



**Cibus**  
Converting food into yield

# 22

# Q1

## Delårsrapport

1 januari 2022 – 31 mars 2022

# Perioden i korthet

1 januari 2022 – 31 mars 2022

## Q1 2022

(jämfört med Q1 2021)

**Hysesintäkter** uppgick till 23 465 TEUR (19 430)

**Driftnettot** uppgick till 21 769 TEUR (18 211)

**Förvaltningsresultatet** uppgick till 14 575 TEUR (11 570)

**Periodens resultat** uppgick till 35 523 TEUR (11 171) vilket motsvarar 0,79 EUR (0,28) per aktie.

**Orealiserade värdeförändringar** på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 26 532 TEUR (193).

**EPRA NRV** uppgick till 713 216 TEUR (487 074) vilket motsvarar 14,7 EUR (12,2) per aktie.

### Väsentliga händelser under perioden

Den 17 februari pressmeddelades kommunikén ifrån den extra bolagsstämman som hölls samma dag. Styrelsen erhöll mandat att fram till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier, med eller utan företrädesrätt för bolagets aktieägare. Det totala antalet aktier som kan komma att emitteras enligt bemyndigandet får högst motsvara 10 procent av antalet utestående aktier i bolaget vid tidpunkten för extra bolagsstämman, det vill säga maximalt 4 400 000 aktier kan komma att emitteras.

Den 22 mars meddelades att Cibus emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 50 MEUR under sitt MTN-program. Obligationerna har en löptid om 2,75 år och löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 400 baspunkter.

Den 24 mars meddelades att Cibus har genomfört en riktad nyemission om 4 400 000 nya aktier och tillförts härigenom cirka 955 miljoner SEK.

Samma dag meddelades att Cibus ingått bindande avtal angående förvärv av en fastighetsportfölj i Danmark med 34 matvarubutiker.

Den 31 mars meddelades att det totala antalet aktier och röster i Cibus har under mars 2022 ökat som ett resultat av den riktade nyemissionen. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 48 400 000 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 484 000 EUR.

### Väsentliga händelser efter perioden

Den 6 april meddelades att Cibus tillträtt ett tidigare aviserat förvärv av en fastighetsportfölj bestående av 34 fastigheter med matvarubutiker i Danmark med ett fastighetsvärde om cirka 2 080 miljoner DKK (cirka 280 miljoner EUR). Förvärvet är Cibus första förvärv i Danmark.

Den 11 april meddelades att styrelsen för Cibus återkallar förslag om införande av nytt aktieslag och kallar till extra bolagsstämma den 5 maj med förslag om att öka total utdelning per aktie till 0,99 EUR.

På årsstämman den 20 april 2022 valdes Nils Styf till ny styrelseledamot. Patrick Gylling omvaldes till styrelseordförande och Elisabeth Norman, Victoria Skoglund och Stefan Gattberg omvaldes till styrelseledamöter.

Den 28 april meddelades att Cibus köpt och tillträtt en livsmedelsfastighet i Finland för 4,3 MEUR. S-gruppen är ankarhyresgäst.

Den extra bolagsstämman den 5 maj 2022 avser att besluta om att höja utdelningen med 0,24 EUR till totalt 0,99 EUR per aktie, fördelat på tolv utbetalningstillfällen.

### Utdelning

För tolv månaders perioden som inleddes efter årsstämman 2022 avser den extra bolagsstämman i maj att besluta att utdelningen skall vara sammanlagt 0,99 EUR per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns efter den extra bolagsstämman på <https://www.cibusnordic.com/se/investerare/aktien/utdelningskalender/>

Nyckeltal <sup>1</sup>	Q1 2022	Q1 2021	Helår 2021
Förvaltningsfastigheter, MEUR	1 543	1 270	1 500
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR <sup>2</sup>	102,2	72,6	85,8
Uthyrningsbar yta, tusen kvm <sup>2</sup>	950	744	867
Andelen dagligvarufastigheter, %	94,7	95,0	94,6
Antal fastigheter med solpaneler	39	28	39
Belåningsgrad seniorskuld, %	47,4	48,9	48,3
Belåningsgrad nettoskuld, %	52,0	61,6	57,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,4	3,5
Utdelning per aktie beslutad för perioden, EUR <sup>3</sup>	0,24	0,23	0,93

<sup>1</sup>För redogörelse för alternativa nyckeltal och definitioner se sida 29.

<sup>2</sup>Inkluderar förvärvet i Danmark som signerades i mars men tillträdtes 6 april.

<sup>3</sup>Inkluderar utdelning som den extra bolagsstämman avser att besluta 5 maj 2022.



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

# En stark start på 2022 trots utmanande affärsklimat

Kommentar från vd



—

”Vi ser med tillförsikt fram emot resten av 2022 då vi ämnar fortsätta vår värdeskapande och lönsamma tillväxt.”

— Sverker Källgården, VD

## Steget in i Danmark

Årets första kvartal blev händelserikt med fortsatt tillväxt i och med intåget på den danska marknaden med köpet av en portfölj innehållande 34 fastigheter värd ca 280 MEUR. Att vi kunde genomföra den här affären i dessa oroliga tider med krig i Europa och ränteoro visar på styrkan i Cibus som varumärke samt vår affärsidé. Vi har bankerna, aktieägarna och obligationsinvestorerna med oss i såväl goda som oroliga tider.

Att ta klivet in på den danska marknaden har varit prioriterat och ger oss ett fjärde ben att växa på. Vi är nu klart marknadsledande på den nordiska marknaden inom dagligvarufastigheter och har den mest geografiskt diversifierade portföljen. Den danska marknaden liknar de övriga nordiska marknaderna med övervägande butiker i Supermarketstorlek. Hyresgästmixen är även den lik övriga nordiska länder med ett fåtal, lönsamma livsmedelskedjor.

## Lyckad grön obligation och övertecknad nyemission

För att delfinansiera detta förvärv genomförde Cibus i mars dels en emission av en grön, icke säkerställd Euroobligation om 50 MEUR och dels en nyemission av aktier inom ramen för det mandat den extra bolagsstämman gett.

Cibus emitterade 4,4 miljoner nya aktier och intresset var mycket stort för att delta i emissionen. Bolaget tillfördes cirka 955 MSEK genom emissionen och står väl rustat för fortsatt tillväxt.

## På god väg mot tillväxtmål

Vi är i och med det danska förvärvet på god väg mot vårt tillväxtmål att ha en fastighetsportfölj värd 2,5-3 miljarder EUR i slutet av 2023. Marknaden är fortsatt stark och vi har en bra pipeline av prospekt i samtliga nordiska länder. Vi håller även ögonen öppna för nya marknader i Europa. Vi ser dock att den nordiska marknaden har mycket kvar att ge och är vår första prioritet. Vi ser med tillförsikt fram emot resten av 2022 då vi ämnar fortsätta vår värdeskapande och lönsamma tillväxt.

---

Stockholm den 5 maj 2022

**Sverker Källgården**

---

# Verksamhet



# Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 31 mars 2022, inklusive förvärvet av den danska portföljen som signerades i mars men tillträdde 6 april, 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

Belopp i tusental euro (TEUR)	31 mar 2021	30 jun 2021	30 sep 2021	31 dec 2021	31 mar* 2022	Förändring (mar'22 mar'21)
Hysesintäkter	76 581	80 880	81 480	91 400	108 700	
Fastighetskostnader	-3 981	-4 880	-5 230	-5 600	-6 500	
<b>Driftnetto</b>	<b>72 600</b>	<b>76 000</b>	<b>76 250</b>	<b>85 800</b>	<b>102 200</b>	
Central förvaltning	-4 895	-5 275	-5 285	-5 850	-7 050	
Finansiella kostnader netto**	-21 811	-22 325	-22 416	-23 790	-29 000	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>45 894</b>	<b>48 400</b>	<b>48 549</b>	<b>56 160</b>	<b>66 150</b>	
Kostnader hybridobligation	-	-1 275	-1 275	-1 275	-1 275	
<b>Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation</b>	<b>45 894</b>	<b>47 125</b>	<b>47 274</b>	<b>54 885</b>	<b>64 875</b>	
<b>Förvaltningsresultat per aktie plus kostnader hybridobligation EUR***</b>	<b>1,15</b>	<b>1,18</b>	<b>1,18</b>	<b>1,25</b>	<b>1,34</b>	<b>17 %</b>

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

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

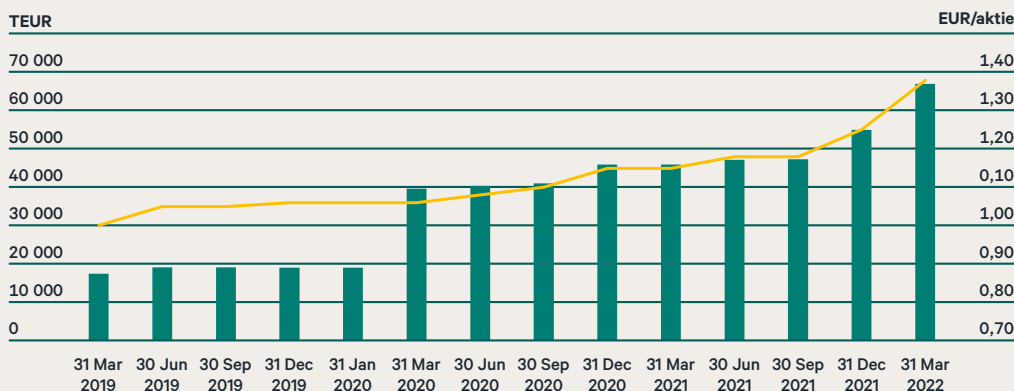
\*\*\*Nyemission har genomförts med 2 000 000 aktier i november 2021, ytterligare 2 000 000 aktier i december 2021 samt 4 400 000 aktier i mars 2022. Totalt antal aktier är därefter 48 400 000 aktier.

## 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 2022 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 och för den norska verksamheten 10,00 NOK/EUR samt 7,44 DKK/EUR för den danska verksamheten.

## Intjäningsförmåga

■ Intjäningsförmåga — Per aktie efter avdrag för kostnader för hybridobligation



### Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan har för de kommande tolv månaderna per 2022-03-31 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2021-03-31, förbättrats med 17%. Detta tack vare de förvärv som bolaget har gjort och indexrelaterade hyreshöjningar.

# Finansiell utveckling

## Resultatanalys januari - mars 2022

### Intäkter

Under första kvartalet 2022 uppgick koncernens hyresintäkter till 23 465 TEUR (19 430), vilket var en ökning med 21 % jämfört med samma period förra året. Serviceintäkter uppgick till 4 665 TEUR (3 650) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,7 % (94,7). Totalt hyresvärde på årsbasis, inklusive danska förvärvet som signerades i mars och tillträdde den 6 april, uppgick till 114 200 TEUR (81 938).

### Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till -6 361 TEUR (-4 869). Driftnettot ökade med 20 % och uppgick till 21 769 TEUR (18 211), vilket resulterade i en överskottsgrad på 92,8 % (93,7). 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.

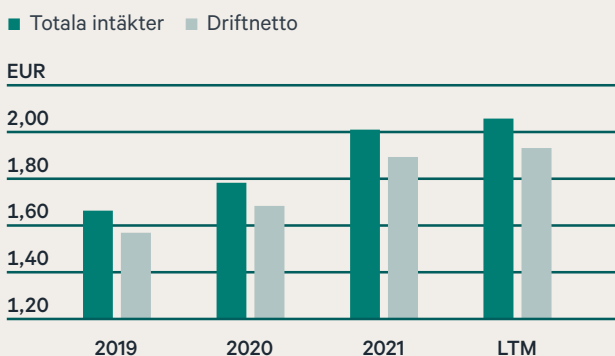
### Administrationskostnader

Administrationskostnaderna uppgick till -2 142 TEUR (-1 697). Cibus har valt att stödja UNHCRs arbete i Ukraina under kvartalet med 200 TEUR, vilket ingår i posten administrationskostnader. I administrationskostnader ingår även kostnader av engångskaraktär på cirka 100 TEUR för legala och övriga rådgivningskostnader i samband med främst omstrukturering inom koncernen.

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -5 052 TEUR (-4 944) och utgörs främst av periodens räntekostnader om -5 100 TEUR (-4 654) men även av en valutakursförändring om 915 TEUR (497). I finansnettot ingår även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 731 MEUR finns tre icke säkerställda obligationer utgivna om 600 MSEK, 135 MEUR och 50 MEUR. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen inklusive icke säkerställda obligationer och inklusive marginaler och räntesäkringskostnader, till 2,4% (2,4).

## Intäkter och driftnetto per aktie



### Förvaltningsresultat

Under rapportperioden ökade förvaltningsresultatet med 26 % till 14 575 TEUR (11 570), vilket motsvarar 0,33 EUR (0,29) per aktie.

### Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringarna på fastigheterna inkl. förvärv uppgick till 42 974 TEUR (-2 856) från det ingående värdet om 1 499 626 TEUR (1 272 514) till det utgående värdet 1 542 600 TEUR (1 269 658). 26 532 TEUR (193) av värdeförändringarna är orealiserade. Värdeförändringen beror på att indexuppräknning av hyrorna har ökat fastighetsvärdet samtidigt som vi ser något lägre avkastningskrav i alla tre länder. En valutakurseffekt påverkar resultatet med -294 TEUR (-3 928). Under perioden har förvärv av fastigheter utbetalats med 16 187 TEUR (315). Utöver det har investeringar i fastigheter gjorts med 549 TEUR (564), varav cirka 104 TEUR (200) är genomförda hyresgäst Anpassningar med direktavkastning i linje eller över befintlig portfölj.

### Skatt

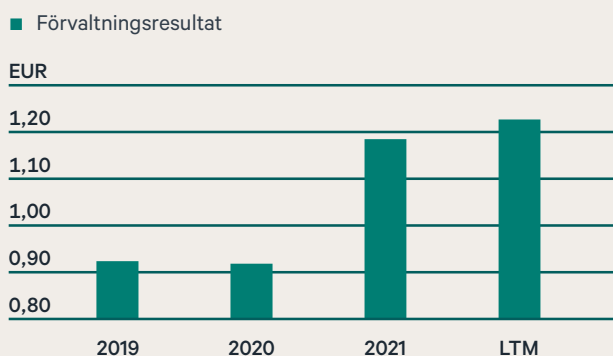
I Finland är den nominella bolagsskatten 20 %. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnadsinventarier, byggnaderna och utnyttjandet av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg effektiv skattekostnad. I Sverige är den nominella bolagsskatten 20,6 % och i Norge är den nominella bolagsskatten 22 %.

De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 19 225 TEUR (23 849). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 4 078 TEUR (4 570) och i moderbolagets balansräkning till 2 840 TEUR (2 508). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -7 201 TEUR (-847), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -286 TEUR (0) TEUR respektive -6 915 TEUR (-847). Den effektiva skattesatsen uppgår till 16,9 % (7,0).

### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 35 523 TEUR (11 171) vilket motsvarar 0,79 EUR (0,28) per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 26 532 TEUR (193).

## Förvaltningsresultat per aktie





## Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 020 TEUR (5 374). Det löpande kassaflödet är påverkat av en handpenning på -10 MEUR som betalas för förvärvet i Danmark och som tillträdde 6 april. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -16 738 TEUR (-935) och utgör främst förvärv av fastigheter under rapportperioden. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 136 884 TEUR (-9 591). Finansieringsverksamheten har ökat i kvartalet för att kunna tillträda den danska portföljen den 6 april.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 172 238 TEUR (31 533) vilket motsvarar 3,56 EUR (0,79) per aktie. Cibus hade per den 31 mars 2022 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 802 114 TEUR (782 402). Aktiverade upplägningskostnader uppgick till 4 229 TEUR (3 919).

## 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 2 379 TEUR (-673).

## Segmentsredovisning

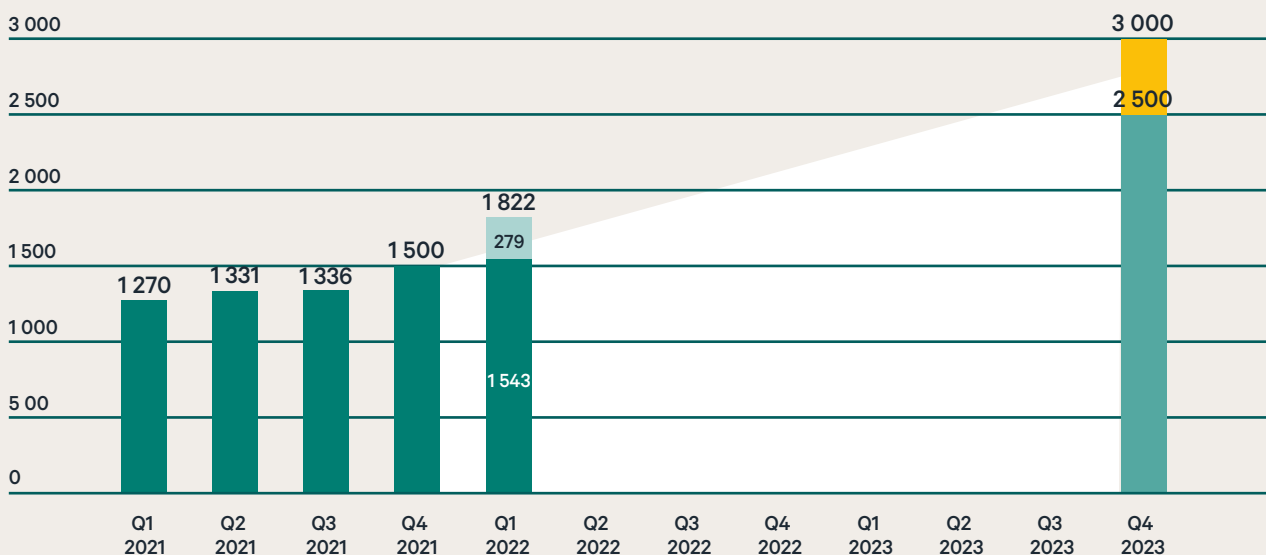
Cibus redovisar sin verksamhet i de tre landssegmenten Finland, Sverige och Norge. 80 % av driftsnettot under första kvartalet 2022 är hänförlig till Finland, 16 % till Sverige och 4 % till Norge. Av fastighetsvärdet är 1 231 432 TEUR hänförlig till Finland, 248 446 TEUR till Sverige och 62 722 TEUR till Norge. Se sid 28 i rapporten för ytterligare information.

## Cibus tillväxtmål

Cibus har som mål att dubbla fastighetportföljen till mellan 2,5 - 3,0 miljarder EUR till slutet av 2023. I slutet av första kvartalet 2022 uppgick fastighetsportföljen, inklusive det danska förvärvet som signerades i mars men tillträdde den 6 april, till 1,8 miljarder EUR. I slutet av 2023 har Cibus även som målsättning att nå kriterierna för investment grade i kreditrating.

■ Tillträda fastigheter ■ Signerad fastighetsportfölj

MEUR



## 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 39 (28) av våra fastigheter solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumtionen för 2 199 lägenheter eller motsvarar att åka drygt 22 miljoner km med en elbil. Årlig CO<sub>2</sub>-minskning är ca 576 tCO<sub>2</sub>. Flera solpaneler är redan planerade och diskussioner förs med flera av våra hyresgäster om ytterligare installationer.

Att vara hållbar innebär även att Cibus stöttar där vi kan. Under pandemin 2021 stöttade vi våra minsta hyresgäster med hyreslättnader på 200 TEUR när restriktioner i Finland stängde deras verksamhet. Under Q1 2022 valde vi att stötta Ukraina med humanitär hjälp via UNHCR genom att skänka 200 TEUR.

## Allmän information

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("Cibus"), med organisationsnummer 559135-0599, är ett publikt aktieföretag 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 2021, avsnitt "Risk och Riskhantering" på sidorna 41-45.

### Fastigheter

#### Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec och Cushman & Wakefield 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 5,1 år. Drygt 95 % 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 fortsätta 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. Upplysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av rapporterna. Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning i juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2021. 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 70-73.

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 2021.

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

## Coronavirus

Coronaviruset har haft en mycket begränsad negativ påverkan på Cibus verksamhet. Volymerna inom dagligvaruhandeln är på stabila nivåer och ingenting tyder på att våra hyresgäster kommer få svårt att betala sina hyror.

## Kriget i Ukraina

Den 24 februari 2022 inledde Ryssland en militär invasion av Ukraina. Detta agerande har mötts med sanktioner från EU och USA gentemot Ryssland. Hur situationen kommer påverka det makroekonomiska läget och utvecklingen på den nordiska fastighetsmarknaderna är i nuläget svårt att bedöma.

## 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 inrätta 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 inrätta 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 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 ska fastställas till ett belopp i euro som motsvarar 110 procent av aktiens genomsnittskurs under perioden 5 – 9 maj 2022. Teckning kan tidigast ske den 14 april 2025.

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 verkställande direktören, bolagsledningen samt nyckelanställda och aktieägare i Cibus.

Avsikten är att teckningsoptionsprogrammet för verkställande direktören är återkommande var tredje år och för bolagsledning och övriga anställda ska vara årligen återkommande.

## Cibusaktien

Cibus Nordic Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap sedan den 1 juni 2021. Sista handelsdagen på Nasdaq First North Premier Growth Market var den 31 maj 2021. Per den 31 mars 2022 var sista betalkurs 251,20 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 12,2 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var cirka 41 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 31 mars 2022 till 48 400 000 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

## Revision

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

## Årsstämma

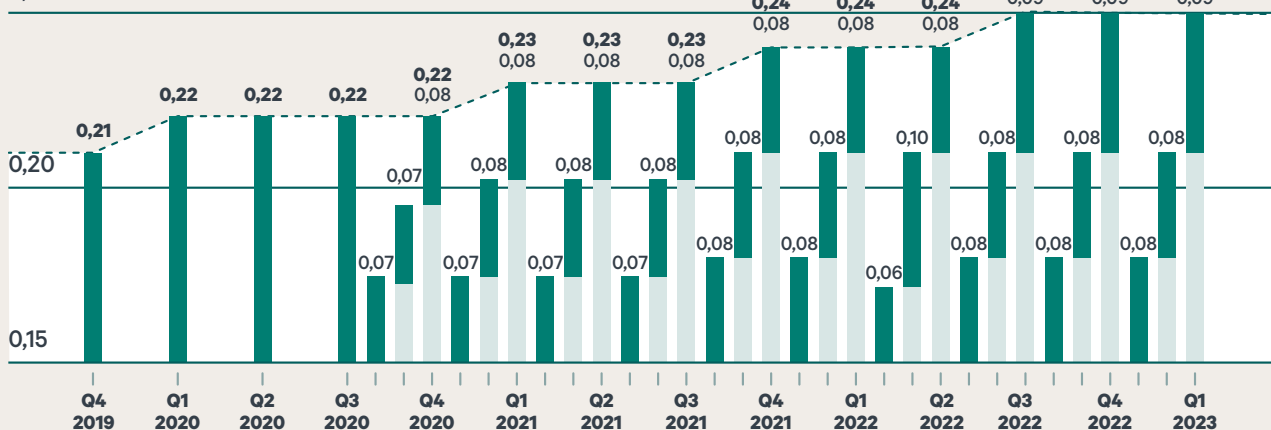
Årsstämman ägde rum den 20 april 2022 kl 9:00 i City Conference Center, Norra Latins lokaler på Drottninggatan 71B, i Stockholm och via poströstningsförfarande.

## Utdelning

För tolv månaders perioden som inleddes efter årsstämman 2022 avser den extra bolagsstämman den 5 maj att besluta, att dela ut sammanlagt 0,99 EUR per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns efter den extra bolagsstämman på <https://www.cibusnordic.com/se/investerare/aktien/utdelningsskalender/>

EUR

0,25



## Extra bolagsstämma

En extra bolagsstämma kommer att hållas den 5 maj 2022 via poströstningsförfarande. Mer information finns på [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com).

## Händelser efter periodens slut

Den 6 april meddelades att Cibus tillträtt ett tidigare aviserat förvärv av en fastighetsportfölj bestående av 34 fastigheter med matvarubutiker i Danmark med ett fastighetsvärde om cirka 2 080 miljoner DKK (cirka 280 miljoner EUR). Förvärvet är Cibus första förvärv i Danmark.

Den 11 april meddelades att styrelsen för Cibus återkallar förslag om införande av nytt aktieslag och kallar till extra bolagsstämma den 5 maj med förslag om att öka total utdelning per aktie till 0,99 EUR.

På årsstämman den 20 april 2022 valdes Nils Styf till ny styrelseledamot. Patrick Gylling omvaldes till styrelseordförande och Elisabeth Norman, Victoria Skoglund och Stefan Gattberg omvaldes till styrelseledamöter.

Den 28 april meddelades att Cibus köpt och tillträtt en livsmedelsfastighet i Finland för 4,3 MEUR. S-gruppen är ankarhyresgäst.

Den extra bolagsstämman den 5 maj 2022 avser att besluta om att höja utdelningen med 0,24 EUR till totalt 0,99 EUR per aktie, fördelat på tolv utbetalningstillfällen.

## Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 5 maj 2022 kl 10:00 (CEST) där VD Sverker Källgård och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på <https://tv.streamfabriken.com/cibus-nordic-real-estate-q1-2022>. För att delta i telefonkonferensen ring +46 8 50558366 Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com).

## 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 5 maj 2022.

Stockholm den 5 maj 2022  
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

2022-07-21 Delårsrapport Q2  
2022-11-09 Delårsrapport Q3  
2023-02-23 Bokslutskommuniké

2023-04-18 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 sedan 1 juni 2021 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. 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 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 vid slutet av 2023, 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 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 2022 uppgick till cirka 1,2 miljarder EUR.



## Cibus aktieägare

Cibus är sedan 1 juni 2021 noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har ca 41 000 aktieägare per den 31 mars 2022. De 15 största aktieägarna innehar ca 42 % av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 mars 2022 uppgick till 10 % eller mer av Cibus röster.

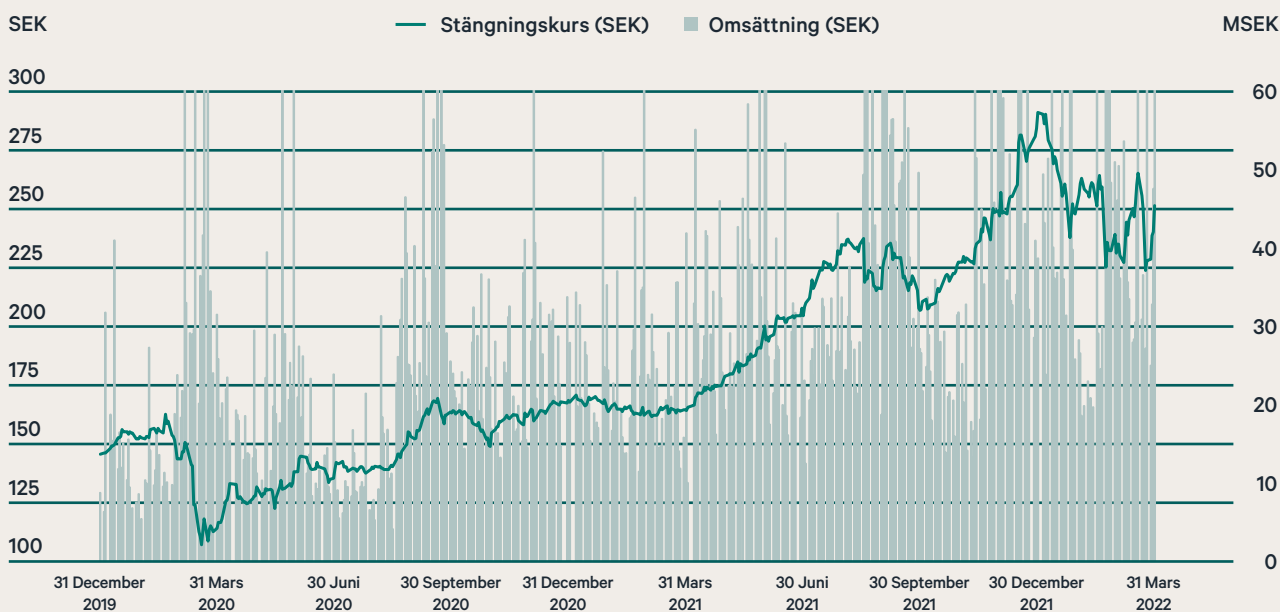
### Aktieägare per den 31 mars 2022

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	3 694 813	7,6
AB Sagax	2 776 973	5,7
Columbia Threadneedle	2 322 273	4,8
Dragfast AB	1 700 000	4,2
Marjan Dragicevic	1 620 000	3,3
Länsförsäkringar Fonder	1 360 304	2,8
BlackRock	1 307 286	2,7
Avanza Pension	1 208 288	2,5
Sensor Fonder	1 096 000	2,3
Vanguard	575 659	1,2
Tredje AP-fonden	540 000	1,1
Patrick Gylling	500 000	1,0
Nordnet Pensionsförsäkring	461 474	1,0
Victory Capital Management Inc.	441 147	0,9
Familjen Kamprads Stiftelse	375 000	0,8
<b>Summa 15 största aktieägare</b>	<b>19 979 217</b>	<b>42,0</b>
Aktieägare, övriga	28 420 783	58,0
<b>Totalt</b>	<b>48 400 000</b>	<b>100</b>

Källa: Modular Finance

## Aktiekursens utveckling

Slutkurs på Cibus aktier per den 31 mars 2022 var 251,20 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 12,2 miljarder SEK. Den genomsnittliga omsättningen under Q1 2022 uppgick till cirka 48 MSEK per dag.

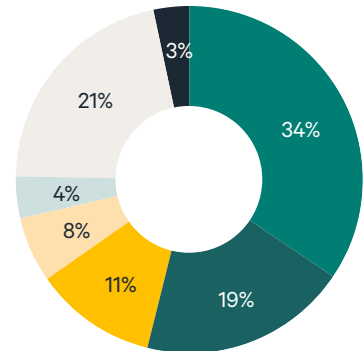


# Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

## Hyresgäster

Över 95 % av driftnettot härrör från dagligvarufastigheter. De största hyresgäster är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen och Lidl. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns Coop Danmark, Salling Group, Dagrofa och ICA. I diagrammet till höger visas hur driftnettot är fördelat mellan fastigheter där de olika dagligvarukedjorna är ankarhyresgäst.

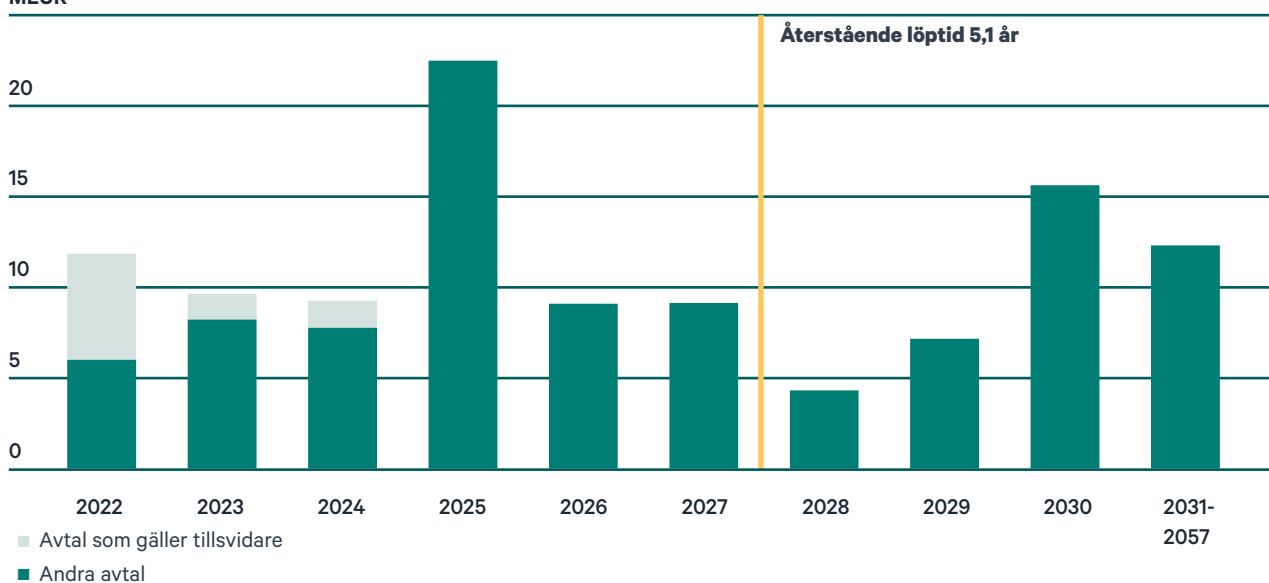
- Kesko
- Tokmanni
- Coop Sverige
- S-gruppen
- Lidl
- Övrig dagligvaruhandel
- Övrig handel



## 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 inklusive danska förvärvet är 5,1 år.

MEUR



**Ungefär 49 %** av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2022 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 2022 bestod Cibus fastighetsbestånd inklusive danska förvärvet som undertecknades i mars och tillträdades den 6 april av 440 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge och Danmark. Ungefär 69 % av portföljens driftnetto på helårsbasis härrör sig från fastigheter i Finland, 14 % från fastigheter i Danmark, 13 % från fastigheter i Sverige och 4 % från fastigheter i Norge.

Över 95 % av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandelsfastigheter. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av de största dagligvarukedjor i Norden. Ankarhyresgästerna står för 85 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 5,6 år.

Under första kvartalet har 6 fastigheter förvärvats i Norge för 16,1 MEUR och 34 fastigheter i Danmark för ca. 280 MEUR. Det danska förvärvet tillträdades den 6 april. För mer information besök [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com).

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyresgästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	154	292 063	4,0	4,1	92 %
Tokmanni	51	233 599	4,1	4,5	83 %
Coop	113	121 786	7,7	7,8	98 %
S-gruppen	38	66 058	6,8	7,3	80 %
Lidl	7	42 137	6,4	8,4	68 %
Övrig dagligvaruhandel	65	141 094	5,7	7,0	76 %
Övrig handel	12	52 968	3,2	n/a	n/a
<b>Portföljen total</b>	<b>440</b>	<b>949 706</b>	<b>5,1</b>	<b>5,6</b>	<b>85 %</b>



# 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 i 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 hyresintäkter.

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

## Nyckeltal

Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 102,2 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portföljen som Cibus tillträtt inklusive det danska förvärvet som signerades i mars men tillträdde 6 april.

Antal fastigheter	440
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	950
Uthyrningsbara area/fastighet, kvm	2 158
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	102,2
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	114
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	5,1



# Finansiering

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

Per den 31 mars 2022 hade koncernen säkerställda banklån om 731 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7 % och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,4 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 50 MEUR. Obligationen löper till den 29 december 2024 med en rörlig kupongränta om 3m EURIBOR + 4,00 %.

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 + 4,50%.

Alla icke-säkerställda obligationer är noterade på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

I juni 2021 etablerade Cibus ett MTN-program som möjliggör både seniora icke-säkerställda obligationer och hybridobligationer. Den 17 juni 2021 emitterade Cibus hybridobligationer om 30 MEUR under sitt etablerade MTN-program Hybridobligationerna har en evig löptid med möjlighet till första inlösen efter 5,25 år och löper med en ränta om 3 månader EURIBOR + 4,75 %. Hybridobligationen är sedan 24 juni 2021 noterad på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

- Koncernens genomsnittliga kreditbindningstid exklusive hybridobligation uppgår till 2,4 år.
- Första förfall av lån sker först om 1,3 år.
- Av koncernens banklån är omkring 67 % säkrade genom räntederivat i form av räntetak.
- Nettobelåningsgraden uppgår till 52,0 %.
- De säkerställda banklånen har en belåningsgrad på 47,4 %.





—

# Ekonomisk redovisning

Market

Market

7-22

8-22

## Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q1 2022	Q1 2021	Helår 2021
Hysesintäkter	23 465	19 430	81 058
Serviceintäkter	4 665	3 650	12 696
Driftkostnader	-5 378	-3 963	-13 791
Fastighetsskatt	-983	-906	-3 637
<b>Driftnetto</b>	<b>21 769</b>	<b>18 211</b>	<b>76 326</b>
Administrationskostnader	-2 142	-1 697	-6 385
Finansnetto	-5 052	-4 944	-22 200
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>14 575</b>	<b>11 570</b>	<b>47 741</b>
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	26 532	193	10 644
Värdetförändring räntederivat, orealiserad	1 617	255	980
<b>Resultat före skatt</b>	<b>42 724</b>	<b>12 018</b>	<b>59 365</b>
Aktuell skatt	-286	-	-81
Uppskjuten skatt	-6 915	-847	-7 914
<b>Periodens resultat</b>	<b>35 523</b>	<b>11 171</b>	<b>51 370</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	44 342 222	40 000 000	40 284 932
Resultat per aktie <sup>1</sup> före och efter utspädning, EUR	0,79	0,28	1,25
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-898	-1 428	-1 524
<b>Summa totalresultat<sup>2</sup></b>	<b>34 625</b>	<b>9 743</b>	<b>49 846</b>

<sup>1</sup> Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer

<sup>2</sup> Periodens resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets ägare.

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental euro (TEUR)	31-mar 2022	31-mar 2021	31-dec 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 542 600	1 269 658	1 499 626
Nyttjanderättstillgångar	9 665	8 211	9 649
Andra materiella tillgångar	52	34	55
Immateriella tillgångar	202	64	200
Uppskjutna skattefordringar	4 078	4 570	4 675
Räntederivat	1 304	-	-
Övriga långfristiga fordringar	32	143	33
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 557 933</b>	<b>1 282 680</b>	<b>1 514 238</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	378	901	764
Övriga kortfristiga fordringar	11 052	3 314	1 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 011	3 028	3 493
Likvida medel	172 238	31 533	51 054
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>188 679</b>	<b>38 776</b>	<b>56 476</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 746 612</b>	<b>1 321 456</b>	<b>1 570 714</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	484	400	440
Övrigt tillskjutet kapital	598 495	422 244	507 496
Reserver	1 986	2 980	2 884
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	78 958	42 115	43 435
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>679 923</b>	<b>467 739</b>	<b>554 255</b>
Hybridobligation	28 705	-	29 007
<b>Summa eget kapital</b>	<b>708 628</b>	<b>467 739</b>	<b>583 262</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	967 728	807 253	911 494
Uppskjutna skatteskulder	37 890	21 982	31 161
Räntederivat	-	1 923	391
Övriga långfristiga skulder	13 100	8 384	13 080
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 018 718</b>	<b>839 543</b>	<b>956 126</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av upplåning	2 396	2 762	2 396
Kortfristig del av räntederivat	785	-	703
Leverantörsskulder	709	356	774
Aktuella skatteskulder	1 029	884	1 533
Övriga kortfristiga skulder	2 991	765	3 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 356	9 407	22 401
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>19 266</b>	<b>14 174</b>	<b>31 326</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 037 984</b>	<b>853 717</b>	<b>987 452</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 746 612</b>	<b>1 321 456</b>	<b>1 570 714</b>

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tusental euro (TEUR)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Hybrid- obligation	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt		
<b>Ingående eget kapital 1-jan 2021</b>	<b>400</b>	<b>422 275</b>	<b>4 408</b>	<b>30 945</b>	<b>458 028</b>	-	<b>458 028</b>
Periodens resultat	-	-	-	51 370	51 370	-	51 370
Övrigt totalresultat	-	-	-1 524	-	-1 524	-	-1 524
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 524</b>	<b>51 370</b>	<b>49 846</b>	<b>-</b>	<b>49 846</b>
Nyemission	20	48 048	-	-	48 068	-	48 068
Apportemission	20	37 559	-	-	37 579	-	37 579
Hybridemission	-	-	-	-	-	30 000	30 000
Teckningsoptioner	-	153	-	-	153	-	153
Emissionskostnader	-	-670	-	-	-670	-430	-1 100
Skatteeffekt emissionskostnader	-	131	-	-	131	89	220
Utdelning	-	-	-	-38 880	-38 880	-652	-39 532
<b>Utgående eget kapital 31-dec 2021</b>	<b>440</b>	<b>507 496</b>	<b>2 884</b>	<b>43 435</b>	<b>554 255</b>	<b>29 007</b>	<b>583 262</b>
<b>Ingående eget kapital 1-jan 2022</b>	<b>440</b>	<b>507 496</b>	<b>2 884</b>	<b>43 435</b>	<b>554 255</b>	<b>29 007</b>	<b>583 262</b>
Periodens resultat	-	-	-	35 523	35 523	-	35 523
Övrigt totalresultat	-	-	-898	-	-898	-	-898
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-898</b>	<b>35 523</b>	<b>34 625</b>	<b>-</b>	<b>34 625</b>
Nyemission	44	92 003	-	-	92 047	-	92 047
Emissionskostnader	-	-1 264	-	-	-1 264	-	-1 264
Skatteeffekt emissionskostnader	-	260	-	-	260	-	260
Utdelning	-	-	-	-	-	-302	-302
<b>Utgående eget kapital 31-mar 2022</b>	<b>484</b>	<b>598 495</b>	<b>1 986</b>	<b>78 958</b>	<b>679 923</b>	<b>28 705</b>	<b>708 628</b>



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q1 2022	Q1 2021	Helår 2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt	42 724	12 018	59 365
Justeringar för ej kassapåverkande poster:			
- Finansiella Poster	459	393	1 936
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-26 532	-180	-10 644
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	-1 617	266	-980
- Orealiserade kursdifferenser	-484	-1 524	-2 788
- Förändring av uppskjuten skatt	-1 621	-	1 930
Betald skatt	-	16	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>12 929</b>	<b>10 989</b>	<b>48 819</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar	-13 424*	-6 122	22 078
Förändring av kortfristiga skulder	1 515	507	-17 636
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 020</b>	<b>5 374</b>	<b>53 261</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter	-16 187	-315	-177 150
Investeringar i befintliga fastigheter	-549	-564	-2 247
Andra investeringar	-2	-56	-278
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 738</b>	<b>-935</b>	<b>-179 675</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	92 047	-	48 088
Hybridemission	-	-	30 000
Teckningsoptioner	-	-	121
Emissionskostnader	-1 264	-40	-1 107
Utdelning till aktieägare	-10 560	-9 200	-37 520
Utdelning hybridobligation	-302	-	-652
Upptagna lån	58 268	-	105 610
Amortering av lån	-607	-351	-2 192
Uppläggningskostnader för lån	-698	-	-1 571
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>136 884</b>	<b>-9 591</b>	<b>140 777</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>121 166</b>	<b>-5 152</b>	<b>14 363</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>51 054</b>	<b>36 783</b>	<b>36 783</b>
Kursdifferens i likvida medel	18	-98	-92
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>172 238</b>	<b>31 533</b>	<b>51 054</b>

\*Innehåller handpenning på 10 MEUR avseende förvärv av 34 fastigheter i Danmark som tillträdades 6 april 2022.

## Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q1 2022	Q1 2021	Helår 2021
Rörelseintäkter	436	177	1 352
Rörelsekostnader	-1 131	-780	-2 922
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-695</b>	<b>-603</b>	<b>-1 570</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 000	3 748	13 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	-542	-3 887	-11 450
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 763</b>	<b>-743</b>	<b>399</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag	-	-	-3 490
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 763</b>	<b>-743</b>	<b>-3 091</b>
Skatt	-384	70	786
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 379</b>	<b>-673</b>	<b>-2 305</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Summa totalresultat*</b>	<b>2 379</b>	<b>-673</b>	<b>-2 305</b>

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

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	31-mar 2022	31-mar 2021	31-dec 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för programvaror	202	64	200
Inventarier	10	16	12
Andelar i dotterbolag	128 599	128 594	128 599
Uppskjutna skattefordringar	2 840	2 508	3 224
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	509 574	373 212	473 904
Övriga långfristiga fordringar	1 916	21	276
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>643 141</b>	<b>504 414</b>	<b>606 215</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2 221	32 079	22 046
Övriga kortfristiga fordringar	10 473	75	318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166	80	63
Likvida medel	152 767	13 258	30 996
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>165 627</b>	<b>45 492</b>	<b>53 423</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>808 768</b>	<b>549 906</b>	<b>659 638</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	484	400	440
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>484</b>	<b>400</b>	<b>440</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond	628 002	422 244	536 350
Balanserat resultat	-109 644	-67 504	-106 384
Periodens resultat	2 379	-673	-2 305
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>520 737</b>	<b>354 067</b>	<b>427 661</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>521 221</b>	<b>354 467</b>	<b>428 101</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	241 301	191 937	192 391
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>241 301</b>	<b>191 937</b>	<b>192 391</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	45 452	2 928	27 709
Leverantörsskulder	234	76	336
Övriga kortfristiga skulder	72	68	112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	488	431	10 989
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>46 246</b>	<b>3 502</b>	<b>39 146</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>287 547</b>	<b>195 439</b>	<b>231 537</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>808 768</b>	<b>549 906</b>	<b>659 638</b>

Segmentsinformation

Q1 2022 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	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
<b>Driftnetto</b>	<b>17 517</b>	<b>3 372</b>	<b>880</b>	<b>21 769</b>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 231 432</b>	<b>248 446</b>	<b>62 722</b>	<b>1 542 600</b>

Q1 2021 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	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>-</b>	<b>18 211</b>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 070 360</b>	<b>199 298</b>	<b>-</b>	<b>1 269 658</b>

Helår 2021 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Group
Hysesintäkter	68 845	11 847	366	81 058
Serviceintäkter	11 930	735	31	12 696
Driftkostnader	-13 672	-104	-15	-13 791
Fastighetsskatt	-2 912	-719	-6	-3 637
<b>Driftnetto</b>	<b>64 191</b>	<b>11 759</b>	<b>376</b>	<b>76 326</b>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 208 059</b>	<b>249 028</b>	<b>42 539</b>	<b>1 499 626</b>

De första fastigheterna i Norge förvärvades 15 oktober 2021. Innan dess var fastighetsportföljen i Finland och Sverige.

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 519 TEUR (-1 923).

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 2022	Q1 2021	Helår 2021
Hysesintäkter	23 465	19 430	81 058
Driftnetto	21 769	18 211	76 326
Förvaltningsresultat	14 575	11 570	47 741
Periodens resultat	35 523	11 171	51 370
Antal utestående aktier, st	48 400 000	40 000 000	44 000 000
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	44 342 222	40 000 000	40 284 932
Resultat per aktie, EUR <sup>1</sup>	0,79	0,28	1,25
EPRA NRV per aktie, EUR	14,7	12,2	13,5
EPRA NTA per aktie, EUR	14,7	12,2	13,5
EPRA NDV per aktie, EUR	14,0	11,6	12,8
Förvaltningsfastigheter	1 542 600	1 269 658	1 499 626
Likvida medel	172 238	31 533	51 054
Balansomslutning	1 746 612	1 321 456	1 570 714
Avkastning på eget kapital, %	22,0	9,7	9,9
Belåningsgrad seniorskuld, %	47,4	48,9	48,3
Belåningsgrad nettoskuld, %	52,0	61,6	57,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,4	3,5
Soliditet, %	40,6	35,4	37,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,8	1,7
Överskottsgrad, %	92,8	93,7	94,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	94,7	94,3
Andelen dagligvarufastigheter, %	94,7	95,0	94,6

<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 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.	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 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.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Soliditet, %	Justerat 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, %	Hysesintäkter 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 2022	Q1 2021	Helår 2021
Eget kapital exkl. hybridobligationer	679 923	467 739	554 255
Återläggning av derivat	-519	1 923	1 094
Återläggning av uppskjuten skatt	33 812	17 412	26 486
Återläggning av ej utbetald utdelning	-	-	10 560
<b>Summa EPRA NRV</b>	<b>713 216</b>	<b>487 074</b>	<b>592 395</b>
Antal utestående aktier	48 400 000	40 000 000	44 000 000
<b>EPRA NRV per aktie, EUR</b>	<b>14,7</b>	<b>12,2</b>	<b>13,5</b>
Eget kapital exkl. hybridobligationer	679 923	467 739	554 255
Återläggning av derivat	-519	1 923	1 094
Återläggning av uppskjuten skatt	33 812	17 412	26 486
Återläggning av ej utbetald utdelning	-	-	10 560
<b>Summa EPRA NTA</b>	<b>713 216</b>	<b>487 074</b>	<b>592 395</b>
Antal utestående aktier	48 400 000	40 000 000	44 000 000
<b>EPRA NTA per aktie, EUR</b>	<b>14,7</b>	<b>12,2</b>	<b>13,5</b>
Eget kapital exkl. hybridobligationer	679 923	467 739	554 255
Återläggning av derivat	-519	1 923	1 094
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-4 078	-4 570	-4 675
Återläggning av ej utbetald utdelning	-	-	10 560
<b>Summa EPRA NDV</b>	<b>675 326</b>	<b>465 092</b>	<b>561 234</b>
Antal utestående aktier	48 400 000	40 000 000	44 000 000
<b>EPRA NDV per aktie, EUR</b>	<b>14,0</b>	<b>11,6</b>	<b>12,8</b>
Periodens resultat	35 523	11 171	51 370
Genomsnittligt eget kapital	645 945	462 883	520 645
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>22,0</b>	<b>9,7</b>	<b>9,9</b>
Senior säkerställd skuld	731 332	620 314	724 180
Förvaltningsfastigheter	1 542 600	1 269 658	1 499 626
<b>Belåningsgrad seniorskuld, %</b>	<b>47,4</b>	<b>48,9</b>	<b>48,3</b>
Skulder till kreditinstitut	974 352	813 934	917 860
Likvida medel	-172 238	-31 533	-51 054
<b>Nettoskuld</b>	<b>802 114</b>	<b>782 402</b>	<b>866 806</b>
Förvaltningsfastigheter	1 542 600	1 269 658	1 499 626
<b>Belåningsgrad nettoskuld, %</b>	<b>52,0</b>	<b>61,6</b>	<b>57,8</b>
Driftnetto	21 769	18 211	76 326
Administrationskostnader	-2 142	-1 697	-6 385
Finansiella intäkter	9	2	35
<b>Totalt</b>	<b>19 636</b>	<b>16 516</b>	<b>69 976</b>
Räntekostnader inkl hedgingkostnader för räntetak	5 371	4 919	20 177
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,7</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>
Eget kapital	708 628	467 739	583 262
Balansomslutning	1 746 612	1 321 456	1 570 714
<b>Soliditet, %</b>	<b>40,6</b>	<b>35,4</b>	<b>37,1</b>
Totala skulder	1 037 984	853 717	987 452
Eget kapital	708 628	467 739	583 262
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>
Driftnetto	21 769	18 211	76 326
Hysesintäkter	23 465	19 430	81 058
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>92,8</b>	<b>93,7</b>	<b>94,2</b>
Hysesintäkter	23 465	19 430	81 058
Hysesvärde	24 777	20 520	85 917
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>94,7</b>	<b>94,7</b>	<b>94,3</b>
Dagligvarufastigheter, kvm	826 650	706 646	820 464
Totalt fastighetsyta, kvm	873 106	744 039	866 920
<b>Andelen dagligvarufastigheter, %</b>	<b>94,7</b>	<b>95,0</b>	<b>94,6</b>