



Cibus
Converting food into yield

23
Q1

Delårsrapport

1 januari 2023 – 31 mars 2023

Perioden i korthet

1 januari 2023 – 31 mars 2023

Q1 2023

(jämfört med Q1 2022)

Hyresintäkter uppgick till 29 667 TEUR (23 465).

Driftnettot uppgick till 27 600 TEUR (21 769).

Förvaltningsresultatet uppgick till 11 791 TEUR (14 575).

Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 12 995 TEUR.

Periodens resultat uppgick till 1 967 TEUR (35 523) vilket motsvarar 0,03 EUR (0,79) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i periodens resultat och uppgick till -8 477 TEUR (26 532).

EPRA NRV uppgick till 697 538 TEUR (711 921) vilket motsvarar 14,4 EUR (14,7) per aktie.

Väsentliga händelser under perioden

Den 17 mars meddelade Cibus att man räntesäkrat ytterligare 435 MSEK. Det innebär att hela seniorskuden volymmässigt omfattas av räntesäkringar och löpande räntesats för banklån inklusive kreditmarginal tillsammans med derivat maximalt kan uppgå till 4,55% för seniorskuden som helhet per den 30 september 2023 till första halvåret 2025. Därefter förfaller räntesäkringarna successivt till 2027.

Den 23 mars meddelade Cibus att man genomfört en riktad nyemission om 8 804 348 aktier och tillförts cirka 810 MSEK. Cibus genomför den riktade nyemissionen i syfte att skapa förutsättningar för Bolaget att återköpa hela eller delar av Bolagets obligationslån och/eller på annat sätt hantera återbetalning av kommande obligationsförfall i september 2023, minska Bolagets nettoskudsättning och därmed räntekostnaderna och fortsätta investera i planerade och värdeskapande ESG-projekt i befintliga fastigheter.

Väsentliga händelser efter perioden

På årsstämman den 20 april 2023 omvaldes Patrick Gylling till styrelseordförande och Elisabeth Norman, Victoria Skoglund, Nils Styf och Stefan Gattberg omvaldes till styrelseledamöter.

Den extra bolagsstämman den 20 april 2023 godkände den riktade nyemissionen som genomfördes 23 mars 2023.

Utdelning

För tolv månaders perioden som inleddes efter årsstämman 2023 beslutades att utdelningen skall vara sammanlagt 0,90 EUR per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på www.cibusnordic.com/se/investerare/aktien/utdelningskalender/

Nyckeltal ¹	Q1 2023	Q1 2022	Helår 2022
Förvaltningsfastigheter, MEUR	1 833	1 543	1 851
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	111,6	102,2	110,7
Uthyrningsbar yta, tusen kvm ²	981	950	981
Andelen dagligvarufastigheter, %	93,5	94,7	94,1
Antal fastigheter med solpaneler	43	39	43
Belåningsgrad seniorskuld, %	47,8	47,4	47,6
Belåningsgrad nettoskuld, %	59,8*	52,0	59,1
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	2,7	3,5	3,1
Utdelning per aktie beslutad för perioden, EUR	0,25	0,24	0,98

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

*Justerat för den nyemission som godkändes den 20 april uppgår belåningsgraden proforma per sista mars 2023 till 55,9%.



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

Stabila kassaflöden i oroliga tider

Kommentar från vd



—

”Vi ser fram emot stabiliserade räntor och att fortsätta utveckla Cibus till att bli en ännu attraktivare investering för våra aktieägare.”

— Sverker Källgården, VD

Stabilt och ökande driftnetto

Årets första kvartal har präglats av fortsatt oro på marknaden, höjda räntor och Rysslands anfallskrig i Ukraina fortsätter med oförminskad styrka. Inflationen i de nordiska länder är fortsatt hög vilket innebär att vi med största sannolikhet kommer se fortsatta räntehöjningar från centralbankerna under året. Trots detta fortsätter Cibus leverera ett stabilt och ökande driftnetto. Driftnettot ökar med 27% till 27,6 MEUR.

Finansiering och kapitalstruktur

För Cibus har fokus under första kvartalet legat på att hantera refinansieringsrisker. Cibus har sedan börsintroduktionen 2018 kunnat växa fastighetsportföljen snabbt med hjälp av såväl banker, obligationsmarknaden samt genom nyemitterade aktier. Finanspolicy säger att vi skall ha en belåningsgrad mellan 55 och 65% och med den låga räntemiljö vi befunnit oss i har valet att ligga i det övre delen av det utrymme varit värdeskapande för våra aktieägare.

I och med att styrräntorna nu, på väldigt kort tid, ökat dramatiskt vill vi justera ned belåningsgraden. Den underliggande verksamheten går fortsatt mycket bra. Driftnettot ökar stadigt och våra hyresgäster fortsätter leverera stabila försäljningssiffror. I takt med att styrräntorna höjs ökar även finansieringskostnaderna vilket slår på resultatet. Det justerar vi nu med dels en nyemission av aktier, dels genom nya banklån vilka kommer användas för att amortera vår skuld och skapa ett starkare Cibus.

När de återstående 61,8 MEUR på obligationen som förfaller i september 2023 är återköpta så är nästa förfall i december 2024 vilket skapar trygghet och möjlighet att fokusera på värdeskapande projekt i portföljen. Vi har även under kvartalet fortsatt räntesäkra och nu är hela den säkerställda skulden räntesäkrad med ett räntetak om 4,55% från september 2023.

Marknad och fastighetsvärden

I takt med att räntorna stabiliseras kan marknaderna återhämta sig och transaktionsvolymerna öka. Cibus bevakar ständigt våra fyra huvudmarknader och ser fram emot fortsatt tillväxt under de kommande åren. Försäljning av icke strategiska fastigheter kan bli aktuellt om vi får tillräckligt attraktiva bud och pengarna skulle användas till det som ger bäst avkastning av tillväxt eller att fortsätta amortera skuld.

Våra fastighetsvärden har justerats nedåt något under kvartalet i alla länder förutom i Sverige, där värdena är stabila. Justeringarna är på grund av generellt ökade avkastningskrav på marknaden.

Stabila hyresgäster och kassaflöden

Cibus säkra tillgångar med stabila hyresgäster och kassaflöden är en säkerhet i oroliga tider. Genom att justera vår belåningsgrad och räntesäkra vår skuld säkrar vi upp våra finansieringskostnader och skapar trygghet för alla våra 45 000 aktieägare i dessa oroliga tider. Vi ser fram emot stabiliserade räntor och att fortsätta utveckla Cibus till att bli en ännu attraktivare investering för våra aktieägare.

Stockholm den 27 april 2023

Sverker Källgården



Verksamhet

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 1 april 2023 för de kommande tolv månaderna.

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

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i tusental euro (TEUR)	31 mar* 2022	30 juni 2022	30 sep 2022	1 jan 2023	1 apr 2023	Förändring (1 apr 2023 - 31-mar 2022)
Hysesintäkter	108 700	110 000	111 300	118 500	119 400	
Fastighetskostnader	-6 500	-6 800	-7 000	-7 800	-7 800	
Driftnetto	102 200	103 200	104 300	110 700	111 600	+9%
Central förvaltning	-7 050	-7 100	-7 250	-8 250	-8 400	
Finansiella kostnader netto**	-29 000	-29 900	-33 700	-44 300	-49 900	
Förvaltningsresultat	66 150	66 200	63 350	58 150	53 300	
Kostnader hybridobligation	-1 275	-1 360	-1 660	-2 060	-2 330	
Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation	64 875	64 840	61 690	56 090	50 970	
Förvaltningsresultat per aktie plus kostnader hybridobligation EUR***	1,34	1,34	1,27	1,16	1,05	-21%

*Innehåller alla transaktioner som har tillträtts t o m mars 2022 plus förvärvet av 34 fastigheter i Danmark som tillrätts 6 april.

**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 4 400 000 aktier i mars 2022 samt 41 792 aktier genom utnyttjande av teckningsoptioner i maj 2022. Totalt antal aktier är därefter 48 441 792 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 1 april 2023 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 fram till och med 30 juni 2022 och sedan 30 september 2022 växelkursen 11,00 SEK/EUR. För den norska verksamheten har 10,00 NOK/EUR använts fram till och med 30 juni 2022 och sedan 30 september 2022 växelkursen 10,40 NOK/EUR. För den danska verksamheten har växelkursen 7,44 DKK/EUR använts för intjäningsförmågan.

Driftnetto i jämförbart bestånd

	TEUR	% effekt
Driftnetto 31 mar 2022	102 200	
Nettoförändringar till 1 apr 2022	100	
Driftnetto 1 apr 2022	102 300	
Effekt av förändringar i fastighetskostnader	-1 003	-1,0%
Effekt av förändringar i beläggning	-806	-0,8%
Effekt av indexuppräknning och andra hyreshöjningar	8 209	+8,0%
Jämförbart bestånd 1 apr 2023 *	108 700	+6,3%
Valutaeffekt	-1 111	-1,1%
Förvärvade/sålda fastigheter	4 011	+3,9%
Driftnetto 1 april 2023	111 600	+9,1%

* Jämförbar portfölj, valutakurser enligt intjäningsförmåga 31 mar 2022.

Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan gällande förvaltningsresultat per aktie har för de kommande tolv månaderna per 2023-04-01 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2022-03-31 minskat med -21%. Detta på grund av det högre ränteläget. Effekten av indexuppräknning och andra hyreshöjningar var 8,0% på årsbasis.

Finansiell utveckling

Resultatanalys januari - mars 2023

Intäkter

Under första kvartalet 2023 uppgick koncernens hyresintäkter till 29 667 TEUR (23 465), vilket var en ökning med 26 % jämfört med samma period förra året. Sett till hyresvärde är 99% av Cibus hyror kopplade mot och ökar med konsumentprisindex (KPI). I Danmark förekommer dock tak på drygt hälften av hyresavtalen. Ökningen är i regel maximerad till mellan 3 - 4%. Serviceintäkter uppgick till 5 308 TEUR (4 665) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,8 % (94,7). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick till 126 500 TEUR (114 200).

Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till -7 375 TEUR (-6 361). Driftnettot ökade med 27 % och uppgick till 27 600 TEUR (21 769), vilket resulterade i en överskottsgrad på 93,0 % (92,8). Då många hyresavtal är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgäster direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkterna kan variera över tid medan driftnettot håller sig relativt stabilt. Det innebär också att hyresintäkterna ökar med konsumentprisindex men inte kostnaderna i motsvarande grad.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna uppgick till -2 195 TEUR (-2 142).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -13 614 TEUR (-5 052) och utgörs främst av periodens räntekostnader om -11 037 TEUR (-5 100) men även av en valutakursförändring om -1 031 TEUR (915). Vi har även kostnad av engångskaraktär om -173 TEUR avseende återlösenpremie för förtida inlösen av obligation. I finansnettot ingår även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 876 MEUR finns fyra icke säkerställda obligationer utgivna om 700 MSEK, 135 MEUR, 50 MEUR och 70 MEUR. Under första kvartalet har ytterligare 14,5 MEUR återköpt av 135 MEUR. Därefter återstår 61,8 MEUR av obligationen som förfaller den 18 september 2023. Denna kommer att lösas med medel ifrån emissionen den 23 mars. Till följd av detta kommer räntekostnader att sjunka med cirka 4,7 MEUR på årsbasis (med referensränta vid tidpunkt för rapporten). Nyemissionen och amorteringen kommer även ha påverkan på nyckeltal så som belåningsgrad nettoskuld och räntetäckningsgrad (definitioner sid 33).

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen inklusive icke säkerställda obligationer och inklusive marginaler och räntesäkringskostnader, till 4,3% (2,4).

Förvaltningsresultat

Under rapportperioden minskade förvaltningsresultatet med 19 % till 11 791 TEUR (14 575), vilket motsvarar 0,24 EUR (0,33) per aktie. Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 12 995 TEUR.

Värdoförändringar fastigheter

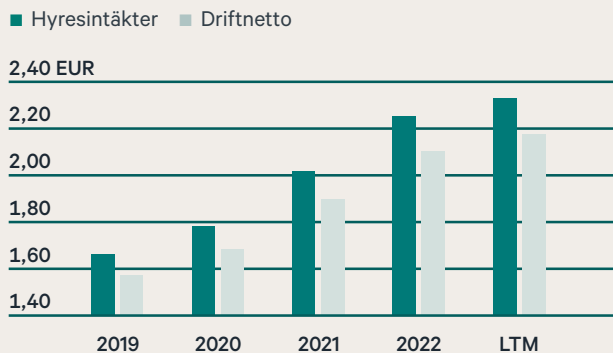
Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till -17 655 TEUR (42 974) från det ingående värdet om 1 850 911 TEUR (1 499 626) till det utgående värdet 1 833 256 TEUR (1 542 600). Nedan är en specifikation över förändringen:

Ingående värde	1 850 911
Förvärv	71
Orealiserade värdeförändringar	-8 477
Valutakurseffekt	-9 224
Investeringar i fastigheterna	312
Justerade anskaffningsvärden	-337
Utgående värde	1 833 256

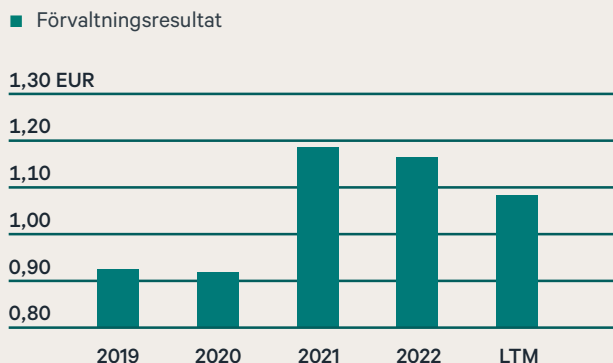
Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -8 477 TEUR (26 532). Den negativa värdeförändringen berodde på högre avkastningskrav i fastighetsportföljen. Effekten dämpades något av ökade hyresnivåer till följd av indexering. Det genomsnittliga avkastningskravet i fastighetsportföljen är i slutet av Q1 2023 6,1%.

Investeringar i fastigheterna har gjorts med 312 TEUR (549), varav cirka 116 TEUR (104) är genomförda hyresgäst Anpassningar med direktavkastning i linje med eller över befintlig portfölj.

Hyresintäkter och driftnetto per aktie



Förvaltningsresultat per aktie



Skatt

I Finland är den nominella bolagsskatten 20 %, i Sverige 20,6% samt i Norge och Danmark 22%. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnadsinventarier, byggnaderna och utnyttjandet av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg effektiv skattekostnad. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 18 956 TEUR (19 225). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 3 901 TEUR (4 078) och i moderbolagets balansräkning till 2 370 TEUR (2 840). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om 1 148 TEUR (-7 201), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -44 TEUR (-286) respektive 1 192 TEUR (-6 915).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 967 TEUR (35 523) vilket motsvarar 0,03 EUR (0,79) per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till -8 477 TEUR (26 532).

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 5 453 TEUR (1 020) vilket motsvarar 0,11 EUR (0,02) per genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -383 TEUR (-16 738) och utgör främst förvärv av fastigheter under rapportperioden.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -27 436 TEUR (136 884).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 23 504 TEUR (172 238) vilket motsvarar 0,49 EUR (3,56) per aktie. Cibus hade per den 31 mars 2023 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 1 095 909 TEUR (802 114). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 5 542 TEUR (4 229).

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 -1 592 TEUR (2 379).

Segmentsredovisning

Cibus redovisar sin verksamhet i de fyra landssegmenten Finland, Sverige, Norge och Danmark. 69 % av driftnettot under första kvartalet är hänförligt till Finland, 13 % till Sverige, 14% till Danmark och 4 % till Norge. Av fastighetsvärdet är 1 242 957 TEUR (1 231 432) hänförligt till Finland, 240 082 TEUR (248 446) till Sverige, 279 374 TEUR (0) till Danmark och 70 843 (62 722) TEUR till Norge. Se sid 31 i rapporten för ytterligare information.

Hållbarhet

Cibus drivs av övertygelsen att vi i våra beslut kring vår fastighetsportfölj kan bidra till en ansvarsfull samhällsutveckling. I våra förvärv och förvaltning av våra fastigheter har vi som ambition att verka för en hållbar utveckling för såväl hyresgäster som ett levande närsamhälle och att detta bidrar till en god långsiktig vinstutveckling för våra aktieägare. För Cibus innebär hållbarhet att bidra till att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter. Detta gör vi tillsammans med våra ankarhyresgäster som är ledande aktörer inom livsmedels- och dagligvaruhandeln i Norden. Ett exempel på detta är att vi upplåter våra stora och ofta platta tak så att våra hyresgäster kan bygga solpaneler. Idag har 43 (39) av våra fastigheter solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumtionen för 2 503 lägenheter eller motsvarar att åka ca 25 miljoner km med en elbil. Årlig CO₂-minskning är ca 660 tCO₂. Flera solpaneler är redan planerade och diskussioner förs med flera av våra hyresgäster om ytterligare installationer. Vi har även byggt solpaneler på en fastighet i egen regi och planerar att anlägga fler då de både är lönsamma och bra för miljön. Cibus har målsättningen att vara CO₂ neutral gällande scope 1-3 till år 2030.

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 2022, avsnitt "Riskhantering" på sidorna 45-46 och not 22 "Finansiella instrument" sid 83-86.

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec, Cushman & Wakefield och CBRE anlåtats. Samtliga fastigheter värderas av externa värderare varje kvartal. Det är dock alltid Cibus ledning som fastställer fastighetsbeståndets värde. Eventuell avvikelse ifrån de externa värderarnas värdering görs i samråd med Cibus styrelse. Värderingen per Q1 är präglad av fortsatt hög osäkerhet. Cibus har fastställt de externa värderarnas värdering för kvartalet och justerat upp det genomsnittliga avkastningskravet till 6,1%.

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 94,8 % (94,7) och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 4,8 år. Cirka 97 % av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.

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

Drift- och underhållskostnader

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

Finansiering

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

Rysslands anfallskrig i Ukraina och det makroekonomiska läget

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

Redovisningsprinciper

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. 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 2022. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Vad gäller värdering till verkligt värde i övrigt hänvisas till senaste årsredovisningen, sidorna 72-75.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att bolagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultatet och finansiell ställning. Samma bedömningar samt redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2022.

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

Transaktioner med närstående

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

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

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

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

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

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

Revision

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

Årsstämma och Extra bolagsstämma

Årsstämman 2023 ägde rum den 20 april kl. 10:00 på 7A Posthuset, Vasagatan 28 i Stockholm och via poströstningsförfarande.

Samma dag hölls en extra bolagsstämma kl 11:30 på 7A Posthuset, Vasagatan 28 i Stockholm och via poströstningsförfarande, där den riktade nyemissionen den 23 mars godkändes.

Cibusaktien

Cibus Nordic Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap. Per den 31 mars 2023 var sista betalkurs 108,30 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på cirka 5,2 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var drygt 45 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 31 mars 2023 till 48 441 792 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman. Efter den extra bolagsstämmans godkännande den 20 april har den riktade nyemissionen om 8 804 348 aktier slutförts. Totalt antal aktier är därefter 57 246 140 aktier.

Händelser efter periodens slut

På årsstämman den 20 april 2023 omvaldes Patrick Gylling till styrelseordförande och Elisabeth Norman, Victoria Skoglund, Nils Styf och Stefan Gattberg omvaldes till styrelseledamöter.

Den extra bolagsstämman den 20 april 2023 godkände den riktade nyemissionen som genomfördes 23 mars 2023.

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 27 april 2023 kl 10:00 (CEST) där VD Sverker Källgården och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på <https://ir.financialhearings.com/cibus-nordic-real-estate-q1-2023>. För att delta i telefonkonferensen vänligen registrera deltagande på följande länk : <https://conference.financialhearings.com/teleconference/?id=5007096>. Efter registreringen får man telefonnummer och ett konferens-ID för att logga in till konferensen. Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.cibusnordic.com.

Utdelning

För tolv månaders perioden som inleddes efter årsstämman 2023 beslutades att utdelningen skall vara sammanlagt 0,90 EUR per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på www.cibusnordic.com/se/investerare/aktien/utdelningsskalender/



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 27 april 2023.

Stockholm den 27 april 2023
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

Patrick Gylling

Styrelseordförande

Elisabeth Norman

Styrelseledamot

Victoria Skoglund

Styrelseledamot

Nils Styf

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.

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

Kommande rapporteringstillfällen

2023-07-18	Delårsrapport Q2
2023-11-07	Delårsrapport Q3
2024-02-29	Bokslutskommuniké
2024-03-20	Årsredovisning
2024-04-15	Årsstämma

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 Stockholm MidCap

Främsta anledningarna till att investera i Cibus aktie

1

Hög och stabil direktavkastning

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

2

Potential till en god värdetillväxt

Cibus investeringsstrategi är att förvärva enstaka fastigheter eller fastighetsportföljer till ett högre avkastningskrav än den befintliga portföljen. Detta i kombination med den planerade investeringstakten om att fördubbla fastighetsportföljen, till ett värde mellan 2,5 - 3 miljarder EUR, skapas potential till en god värdetillväxt i aktien på längre sikt.

3

Månadsvis utdelning som stiger successivt

Cibus betalar sedan oktober 2020 utdelningen månadsvis och har som målsättning att successivt höja den.

4

Motståndskraftigt och stabilt segment över tid

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

Börsvärdet per sista mars 2023 uppgick till cirka 5,2 miljarder SEK.



Cibus aktieägare

Cibus är sedan 1 juni 2021 noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har drygt 45 000 aktieägare per den 31 mars 2023. De 15 största aktieägarna innehar ca 44% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 mars 2023 uppgick till 10 % eller mer av Cibus röster.

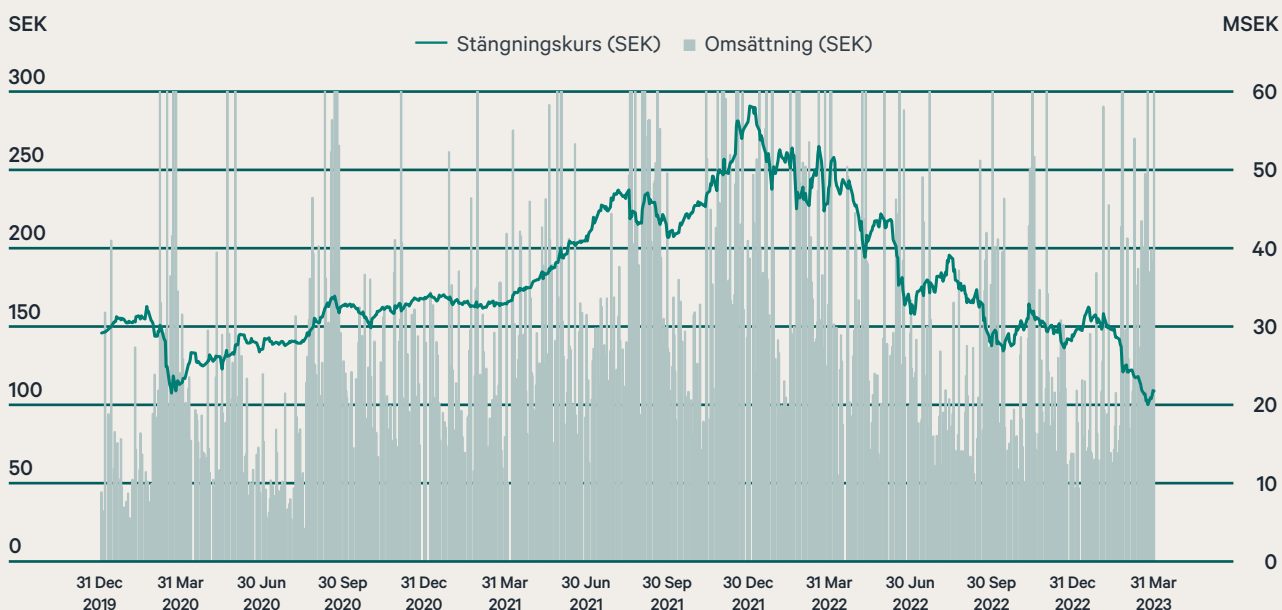
Aktieägare per den 31 mars 2023

Namn	Antal aktier	Andel, %
Länsförsäkringar Fonder	3 128 450	6,5
Fjärde AP-fonden	2 670 898	5,5
AB Sagax	2 396 973	4,2
Vanguard	1 933 197	4,0
Avanza Pension	1 799 231	3,7
BlackRock	1 514 458	3,1
Marjan Dragicevic	1 500 000	3,1
Dragfast AB	1 400 000	2,9
Sensor Fonder	1 096 000	1,9
Nordnet Pensionsförsäkring	851 367	1,8
Columbia Threadneedle	797 479	1,7
Patrick Gylling	540 000	1,1
Handelsbanken Fonder	539 059	1,1
Tredje AP-fonden	535 000	1,1
Victory Capital Management Inc	491 739	1,0
Summa 15 största aktieägare	21 193 851	43,8
Aktieägare, övriga	27 247 941	56,2
Totalt	48 441 792	100

Källa: Modular Finance

Aktiekursens utveckling

Börsoron och turbulensen som har varit efter kriget i Ukraina bröt ut samt inflations- och ränteökningar har påverkat Cibus aktiekurs. Slutkurs på Cibus aktie per den 31 mars 2023 var 108,30 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 5,2 miljarder SEK. Den genomsnittliga totala omsättningen under Q1 2023 uppgick till cirka 57 MSEK per dag.

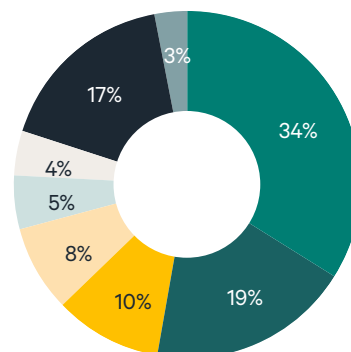


Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Hyresgäster

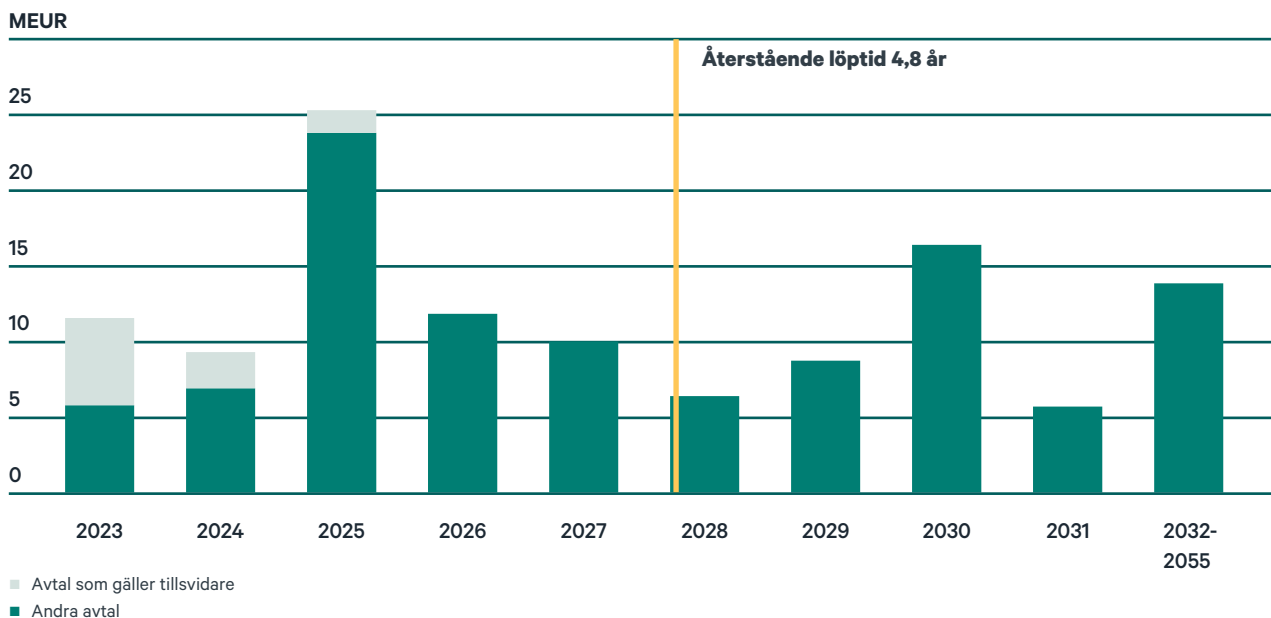
Cirka 97 % av driftnettot härrör från dagligvarufastigheter. De största hyresgäster är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Dagrofa och Lidl. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns Norgesgruppen, Reitan, Coop Danmark, Salling Group och ICA. I diagrammet till höger visas hur driftnettot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

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



Sammanfattning av hyresavtalen

Nedan går det att utläsa att hyresavtalens förfallostruktur är väl fördelad över de kommande åren. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år, till samma villkor som det gällande hyresavtalet. Detta görs i majoriteten av fallen. Tabellen nedan illustrerar hyresavtalens löptid om inga sådana optioner utnyttjas från hyresgästens sida. Eftersom optionerna oftast utnyttjas, och ungefär samma antal hyresavtal förlängs årligen, har hyresavtalens genomsnittliga längd hittills varit relativt stabil över tiden. Portföljens genomsnittliga återstående löptid är 4,8 år.



Ungefär 58 % av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2023 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 2023 bestod Cibus fastighetsbestånd av 454 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge och Danmark. Ungefär 69 % av portföljens driftnetto för första kvartalet härrör sig från fastigheter i Finland, 14 % från fastigheter i Danmark, 13 % från fastigheter i Sverige och 4 % från fastigheter i Norge.

Cirka 97 % av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandelsfastigheter. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av de största dagligvarukedjor i Norden. Ankarhyresgästerna står för 87 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 5,4 år.

Under första kvartalet har inga fastigheter förvärvats. För mer information besök www.cibusnordic.com.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyresgästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	151	281 611	4,1	4,4	93 %
Tokmanni	53	241 029	3,3	3,7	83 %
Coop Sverige	112	121 871	6,8	7,0	97 %
S-gruppen	40	70 429	5,9	6,0	71 %
Dagrofa	7	27 585	3,2	5,6	73 %
Lidl	7	42 138	6,4	8,8	77 %
Övrig dagligvaruhandel	68	131 842	6,5	7,3	86 %
Övrig handel	16	64 076	2,9	n/a	n/a
Portföljen total	454	980 581	4,8	5,4	87 %



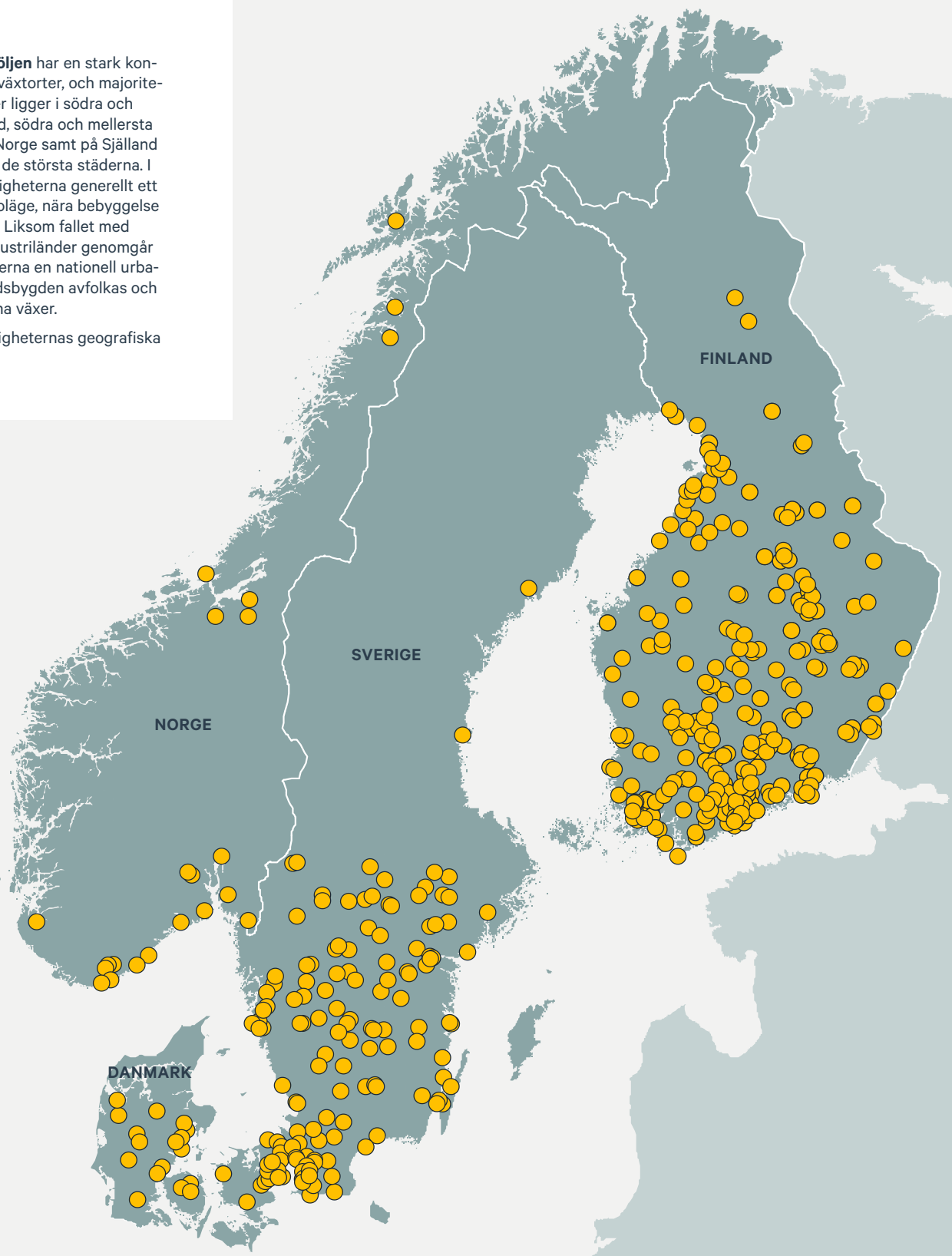
Geografiskt läge

Portföljen är diversifierad med bra täckning i hela Norden.



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

Kartan visar fastigheternas geografiska läge.



Portföljdiversifiering

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

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

Nyckeltal

Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 111,6 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portföljen som Cibus ägde per den 1 april 2023.

Antal fastigheter	454
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	981
Uthyrningsbara area/fastighet, kvm	2 160
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	111,6
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	122
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	4,8

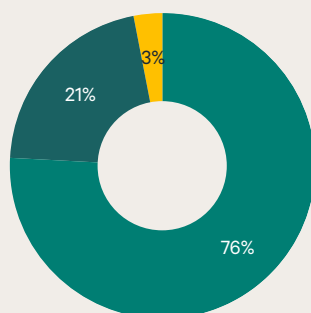


Finansiering

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

Finansieringskällor

- Banklån
875 534 TEUR
- Obligationer
243 879 TEUR
- Hybridobligationer
30 000 TEUR



Banklån

76% av Cibus externa finansieringskällor utgörs av banklån. Per den 31 mars 2023 hade koncernen säkerställda banklån om 876 MEUR med en genomsnittligt viktad kreditmarginal om 1,6 % och en genomsnittligt viktad kapitalbindningstid om 2,7 år. Som säkerhet för banklånen har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus har gjort bedömningen att pantsättningsavtalen ingåtts på marknadsmässiga villkor.

Cibus har räntesäkringar motsvarande 100% av bolagets banklån per den 31 mars 2023. Den volym banklån som löper med rörlig ränta skyddas med räntetak eller ränteswappar och viss volym banklån löper med fast ränta. Maximal ränta för banklånen, då samtliga upphandlade räntesäkringar trätt i kraft, är 4,55 %.

Förfallostruktur för räntesäkringar

Aktuella räntetak

Belopp TEUR	Räntetak	Förfalldatum
140 600	Euribor 0,00%	26.06.2023
95 000	Euribor 0,50%	02.11.2023
30 000	Euribor 0,50%	16.06.2025
4 063	Euribor 3,50%	30.09.2025
50 600	Euribor 0,00%	10.12.2025
105 000	Euribor 3,50 %	16.06.2025
425 263		

Belopp TSEK

572 220	Stibor 0,25%	04.03.2025
110 000	Stibor 0,25%	08.01.2026
30 000	Stibor 3,50%	08.01.2026
712 220		

Belopp TNOK

120 000	Nibor 2,50%	15.10.2025
90 000	Nibor 2,50%	22.12.2025
72 275	Nibor 4,00%	30.11.2026
282 275		

Räntetak som ännu inte trätt i kraft

Belopp TEUR	Räntetak	Startdatum	Förfalldatum
130 000	Euribor 3,50%	27.06.2023	30.09.2025
4 100	Euribor 3,50%	27.06.2023	30.09.2025
96 000	Euribor 3,50%	03.11.2023	30.01.2026
230 100			

Ränteswappar som ännu inte trätt i kraft

Belopp TEUR	Fast ränta	Startdatum	Förfalldatum
30 000	2,97 %	29.06.2023	29.09.2027
70 000	2,97 %	28.08.2023	28.11.2027
20 000	2,94 %	01.07.2023	01.07.2027
125 000	2,96 %	15.07.2023	15.07.2027
245 000			

Belopp TSEK			
435 000	3,48 %	17.07.2023	15.07.2027
435 000			

Obligationer och hybridobligationer

21% av Cibus externa finansieringskällor bestod av icke säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 244 MEUR. Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån om 30 MEUR, vilket motsvarar 3% av den externa finansieringen. Alla obligationer är noterade på Corporate Bond-listan på Nasdaq Stockholm.

Noterade obligationslån 2023-03-31

EUR

Löptid	Nominellt belopp TEUR	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN kod
2020-2023	61 800*	Euribor+4,50%	2023-09-18	SE0014479366
2022-2024	50 000	Euribor+4,00%	2024-12-29	SE0013360716
2022-2025	70 000	Euribor+7,00%	2025-12-01	SE0013360849

SEK

Löptid	Nominellt belopp TSEK	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN kod
2022-2025	700 000	Stibor+5,95%	2025-09-02	SE0017071517

Hybridobligationslån 2022-03-31

EUR

Nominellt belopp TEUR	Räntevillkor	Första inlösendag	ISIN kod
30 000	Euribor+4,75%	2026-09-24	SE0013360344

*Antal netto. Cibus äger själva obligationer för 73 200 TEUR av 135 000 TEUR totalt per 31 mars 2023.

Kapital- och räntebindningsstruktur

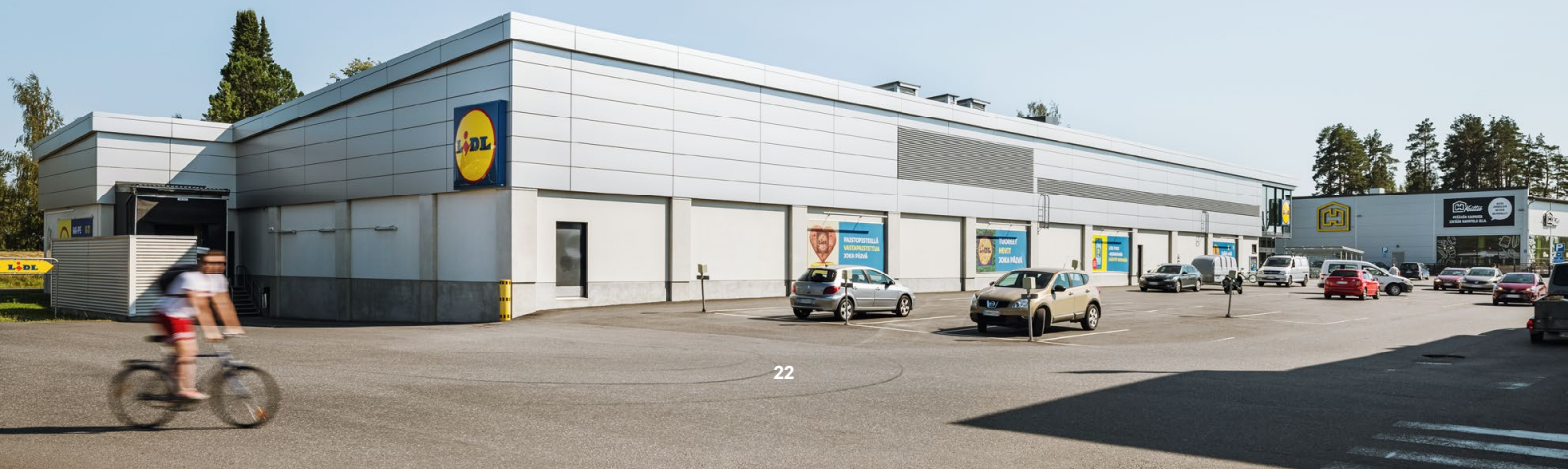
Cibus utgående genomsnittsränta per 31 mars 2023 var 4,3 % (2,4). Nedanstående tabell åskådliggör förfalloprofilen för kapital- och räntebindningen. Räntebindningens förfalloprofil innefattar ränteswappar och räntetak som träder i kraft under Q2 och Q3.

Q1 2023	Kapitalbindning						Räntebindning	
	Säkerställda banklån		Obligationslån		Totalt upplåning		Total upplåning	
Intervall	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Andel %	TEUR	Andel %
0-1 år	-	-	61 800*	4,50%	61 800	6%	203 126	18%
1-2 år	85 027	1,71%	50 000	4,00%	135 027	12%	50 747	5%
2-3 år	656 526	1,64%	132 079	6,51%	788 605	70%	450 717	40%
3-4 år	133 981	0,88%	-	-	133 981	12%	414 824	37%
Summa	875 534	1,63%	243 879	5,48%	1 119 413	100%	1 119 413	100%

*Avser nettobelopp efter avdrag av obligationer i Cibus ägor per 2023-03-31.


Räntekänslighetsanalys

Baserat på redovisad intjäningsförmåga och med beaktandet av befintliga lån som löper med fast ränta och räntetak samt ränteswappar och räntetak som träder i kraft under Q2 och Q3 blir resultateffekten av en ökning av marknadsräntan med 1% ungefär -6 700 TEUR på årsbasis. Resultateffekten av en 2%-ig ökning blir -9 800 TEUR på årsbasis.





Ekonomisk redovisning



Market

Market

7-22

8-22

Koncernens resultaträkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q1 2023	Q1 2022	Helår 2022
Hysesintäkter	29 667	23 465	106 722
Serviceintäkter	5 308	4 665	17 297
Driftkostnader	-6 121	-5 378	-20 035
Fastighetsskatt	-1 254	-983	-4 377
Driftnetto	27 600	21 769	99 607
Administrationskostnader	-2 195	-2 142	-8 531
Finansnetto	-13 614	-5 052	-35 894
Förvaltningsresultat	11 791	14 575	55 182
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	60
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-8 477	26 532	28 143
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	-2 495	1 617	14 102
Resultat före skatt	819	42 724	97 487
Aktuell skatt	-44	-286	-281
Uppskjuten skatt	1 192	-6 915	-17 216
Periodens resultat	1 967	35 523	79 990
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	48 441 792	44 342 222	47 425 672
Resultat per aktie* före och efter utspädning, EUR	0,03	0,79	1,66

*Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q1 2023	Q1 2022	Helår 2022
Periodens resultat	1 967	35 523	79 990
Övrigt totalresultat			
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-2 904	-898	-5 915
Summa totalresultat*	-937	34 625	74 075

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental euro (TEUR)	31-mar 2023	31-mar 2022	31-dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 833 256	1 542 600	1 850 911
Nyttjanderättstillgångar	10 116	9 665	9 986
Andra materiella tillgångar	109	52	117
Immateriella tillgångar	147	202	158
Uppskjutna skattefordringar	3 901	4 078	2 193
Räntederivat	12 222	1 304	14 719
Övriga långfristiga fordringar	36	32	36
Summa anläggningstillgångar	1 859 787	1 557 933	1 878 120
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	713	378	800
Övriga kortfristiga fordringar	855	11 052	451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 971	5 011	4 361
Likvida medel	23 504	172 238	45 994
Summa omsättningstillgångar	31 043	188 679	51 606
SUMMA TILLGÅNGAR	1 890 830	1 746 612	1 929 726
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	484	484	484
Övrigt tillskjutet kapital	596 968	597 200	596 968
Reserver	-5 935	1 986	-3 031
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	74 855	78 958	73 387
Eget kapital exkl. hybridobligation	666 372	678 628	667 808
Hybridobligation	30 000	30 000	30 000
Summa eget kapital *	696 372	708 628	697 808
Långfristiga skulder			
Upplåning	1 048 252	967 728	1 052 747
Uppskjutna skatteskulder	45 362	37 890	45 244
Övriga långfristiga skulder	13 222	13 100	13 501
Summa långfristiga skulder	1 106 836	1 018 718	1 111 492
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning ¹	65 619	2 396	80 453
Kortfristig del av räntederivat	1 927	785	1 875
Leverantörsskulder	633	709	1 132
Aktuella skatteskulder	1 396	1 029	1 924
Övriga kortfristiga skulder	4 648	2 991	7 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 399	11 356	27 091
Summa kortfristiga skulder	87 622	19 266	120 426
Summa skulder	1 194 458	1 037 984	1 231 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 890 830	1 746 612	1 929 726

*Överensstämmer med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

¹Cibus har under första kvartalet återköpt ytterligare 14,5 MEUR av EUR obligationen 135 MEUR. Återstår 61,8 MEUR av EUR obligationen som förfaller den 18 september 2023.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tusental euro (TEUR)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt	Hybridobligation	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1-jan 2022	440	507 155	2 884	42 783	553 262	30 000	583 262
Periodens resultat	-	-	-	79 990	79 990	-	79 990
Övrigt totalresultat	-	-	-5 915	-	-5 915	-	-5 915
Periodens totalresultat	-	-	-5 915	79 990	74 075	-	74 075
Nyemission	44	92 450	-	-	92 494	-	92 494
Återköp av optioner	-	-1 303	-	-	-1 303	-	-1 303
Nyttjande av optioner	-	276	-	-	276	-	276
Emissionskostnader	-	-2 028	-	-	-2 028	-	-2 028
Skatteeffekt emissionskostnader	-	418	-	-	418	-	418
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-47 951	-47 951	-	-47 951
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-1 435	-1 435	-	-1 435
Utgående eget kapital 31-dec 2022	484	596 968	-3 031	73 387	667 808	30 000	697 808
Ingående eget kapital 1-jan 2023	484	596 968	-3 031	73 387	667 808	30 000	697 808
Periodens resultat	-	-	-	1 967	1 967	-	1 967
Övrigt totalresultat	-	-	-2 904	-	-2 904	-	-2 904
Periodens totalresultat	-	-	-2 904	1 967	-937	-	-937
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-499	-499	-	-499
Utgående eget kapital 31-mar 2023	484	596 968	-5 935	74 855	666 372	30 000	696 372

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q1 2023	Q1 2022	Helår 2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt *	819	42 724	97 487
Justeringar för ej kassapåverkande poster:			
- Finansiella poster	686	459	2 724
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	8 477	-26 532	-28 143
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	2 495	-1 617	-14 102
- Orealiserade valutakursdifferenser	637	-484	1 471
- Förändring av skatt vid förvärv	-	-1 621	-
Betald skatt	-33	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	13 081	12 929	59 437
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 951	-13 424	-466
Förändring av kortfristiga skulder	-5 677	1 515	9 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 453	1 020	68 116
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-71	-16 187	-341 858
Försäljning av fastigheter	-	-	660
Investeringar i befintliga fastigheter	-312	-549	-3 714
Andra investeringar	-	-2	-30
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-383	-16 738	-344 942
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	92 047	92 494
Återköp av optioner	-	-	-1 303
Nyttjande av optioner	-	-	274
Emissionskostnader	-	-1 264	-2 028
Utdelning till aktieägare	-12 110	-10 560	-46 400
Utdelning hybridobligation	-499	-302	-1 435
Återköp av obligationer	-14 500	-	-
Upptagna lån	-	58 268	693 170
Amortering av lån	-238	-607	-457 662
Uppläggningskostnader för lån	-89	-698	-4 838
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-27 436	136 884	272 272
Periodens kassaflöde	-22 366	121 166	-4 554
Likvida medel vid periodens början	45 994	51 054	51 054
Kursdifferens i likvida medel	-124	18	-506
Likvida medel vid periodens utgång	23 504	172 238	45 994

* Betalda räntor uppgick under kvartalet till -8 578 TEUR (-5 166)

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q1 2023	Q1 2022	Helår 2022
Rörelseintäkter	533	436	2 081
Rörelsekostnader	-702	-1 131	-3 413
Rörelseresultat	-169	-695	-1 332
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 739	4 000	23 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6 591	-542	-13 311
Resultat efter finansiella poster	-2 021	2 763	8 782
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	2 025
Resultat före skatt	-2 021	2 763	10 807
Skatt	429	-384	-1 928
Periodens resultat*	-1 592	2 379	8 879

*Totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	31-mar 2023	31-mar 2022	31-dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror	147	202	158
Inventarier	9	10	10
Andelar i dotterbolag	264 573	128 599	261 514
Uppskjutna skattefordringar	2 370	2 840	1 941
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	512 790	509 574	513 841
Övriga långfristiga fordringar	19	1 916	3 317
Summa anläggningstillgångar	779 908	643 141	780 781
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	10 858	2 221	8 761
Övriga kortfristiga fordringar	33	10 473	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124	166	82
Likvida medel	2 119	152 767	20 368
Summa omsättningstillgångar	13 134	165 627	29 264
SUMMA TILLGÅNGAR	793 042	808 768	810 045
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	484	484	484
Summa bundet eget kapital	484	484	484
Överkursfond	596 968	598 002	596 968
Hybridobligation	30 000	30 000	30 000
Balanserat resultat	-150 347	-109 644	-158 727
Periodens resultat	-1 592	2 379	8 879
Summa fritt eget kapital	475 029	520 737	477 120
Summa eget kapital	475 513	521 221	477 604
Långfristiga skulder			
Obligationslån	179 906	241 301	180 419
Summa långfristiga skulder	179 906	241 301	180 419
Kortfristiga skulder			
Obligationslån ¹	61 800	-	76 300
Kortfristiga skulder till koncernföretag	74 223	45 452	62 060
Leverantörsskulder	163	234	113
Övriga kortfristiga skulder	105	72	135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 332	488	13 414
Summa kortfristiga skulder	137 623	46 246	152 022
Summa skulder	317 529	287 547	332 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	793 042	808 768	810 045

¹ Cibus har under första kvartalet återköpt ytterligare 14,5 MEUR av EUR obligation 135 MEUR. Återstår 61,8 MEUR av EUR obligationen som förfaller den 18 september 2023.

Segmentsinformation

Q1 2023 Belopp i tusental euro (TEUR)	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	20 613	3 745	1 183	4 126	29 667
Serviceintäkter	4 365	394	48	501	5 308
Driftkostnader	-5 321	-297	-86	-417	-6 121
Fastighetsskatt	-786	-189	-28	-251	-1 254
Driftnetto	18 871	3 653	1 117	3 959	27 600
Förvaltningsfastigheter	1 242 957	240 082	70 843	279 374	1 833 256

Q1 2022 Belopp i tusental euro (TEUR)	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	19 097	3 441	927	-	23 465
Serviceintäkter	4 309	339	17	-	4 665
Driftkostnader	-5 127	-209	-42	-	-5 378
Fastighetsskatt	-762	-199	-22	-	-983
Driftnetto	17 517	3 372	880	-	21 769
Förvaltningsfastigheter	1 231 432	248 446	62 722	-	1 542 600

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

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

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

NOT 1 - FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av räntederivat. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts, liksom föregående år, enligt nivå 2 i värdehierarkin. Räntetaken värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde och instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris, vilket erhålles från respektive motpart. Verkligt värde på balansdagen uppgår till 10 295 TEUR (519).

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	Q1 2023	Q1 2022	Helår 2022
Hysesintäkter	29 667	23 465	106 722
Driftnetto	27 600	21 769	99 607
Förvaltningsresultat	11 791	14 575	55 182
Periodens resultat	1 967	35 523	79 990
Antal utestående aktier, st	48 441 792	48 400 000	48 441 792
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	48 441 792	44 342 222	47 425 672
Resultat per aktie, EUR ¹	0,03	0,79	1,66
EPRA NRV per aktie, EUR	14,4	14,7	14,7
EPRA NTA per aktie, EUR	14,4	14,7	14,7
EPRA NDV per aktie, EUR	13,5	13,9	13,7
Förvaltningsfastigheter	1 833 256	1 542 600	1 850 911
Likvida medel	23 504	172 238	45 994
Balansomslutning	1 890 830	1 746 612	1 929 726
Avkastning på eget kapital, %	1,1	22,0	12,5
Belåningsgrad seniorskuld, %	47,8	47,4	47,6
Belåningsgrad nettoskuld, %	59,8	52,0	59,1
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	2,7	3,5	3,1
Soliditet, %	36,8	40,6	36,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,5	1,8
Överskottsgrad, %	93,0	92,8	93,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8	94,7	94,8
Andelen dagligvarufastigheter, %	93,5	94,7	94,1

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

Definitioner av nyckeltal

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

Definitionerna av dessa och övriga nyckeltal finns nedan.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Resultat per aktie	Periodens resultat plus ränta på hybridobligationer dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.	Resultat per aktie används för att belysa aktieägarnas resultat efter skatt per aktie.
EPRA NRV per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats., dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NRV per aktier belyser det långsiktiga substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.
EPRA NTA per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av immateriella tillgångar, återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NTA per aktier belyser det aktuella substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter. Då Cibus syfte är ett långsiktigt ägande av fastigheterna avviker nyckeltalet inte ifrån det långsiktiga EPRA NRV.
EPRA NDV per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skattefordran och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NDV per aktier belyser avyttringsvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis.	Avkastning på eget kapital visar Cibus förmåga att generera vinst på aktieägarnas kapital och hybridobligationslån.
Belåningsgrad seniorskuld, %	Räntebärande säkerställda skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till säkerställd skuld.
Belåningsgrad nettoskuld, %	Räntebärande skulder minskade med likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till bolagets nettoskuld.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader inkl hedgingkostnader för räntetak omräknats till helårsbasis.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Soliditet, %	Eget kapital (eget kapital inkl. hybridobligationer och 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	Q1 2023	Q1 2022	Helår 2022
Eget kapital exkl. hybridobligationer	666 372	678 628	667 808
Återläggning av derivat	-10 295	-519	-12 844
Återläggning av uppskjuten skatt	41 461	33 812	43 051
Återläggning av ej utbetald utdelning	-	-	12 110
EPRA NRV	697 538	711 921	710 125
Antal utestående aktier	48 441 792	48 400 000	48 441 792
EPRA NRV per aktie, EUR	14,4	14,7	14,7
Eget kapital exkl. hybridobligationer	666 372	678 628	667 808
Återläggning av immateriella tillgångar	-147	-202	-158
Återläggning av derivat	-10 295	-519	-12 844
Återläggning av uppskjuten skatt	41 461	33 812	43 051
Återläggning av ej utbetald utdelning	-	-	12 110
EPRA NTA	697 391	711 719	709 967
Antal utestående aktier	48 441 792	48 400 000	48 441 792
EPRA NTA per aktie, EUR	14,4	14,7	14,7
Eget kapital exkl. hybridobligationer	666 372	678 628	667 808
Återläggning av derivat	-10 295	-519	-12 844
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-3 901	-4 078	-2 193
Återläggning av ej utbetald utdelning	-	-	12 110
EPRA NDV	652 176	674 031	664 881
Antal utestående aktier	48 441 792	48 400 000	48 441 792
EPRA NDV per aktie, EUR	13,5	13,9	13,7
Periodens resultat	1 967	35 523	79 990
Genomsnittligt eget kapital	697 090	645 945	640 535
Avkastning på eget kapital, %	1,1	22,0	12,5
Senior säkerställd skuld	875 534	731 332	880 111
Förvaltningsfastigheter	1 833 256	1 542 600	1 850 911
Belåningsgrad seniorskuld, %	47,8	47,4	47,6
Skulder till kreditinstitut	1 119 413	974 352	1 139 341
Likvida medel	-23 504	-172 238	-45 994
Nettoskuld	1 095 909	802 114	1 093 347
Förvaltningsfastigheter	1 833 256	1 542 600	1 850 911
Belåningsgrad nettoskuld, %	59,8	52,0	59,1
Driftnetto	105 438	79 884	99 607
Administrationskostnader	-8 584	-6 830	-8 531
Finansiella intäkter	111	42	92
Totalt	96 965	73 096	91 168
Räntekostnader inkl hedgingkostnader för räntetak	-35 273	-20 629	-29 019
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	2,7	3,5	3,1
Eget kapital	696 372	708 628	697 808
Balansomslutning	1 890 830	1 746 612	1 929 726
Soliditet, %	36,8	40,6	36,2
Totala skulder	1 194 458	1 037 984	1 231 918
Eget kapital	696 372	708 628	697 808
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,5	1,8
Driftnetto	27 600	21 769	99 607
Hysesintäkter	29 667	23 465	106 722
Överskottsgrad, %	93,0	92,8	93,3
Hysesintäkter	29 667	23 465	106 722
Hysesvärde	31 301	24 777	112 556
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8	94,7	94,8
Dagligvarufastigheter	916 505	826 650	922 531
Totalt fastighetsyta	980 581	873 106	980 576
Andelen dagligvarufastigheter, %	93,5	94,7	94,1