

The Cibus logo consists of the word "Cibus" in a bold, dark teal sans-serif font. The letter "i" is lowercase and has a small dot above it. The background of the entire page is a light teal color with a faint, semi-transparent image of a person in a white winter coat and hat standing at a "posti" (post) machine. The machine has a screen and a keypad. The word "posti" is visible on the machine's interface. The overall aesthetic is clean and modern.

Converting food into yield

# Q1 21

## Delårsrapport

1 januari 2021 – 31 mars 2021

# Perioden i korthet

1 januari 2021 – 31 mars 2021

## Q1 2021

(jämfört med Q1 2020)

**Hysesintäkter** uppgick till 19 430 TEUR (14 040)

**Driftnettot** uppgick till 18 211 TEUR (13 002)

**Förvaltningsresultatet** uppgick till 11 570 TEUR (6 840)

**Periodens resultat** uppgick till 11 171 TEUR (7 098) vilket motsvarar 0,28 EUR (0,22) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 193 TEUR (1 609).

### Väsentliga händelser under perioden

Inga väsentliga händelser under perioden.

### Väsentliga händelser efter perioden

Den 14 april meddelades att Cibus köpt tre fastigheter i Sverige för 34,5 MSEK. ICA Sverige är ankarhyresgäst i alla fastigheterna.

På årsstämman den 15 april 2021 valdes Victoria Skoglund till ny styrelseledamot. Patrick Gylling omvaldes till styrelseordförande och Elisabeth Norman, Jonas Ahlblad och Stefan Gattberg omvaldes till styrelseledamöter.

Den 29 april meddelades att Cibus köpt en fastighet i Rauma, Finland för 5,3 MEUR. Tokmanni är ankarhyresgäst.

### Utdelning

För tolv månaders perioden som inleddes efter årsstämman 2021 beslutades det att dela ut sammanlagt 0,94 euro per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på <https://www.cibusnordic.com/se/investerare/aktien/utdelningskalender/>

Nyckeltal <sup>1</sup>	2021 Q1	2020 Q1	2020 Helår
Marknadsvärde fastigheterna, MEUR	1 270	1 053	1 273
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	72,6	61,0	72,6
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	744	628	744
Andelen dagligvarufastigheter, %	95,0	93,9	95,0
Antal fastigheter med solpaneler	28	12	26
Belåningsgrad seniorskuld, %	48,9	50,2	48,9
Belåningsgrad nettoskuld, %	61,6	58,1	61,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,4	3,3
EPRA NRV per aktie, EUR	12,2	11,6	12,1
Utdelning per aktie beslutad för perioden, EUR	0,23	0,22	0,88

<sup>1</sup>För redogörelse för alternativa nyckeltal och definitioner se sida 28.



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



# Ett kvartal präglat av förberedelser inför fortsättningen av 2021

Kommentar från vd

---

”Månatlig, växande utdelning i kombination med rejäl tillväxt ger våra aktieägare en stabil utdelningsaktie med tillväxt på köpet.”

— Sverker Källgården, VD





## Ett kvartal präglat av förberedelser

Första kvartalet 2021 kan från utsidan se ut som ett stillsamt kvartal för Cibus. Vi som arbetar på Cibus vet att så inte var fallet. Vi har haft fullt upp med dels flytten till huvudlistan, dels med vår pipeline av potentiella förvärv som vi aktivt arbetar med.

## Listbyte till huvudlistan

Flytten till huvudlistan på Nasdaq Stockholm planeras fortfarande till första halvåret 2021.

## Marknad

Marknaden för våra fastigheter är fortsatt god, vi har en stadig ström av prospekt på fastigheter som är- eller kommer att bli till salu. I och med att vi har en så tydlig strategi blir urvalet tämligen enkelt och vi kan lägga våra resurser på de förvärv vi verkligen vill göra. Vi är den klart största aktören på den finska marknaden vilket gör oss till en naturlig tagare av livsmedelsfastigheter i Finland. I Sverige har vi kommit igång bra med tilläggsförvärv till den portfölj vi köpte i mars 2020, vi diversifierar vår hyresgästbas och antalet fastigheter växer stadigt i portföljen.

## Livsmedelshandeln

Våra hyresgäster har fortsatt en bra marknad, livsmedelshandeln har stabila siffror och tillväxten är god. I samhället börjar positiva vindar blåsa i och med att vaccinationsprogrammen är påbörjade och det finns tecken på att samhället kommer att kunna öppnas upp under sommaren. Många planerar för sommaresemester på hemmaplan vilket kommer att göra att efterfrågan på livsmedel kommer vara fortsatt hög.

## Aktieägarvärde

Intresset för Cibusaktien växer, i slutet av mars hade vi cirka 32 000 aktieägare vilket är en dramatisk ökning den senaste 12-månadersperioden. Vi på Cibus arbetar hårt för att Cibusaktien skall vara en av Stockholmsbörsens attraktivaste aktie att äga. Månatlig, växande utdelning i kombination med rejäl tillväxt ger våra aktieägare en stabil utdelningsaktie med tillväxt på köpet.

---

Stockholm den 12 maj 2021

**Sverker Källgården**

# Verksamhet

25

vihannessäilykkeet  
ruokasäilykkeet  
kalasäilykkeet  
hedelmäsäilykkeet

*Deli*  
Käsitöiden osasto

FILCO

Kreikkala  
aurinko



# Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 31 mars 2021 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

	31 mar 2020	30 jun 2020	30 sep 2020	31 dec 2020	31 mars 2021*	Förändring (Mars'21/Mars'20)
Hysesintäkter	64 600	68 371	69 411	76 581	76 581	
Fastighetskostnader	-3 580	-3 841	-3 771	-3 981	-3 981	
<b>Driftnetto</b>	<b>61 020</b>	<b>64 530</b>	<b>65 640</b>	<b>72 600</b>	<b>72 600</b>	
Central förvaltning	-4 270	-4 295	-4 310	-4 895	-4 895	
Finansiella kostnader netto**	-17 150	-19 920	-20 370	-21 811	-21 811	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>39 600</b>	<b>40 315</b>	<b>40 960</b>	<b>45 894</b>	<b>45 894</b>	
<b>Förvaltningsresultat per aktie, EUR***</b>	<b>1,06</b>	<b>1,08</b>	<b>1,10</b>	<b>1,15</b>	<b>1,15</b>	<b>8 %</b>

\*Innehåller alla transaktioner som har tillträtts t o m mars 2021.

\*\*Tomträttsavgäld 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 och 2 680 000 aktier i december 2020. Totalt antal aktier är därefter 40 000 000 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 31 mars 2021 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 10,20 SEK/ EUR använts.

## Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan har för de kommande tolv månaderna per 2021-03-31 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2020-03-31, förbättrats med 8%. Detta tack vare de förvärv som bolaget har gjort och indexrelaterade hyreshöjningar.



# Finansiell utveckling

## Resultatanalys Jan - Mars 2021

### Intäkter

Under första kvartalet 2021 uppgick koncernens hyresintäkter till 19 430 TEUR (14 040), vilket var en ökning med 38% mot Q1 2020. Serviceintäkter uppgick till 3 650 TEUR (2 307) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,7 % (94,8). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick den 31 mars 2021 till 81 938 TEUR (67 442).

### Driftnetto

Driftnettokostnaderna uppgick under rapportperioden till -4 869 TEUR (-3 345). Driftnettet ökade med 40 % och uppgick till 18 211 TEUR (13 002), vilket resulterade i en överskottsgrad på 93,7 % (92,6). Då många hyresavtal är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettet 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 -4 944 TEUR (-4 673) och utgörs främst av periodens räntekostnader om -4 654 TEUR (-3 206) men även av en valutakursförändring om 497 TEUR (-858). I finansnettot ingår även uppläggningsavgifter, kostnader för räntederivat samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 620 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 % (2,3).

### Förvaltningsresultat

Under rapportperioden uppgick förvaltningsresultatet ökade med 69% till 11 570 TEUR (6 840), vilket motsvarar 0,29 EUR (0,21) per aktie.

### Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringarna på fastigheterna inkl. förvärv uppgick till -2 856 TEUR (177 934) från det ingående värdet om 1 272 514 TEUR (874 813) till det utgående värdet 1 269 658 TEUR (1 052 747). 193 TEUR (1 609) av värdeförändringarna är realiserade och -3 928 (0) utgör en valutakurseffekt. Under perioden har förvärv av fastigheter utbetalats med 315 TEUR (175 481). Utöver det har investeringar i fastigheterna gjorts med 564 TEUR (844), varav cirka 200 TEUR är genomförda hyresgäst Anpassningar med direktavkastning i linje eller över befintlig portfölj.

### Skatt

I Finland är den nominella bolagsskatten 20 %. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnadsinventarier, byggnaderna och utnyttjandet av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg effektiv skatteskostnad. I Sverige är den nominella bolagsskatten 20,6 %. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 23 849 TEUR (6 602). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 4 570 TEUR (1 413) och i moderbolagets balansräkning till 2 508 TEUR (945). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -847 TEUR (-1 410), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till 0 TEUR (-255) TEUR respektive -847 TEUR (-1 155). Den effektiva skattesatsen uppgår till 7,0 % (16,6).

### Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 11 171 TEUR (7 098) vilket motsvarar 0,28 EUR (0,22) per aktie. Realiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 193 (1 609) TEUR.

## Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 5 374 TEUR (12 273) vilket motsvarar 0,13 EUR (0,37) per genomsnittligt antal utestående aktier. Under perioden har moms på 4,8 MEUR betalats av bolag i koncernen för koncerninterna transaktioner men inte erhållits tillbaka av det finska skatteverket under Q1. Beloppet är återbetalt under Q2 2021. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -935 TEUR (-176 338) och utgör främst förvärv av fastigheter under rapportperioden. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -9 591 TEUR (191 998).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 31 533 TEUR (51 820) vilket motsvarar 0,79 EUR (1,39) per aktie. Cibus hade per den 31 mars 2021 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 782 402 TEUR (611 727). Aktiverade utbildningskostnader uppgick till 3 919 TEUR (3 065).

## 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 -673 TEUR (438).

## Segmentsredovisning

Cibus redovisar sin verksamhet i de två landssegmenten Finland och Sverige. 85 % av driftsnettot under första kvartalet 2021 är hänförlig till Finland och 15 % till Sverige. Av fastighetsvärdet är 1 070 360 TEUR hänförlig till Finland och 199 298 TEUR till Sverige. Se sid 27 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 näringslivet 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 28 (12) av våra fastigheter solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumtionen för 1 494 lägenheter eller motsvarar att åka nästan 15 miljoner km med en elbil. Årlig CO<sub>2</sub>-minskning är ca 421 tCO<sub>2</sub>. Flera solpaneler är redan planerade och diskussioner förs med flera av våra hyresgäster om ytterligare installationer.

## 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 2020, avsnitt "Risk och Riskhantering" på sidorna 30-34.

## Fastigheter

### Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec anlåtats. Det är dock alltid Cibus ledning som fastställer fastighetsbeståndets värde.

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 94,7 % och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 5,2 år. Ungefär 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 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.

## 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. 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 2020. 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 57-60.

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 2020.

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

## Coronavirus

Coronaviruset har haft en mycket begränsad negativ påverkan på Cibus verksamhet. Vi följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer och 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. Cirka 99% av våra aviserade hyror för Q1 2021 är betalda och över 99 % för helåret 2020. Cirka 90 % av våra intäkter kommer från de största dagligvarukedjorna i Norden.

## Transaktioner med närstående

På årsstämman den 11 april 2019 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 186 600 optioner till VD Sverker Källgården. 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.

På årsstämman den 15 april 2021 beslutades att inträtta en teckningsoptionsprogram om 120 000 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 17 - 24 maj 2021. Teckning kan tidigast ske den 15 april 2024.

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 31 mars 2021 var sista betalkurs 164,00 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 6,6 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var cirka 32 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 31 mars 2021 till 40 000 000 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

## Utdelning

För tolv månaders perioden som inleddes efter årsstämman 2021 beslutades det att dela ut sammanlagt 0,94 euro per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på <https://www.cibusnordic.com/se/investera/aktien/utdelningskalender/>

## Årsstämma 2021

Årsstämman ägde rum den 15 april 2021 via poströsningsförfarande. Mer information finns på [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com).

### Händelser efter periodens slut

Den 14 april meddelades att Cibus köpt tre fastigheter i Sverige för 34,5 MSEK. ICA Sverige är ankarhyresgäst i alla fastigheterna.

På årsstämman den 15 april 2021 valdes Victoria Skoglund till ny styrelseledamot. Patrick Gylling omvaldes till styrelseordförande och Elisabeth Norman, Jonas Ahlblad och Stefan Gattberg omvaldes till styrelseledamöter.

Den 29 april meddelades att Cibus köpt en fastighet i Rauma, Finland för 5,3 MEUR. Tokmanni är ankarhyresgäst.

### Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 12 maj 2021 kl 10:00 (CET) där VD Sverker Källgården och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på <https://tv.streamfabriken.com/cibus-nordic-real-estate-q1-2021>. För att delta i telefonkonferensen ring +46 8 505 58 365. Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com).

## Oberoende revisors rapport

Till styrelsen i Cibus Nordic Real Estate AB (Publ), org. nr 559135-0599

### Uttalande

Vi har reviderat den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) per den 31 mars 2021 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum.

Enligt vår uppfattning har den bifogade delårsrapporten upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 mars 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för den tremånadersperiod som slutade per detta datum enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IAS 34 och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 mars 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för den tremånadersperiod som slutade per detta datum enligt IAS 34.

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar för revisionen av den finansiella rapporten" i vår rapport. Vi är oberoende i förhållande till företaget och god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### Ansvar för den finansiella rapporten hos företagsledningen och de som har ansvar för företagets styrning

Det är företagsledningen och styrelsen som har ansvaret för att upprätta en delårsrapport som ger en rättvisande bild enligt IAS 34 samt för den interna kontroll som företagsledningen och styrelsen bedömer är nödvändig för att kunna upprätta en delårsrapport utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av delårsrapporten är företagsledningen ansvarig för att bedöma företagets förmåga att fortsätta verksamheten och lämna upplysningar, i tillämpliga fall, om frågor som rör företagets fortsatta drift samt utgå från antagandet om fortsatt drift såvida inte företagsledningen antingen avser att likvidera företaget eller upphöra med verksamheten, eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

De som har ansvar för företagets styrning har ansvaret för tillsynen av företagets process för finansiell rapportering.

### Revisorns ansvar för revisionen av den finansiella rapporten

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida den finansiella rapporten som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisors rapport som innehåller vårt uttalande. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet när en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i denna finansiella rapport.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i den finansiella rapporten, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag utformar och utför granskningsåtgärder med anledning av dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för vårt uttalande. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Skaffar vi oss en förståelse av den del av företagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i företagets interna kontroll.
- Utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i företagsledningens och styrelsens uppskattningar i redovisningen samt eventuella tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om det riktiga i företagsledningens och styrelsens användning av antagandet om fortsatt drift och, baserat på de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor avseende händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor måste vi i revisors rapport fästa uppmärksamheten på de relevanta upplysningarna i de finansiella rapporterna, eller, om dessa upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtades fram till datumet för revisors rapport. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att företaget inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden..
- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i delårsrapporten, däribland upplysningar, och om den finansiella rapporten återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi kommunicerar med styrelsen avseende, bland annat, revisionens planerade omfattning och inriktning samt betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierar under revisionen.

Stockholm den 12 maj 2021

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 maj 2021.

Stockholm den 12 maj 2021  
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)  
Organisationsnummer 559135-0599

---

### Patrick Gylling

Styrelseordförande

### Elisabeth Norman

Styrelseledamot

### Victoria Skoglund

Styrelseledamot

### Jonas Ahlblad

Styrelseledamot

### Stefan Gattberg

Styrelseledamot

### Sverker Källgården

VD

---

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12 maj 2021, KPMG AB

### Mattias Johansson

---

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. Som en förberedelse inför en framtida eventuell notering av bolagets aktier på Nasdaqs huvudlista har bolagets revisor genomfört en revision av delårsrapporten i enlighet med ISA 800

## Kommande rapporteringstillfällen

<b>2021-08-18</b>	Delårsrapport Q2	Bolagets Certified Adviser är FNCA Sweden AB
<b>2021-11-11</b>	Delårsrapport Q3	info@fnca.se
<b>2022-02-24</b>	Bokslutskommuniké	08-528 00 399

---

## För ytterligare information, vänligen kontakta

### Sverker Källgården, 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

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. Cibus har sedan starten aldrig sänkt en utdelning i EUR per aktie från ett kvartal till ett annat.

## 2

### 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 2020.

## 3

### Månadsvis utdelning som stiger successivt.

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

## 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 sista mars 2021 uppgick till ca 650 MEUR.



## Cibus aktieägare

Cibus är noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market Stockholm och har ISIN SE0010832204. Bolaget har ca 32 000 aktieägare per den 31 mars 2021. De 15 största aktieägarna innehar ca 45% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 mars 2021 uppgick till 10% eller mer av Cibus röster. Flytten till huvudlistan på Nasdaq Stockholm planeras fortfarande till första halvåret 2021.

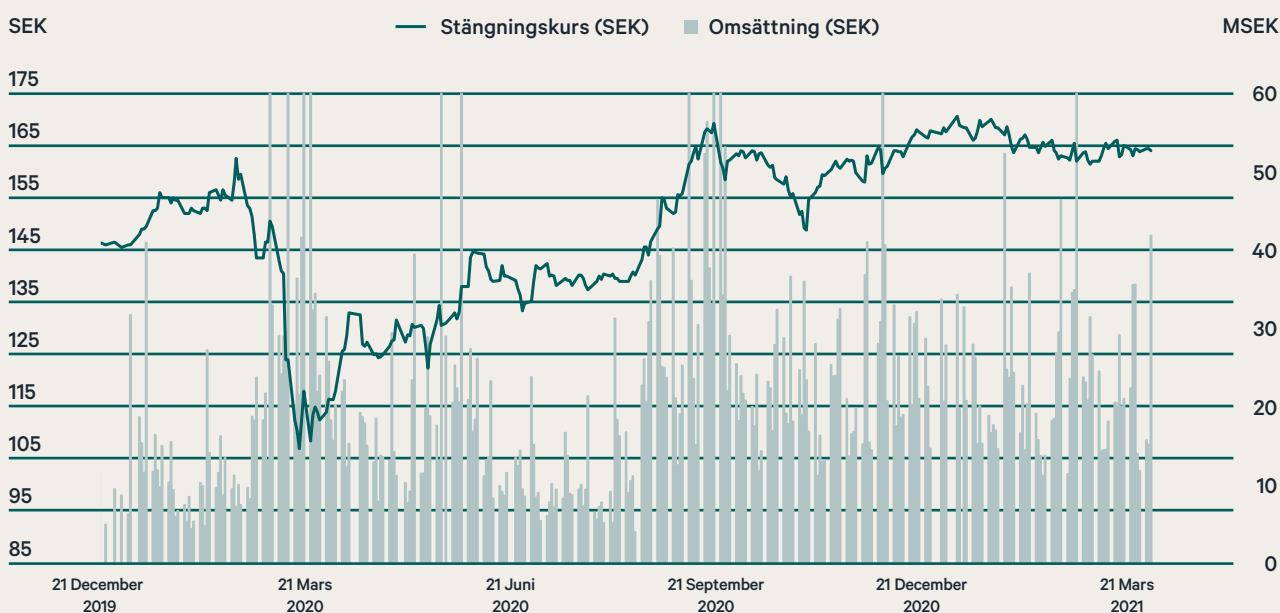
### Aktieägare per den 31 mars 2021

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	3 568 253	8,9
BMO Global Asset Management	2 315 269	5,8
Marjan Dragicevic	1 820 000	4,5
Dragfast AB	1 700 000	4,2
Avanza Pension	1 445 875	3,6
Svenska Handelsbanken	1 290 976	3,2
Sensor Fonder	946 000	2,4
Länsförsäkringar Fonder	926 452	2,3
Nordnet Pensionsförsäkring	902 057	2,3
Patrick Gylling	600 000	1,5
Blackwell Partners LLC	550 455	1,5
Nuveen Asset Management	541 946	1,4
Göran Gustafssons Stiftelser	522 000	1,3
Futur Pension	410 383	1,0
Ulf Greger Jönsson	272 000	0,7
<b>Summa 15 största aktieägare</b>	<b>17 811 666</b>	<b>44,6</b>
Aktieägare, övriga	22 188 334	55,4
<b>Totalt</b>	<b>40 000 000</b>	<b>100</b>

Källa: Modular Finance

## Aktiekursens utveckling

Cibus aktie har efter den oro på börsen som följde i Coronavirusets spår i mars 2020 stabiliserats och ökat i värde. Slutkurs per den 31 mars 2021 var 164 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 6,6 miljarder SEK. Den genomsnittliga omsättningen under Q1 2021 uppgick till cirka 24 MSEK per dag.



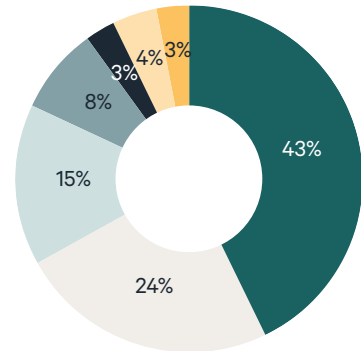


# Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

## Hyresgäster

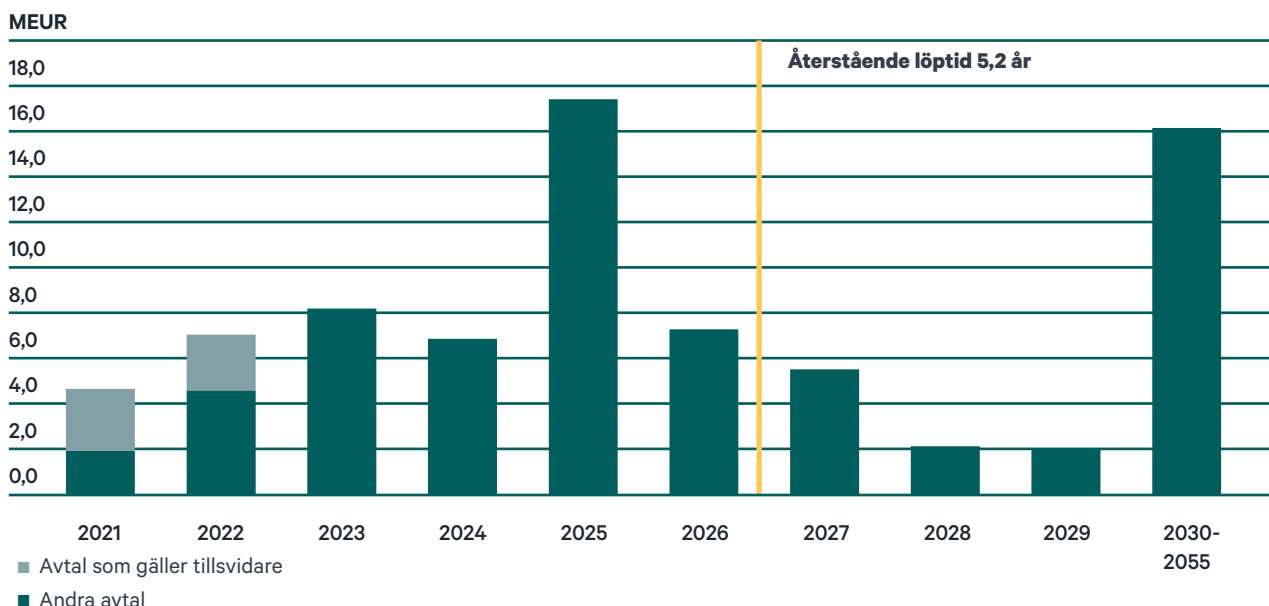
Över 90 % av driftnettot härrör från fastigheter där Kesko, Tokmanni, Coop eller S-gruppen är ankarhyresgäst. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns Lidl och oberoende handlare. I diagrammet till höger visas hur driftnettot är fördelat mellan fastigheter där de olika dagligvarukedjorna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

- Kesko
- Tokmanni
- Coop
- S-gruppen
- 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 och kommer sannolikt att förbli det i framtiden. Portföljens genomsnittliga återstående löptid per den 31 mars 2021 är 5,2 år.



**Ungefär 58%** av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2021 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 mars 2021 bestod Cibus fastighetsbestånd av 290 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 88 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 5,6 år.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyresgästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	84	258 147	3,8	4,0	90 %
Tokmanni	46	220 103	4,7	5,0	83 %
Coop	111	118 357	8,8	8,9	98 %
S-gruppen	29	50 928	6,9	7,6	78 %
Lidl	5	20 911	7,7	9,4	85 %
Övrig dagligvaruhandel	7	38 200	5,2	6,3	75 %
Övrig handel	8	37 393	3,9	n/a	n/a
<b>Portföljen totalt</b>	<b>290</b>	<b>744 039</b>	<b>5,2</b>	<b>5,6</b>	<b>88 %</b>





# Geografiskt läge

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

**Fastighetsportföljen** har 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 en fastighet 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 72,6 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portfölj som Cibus ägde per den 31 mars 2021.

Antal fastigheter	290
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	744
Uthyrningsbar area/fastighet, kvm	2 566
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	72,6
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	104
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	5,2





# Finansiering

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

Per den 31 mars 2021 hade koncernen säkerställda banklån om 620 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7% och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,7 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 med förfalldatum 26 maj 2021 är helt återlöst per den 9 juli 2020.**

- Koncernens genomsnittliga kreditbindningstid uppgår till 2,7 år.
- Första förfall av lån sker först om 1,9 år.
- Av koncernens banklån är omkring 68% säkrade genom räntederivat i form av räntetak.
- Nettobelåningsgraden inklusive obligationslånen är 61,6%.
- De säkerställda banklånen har en belåningsgrad på 48,9%.







# Ekonomisk redovisning

## Koncernens resultaträkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 Q1	2020 Q1	2020 Helår
Hysesintäkter	19 430	14 040	65 033
Serviceintäkter	3 650	2 307	9 346
Driftkostnader	-3 963	-2 707	-10 023
Fastighetsskatt	-906	-638	-2 961
<b>Driftnetto</b>	<b>18 211</b>	<b>13 002</b>	<b>61 395</b>
Administrationskostnader	-1 697	-1 489	-6 520
Övriga rörelseintäkter	-0	-	-
Finansiella intäkter	2	6	34
Finansiella kostnader	-4 946	-4 679	-21 421
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>11 570</b>	<b>6 840</b>	<b>33 488</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	193	1 609	6 461
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	59	-
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	255	-	-357
<b>Resultat före skatt</b>	<b>12 018</b>	<b>8 508</b>	<b>39 592</b>
Aktuell skatt	-	-255	-21
Uppskjuten skatt	-847	-1 155	-4 974
<b>Periodens resultat</b>	<b>11 171</b>	<b>7 098</b>	<b>34 597</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	40 000 000	32 945 495	36 459 344
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	0,28	0,22	0,95

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 Q1	2020 Q1	2020 Helår
Periodens resultat	11 171	7 098	34 597
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat	-	-	-
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-1 428	-1 567	4 408
<b>Summa totalresultat*</b>	<b>9 743</b>	<b>5 531</b>	<b>39 005</b>

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

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 31-mar	2020 31-mar	2020 31-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 269 658	1 052 747	1 272 514
Nyttjanderättstillgångar	8 211	5 864	8 218
Andra materiella tillgångar	34	44	36
Immateriella tillgångar	64	-	11
Uppskjutna skattefordringar	4 570	1 413	3 648
Övriga långfristiga fordringar	143	599	36
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 282 680</b>	<b>1 060 667</b>	<b>1 284 463</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	901	600	679
Aktuella skattefordringar	252	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	3 062	2 470	453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 028	2 861	1 576
Likvida medel	31 533	51 820	36 783
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>38 776</b>	<b>57 751</b>	<b>39 491</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 321 456</b>	<b>1 118 418</b>	<b>1 323 954</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	400	373	400
Övrigt tillskjutet kapital	422 244	382 211	422 275
Omräkningsreserv	2 980	-1 567	4 408
Balanserat resultat	30 944	30 395	-3 652
Periodens resultat	11 171	7 098	34 597
<b>Summa eget kapital</b>	<b>467 739</b>	<b>418 510</b>	<b>458 028</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	807 253	658 374	810 202
Uppskjutna skatteskulder	21 982	14 827	20 294
Räntederivat	1 923	1 998	736
Övriga långfristiga skulder	8 384	6 151	9 296
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>839 543</b>	<b>681 350</b>	<b>840 528</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av upplåning	2 762	570	2 762
Leverantörsskulder	356	312	438
Aktuella skatteskulder	884	101	37
Övriga kortfristiga skulder	765	7 317	3 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 407	10 258	18 422
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>14 174</b>	<b>18 558</b>	<b>25 398</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>853 717</b>	<b>699 908</b>	<b>865 926</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 321 456</b>	<b>1 118 418</b>	<b>1 323 954</b>



Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tusental euro (TEUR)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital*
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>311</b>	<b>300 794</b>	<b>-</b>	<b>31 764</b>	<b>332 869</b>
<b>Totalresultat</b>					
Periodens resultat	-	-	-	34 597	34 597
Övrigt totalresultat	-	-	4 408	-	4 408
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 408</b>	<b>34 597</b>	<b>39 005</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Nyemission	89	123 125	-	-	123 214
Emissionskostnader	-	-2 160	-	-	-2 160
Skatteeffekt emissionskostnader	-	462	-	-	462
Emission av teckningsoptioner	-	54	-	-	54
Utdelning	-	-	-	-35 416	-35 416
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>89</b>	<b>121 481</b>	<b>-</b>	<b>-35 416</b>	<b>86 154</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31*</b>	<b>400</b>	<b>422 275</b>	<b>4 408</b>	<b>30 945</b>	<b>458 028</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>400</b>	<b>422 275</b>	<b>4 408</b>	<b>30 945</b>	<b>458 028</b>
<b>Totalresultat</b>					
Periodens resultat	-	-	-	11 171	11 171
Övrigt totalresultat	-	-	-1 428	-	-1 428
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 428</b>	<b>11 171</b>	<b>9 743</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Nyemission	-	-	-	-	-
Emissionskostnader	-	-40	-	-	-40
Skatteeffekt emissionskostnader	-	8	-	-	8
Emission av teckningsoptioner	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-31</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-03-31*</b>	<b>400</b>	<b>422 244</b>	<b>2 980</b>	<b>42 116</b>	<b>467 739</b>

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

Koncernens rapport över kassaflöden

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	2021 Q1	2020 Q1	2020 Helår
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt	12 018	8 508	39 592
Justeringar för ej kassapåverkande poster:			
- Finansiella Poster	393	352	1 625
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-180	-1 609	-6 461
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	266	-59	357
- Orealiserade kursdifferenser	-1 524	-2 827	2 819
Betald skatt	16	126	-609
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>10 989</b>	<b>4 491</b>	<b>37 323</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	-6 122	-928	3 037
Förändring av leverantörsskulder	-81	94	220
Förändring av övriga kortfristiga skulder	588	8 616	5 345
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 374</b>	<b>12 273</b>	<b>45 925</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter	-315	-175 481	-386 122
Försäljning av fastigheter	-	-	270
Investeringar i befintliga fastigheter	-564	-844	-4 262
Andra investeringar	-56	-13	-2 176
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-935</b>	<b>-176 338</b>	<b>-392 290</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	-	81 479	123 214
Emissionskostnader	-40	-	-2 160
Emission av teckningsoptioner	-	-	54
Upptagna lån	-	125 993	454 923
Uppläggningskostnader för lån	-	-142	-2 836
Amortering av lån	-351	-590	-175 667
Utdelning	-9 200	-14 742	-39 587
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 591</b>	<b>191 998</b>	<b>357 941</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-5 152</b>	<b>27 933</b>	<b>11 576</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>36 783</b>	<b>24 746</b>	<b>24 746</b>
Kursdifferens i likvida medel	-98	-859	461
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>31 533</b>	<b>51 820</b>	<b>36 783</b>

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 Q1	2020 Q1	2020 Helår
Rörelseintäkter	177	81	501
Rörelsekostnader	-780	-540	-2 629
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-603</b>	<b>-459</b>	<b>-2 128</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	10 580
Ränteutgifter och liknande resultatposter	3 748	3 437	12 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 887	-2 426	-10 896
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-743</b>	<b>552</b>	<b>10 473</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag	-	-	-4 021
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-743</b>	<b>552</b>	<b>6 452</b>
Skatt	70	-114	632
<b>Periodens resultat</b>	<b>-673</b>	<b>438</b>	<b>7 084</b>

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 Q1	2020 Q1	2020 Helår
Periodens resultat	-673	438	7 084
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Summa totalresultat*</b>	<b>-673</b>	<b>438</b>	<b>7 084</b>



Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 31-mar	2020 31-mar	2020 31-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för programvaror	64	-	17
Inventarier	16	22	11
Andelar i dotterbolag	128 594	184 055	128 594
Uppskjutna skattefordringar	2 508	945	2 438
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	373 212	271 953	374 363
Övriga långfristiga fordringar	21	19	21
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>504 414</b>	<b>456 994</b>	<b>505 444</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	32 079	1 105	41 751
Övriga kortfristiga fordringar	75	411	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80	217	27
Likvida medel	13 258	28 619	22 598
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>45 492</b>	<b>30 352</b>	<b>64 446</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>549 906</b>	<b>487 346</b>	<b>569 890</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	400	373	400
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>400</b>	<b>373</b>	<b>400</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond	422 244	382 211	422 275
Balanserat resultat	-67 504	-40 542	-74 588
Periodens resultat	-673	438	7 084
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>354 067</b>	<b>342 107</b>	<b>354 771</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>354 467</b>	<b>342 480</b>	<b>355 171</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	191 937	134 206	193 073
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>191 937</b>	<b>134 206</b>	<b>193 073</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	2 928	9 614	11 840
Leverantörsskulder	76	257	116
Övriga kortfristiga skulder	68	99	81
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	431	690	9 609
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 502</b>	<b>10 660</b>	<b>21 646</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>195 439</b>	<b>144 866</b>	<b>214 719</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>549 906</b>	<b>487 346</b>	<b>569 890</b>

## Segmentsinformation

Q1 2021 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Group
Hysesintäkter	16 604	2 827	19 430
Serviceintäkter	3 490	159	3 650
Driftkostnader	-3 957	-6	-3 963
Fastighetsskatt	-730	-176	-906
<b>Driftnetto</b>	<b>15 407</b>	<b>2 804</b>	<b>18 211</b>
<b>Bokfört värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 070 360</b>	<b>199 298</b>	<b>1 269 658</b>

Helår 2020 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Group
Hysesintäkter	56 210	8 823	65 033
Serviceintäkter	8 832	514	9 346
Driftkostnader	-10 017	-6	-10 023
Fastighetsskatt	-2 397	-564	-2 961
<b>Driftnetto</b>	<b>52 628</b>	<b>8 767</b>	<b>61 395</b>
<b>Bokfört värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 070 370</b>	<b>202 144</b>	<b>1 272 514</b>

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.

**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. Ränteswappar 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 1 923 TEUR (1 998).

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	2021 Q1	2020 Q1	2020 Helår
Hysesintäkter	19 430	14 040	65 033
Driftnetto	18 211	13 002	61 395
Förvaltningsresultat	11 570	6 840	33 488
Resultat efter skatt	11 171	7 098	34 597
Antal utestående aktier, st	40 000 000	37 320 000	40 000 000
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	40 000 000	32 945 495	36 459 344
Resultat per aktie, EUR <sup>1</sup>	0,28	0,22	0,95
EPRA NRV per aktie, EUR	12,2	11,6	12,1
EPRA NTA per aktie, EUR	12,2	11,6	12,1
EPRA NDV per aktie, EUR	11,6	11,2	11,6
Marknadsvärde fastigheterna	1 269 658	1 052 747	1 272 514
Likvida medel	31 533	51 820	36 783
Balansomslutning	1 321 456	1 118 418	1 323 954
Avkastning på eget kapital, %	9,7	7,6	8,7
Belåningsgrad seniorskuld, %	48,9	50,2	48,9
Belåningsgrad nettoskuld, %	61,6	58,1	61,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,4	3,3
Soliditet, %	35,4	37,4	34,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,9
Överskottsgrad, %	93,7	92,6	94,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	94,8	95,3
Andelen dagligvarufastigheter, %	95,0	93,9	95,0

<sup>1</sup> 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/aktie, EPRA NTA/aktie, EPRA NDV/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 dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.	Resultat per aktie används för att belysa aktieägarnas resultat efter skatt per aktie.
EPRA NRV per aktie	Redovisat eget kapital med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats.	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	Redovisat eget kapital med 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	Redovisat eget kapital 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 delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis.	Avkastning på eget kapital visar Cibus förmåga att generera vinst på aktieägarnas kapital.
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 räntebärande tillgångar och likvida medel 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 hedingkostnader för räntetak.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar
Soliditet, %	Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade 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	2021 Q1	2020 Q1	2020 Helår
Redovisat eget kapital	467 739	418 510	458 028
Återläggning av derivat	1 923	1 998	736
Återläggning av uppskjuten skatt	17 412	13 414	16 646
Återläggning av ej utbetald utdelning	-	-	9 200
Antal utestående aktier	40 000 000	37 320 000	40 000 000
<b>EPRA NRV per aktie, EUR</b>	<b>12,2</b>	<b>11,6</b>	<b>12,1</b>
Redovisat eget kapital	467 739	418 510	458 028
Återläggning av derivat	1 923	1 998	736
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt	17 412	13 414	16 646
Återläggning av ej utbetald utdelning	-	-	9 200
Antal utestående aktier	40 000 000	37 320 000	40 000 000
<b>EPRA NTA per aktie, EUR</b>	<b>12,2</b>	<b>11,6</b>	<b>12,1</b>
Redovisat eget kapital	467 739	418 510	458 028
Återläggning av derivat	1 923	1 998	736
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-4 570	-1 413	-3 648
Återläggning av ej utbetald utdelning	-	-	9 200
Antal utestående aktier	40 000 000	37 320 000	40 000 000
<b>EPRA NDV per aktie, EUR</b>	<b>11,6</b>	<b>11,2</b>	<b>11,6</b>
Periodens resultat	11 171	7 098	34 597
Genomsnittligt eget kapital	462 883	375 690	395 449
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>9,7</b>	<b>7,6</b>	<b>8,7</b>
Skulder till seniora långgivare	620 314	528 479	622 505
Fastigheternas marknadsvärde	1 269 658	1 052 747	1 272 514
<b>Belåningsgrad seniorskuld, %</b>	<b>48,9</b>	<b>50,2</b>	<b>48,9</b>
Skulder till kreditinstitut	813 934	663 466	816 834
Likvida medel	-31 533	-51 820	-36 783
Nettoskuld	782 402	611 646	780 051
Fastigheternas marknadsvärde	1 269 658	1 052 747	1 272 514
<b>Belåningsgrad nettoskuld, %</b>	<b>61,6</b>	<b>58,1</b>	<b>61,3</b>
Driftnetto	18 211	13 002	61 395
Administrationskostnader	-1 697	-1 489	-6 520
Finansiella intäkter	2	6	34
Räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak	4 919	3 388	16 672
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>
Justerat eget kapital	467 739	418 510	458 028
Balansomslutning	1 321 456	1 118 418	1 323 954
<b>Soliditet, %</b>	<b>35,4</b>	<b>37,4</b>	<b>34,6</b>
Totala skulder	853 717	699 908	865 926
Eget kapital	467 739	418 510	458 028
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>
Driftnetto	18 211	13 002	61 395
Hysesintäkter	19 430	14 040	65 033
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>93,7</b>	<b>92,6</b>	<b>94,4</b>
Hysesintäkter	19 430	14 040	65 033
Hysesvärde	20 520	14 812	68 214
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>94,7</b>	<b>94,8</b>	<b>95,3</b>
Dagligvarufastigheter	706 646	589 753	706 646
Totalt fastighetsyta	744 039	627 735	744 039
<b>Andelen dagligvarufastigheter, %</b>	<b>95,0</b>	<b>93,9</b>	<b>95,0</b>