekten av en 2%-enheters högre marknadsränta blir -545 TEUR på årsbasis.

Kapital- och räntebindningsstruktur

Nedanstående tabell åskådliggör förfalloprofilen för kapital- och räntebindningen. Kapitalbindningens förfallostruktur inkluderar inte löpande amorteringar. Obligationslån redovisas som utestående belopp, dvs emitterat belopp med avdrag för Cibus egna innehav per bokslutsdagen. Räntebindningens förfalloprofil innefattar räntesäkringar i form av räntetak, ränteswappar och lån som löper med fast ränta.

Intervall	Kapitalbindning						Räntebindning	
	Säkerställda banklån		Obligationslån		Totalt upplåning		Total upplåning	
	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Genomsnittlig kreditmarginal	TEUR	Andel %	TEUR	Andel %
0-1 år	1 089	0,5%	28 000	4,0%	29 089	3%	64 805	6%
1-2 år	605 205	1,7%	119 671	6,5%	724 876	68%	487 115	46%
2-3 år	187 203	2,2%	-	-	187 203	18%	105 043	10%
3-4 år	124 805	0,8%	-	-	124 805	12%	409 008	38%
Summa	918 301	1,7%	147 671	6,0%	1 065 972	100%	1 065 972	100%

Förfallostruktur för räntesäkringar

I tabellerna nedan redogörs för samtliga ingångna och gällande räntesäkringar.

Räntetak

Belopp TEUR	Räntetak	Förfalldatum
35 000	3M Euribor 2,00%	2024-12-29
30 000	3M Euribor 0,50%	2025-06-16
105 000	3M Euribor 3,50%	2025-06-16
90 000	3M Euribor 1,50%	2025-07-14
138 150	3M Euribor 2,00%	2025-09-30
50 600	3M Euribor 0,00%	2025-12-10
86 000	3M Euribor 2,00 %	2026-01-30
534 750		

Belopp TSEK	Räntetak	Förfalldatum
572 220	3M Stibor 0,25%	2025-03-04
110 000	3M Stibor 0,25%	2026-01-08
30 000	3M Stibor 3,50%	2026-01-08
712 220		

Belopp TNOK	Räntetak	Förfalldatum
120 000	3M Nibor 2,50%	2025-10-15
90 000	3M Nibor 2,50%	2025-12-22
72 275	3M Nibor 4,00%	2026-11-30
282 275		

Ränteswappar

Belopp TEUR	Fast ränta	Förfalldatum
20 000	2,94%	2027-07-01
125 000	2,96%	2027-07-15
30 000	2,97%	2027-09-29
70 000	2,97%	2027-11-28
245 000		

Belopp i TSEK	Fast ränta	Förfalldatum
435 000	3,48%	2027-07-15
435 000		

Under inledningen av 2024 har ytterligare en ränteswap om 100 MSEK med 3,20 % fast ränta till 2026-01-08 handlats upp.



Ekonomisk redovisning



Koncernens resultaträkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q4 2023	Q4 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	30 063	28 270	119 128	106 722
Serviceintäkter	4 632	4 689	20 877	17 297
Driftkostnader	-5 257	-5 361	-20 195	-20 035
Fastighetsskatt	-1 312	-1 106	-5 081	-4 377
Driftnetto	28 126	26 492	114 729	99 607
Administrationskostnader	-3 695	-2 594	-9 936	-8 531
Finansnetto	-12 643	-11 494	-52 861	-35 894
Förvaltningsresultat	11 788	12 404	51 932	55 182
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-448	-	-125	60
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-31 200	-24 517	-53 416	28 143
Värdoförändring räntederivat, orealiserad	-20 800	442	-21 865	14 102
Resultat före skatt	-40 660	-11 671	-23 474	97 487
Aktuell skatt	117	63	-814	-281
Uppskjuten skatt	6 634	1 040	4 369	-17 216
Periodens resultat	-33 909	-10 568	-19 919	79 990
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	57 246 140	48 441 792	54 448 046	47 425 672
Resultat per aktie* före och efter utspädning, EUR	-0,60	-0,23	-0,41	1,66

*Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q4 2023	Q4 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Periodens resultat	-33 909	-10 568	-19 919	79 990
Övrigt totalresultat				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	2 460	-876	-1 308	-5 915
Summa totalresultat*	-31 449	-11 444	-21 227	74 075

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental euro (TEUR)	31-dec 2023	31-dec 2022
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 797 908	1 850 911
Nyttjanderättstillgångar	10 855	9 986
Andra materiella tillgångar	93	117
Immateriella tillgångar	113	158
Uppskjutna skattefordringar	1 880	2 193
Räntederivat	6 044	14 719
Övriga långfristiga fordringar	37	36
Summa anläggningstillgångar	1 816 930	1 878 120
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar	639	800
Övriga kortfristiga fordringar	581	451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 181	4 361
Likvida medel	31 530	45 994
Summa omsättningstillgångar	34 931	51 606
SUMMA TILLGÅNGAR	1 851 861	1 929 726
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	572	484
Övrigt tillskjutet kapital	666 804	596 968
Reserver	-4 339	-3 031
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	152	73 387
Eget kapital exkl. hybridobligation	663 189	667 808
Hybridobligation	30 000	30 000
Summa eget kapital *	693 189	697 808
Långfristiga skulder		
Upplåning	1 023 699	1 052 747
Uppskjutna skatteskulder	39 773	45 244
Övriga långfristiga skulder	14 075	13 501
Summa långfristiga skulder	1 077 547	1 111 492
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av upplåning	37 816	80 453
Kortfristig del av räntederivat	63	1 875
Leverantörsskulder	674	1 132
Aktuella skatteskulder	2 364	1 924
Övriga kortfristiga skulder	4 960	7 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 248	27 091
Summa kortfristiga skulder	81 125	120 426
Summa skulder	1 158 672	1 231 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 851 861	1 929 726

*Överensstämmer med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tusental euro (TEUR)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt	Hybridobligation	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1-jan 2022	440	507 155	2 884	42 783	553 262	30 000	583 262
Periodens resultat jan-dec 2022	-	-	-	79 990	79 990	-	79 990
Övrigt totalresultat jan-dec 2022	-	-	-5 915	-	-5 915	-	-5 915
Periodens totalresultat	-	-	-5 915	79 990	74 075	-	74 075
Nyemission	44	92 450	-	-	92 494	-	92 494
Återköp av optioner	-	-1 303	-	-	-1 303	-	-1 303
Nyttjande av optioner	-	276	-	-	276	-	276
Emissionskostnader	-	-2 028	-	-	-2 028	-	-2 028
Skatteeffekt emissionskostnader	-	418	-	-	418	-	418
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-47 951	-47 951	-	-47 951
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-1 435	-1 435	-	-1 435
Utgående eget kapital 31-dec 2022	484	596 968	-3 031	73 387	667 808	30 000	697 808
Ingående eget kapital 1-jan 2023	484	596 968	-3 031	73 387	667 808	30 000	697 808
Periodens resultat jan-dec 2023	-	-	-	-19 919	-19 919	-	-19 919
Övrigt totalresultat jan-dec 2023	-	-	-1 308	-	-1 308	-	-1 308
Periodens totalresultat	-	-	-1 308	-19 919	-21 227	-	-21 227
Nyemission	88	71 042	-	-	71 130	-	71 130
Återköp av optioner	-	-12	-	-	-12	-	-12
Nyttjande av optioner	-	22	-	-	22	-	22
Emissionskostnader	-	-1 532	-	-	-1 532	-	-1 532
Skatteeffekt emissionskostnader	-	316	-	-	316	-	316
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-50 905	-50 905	-	-50 905
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-2 411	-2 411	-	-2 411
Utgående eget kapital 31-dec 2023	572	666 804	-4 339	152	663 189	30 000	693 189

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q4 2023	Q4 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-40 660	-11 671	-23 474	97 487
Justering för:				
- Finansiella poster ¹	12 377	10 136	48 249	30 988
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	31 200	24 517	53 416	-28 143
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	20 800	-442	21 865	-14 102
- Orealiserade valutakursdifferenser	601	-1 971	1 785	1 471
Betald skatt	-37	-	-70	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	24 281	20 569	101 771	87 701
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Förändring av kortfristiga fordringar	798	449	2 200	-466
Förändring av kortfristiga skulder	1 969	5 769	-2 118	9 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 048	26 787	101 853	96 380
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-1 041	-19 027	-16 963	-341 858
Försäljning av fastigheter	9 487	-	14 518	660
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 354	-2 417	-2 976	-3 714
Andra investeringar	-	7	-12	-30
Kassaflöde från investeringsverksamheten	7 092	-21 437	-5 433	-344 942
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	71 130	92 494
Återköp av optioner	-12	-	-12	-1 303
Nyttjande av optioner	-	-31	22	274
Emissionskostnader	-	-	-1 532	-2 028
Utdelning till aktieägare	-13 167	-12 111	-45 270	-46 400
Utdelning hybridobligation	-675	-449	-2 411	-1 435
Återköp av obligationer	-2 000	-	-111 625	-
Upptagna lån	-	437 734	61 316	693 170
Amortering av lån	-9 310	-399 001	-20 985	-457 662
Uppläggningskostnader för lån	-	-3 009	-1 061	-4 838
Betald ränta ¹	-11 662	-8 186	-43 554	-25 604
Förtidsinlösenavgifter ¹	-56	-840	-1 859	-2 660
Premie för finansiellt instrument	-	-	-15 012	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-36 882	14 107	-110 853	244 008
Periodens kassaflöde	-2 742	19 457	-14 433	-4 554
Likvida medel vid periodens början	34 075	26 637	45 994	51 054
Kursdifferens i likvida medel	197	-100	-31	-506
Likvida medel vid periodens utgång	31 530	45 994	31 530	45 994

¹ Inom de finansiella posterna har vi sedan tidigare inkluderat avskrivningar och periodisering av uppläggningsavgifter. Under perioden har en omklassificering av betald ränta och förtidsinlösenavgifter gjort till finansieringsverksamheten. De poster som omklassificeras till finansieringsverksamheten är sådana som är direkt kopplade till företagets lån och obligationer och vi anser att det blir mer rättvisande att visa dessa kassaflöden i finansieringsverksamheten. Jämförelseperioderna har också justerats.

Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q4 2023	Q4 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Rörelseintäkter	574	773	2 172	2 081
Rörelsekostnader	-1 678	-849	-4 046	-3 413
Rörelseresultat	-1 104	-76	-1 874	-1 332
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	18 932	10 096	33 578	23 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 227	-5 220	-24 948	-13 311
Resultat efter finansiella poster	9 601	4 800	6 756	8 782
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	-1 547	2 025	-1 547	2 025
Resultat före skatt	8 054	6 825	5 209	10 807
Skatt	-2 447	-877	-1 705	-1 928
Periodens resultat*	5 607	5 948	3 504	8 879

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	31-dec 2023	31-dec 2022
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter för programvaror	113	158
Inventarier	4	10
Andelar i dotterbolag	270 942	261 514
Uppskjutna skattefordringar	921	1 941
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	521 413	513 841
Övriga långfristiga fordringar	19	3 317
Summa anläggningstillgångar	793 412	780 781
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	53 083	8 761
Övriga kortfristiga fordringar	100	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105	82
Likvida medel	7 753	20 368
Summa omsättningstillgångar	61 041	29 264
SUMMA TILLGÅNGAR	854 453	810 045
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	572	484
Summa bundet eget kapital	572	484
Överkursfond	666 804	596 968
Hybridobligation	30 000	30 000
Balanserat resultat	-203 165	-158 727
Periodens resultat	3 504	8 879
Summa fritt eget kapital	497 143	477 120
Summa eget kapital	497 715	477 604
Långfristiga skulder		
Obligationslån	118 384	180 419
Räntederivat	1 053	-
Summa långfristiga skulder	119 437	180 419
Kortfristiga skulder		
Obligationslån	28 000	76 300
Kortfristiga skulder till koncernföretag	189 495	62 060
Leverantörsskulder	33	113
Övriga kortfristiga skulder	463	135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 310	13 414
Summa kortfristiga skulder	237 301	152 022
Summa skulder	356 738	332 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	854 453	810 045

Segmentsinformation

Q4 2023 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	20 912	3 830	1 112	4 209	30 063
Serviceintäkter	3 689	401	47	495	4 632
Driftkostnader	-4 372	-279	-84	-522	-5 257
Fastighetsskatt	-828	-208	-24	-252	-1 312
Driftnetto	19 401	3 744	1 051	3 930	28 126
Förvaltningsfastigheter	1 194 968	255 839	69 894	277 207	1 797 908

Q4 2022 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	19 489	3 538	1 194	4 049	28 270
Serviceintäkter	3 808	458	34	390	4 689
Driftkostnader	-4 635	-308	-90	-328	-5 361
Fastighetsskatt	-616	-205	-28	-257	-1 106
Driftnetto	18 045	3 483	1 110	3 854	26 492
Förvaltningsfastigheter	1 249 087	243 180	76 598	282 046	1 850 911

Jan-dec 2023 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	83 014	14 851	4 530	16 733	119 128
Serviceintäkter	15 476	1 543	167	3 691	20 877
Driftkostnader	-17 185	-1 021	-300	-1 689	-20 195
Fastighetsskatt	-3 171	-801	-100	-1 009	-5 081
Driftnetto	78 134	14 572	4 297	17 726	114 729
Förvaltningsfastigheter	1 194 968	255 839	69 894	277 207	1 797 908

Jan-dec 2022 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	77 159	13 796	4 144	11 623	106 722
Serviceintäkter	14 364	1 639	112	1 182	17 297
Driftkostnader	-17 665	-1 016	-237	-1 117	-20 035
Fastighetsskatt	-2 649	-839	-99	-790	-4 377
Driftnetto	71 209	13 580	3 920	10 898	99 607
Förvaltningsfastigheter	1 249 087	243 180	76 598	282 046	1 850 911

De första fastigheterna i Danmark förvärvades den 6 april 2022. Innan dess var fastighetsportföljen i Finland, Sverige och Norge.

Då många av hyresavtalen är s.k. "triple-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 5 981 TEUR (12 844).

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.

Koncernens nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	Q4 2023	Q4 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	30 063	28 270	119 128	106 722
Driftnetto	28 126	26 492	114 729	99 607
Förvaltningsresultat	11 788	12 404	51 932	55 182
Periodens resultat	-33 909	-10 568	-19 919	79 990
Antal utestående aktier, st	57 246 140	48 441 792	57 246 140	48 441 792
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	57 246 140	48 441 792	54 448 046	47 425 672
Resultat per aktie, EUR ¹	-0,60	-0,23	-0,41	1,66
EPRA NRV per aktie, EUR	12,5	14,7	12,5	14,7
EPRA NTA per aktie, EUR	12,5	14,7	12,5	14,7
EPRA NDV per aktie, EUR	11,8	13,7	11,8	13,7
Förvaltningsfastigheter	1 797 908	1 850 911	1 797 908	1 850 911
Likvida medel	31 530	45 994	31 530	45 994
Balansomslutning	1 851 861	1 929 726	1 851 861	1 929 726
Avkastning på eget kapital, %	-19,1	-6,0	-2,9	12,5
Belåningsgrad seniorskuld, %	51,1	47,6	51,1	47,6
Belåningsgrad nettoskuld, %	57,5	59,1	57,5	59,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,1	2,2	3,1
Soliditet, %	37,4	36,2	37,4	36,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,8	1,7	1,8
Överskottsgrad, %	93,6	93,7	96,3	93,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,2	94,7	94,5	94,8
Andelen dagligvarufastigheter, %	92,8	94,1	92,8	94,1

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

Definitioner av nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Följande nyckeltal definieras inte av IFRS: EPRA NRV per aktie, EPRA NTA per aktie, EPRA NDV per aktie, Belåningsgrad seniorskuld, Belåningsgrad nettoskuld, Räntetäckningsgrad, Ekonomisk uthyrningsgrad och Andelen dagligvarufastigheter.

Definitionerna av dessa och övriga nyckeltal finns nedan.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Resultat per aktie	Periodens resultat plus ränta på hybridobligationer dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.	Resultat per aktie används för att belysa aktieägarnas resultat efter skatt per aktie.
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 aktier 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 aktier 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.
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 aktier belyser avyttringsvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboks slut har avkastningen omräknats till helårsbasis.	Avkastning på eget kapital visar Cibus förmåga att generera vinst på aktieägarnas kapital och hybridobligationslån.
Belåningsgrad seniorskuld, %	Räntebärande säkerställda skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till säkerställd skuld.
Belåningsgrad nettoskuld, %	Räntebärande skulder minskade med likvida medel och kortfristiga finansiella placeringar dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till bolagets nettoskuld.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader inkl hedgingkostnader för räntetak omräknats till helårsbasis.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Soliditet, %	Eget kapital (eget kapital inkl. hybridobligationer och obeskatade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) dividerat med balansomslutning.	Soliditet används för att visa på Cibus finansiella stabilitet.
Skuldsättningsgrad, ggr	Totala skulder dividerat med eget kapital.	Skuldsättningsgrad visar hur högt belånat Cibus är i förhållande till aktieägarnas kapital.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	Bolaget använder nyckeltalet för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt realiserade värdeförändringar beaktats.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.	Nyckeltalet används för att visa vakanser där en hög ekonomisk uthyrningsgrad i procent visar en låg ekonomisk vakansgrad.
Andelen dagligvarufastigheter, %	Dagligvarufastighetsyta dividerat med totalt fastighetsyta.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa bolagets exponering mot dagligvarufastigheter.

Avstämning av alternativa nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	Q4 2023	Q4 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Eget kapital exkl. hybridobligationer	663 189	667 808	663 189	667 808
Återläggning av derivat	-5 981	-12 844	-5 981	-12 844
Återläggning av uppskjuten skatt	37 893	43 051	37 893	43 051
Återläggning av ej utbetald utdelning	17 746	12 110	17 746	12 110
EPRA NRV	712 847	710 125	712 847	710 125
Antal utestående aktier	57 246 140	48 441 792	57 246 140	48 441 792
EPRA NRV per aktie, EUR	12,5	14,7	12,5	14,7
Eget kapital exkl. hybridobligationer	663 189	667 808	663 189	667 808
Återläggning av immateriella tillgångar	-113	-158	-113	-158
Återläggning av derivat	-5 981	-12 844	-5 981	-12 844
Återläggning av uppskjuten skatt	37 893	43 051	37 893	43 051
Återläggning av ej utbetald utdelning	17 746	12 110	17 746	12 110
EPRA NTA	712 734	709 967	712 734	709 967
Antal utestående aktier	57 246 140	48 441 792	57 246 140	48 441 792
EPRA NTA per aktie, EUR	12,5	14,7	12,5	14,7
Eget kapital exkl. hybridobligationer	663 189	667 808	663 189	667 808
Återläggning av derivat	-5 981	-12 844	-5 981	-12 844
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-1 880	-2 193	-1 880	-2 193
Återläggning av ej utbetald utdelning	17 746	12 110	17 746	12 110
EPRA NDV	673 074	664 881	673 074	664 881
Antal utestående aktier	57 246 140	48 441 792	57 246 140	48 441 792
EPRA NDV per aktie, EUR	11,8	13,7	11,8	13,7
Periodens resultat	-33 909	-10 568	-19 919	79 990
Genomsnittligt eget kapital	709 257	703 770	695 499	640 535
Avkastning på eget kapital, %	-19,1	-6,0	-2,9	12,5
Senior säkerställd skuld	918 301	880 111	918 301	880 111
Förvaltningsfastigheter	1 797 908	1 850 911	1 797 908	1 850 911
Belåningsgrad seniorskuld, %	51,1	47,6	51,1	47,6
Skulder till kreditinstitut	1 065 972	1 139 341	1 065 972	1 139 341
Likvida medel	-31 530	-45 994	-31 530	-45 994
Nettoskuld	1 034 442	1 093 347	1 034 442	1 093 347
Förvaltningsfastigheter	1 797 908	1 850 911	1 797 908	1 850 911
Belåningsgrad nettoskuld, %	57,5	59,1	57,5	59,1
Driftnetto *	114 729	99 607	114 729	99 607
Administrationskostnader *	-9 936	-8 531	-9 936	-8 531
Finansiella intäkter *	981	92	981	92
Totalt	105 774	91 168	105 774	91 168
Räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak *	-48 081	-29 019	-48 081	-29 019
Räntetäckningsgrad, ggr (* rullande 12 månader)	2,2	3,1	2,2	3,1
Eget kapital	693 189	697 808	693 189	697 808
Balansomslutning	1 851 861	1 929 726	1 851 861	1 929 726
Soliditet, %	37,4	36,2	37,4	36,2
Totala skulder	1 158 672	1 231 918	1 158 672	1 231 918
Eget kapital	693 189	697 808	693 189	697 808
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,8	1,7	1,8
Driftnetto	28 126	26 492	114 729	99 607
Hysesintäkter	30 063	28 270	119 128	106 722
Överskottsgrad, %	93,6	93,7	96,3	93,3
Hysesintäkter	30 063	28 270	119 128	106 722
Hysesvärde	31 915	29 848	126 031	112 556
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,2	94,7	94,5	94,8
Dagligvarufastigheter	905 986	922 531	905 986	922 531
Totalt fastighetsyta	975 857	980 576	975 857	980 576
Andelen dagligvarufastigheter, %	92,8	94,1	92,8	94,1