

Delårs- rapport

1 januari 2020 – 30 september 2020



Cibus delårsrapport

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2020

PERIODEN I KORTHET

Q3 2020 (jämfört med Q3 2019)

- Hysesintäkter uppgick till 17 011 TEUR (13 154).
- Driftnettot uppgick till 16 630 TEUR (12 476).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9 521 TEUR (7 285).
- Periodens resultat uppgick till 9 478 TEUR (5 474) vilket motsvarar 0,25 EUR (0,18) per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 507 TEUR (-783).

Jan-sep 2020 (jämfört med jan-sep 2019)

- Hysesintäkter uppgick till 47 417 TEUR (38 361).
- Driftnettot uppgick till 44 732 TEUR (36 058).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 24 163 TEUR (21 682).
- Periodens resultat uppgick till 25 458 TEUR (24 634) vilket motsvarar 0,71 EUR (0,79) per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 5 117 TEUR (7 002).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Den 14 september hölls en extra bolagsstämman via poströsningsförfarande. Stämman beslutade att utdelning till aktieägare för resterande period fram till nästa årsstämma skall vara månatlig.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Den 7 oktober meddelades att valberedningen inför nästa årsstämma är utsedd. Valberedningen utsågs baserat på de största aktieägarnas rösträtt sista handelsdagen i september 2020.

UTDELNING

På den extra bolagsstämman den 14 september 2020 beslutades om utdelning om 0,67 EUR per aktie. Det innebär att den totala utdelningen för tolv månadersperioden blir 0,89 EUR per aktie. Det beslutades att utdelningen under kvarvarande perioden ska övergå till att vara månatliga. För avstämningsdagar, planerade utbetalningsdagar och utdelningsbelopp vänligen gå in på www.cibusnordic.com/investors/the-share/dividend-calendar/.

Coronavirus

Coronaviruset har haft en begränsad resultatpåverkan på Cibus verksamhet. Under tredje kvartalet uppgår resultatpåverkan till under -0,1 MEUR. Drygt 99% av våra aviserade hyror för Q3 är betalda. Cirka 90% av våra intäkter kommer från de största dagligvarukedjorna i Norden. Dessa har under pandemin lyckats att förse människor med de livsmedel de behöver. I oroliga tider behövs livsmedelsbutiken mer än någonsin.

| NYCKELTAL ¹ | Q3 2020 | Q3 2019 | Jan-sep 2020 | Jan-sep 2019 |
|--|---------|---------|--------------|--------------|
| Marknadsvärde fastigheterna, MEUR | 1 143 | 862 | 1 143 | 862 |
| Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR | 65,6 | 49,9 | 65,6 | 49,9 |
| Uthyrningsbar yta, tusen kvm | 677 | 500 | 677 | 500 |
| Andelen dagligvarufastigheter, % | 96,4 | 95,5 | 96,4 | 95,5 |
| Antal fastigheter med solpaneler | 23 | 12 | 23 | 12 |
| Belåningsgrad, seniorskuld, % | 49,1 | 45,4 | 49,1 | 45,4 |
| Belåningsgrad, nettoskuld, % | 61,3 | 58,9 | 61,3 | 58,9 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,1 | 3,4 | 3,4 | 3,4 |
| EPRA NRV per aktie, EUR | 11,8 | 11,4 | 11,8 | 11,4 |
| Utdelning per aktie beslutad för perioden, EUR | 0,22 | 0,21 | 0,66 | 0,61 |

¹För redogörelse för alternativa nyckeltal och definitioner se sida 29.

Genom att förvärva, förädla och utveckla våra fastigheter inom livsmedels- och dagligvaruhandeln ger vi en stabil, konjunkturoberoende och ökande utdelning till våra aktieägare.



Månatlig utdelning, listbyte och många spännande möjligheter framöver

KOMMENTAR FRÅN VD



—

“Vår målsättning är att förse våra aktieägare med en stabil och ökande utdelning – nu månadsvis.”

MÅNATLIG UTDELNING

Vi är stolta över att vara det första nordiska bolaget att ge månatlig utdelning till våra aktieägare. Beslutet på vår extra bolagsstämma i september har mottagits mycket positivt och vi är glada över att välkomna många nya aktieägare till Cibus. Vi visar även att Cibus vågar tänka nytt och göra det som är gynnsamt för bolaget och dess aktieägare utan att gå i andras fotspår.

LISTBYTE TILL HUVUDLISTAN

Nästa steg för Cibus är ett listbyte till Nasdaq Stockholms huvudlista. Arbetet är redan påbörjat och målsättningen är att vara noterat på MidCap någon gång under första halvåret 2021. Att vara noterad på huvudlistan är också en förutsättning för att inkluderas i EPRAs fastighetsindex.

ETT LEVANDE LOKALSAMHÄLLE UNDER CORONAPANDEMIN

Vi är ödmjuka inför Coronavirusets påverkan på samhället, även om viruset har liten påverkan på Cibus verksamhet. Våra ankarhyresgäster, de stora livsmedelshandlarna i Norden, lyckas att fullfölja sin uppgift att förse befolkningen med tillgång till livsmedel under pandemin. En del av vårt hållbarhetsarbete är att bidra till ett levande lokalsamhälle där människor både i storstaden så väl som på landsbygden har tillgång till sin lokala livsmedelsbutik.

MARKNAD

Sedan andra kvartalet 2020 är vi fullt refinansierade och har en stark kassa. Detta tillsammans med en egen organisation som dagligen arbetar med våra fastigheter och förvärv samt fortsatt goda bankkontakter ser vi många spännande möjligheter framöver. Cibus styrelse har reviderat vårt tillväxtmål till att nu ligga mellan 50-100 MEUR per år. Vi analyserar tänkbara förvärv dagligen och utvärderar ifall de kan komplettera vår befintliga portfölj i Finland och Sverige.

Övriga nordiska länderna är också intressanta och något vi utvärderar när och hur en etablering skall ske. Allt för att stärka oss i resan mot att bli Nordens ledande aktör inom livsmedelsfastigheter.

AKTIEÄGARVÄRDE

För oss är det viktigt att Cibus är en trygg och konjunkturoberoende placering för våra aktieägare. Vår målsättning är att förse våra aktieägare med en stabil och ökande utdelning – nu månadsvis.

Stockholm den 12 november 2020

Sverker Källgården

coop

Malmvägen
2A-B



Välkommen
till COOP
Sollen

Välkommen
till COOP
Sollen

Öppet alla
dagar 8-2

DETTO HAR
LIVIT COOP

Verksamhet

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 30 september 2020 för de kommande tolv månaderna.

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan ska endast betraktas som en teoretisk 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, TEUR

| | 30 sep 2019 | 31 dec 2019 | 31 mar 2020 | 30 jun 2020 | 30 sep 2020* | Förändring (Sep'20/Sep'19) |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------------|
| Hysesintäkter | 53 350 | 54 110 | 64 600 | 69 360 | 70 600 | |
| Fastighetskostnader | -3 450 | -3 450 | -3 580 | -4 830 | -4 960 | |
| Driftnetto | 49 900 | 50 660 | 61 020 | 64 530 | 65 640 | |
| Central förvaltning | -3 700 | -3 700 | -4 270 | -4 295 | -4 310 | |
| Finansiella kostnader netto** | -13 550 | -14 000 | -17 150 | -19 920 | -20 370 | |
| Förvaltningsresultat | 32 650 | 32 960 | 39 600 | 40 315 | 40 960 | |
| Förvaltningsresultat per aktie, EUR*** | 1,05 | 1,06 | 1,06 | 1,08 | 1,10 | 5 % |

*Innehåller alla transaktioner som har tillträtts t o m september 2020.

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

***Nyemission har genomförts med 6 220 000 aktier i mars 2020. Totalt antal aktier är därefter 37 320 000 aktier.

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 30 september 2020 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 när den är fristående ifrån Sirius och fastighetsportföljens storlek. Kostnaden för administrationen och den ekonomiska förvaltningen av den svenska portföljen har klassificerats om ifrån fastighetskostnader till administrationskostnader vilket är i linje med övriga koncernens redovisningsprinciper.

Vid omräkning av den svenska verksamheten har en fast växelkurs om 10,75 SEK/ EUR använts.

KOMMENTARER AVSEENDE DEN AKTUELLA INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Intjäningsförmågan har för de kommande tolv månaderna per 2020-09-30 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2019-09-30, förbättrats med 5%. Detta tack vare de förvärv som bolaget har gjort och indexrelaterade hyreshöjningar.

Finansiell utveckling

RESULTATANALYS JAN - SEP 2020

Intäkter

Under de första nio månaderna 2020 uppgick koncernens hyresintäkter till 47 417 TEUR (38 361). Det svenska förvärvet av Coop-portföljen ingår fr o m 10 mars 2020. Serviceintäkter uppgick till 6 711 TEUR (6 211) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,3% (94,5%). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick den 30 september 2020 till 72 726 TEUR (56 000).

Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till -7 145 TEUR (-6 806) och driftnettot uppgick till 44 732 TEUR (36 058), vilket resulterade i en överskottsgrad på 94,3% (94,0%). 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 driftsnettot håller sig relativt stabilt.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -15 868 TEUR (-11 212) och utgörs främst av periodens räntekostnader om -11 466 TEUR (-9 120) men även av jämförelsestörande poster om -3 433 TEUR avseende återlösenpremie för förtida inlösen av EUR-obligationen och uppläggningsavgift samt valutakursförändring om 510 TEUR (0). I finansnettot ingår även uppläggningsavgifter, kostnader för räntederivat samt tomträttsgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 561 MEUR finns två icke säkerställda obligationer utgivna om 600 MSEK och 135 MEUR. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen, inklusive marginaler och räntesäkringskostnader, till 2,4% (2,4).

Förvaltningsresultat

Under rapportperioden uppgick förvaltningsresultatet till 24 163 TEUR (21 682), vilket motsvarar 0,67 EUR (0,70) per aktie.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringarna på fastigheterna inkl. förvärv uppgick till 268 034 TEUR (45 817) från det ingående värdet om 874 813 TEUR (816 478) till det utgående värdet 1 142 847 TEUR (862 295). 5 117 TEUR (7 002) av värdeförändringarna är realiserade och -659 (0) utgör en valutakurseffekt. Under perioden har förvärv av fastigheter utbetalats med 260 395 TEUR (39 733). Utöver det har investeringar i fastigheterna gjorts med 3 181 TEUR (1 082), varav drygt hälften är genomförda hyresgästpassningar med direktavkastning i linje eller över befintlig portfölj.

Skatt

I Finland är den nominella bolagsskatten 20 %. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnaderna och utnyttjandet av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg effektiv skattkostnad. I Sverige är den nominella bolagsskatten 21,4 %.

De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 9 194 TEUR (8 221). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 1 919 TEUR (1 747) och i moderbolagets balansräkning till 1 220 TEUR (1 555). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -3 730 TEUR (-4 040), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -555 TEUR (-700) respektive -3 175 TEUR (-3 340). Den effektiva skattesatsen uppgår till 12,8%.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 25 458 TEUR (24 634) vilket motsvarar 0,71 EUR (0,79) per aktie. Realiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 5 117 (7 002) TEUR.

TREDJE KVARTALET 2020

Koncernens hyresintäkter ökade med 29% till 17 011 TEUR (13 154) under tredje kvartalet 2020. Driftnettot ökade med 33% och uppgick till 16 630 TEUR (12 476).

De administrativa kostnaderna uppgick till -1 681 TEUR (-1 212). Kostnader för administrationen och den ekonomiska förvaltningen av den svenska fastighetsportföljen har klassificerats om under kvartalet ifrån fastighetskostnader till administrationskostnader och följer därmed övriga koncernens redovisningsprinciper. Justeringen har ingen effekt på resultatet som helhet. Avtalet med Sirius Retail Asset Management gällande fastighetsförvaltning är uppsagt och löpte ut 30 september 2020. Inga ytterligare kostnader utgår fr o m Q4 2020.

Finansnettot var under tredje kvartalet -5 428 EUR (-3 979) och utgör främst räntekostnader men även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsgäld enligt IFRS 16. I finansnettot finns även en jämförelsestörande post på -564 TEUR avseende återlösenpremie för resterande 21 MEUR av den tidigare EUR-obligationen samt uppläggningsavgift för löst banklån. I finansnettot ingår även en valutakursförändring på -9 TEUR. Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet blev 9 521 TEUR (7 285) vilket motsvarar 0,26 EUR (0,23) per aktie.

Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 507 TEUR (-783). Total skatt uppgick till -631 TEUR (-884), varav aktuell skatt uppgick till 202 TEUR (752) och uppskjuten skatt till -833 TEUR (-1 636).

Resultat efter skatt uppgick för tredje kvartalet till 9 478 TEUR (5 474), vilket motsvarar 0,25 EUR (0,18) per aktie. Realiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 507 (-783) TEUR.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 29 092 TEUR (19 568) vilket motsvarar 0,81 EUR (0,63) per genomsnittligt antal utestående aktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -263 849 TEUR (-38 745) och utgör främst förvärv av fastigheter under rapportperioden. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 260 285 TEUR (12 088).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 51 986 TEUR (18 453) vilket motsvarar 1,39 EUR (0,59) per aktie. Återlösen av resterande del av den tidigare EUR-obligationen om 21 MEUR har gjorts efter periodens utgång den 9 juli 2020. Cibus hade per den 30 september 2020 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 700 725 TEUR (508 017). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4 414 TEUR (3 020).

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 -580 TEUR (-1 297).

SEGMENTSREDOVISNING

Cibus redovisar sin verksamhet i de två landssegmenten Finland och Sverige. För de första tre kvartalen 2020 är 87% av driftsnettot hänförlig till Finland och 13% till Sverige. Av fastighetsvärdet är 957 421 TEUR hänförlig till Finland och 185 426 TEUR till Sverige. Se sid 28 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 23 av våra fastigheter solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumention för ca 1 175 lägenheter eller motsvarar att åka 12 miljoner km med en elbil. Årlig CO₂-minskning är ca 331 tCO₂. Flera solpaneler är redan planerade och diskussioner förs med flera av våra hyresgäster om ytterligare installationer.

Ett annat exempel är att vi har valt att stötta våra allra minsta hyresgäster under pandemin för att stärka det lokala närsamhället. Under andra kvartalet har vi gett hyreslättnader på cirka 200 TEUR. Den finska regeringen har nu lyft på begränsningarna och tillåtit dessa små aktörer att öppna sin verksamhet igen sedan i juni 2020. Inga ytterligare hyreslättnader har genomförts under tredje kvartalet.

Vi är stolta över att ha emitterat vår första gröna obligation under andra kvartalet för finansiering av våra energieffektiva byggnader. Vi har emitterat 600 MSEK motsvarande cirka 57 MEUR utav en portfölj med energieffektiva fastigheter på totalt 184 MEUR.

ALLMÄN INFORMATION

Cibus Nordic 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 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 2019, avsnitt "Risk och Riskhantering" på sidorna 25-29.

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec anlits.

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 fokus 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 96 % och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 5,4 år. 96 % 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 underhållskostder

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 och ränterisk. Valutarisk föreligger vid de fall då avtal skrivs i annan valuta än Euro. Ränterisk föreligger då koncernens resultat och kassaflöde påverkas av ränteförändringar.

För att minska risken för räntehöjningar har koncernen räntederivat i form av räntetak.

Skatter och ändrad lagstiftning

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna om ränteavdragsbegränsningar i Sverige i kraft. Regelverket innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 500 TEUR.

I Finland trädde liknande regler avseende ränteavdragsbegränsningar ikraft med vissa skillnader. Avdragsrätten är begränsad till 25 % av skattemässigt EBITDA och maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av uppgår till 500 TEUR per bolag.

De nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar bedöms inte ha en påverkan på koncernen under rapportperioden.

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. Upplýsingar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av rapporterna.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Vad gäller värdering till verkligt i övrigt hänvisas till senaste årsredovisningen, sidorna 50-54.

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 årsredovisningen se Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2019.

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

CORONAVIRUS

Coronaviruset har haft en mycket begränsad negativ påverkan på Cibus verksamhet. Vi agerar självfallet aktsamt i kontakter med andra företag, möten hålls företrädesvis per telefon eller videolänk och resandet hålls på en minimal nivå. Samtliga utlandsresor är inställda på obestämd tid.

För våra främsta hyresgäster, livsmedelshandlarna, har volymerna ökat sedan viruset uppkom då fler åter hemma. Volymerna inom dagligvaruhandeln är på stabila nivåer och ingenting tyder på att våra hyresgäster kommer få svårt att betala sina hyror. Drygt 99% av våra aviserade hyror för Q3 är betalda. Cirka 90% av våra intäkter kommer från de största dagligvarukedjorna i Norden.

I början på andra kvartalet hade vi små hyresgäster i Finland som drabbades hårt av myndigheternas beslut att stänga ner restauranger, pubar och andra samlingsställen. Vi har haft en kontinuerlig dialog med dessa och gav dem förutsättningar för att kunna öppna upp sina verksamheter den första juni när myndigheterna släppte på sina restriktioner. Totalt sänkte vi hyror till dessa små hyresgäster med cirka 200 TEUR. Inga ytterligare hyreslättnader är gjorda under tredje kvartalet.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Cibus har under perioden jan-sep 2020 utbetalat ett arvode om 1 498 TEUR till Sirius Retail Asset Management. Avtalet med Sirius är uppsagt och löpte ut om 30 september 2020. För mer information se not 22 i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2019.

På årsstämman den 11 april 2019 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 186 600 optioner till VD Sverker Källgård. Teckningskursen är satt till genomsnittskursen för Cibusaktien den 16-29 maj 2019 och uppgår till 10,70 EUR per aktie. Teckning kan tidigast ske den 15 april 2022. Syftet med teckningsoptionsprogrammet är att stärka kopplingen mellan VD:s arbete och aktieägarvärde.

På årsstämman den 24 april 2020 beslutades att inträtta en teckningsoptionsprogram om 160 000 optioner för Cibus bolagsledning, exklusive Bolagets verkställande direktör som redan deltar 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. Syftet med teckningsoptionsprogrammet, och skälen för avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, är att stärka kopplingen mellan bolagsledningen och skapat aktieägarvärde. Därmed bedöms en ökad intressegemenskap uppstå mellan bolagsledningen och aktieägare i Cibus.

Avsikten är att teckningsoptionsprogrammet ska vara årligen återkommande.

CIBUSAKTIEN

Cibus Nordic Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market. Bolaget flyttade till Premier den 1 juli 2019. Per den 30 september 2020 var sista betalkurs 164 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 6,1 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var drygt 22 000 st. En riktad nyemission genomfördes 5 mars 2020 vilket gav 6 220 000 nya aktier. Antal utestående aktier uppgick per den 30 september 2020 till 37 320 000 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

UTDELNING

På den extra bolagsstämman den 14 september 2020 beslutades om utdelning om 0,67 EUR per aktie. Det innebär att den totala utdelningen för tolv månadersperioden blir 0,89 EUR per aktie. Det beslutades att utdelningen under kvarvarande perioden ska övergå till att vara månatliga. För avstämningsdagar, planerade utbetalningsdagar och utdelningsbelopp vänligen gå in på www.cibusnordic.com/investors/the-share/dividend-calendar/.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA 2020

En extra bolagsstämma har hållits den 14 september 2020 via poströstningsförfarande. Den extra bolagsstämman beslutade att den kvarvarande utdelningen skall betalas ut månadsvis.

Mer information finns på www.cibusnordic.com.

ÅRSSTÄMMA 2021

Nästa årsstämma kommer preliminärt att äga rum den 15 april 2021 kl 10:00 i Cibus Nordic's lokaler på Kungsgatan 56 i Stockholm.

VALBEREDNING

Den 7 oktober tillkännagavs valberedningens sammansättning inför årsstämman 2021. Som ledamöter i valberedningen utsågs Olof Nyström AP4, Markus Dragicevic för Marjan Dragicevic, Johannes Wingborg Länsförsäkringar och Patrick Gylling ordförande i Cibus Nordic. Johannes Wingborg är utsedd till ordförande i valberedningen.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

Den 7 oktober meddelades att valberedningen inför nästa årsstämma är utsedd. Valberedningen utsågs baserat på de största aktieägarnas rösträtt sista handelsdagen i september 2020.

PRESENTATION FÖR INVESTERARE, ANALYTIKER OCH MEDIA

En direktsänd telefonkonferens hålls den 12 november 2020 kl 10:00 (CET) där VD Sverker Källgård och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på <https://tv.streamfabriken.com/cibus-nordic-real-estate-q3-2020>. För att delta i telefonkonferensen ring +46 850558350. Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.cibusnordic.com.

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Cibus Nordic Real Estate AB (publ)

Org. nr 559135-0599

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) per den 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsd i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 12 november 2020

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

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 12 november 2020.

Stockholm den 12 november 2020
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

PATRICK GYLLING

Styrelseordförande

ELISABETH NORMAN

Styrelseledamot

JOHANNA SKOGESTIG

Styrelseledamot

JONAS AHLBLAD

Styrelseledamot

STEFAN GATTBERG

Styrelseledamot

SVERKER KÄLLGÅRDEN

VD

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

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

| | | |
|-------------------|-------------------|--|
| 2021-02-25 | Bokslutskommuniké | Bolagets Certified Adviser är FNCA Sweden AB |
| 2021-05-12 | Delårsrapport Q1 | info@fnca.se |
| 2021-08-18 | Delårsrapport Q2 | 08-528 00 399 |
| 2021-04-15 | Årsstämma | |

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Sverker Källgård, VD

sverker.kallgarden@cibusnordic.com
+46 761 444 888

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

Pia-Lena Olofsson, CFO

pia-lena.olofsson@cibusnordic.com
+46 708 580 453

www.cibusnordic.com

Aktien och ägarna

**CIBUS AKTIE ÄR NOTERAD PÅ NASDAQ
FIRST NORTH PREMIER GROWTH MARKET**

Börsvärdet sista september 2020 uppgick till ca 580 MEUR.

FRÄMSTA ANLEDNINGARNA TILL ATT INVESTERA I CIBUS AKTIE

Hög och stabil direktavkastning

Cibus strävar efter att ge sina aktieägare en hög och stabil direktavkastning. Sedan börsintroduktionen har aktiens direktavkastning legat runt 7 % och Cibus har sedan starten aldrig sänkt en utdelning i EUR per aktie från ett kvartal till ett annat.

Månadsvis utdelning som stiger successivt.

Cibus betalar sedan september 2020 utdelningen månadsvis och har som mål att successivt höja den med 5 % per år.

Potential till en god värdetillväxt

Cibus investeringsstrategi, att förvärva enstaka fastigheter eller fastighetsportföljer till ett högre avkastningskrav än den befintliga portföljen, i kombination med den planerade investeringstakten om mellan 50 - 100 MEUR per år skapar potential till en god värdetillväxt i aktien på längre sikt. Investeringsmålet på minst 50 MEUR är uppnått under 2018, 2019 och redan under 2020.

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.



CIBUS AKTIEÄGARE

Cibus är noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market Stockholm och har ISIN SE0010832204. Bolaget har ca 22 000 aktieägare per den 30 september 2020. De 15 största aktieägarna innehar cirka 46% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 30 september 2020 uppgick till 10% eller mer av Cibus röster. Efter nyemissionen på 6 220 000 aktier den 5 mars är antal utestående aktier 37 320 000 aktier.

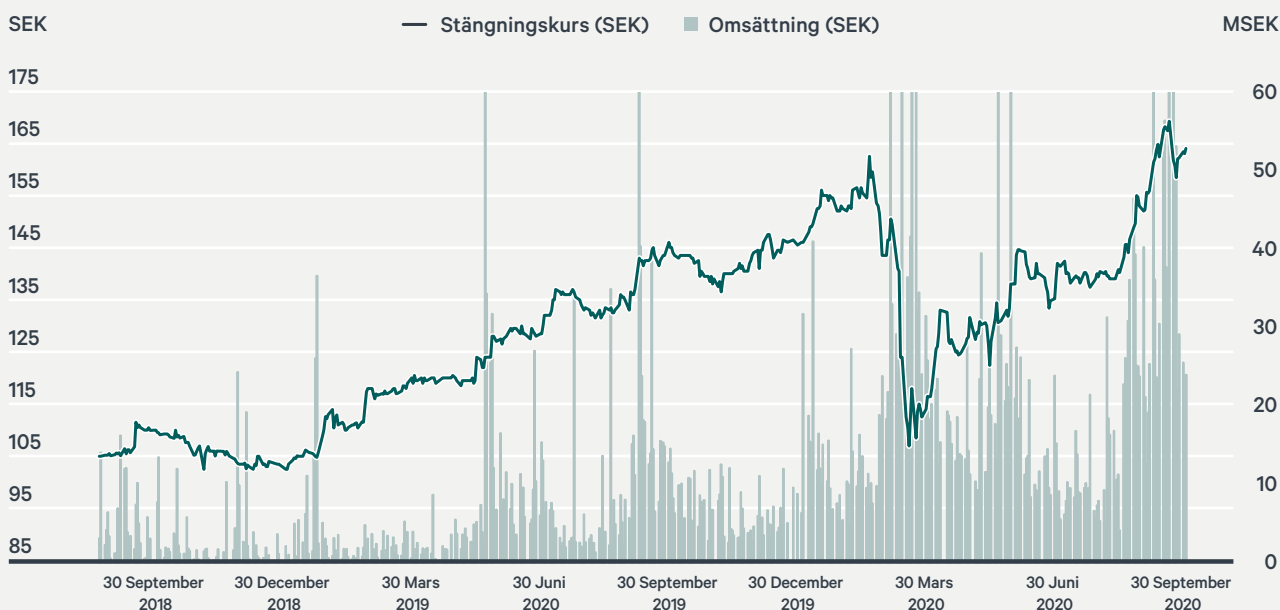
AKTIEÄGARE PER DEN 30 SEPTEMBER 2020

| Namn | Antal aktier | Andel, % |
|------------------------------------|-------------------|-------------|
| Fjärde AP-fonden | 3 329 733 | 8,9 |
| Marjan Dragicevic | 1 804 000 | 4,8 |
| BMO Global Asset Management | 1 574 137 | 4,2 |
| Länsförsäkringar Fonder | 1 479 575 | 4,0 |
| Dragfast AB | 1 370 000 | 3,7 |
| Svenska Handelsbanken | 1 308 626 | 3,5 |
| Avanza Pension | 1 195 659 | 3,2 |
| Sensor Fonder | 906 000 | 2,4 |
| Nordnet Pensionsförsäkring | 825 983 | 2,2 |
| Säästöpankki Fonder | 671 900 | 1,8 |
| Nuveen Asset Management | 623 965 | 1,7 |
| Patrick Gylling | 600 000 | 1,6 |
| Blackwell Partners LLC | 550 455 | 1,5 |
| Göran Gustafssons Stiftelser | 522 000 | 1,4 |
| Degroof Petercam | 416 939 | 1,1 |
| Summa 15 största aktieägare | 17 178 972 | 46,0 |
| Aktieägare, övriga | 20 141 028 | 54,0 |
| Totalt | 37 320 000 | 100 |

Källa: Modular Finance

AKTIEKURSENS UTVECKLING

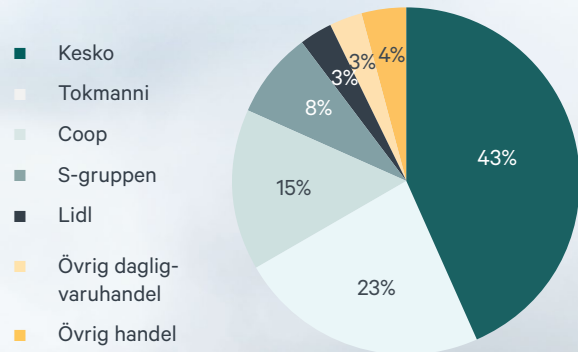
Cibus aktie har som de flesta andra påverkats av det oro på börsen som följde i Coronavirusets spår. Även om Cibus verksamhet inte nämnvärt är påverkad av Coronaviruset så följde aktien med den allmänna nedgången. Efter nedgången i mars ser vi nu en stabilisering och ökande kurs igen vilket visar att marknaden inser styrkan i Cibus affärsidé. Även aktiens likviditet har ökat nämnvärt under året och den genomsnittliga omsättningen under Q3 2020 uppgår till cirka 22 MSEK per dag.



Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

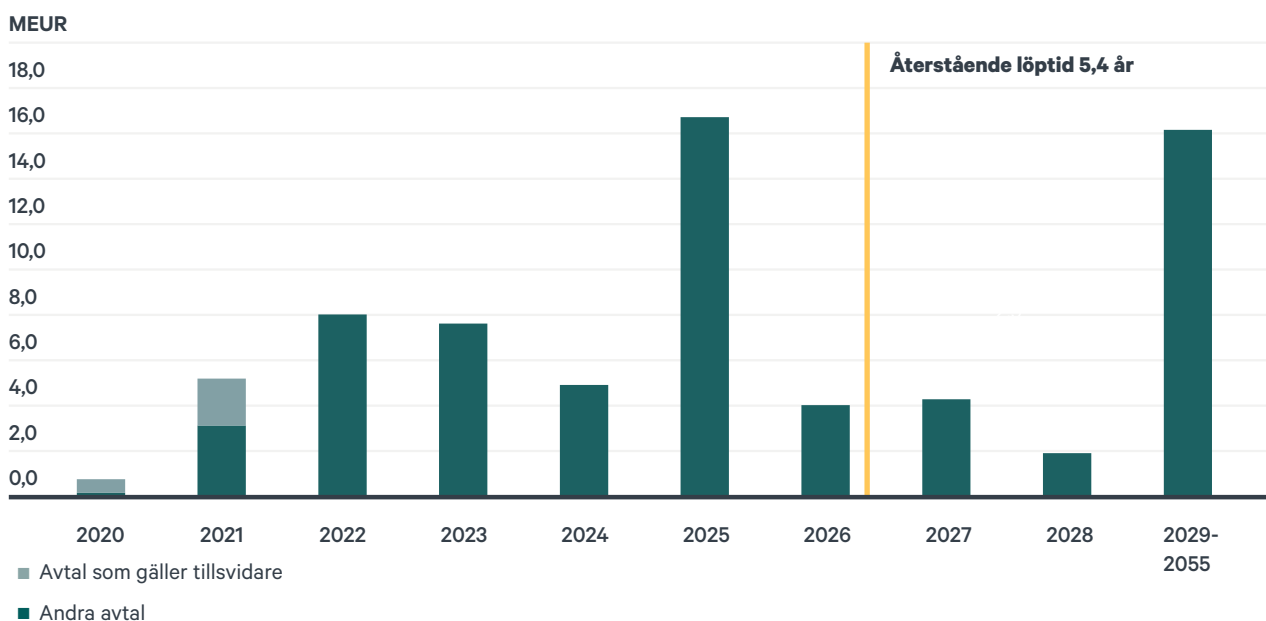
HYRESGÄSTER

Över 90 % av driftnettot härrör från fastigheter där Kesko, Tokmanni, Coop eller S-gruppen är ankarhyresgäst. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns Lidl och oberoende handlare. I diagrammet till höger visas hur driftnettot är fördelat mellan fastigheter där de olika dagligvarukedjorna är ankarhyresgäst.



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 och kommer sannolikt att förbli det i framtiden. Portföljens genomsnittliga återstående löptid per den 30 september 2020 är 5,4 år.



Ungefär 85% av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2020 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 närmaste 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 30 september 2020 bestod Cibus fastighetsbestånd av 281 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland och Sverige. Ungefär 85 % av portföljens driftnetto på helårsbasis härrör sig från fastigheter i Finland, och 15 % från fastigheter i Sverige.

Över 90 % av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från fastigheter som hyrs av de fem marknadsledande hyresgästerna: Kesko, Tokmanni, Coop, S-gruppen eller Lidl. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av samtliga större hyresgäster. Ankarhyresgästerna står för 89 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 5,7 år.

Under tredje kvartalet har 6 fastigheter förvärvats. I början på juli förvärvades en portfölj med 5 fastigheter belägna i Uleåborgsregionen i Finland för 14,5 MEUR med S-gruppen som ankarhyresgäst. I mitten på september förvärvades en fastighet i Aura i Finland med Tokmanni som hyresgäst för 2,0 MEUR.

| Ankarhyresgäst | Antal fastigheter, st | Uthyrbar area, kvm | Återstående löptid, år | Ankarhyresgästens återstående löptid, år | Ankarhyresgästens andel av hyran |
|--------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|--|----------------------------------|
| Kesko | 82 | 238 554 | 4,1 | 4,4 | 90 % |
| Tokmanni | 42 | 185 562 | 5,0 | 4,9 | 87 % |
| Coop | 111 | 119 757 | 9,3 | 9,4 | 98 % |
| S-gruppen | 27 | 46 304 | 6,5 | 7,1 | 78 % |
| Lidl | 5 | 20 911 | 8,0 | 9,4 | 84 % |
| Övrig dagligvaruhandel | 5 | 27 618 | 4,7 | 5,4 | 70 % |
| Övrig handel | 9 | 38 471 | 3,9 | n/a | n/a |
| Portföljen totalt | 281 | 677 178 | 5,4 | 5,7 | 89 % |



Geografiskt läge

Portföljen är diversifierad med bra täckning i både Finland och Sverige.

Den har dock en stark koncentration till tillväxtorter, och majoriteten av fastigheter ligger i södra och sydvästra Finland och södra och mellersta Sverige, 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 både Finland och Sverige en nationell urbanisering, där landsbygden avfolkas och de större städerna växer.

Kartan nedan visar fastigheternas geografiska läge.



PORTFÖLJDIVERSIFIERING

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

Mellanstora livsmedelsbutiker svarar för merparten av livsmedelshandeln i Finland och Sverige och utgör den butikstyp som dominerar portföljen.

NYCKELTAL

Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 65,6 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portfölj som Cibus ägde per den 30 september 2020.

| | |
|--|-------|
| Antal fastigheter | 281 |
| Total uthyrningsbar area, tusen kvm | 677 |
| Uthyrningsbar area/fastighet, kvm | 2 410 |
| Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR | 65,6 |
| Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area) | 102 |
| WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år | 5,4 |



Finansiering

Cibus finansieras genom stamaktier från aktieägarna, säkerställda lån från välansedda nordiska banker och institut samt två icke-säkerställda obligationslån.

Per den 30 september 2020 hade koncernen säkerställda banklån om 561 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7% och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 3,0 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus har gjort bedömningen att pantsättningsavtalen ingåtts på marknadsmässiga villkor.

Cibus har emitterat en icke-säkerställd grön obligation om 600 MSEK. Obligationen löper till den 12 juni 2023, med en rörlig kupongränta om 3m STIBOR + 4,75%.

Cibus har emitterat en icke-säkerställd obligation om 135 MEUR. Obligationen löper till den 18 september 2023 med en rörlig kupongränta om 3m EURIBOR + 4,5 %.

Båda obligationerna är sedan 20 juli 2020 noterad på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

Den tidigare EUR-obligationen som förfaller 26 maj 2021 är helt återlöst per den 9 juli 2020.

- Koncernens genomsnittliga kreditbindningstid uppgår till 3,0 år.
- Första förfall av lån sker först om 2,4 år.
- Av koncernens banklån är omkring 67 % säkrade genom räntederivat i form av räntetak.
- Nettobelåningsgraden inklusive obligationslånen är 61,3 %.
- De säkerställda banklånen har en belåningsgrad på 49,1 %.



— Ekonomisk redovisning



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| Belopp i tusental euro (TEUR) | 2020 Q3 | 2019 Q3 | Jan-Sep 2020 | Jan-Sep 2019 | 2019 Helår |
|---|---------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Hysesintäkter | 17 011 | 13 154 | 47 417 | 38 361 | 51 530 |
| Serviceintäkter | 2 590 | 1 925 | 6 711 | 6 211 | 8 661 |
| Driftkostnader | -2 152 | -1 914 | -7 145 | -6 806 | -8 950 |
| Fastighetsskatt | -819 | -689 | -2 250 | -1 708 | -2 623 |
| Driftnetto | 16 630 | 12 476 | 44 732 | 36 058 | 48 618 |
| Administrationskostnader | -1 681 | -1 212 | -4 702 | -3 333 | -5 294 |
| Övriga rörelseintäkter | - | - | - | 169 | 169 |
| Finansiella intäkter | 25 | -336 | 34 | 16 | 16 |
| Finansiella kostnader | -5 453 | -3 643 | -15 902 | -11 228 | -14 842 |
| Förvaltningsresultat | 9 521 | 7 285 | 24 163 | 21 682 | 28 667 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade | 507 | -783 | 5 117 | 7 002 | 7 034 |
| Värdeförändring räntederivat, orealiserad | 81 | -144 | -63 | -440 | -730 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade | - | - | -29 | 430 | 425 |
| Resultat före skatt | 10 109 | 6 358 | 29 188 | 28 674 | 35 396 |
| Aktuell skatt | 202 | 752 | -555 | -700 | -543 |
| Uppskjuten skatt | -833 | -1 636 | -3 175 | -3 340 | -4 574 |
| Periodens resultat | 9 478 | 5 474 | 25 458 | 24 634 | 30 279 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier, st | 37 320 000 | 31 100 000 | 35 867 153 | 31 100 000 | 31 100 000 |
| Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR | 0,25 | 0,18 | 0,71 | 0,79 | 0,97 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i tusental euro (TEUR) | 2020 Q3 | 2019 Q3 | Jan-Sep 2020 | Jan-Sep 2019 | 2019 Helår |
|---|--------------|--------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Periodens resultat | 9 478 | 5 474 | 25 458 | 24 634 | 30 279 |
| Övrigt totalresultat-periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av verksamheter med annan valuta | -466 | - | 983 | - | - |
| Summa totalresultat* | 9 012 | 5 474 | 26 441 | 24 634 | 30 279 |

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

| Belopp i tusental euro (TEUR) | 30 Sep 2020 | 30 Sep 2019 | 31 Dec 2019 |
|--|------------------|----------------|----------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 1 142 847 | 862 295 | 874 813 |
| Nyttjanderättstillgångar | 7 543 | 6 098 | 5 878 |
| Inventarier | 43 | - | 31 |
| Immateriella tillgångar | 14 | - | - |
| Uppskjuten skattefordran | 1 919 | 1 747 | 1 304 |
| Övriga långfristiga fordringar | 247 | - | 224 |
| Summa anläggningstillgångar | 1 152 613 | 870 140 | 882 250 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Hysesfordringar | 504 | 427 | 431 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 2 192 | 1 279 | 3 384 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 3 280 | 2 278 | 1 931 |
| Likvida medel | 51 986 | 18 453 | 24 746 |
| Summa omsättningstillgångar | 57 962 | 22 437 | 30 492 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 1 210 575 | 892 577 | 912 742 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | |
| Aktiekapital | 373 | 311 | 311 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 382 230 | 300 794 | 300 794 |
| Omräkningsreserv | 983 | - | - |
| Balanserade vinstmedel | -2 820 | 20 645 | 1 485 |
| Periodens resultat | 25 458 | 5 474 | 30 279 |
| Summa eget kapital | 406 224 | 327 224 | 332 869 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Upplåning | 747 727 | 523 450 | 535 212 |
| Uppskjutna skatteskulder | 17 019 | 12 671 | 13 565 |
| Räntederivat | 1 980 | 1 889 | 2 163 |
| Övriga långfristiga skulder | 7 849 | 6 099 | 6 162 |
| Summa långfristiga skulder | 774 575 | 544 109 | 557 102 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av upplåning | 570 | - | - |
| Leverantörsskulder | 307 | 322 | 218 |
| Aktuella skatteskulder | 541 | 406 | 34 |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 222 | 15 095 | 17 362 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 137 | 5 421 | 5 157 |
| Summa kortfristiga skulder | 29 777 | 21 244 | 22 771 |
| Summa skulder | 804 352 | 565 353 | 579 873 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 1 210 575 | 892 577 | 912 742 |

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

| Belopp i tusental euro (TEUR) | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Omräknings-reserv | Balanserade vinstmedel ink. periodens resultat | Totalt eget kapital* |
|--|--------------|----------------------------|-------------------|--|----------------------|
| Ingående eget kapital 2019-01-01 | 311 | 300 762 | - | 27 607 | 328 680 |
| Totalresultat | | | | | |
| Periodens resultat | - | - | - | 30 279 | 30 279 |
| Summa totalresultat 2019-01-01 - 2019-12-31 | - | - | - | 30 279 | 30 279 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | | |
| Emission av teckningsoptioner | - | 32 | - | - | 32 |
| Utdelning | - | - | - | -26 122 | -26 122 |
| Summa transaktioner med aktieägare | - | 32 | - | -26 122 | -26 090 |
| Utgående eget kapital 2019-12-31 | 311 | 300 794 | - | 31 764 | 332 869 |
| Ingående eget kapital 2020-01-01 | 311 | 300 794 | - | 31 764 | 332 869 |
| Totalresultat | | | | | |
| Periodens resultat | - | - | - | 25 458 | 25 458 |
| Övrigt totalresultat | - | - | 983 | - | 983 |
| Summa totalresultat 2020-01-01 - 2020-09-30 | - | - | 983 | 25 458 | 26 441 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | | |
| Nyemission | 62 | 82 546 | - | - | 82 608 |
| Emissionskostnader | - | -1 481 | - | - | -1 481 |
| Skatteeffekt emissionskostnader | - | 317 | - | - | 317 |
| Emission av teckningsoptioner | - | 54 | - | - | 54 |
| Utdelning | - | - | - | -34 583 | -34 583 |
| Summa transaktioner med aktieägare | 62 | 81 436 | - | -34 583 | 46 915 |
| Utgående eget kapital 2020-09-30* | 373 | 382 230 | 983 | 22 639 | 406 224 |

*Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS KASSAFLÖDE

| Belopp i tusental euro (TEUR) | 2020 Q3 | 2019 Q3 | Jan-Sep 2020 | Jan-Sep 2019 | 2019 Helår |
|---|----------------|---------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | | | | | |
| Resultat före skatt | 10 109 | 6 358 | 29 188 | 28 674 | 35 396 |
| Justeringar för: | | | | | |
| Finansiella poster | 437 | 1 151 | 1 237 | -208 | 1 114 |
| Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter | -507 | 783 | -5 117 | -7 002 | -7 034 |
| Orealiserade värdeförändringar, räntederivat | -82 | 144 | 63 | 440 | 730 |
| Orealiserade kursdifferenser | 4 267 | - | 536 | - | - |
| Betald skatt | -115 | 184 | -890 | -663 | -930 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | 14 109 | 8 620 | 25 017 | 21 241 | 29 276 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | | | | | |
| Ökning /minskning av övriga kortfristiga fordringar | -2 082 | -313 | -1 919 | -629 | -2 528 |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder | -239 | 130 | 89 | 132 | 28 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder | -2 578 | -526 | 5 905 | -1 176 | 325 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 9 210 | 7 911 | 29 092 | 19 568 | 27 101 |
| Investeringsverksamheten | | | | | |
| Förvärv av fastigheter | -17 818 | - | -260 395 | -39 733 | -51 948 |
| Avyttring fastigheter | - | - | - | 2 070 | 2 070 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | -1 019 | -605 | -3 181 | -1 082 | -1 424 |
| Övriga investeringar | -94 | - | -273 | - | -60 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -18 931 | -605 | -263 849 | -38 745 | -51 362 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | |
| Nyemission | - | - | 81 434 | - | - |
| Emission av teckningsoptioner | 14 | - | 54 | 32 | 32 |
| Upptagna lån | 6 618 | - | 386 068 | 111 848 | 263 348 |
| Uppläggningskostnader för lån | -166 | - | -2 521 | -455 | -492 |
| Amortering av lån | -21 318 | - | -173 588 | -74 146 | -214 232 |
| Utdelning | -8 210 | -6 531 | -31 162 | -25 191 | -25 191 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -23 062 | -6 531 | 260 285 | 12 088 | 23 465 |
| Periodens kassaflöde | -32 783 | 775 | 25 527 | -7 089 | -796 |
| Likvida medel vid periodens början | 84 506 | 17 678 | 24 746 | 25 542 | 25 542 |
| Kursdifferens i likvida medel | 263 | - | 1 713 | - | - |
| Likvida medel vid periodens utgång | 51 986 | 18 453 | 51 986 | 18 453 | 24 746 |

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

| Belopp i tusental euro (TEUR) | 2020 Q3 | 2019 Q3 | Jan-Sep 2020 | Jan-Sep 2019 | 2019 Helår |
|--|-------------|-------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Nettoomsättning | 80 | 507 | 242 | 507 | 588 |
| Administrationskostnader | -534 | -399 | -1 794 | -1 151 | -1 997 |
| Rörelseresultat | -454 | 108 | -1 552 | -644 | -1 409 |
| Resultat från finansiella poster | | | | | |
| Finansiella intäkter | - | - | - | - | 3 |
| Ränteintäkter från koncernbolag | 2 261 | 1 333 | 9 135 | 4 163 | 8 506 |
| Finansiella kostnader | -2 356 | -1 607 | -7 784 | -4 816 | -6 406 |
| Värdeförändring räntederivat, orealiserade | 58 | - | -223 | - | - |
| Resultat efter finansiella poster | -491 | -166 | -424 | -1 297 | 694 |
| Bokslutsdispositioner | | | | | |
| Koncernbidrag | - | - | - | - | 1 198 |
| Resultat före skatt | -491 | -166 | -424 | -1 297 | 1 892 |
| Skatt | -144 | - | -156 | - | -496 |
| Periodens resultat | -635 | -166 | -580 | -1 297 | 1 396 |

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i tusental euro (TEUR) | 2020 Q3 | 2019 Q3 | Jan-Sep 2020 | Jan-Sep 2019 | 2019 Helår |
|-------------------------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Periodens resultat | -635 | -166 | -580 | -1 297 | 1 396 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - | - |
| Summa totalresultat | -635 | -166 | -580 | -1 297 | 1 396 |

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| Belopp i tusental euro (TEUR) | 30 Sep 2020 | 30 Sep 2019 | 31 Dec 2019 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Inventarier | 19 | - | 23 |
| Immateriella tillgångar | 14 | - | - |
| Summa anläggningstillgångar | 33 | - | 23 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i dotterbolag | 184 095 | 128 485 | 128 544 |
| Uppskjuten skattefordran | 1 220 | 1 555 | 1 059 |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | 271 953 | 275 053 | 271 953 |
| Räntederivat | 399 | - | - |
| Övriga långfristiga fordringar | 20 | 41 | 20 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 457 687 | 405 134 | 401 576 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 34 623 | 509 | 1 198 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 470 | 113 | 148 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 47 | 741 | 81 |
| Likvida medel | 30 586 | 3 114 | 9 709 |
| Summa omsättningstillgångar | 65 726 | 4 477 | 11 136 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 523 446 | 409 611 | 412 735 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 373 | 311 | 311 |
| Summa bundet eget kapital | 373 | 311 | 311 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Överkursfond | 382 216 | 300 794 | 300 794 |
| Balanserade vinstmedel | -73 757 | -40 570 | -40 570 |
| Periodens resultat | -580 | -1 297 | 1 396 |
| Summa fritt eget kapital | 307 879 | 258 927 | 261 620 |
| Summa eget kapital | 308 252 | 259 238 | 261 931 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Upplåning | 190 286 | 133 866 | 134 036 |
| Summa långfristiga skulder | 190 286 | 133 866 | 134 036 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | 7 527 | 2 382 | 2 500 |
| Leverantörsskulder | 113 | 19 | 34 |
| Övriga kortfristiga skulder | 44 | 13 386 | 13 393 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 224 | 720 | 841 |
| Summa kortfristiga skulder | 24 908 | 16 507 | 16 768 |
| SUMMA SKULDER | 215 194 | 150 373 | 150 804 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 523 446 | 409 611 | 412 735 |

SEGMENTSINFORMATION

Jan-Sep 2020

| Belopp i tusental euro (TEUR) | Finland | Sverige | Ofördelat | Totalt |
|--|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter | 41 415 | 6 001 | - | 47 417 |
| Serviceintäkter | 6 331 | 380 | - | 6 711 |
| Driftkostnader | -7 145 | - | - | -7 145 |
| Fastighetskatt | -1 858 | -392 | - | -2 250 |
| Driftnetto | 38 743 | 5 989 | - | 44 732 |
| Bokfört värde förvaltningsfastigheter | 957 421 | 185 426 | - | 1 142 847 |

Den svenska portföljen förvärvades 10 mars 2020. Innan dess var fastighetsportföljen i sin helhet i Finland.

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.

FINANSIELLA NYCKELTAL, KONCERNEN

| I tusental euro, TEUR, om inget annat anges | 2020 Q3 | 2019 Q3 | Jan-Sep 2020 | Jan-Sep 2019 | 2019 Helår |
|---|------------|------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Hysesintäkter | 17 011 | 13 154 | 47 417 | 38 361 | 51 530 |
| Driftnetto | 16 630 | 12 476 | 44 732 | 36 058 | 48 618 |
| Förvaltningsresultat | 9 521 | 7 285 | 24 163 | 21 682 | 28 667 |
| Resultat efter skatt | 9 478 | 5 474 | 25 458 | 24 634 | 30 279 |
| Resultat per aktie ¹ , EUR | 0,25 | 0,18 | 0,71 | 0,79 | 0,97 |
| Balansomslutning | 1 210 575 | 892 577 | 1 210 575 | 892 577 | 912 742 |
| Likvida medel | 51 986 | 18 453 | 51 986 | 18 453 | 24 746 |
| Marknadsvärde fastigheterna | 1 142 847 | 862 295 | 1 142 847 | 862 295 | 874 813 |
| EPRA NRV/aktie | 11,8 | 11,4 | 11,8 | 11,4 | 11,4 |
| EPRA NTA/aktie | 11,8 | 11,4 | 11,8 | 11,4 | 11,4 |
| EPRA NDV/aktie | 11,3 | 11,0 | 11,3 | 11,0 | 11,0 |
| Antal utestående aktier, st | 37 320 000 | 31 100 000 | 37 320 000 | 31 100 000 | 31 100 000 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier, st | 37 320 000 | 31 100 000 | 35 867 153 | 31 100 000 | 31 100 000 |
| Avkastning på eget kapital, % | 9,2 | 6,7 | 9,2 | 10,0 | 9,2 |
| Belåningsgrad seniorskuld, % | 49,1 | 45,4 | 49,1 | 45,4 | 46,1 |
| Belåningsgrad nettoskuld, % | 61,3 | 58,9 | 61,3 | 58,9 | 58,7 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,1 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,4 |
| Soliditet, % | 33,6 | 36,7 | 33,6 | 36,7 | 36,5 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 2,0 | 1,7 | 2,0 | 1,7 | 1,7 |
| Överskottsgrad, % | 97,8 | 94,8 | 94,3 | 94,0 | 94,3 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95,7 | 94,5 | 95,3 | 94,5 | 94,7 |
| Andelen dagligvarufastigheter, % | 96 | 95 | 96 | 95 | 94 |

¹Före och efter utspädning.

FINANSIELLA 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/aktie, EPRA NTA/aktie, EPRA NDV/aktie, Belåningsgrad seniorskuld, Belåningsgrad nettoskuld, Räntetäckningsgrad och Ekonomisk uthyrningsgrad. Definitionerna av dessa och övriga nyckeltal finns nedan.

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

EPRA NRV/aktie

Avser långsiktigt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i såna fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.

EPRA NTA/aktie

Avser aktuellt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av derivat, bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt (istället för bokförd) samt utbetald utdelning, i såna fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier. Då Cibus syfte är ett långsiktigt ägande av fastigheter avviker nyckeltalet inte från det långsiktiga EPRA NRV.

EPRA NDV/aktie

Redovisat eget kapital justerat för eventuell skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder, dividerat med antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboks slut har avkastningen omräknats till helårsbasis.

Belåningsgrad seniorskuld

Skulder till seniora långgivare dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Belåningsgrad nettoskuld

Skulder till kreditinstitut minskat med likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde

Andelen dagligvarufastigheter

Dagligvarufastigheter i relation till totalt antal fastigheter