Cibus

Converting food into yield

23 Q2

Delårsrapport

1 januari 2023 – 30 juni 2023

Perioden i korthet

1 januari 2023 – 30 juni 2023

Q2 2023

(jämfört med Q2 2022)

Hyresintäkter uppgick till 29 633 TEUR (27 193).

Driftnettot uppgick till 28 050 TEUR (25 189).

Förvaltningsresultatet uppgick till 11 543 TEUR (13 550). Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 12 295 TEUR.

Periodens resultat uppgick till 3 990 TEUR (30 831) vilket motsvarar 0,06 EUR (0,63) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till -8 258 TEUR (17 183).

Jan–juni 2023

(jämfört med januari - juni 2022)

Hyresintäkter uppgick till 59 300 TEUR (50 658).

Driftnettot uppgick till 55 650 TEUR (46 958).

Förvaltningsresultatet uppgick till 23 334 TEUR (28 125). Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 25 290 TEUR.

Periodens resultat uppgick till 5 957 TEUR (66 354) vilket motsvarar 0,09 EUR (1,42) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till -16 735 TEUR (43 715).

EPRA NRV uppgick till 744 468 TEUR (726 166) vilket motsvarar 13,0 EUR (15,0) per aktie.

Väsentliga händelser under perioden

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

Den extra bolagsstämman den 20 april godkände den riktade nyemissionen som beslutades om 23 mars.

Den 28 april meddelades att det totala antalet aktier och röster i Cibus under april ökat som ett resultat av den riktade nyemissionen. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 57 246 140 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 572 461,40 EUR.

Den 23 maj meddelades att Cibus begär inlösen av utestående obligationer 2020/2023 med ISIN: SE0014479366. Datumet för inlösen var den 19 juni och inlösenbeloppet för varje obligation var det tillämpliga inlösenbeloppet (100,10 procent av obligationernas nominella belopp), plus upplupen men obetald ränta.

Den 13 juni lanserade Cibus ett återköpserbjudande på alla utestående icke-säkerställda obligationer, dock inte hybridobligationerna. Återköpserbjudandet var maximerat till 25 MEUR.

Den 21 juni meddelade Cibus resultatet från återköpserbjudandet. Bolaget hade mottagit och accepterat återköpsinstruktioner till ett totalt aggregerat nominellt belopp motsvarande 16,8 MEUR plus 8,8 MSEK.

Den 21 juni meddelades en sammanställning av utestående icke-säkerställda obligationslån (exklusive hybridlån) uppgick till 91,5 MEUR plus 678,8 MSEK.

Väsentliga händelser efter perioden

Den 11 juli meddelades att Cibus lanserar ett uppdaterat ramverk för grön finansiering och ett nytt ramverk för hållbarhetslänkad finansiering.

Utdelning

För tolvmånaders 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]	Q2 2023	Q2 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
Förvaltningsfastigheter, MEUR	1 815	1 833	1 815	1 833
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	111,3	103,2	111,3	103,2
Uthyrningsbar yta, tusen kvm [2]	981	960	981	960
Andelen dagligvarufastigheter, %	93,3	94,5	93,3	94,5
Antal fastigheter med solpaneler	44	40	44	40
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,5	46,4	50,5	46,4
Belåningsgrad nettoskuld, %	56,5	58,0	56,5	58,0
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	2,4	3,5	2,4	3,5
Utdelning per aktie beslutad för perioden, EUR	0,22	0,24	0,47	0,48

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

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

Fortsatt fokus på kassaflöde, balansräkning och finansieringskostnader

Kommentar från vd

”Cibus fokus är att fortsätta arbetet med att optimera balansräkningen på ett sätt som minimerar riskerna för våra aktieägare samt säkerställer ett ökat kassaflöde och utdelning över tid.”
— Sverker Källgården, VD

Emission och stärkt balansräkning

Årets andra kvartal liknar i mångt och mycket det första. Rysslands anfallskrig i Ukraina fortsätter med oförminskad styrka, centralbankerna fortsätter höja styrräntorna och det är oro på många marknader.

Cibus fortsätter visa stabilt resultat under andra kvartalet, den underliggande verksamheten går fortsatt bra och driftnettot ökar med 11% jämfört med andra kvartalet 2022.

Cibus har under kvartalet tagit betydande steg för att få ner skuldsättningen och därmed även finansieringskostnaderna. På den extra bolagsstämma som hölls den 20 april gavs styrelsen mandat att genomföra den nyemission som beslutades om i mars och därmed tillfördes bolaget nytt kapital om ca 70 MEUR. Resultatet av emissionen möjliggjorde för bolaget att den 19 juni lösa in den återstående delen av obligationen som skulle förfalla den 18 september utan att behöva förlita sig på en osäker obligationsmarknad. Samtidigt kunde belåningsgraden sänkas för bolaget.

Cibus har även kunnat köpa tillbaka andra utestående obligationer i marknaden med dels likvid från nyemissionen, dels genom kompletterande banklån hos våra samarbetsbanker. Totalt med inlösen och återköp har obligationer för drygt 92 MEUR köpts tillbaka under kvartalet. Bolaget har i slutet av kvartalet en kassa om cirka 40 MEUR som delvis kan användas för att ytterligare stärka balansräkningen.

Finansiering och räntesäkring

Cibus har under och efter kvartalet fortsatt säkra bolagets finansieringskostnader genom nytecknade räntetak och i mitten av juli är drygt 95% av bolagets räntebärande skuld räntesäkrad. Detta innebär att den säkerställda skulden är fortsatt helt säkrad, nu med en maximal ränta, inklusive marginal, referensränta och säkringskostnader, om 3,95% från september 2023 till och med december 2024 för att sedan vara 4,05% under första halvåret 2025. Räntesäkringarna förfaller därefter successivt. Av Cibus utestående obligationslån är ca 75% räntesäkrade i mitten av juli.

Cibus hade i slutet av kvartalet en belåningsgrad på 56,5% och räntetäckningsgraden per 30 juni, mätt rullande 12 månader, var 2,4 gånger. Målsättningen är den inte ska understiga 2,0 gånger. Så länge referensräntorna understiger 9% de kommande 12 månaderna ser vi att målsättningen kan hållas tack vare bolagets räntesäkringar och låga andel exponering mot rörlig ränta. Målet om 2,0 gånger är att satt med marginal till den kovenant om 1,75 som finns i obligationsvillkoren.

Marknad

Transaktionsmarknaden är avvaktande och inga större affärer har genomförts på den nordiska marknaden. Cibus har under kvartalet förlängt avtalen för 31 fastigheter med Tokmanni som hyresgäst där hyresavtalen hade förfallodatum 2024-2025. Avtalen förlängs med ca 5 år och visar återigen på Cibus fina samarbete med ankarhyresgästerna.

Fastighetsvärden

De generella avkastningskraven har ökat under kvartalet med i snitt cirka 5 bps, effekten har delvis därmpats med högre inflationsantaganden för 2023 då 99% av våra hyror är kopplade till KPI. Cibus externvärderar samtliga fastigheter i samband med varje kvartalsrapport, vilket i andra kvartalet resulterat i orealiserade negativa värdeförändringar om cirka 8 MEUR. Orsakerna till de sänkta fastighetsvärdena är mer kopplat till osäkerheten på marknaden än konkreta transaktioner som gjorts. Den genomsnittliga direktavkastningen i portföljen ligger i andra kvartalet på 6,1%, att jämföra med snitträntan på bolagets finansiering om 4,6%.

Fokusområden

Cibus fokus är att fortsätta arbetet med att optimera balansräkningen på ett sätt som minimerar riskerna för våra aktieägare samt säkerställer ett ökat kassaflöde och utdelning över tid.

Stockholm den 18 juli 2023

Sverker Källgården

Verksamhet

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 1 juli 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)	30 jun 2022	30 sep 2022	1 jan 2023	1 apr 2023	1 jul 2023	Förändring (1 jul 2023 - 30-jun 2022)
Hyresintäkter	110 000	111 300	118 500	119 400	119 000	
Fastighetskostnader	-6 800	-7 000	-7 800	-7 800	-7 700	
Driftnetto	**103 200**	**104 300**	**110 700**	**111 600**	**111 300**	**+8%**
Central förvaltning	-7 100	-7 250	-8 250	-8 400	-8 170	
Finansiella kostnader netto*	-29 900	-33 700	-44 300	-49 900	-52 050***	
Förvaltningsresultat	**66 200**	**63 350**	**58 150**	**53 300**	**51 080**	
Kostnader hybridobligation	-1 360	-1 660	-2 060	-2 330	-2 500	
Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation	**64 840**	**61 690**	**56 090**	**50 970**	**48 580**	
Justering ej kassapåverkande poster	2 280	2 510	2 510	2 920	3 490	
Summa resultat exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation	**67 120**	**64 200**	**58 600**	**53 890**	**52 070**	
Resultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation EUR**	**1,39**	**1,33**	**1,21**	**1,11**	**0,91**	**-34%**

*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 41 792 aktier genom utnyttjande av teckningsoptioner i maj 2022 och genom en riktad emission som godkändes 20 april 2023 på 8 804 348 aktier. Totalt antal aktier är därefter 57 246 140 aktier.
***Inklusive ytterligare räntetak som tecknades i juli 2023.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hyresintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 juli 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 fram till och med 1 april 2023 har växelkursen 11,00 SEK/EUR. **From 1 juli 2023 används växelkursen 11,50 SEK/EUR för den svenska verksamheten.** För den norska verksamheten har 10,00 NOK/EUR använts fram till och med 30 juni 2022 och sedan 30 september 2022 till och med 1 april 2023 har växelkursen 10,40 NOK/EUR. **Därefter from 1 juli 2023 har växelkursen 11,50 NOK/EUR använts för den norska verksamheten.** För den danska verksamheten har växelkursen 7,44 DKK/EUR använts för intjäningsförmågan.

Driftnetto i jämförbart bestånd

	TEUR	% effekt
Driftnetto 30 juni 2022	**103 200**	
Nettoförändringar till 1 juli 2022	450	
Driftnetto 1 juli 2022	**103 650**	
Effekt av förändringar i fastighetskostnader	-950	-0,9%
Effekt av förändringar i beläggning	-850	-0,8%
Effekt av indexuppräkning och andra hyreshöjningar	8 890	+8,6%
Jämförbart bestånd 1 juli 2023 *	**110 740**	**+6,8%**
Valutaeffekt	-2 040	-2,0%
Förvärvade/sålda fastigheter	2 600	+2,5%
Driftnetto 1 juli 2023	**111 300**	**+7,4%**

* Jämförbar portfölj, valutakurser enligt intjäningsförmåga 30 juni 2022.

Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan gällande förvaltningsresultat per aktie har för de kommande tolv månaderna per 2023-07-01 jämfört med tolvmånadersperspektivet per 2022-06-30 minskat med -34%. Detta på grund av det högre ränteläget samt valutakurseffekt i SEK och NOK jämfört med EUR. Effekten av indexuppräkning och andra hyreshöjningar var 8,6% på årsbasis. Cibus har vid utgången av Q2 2023 en betydande kassa som delvis kan användas för att ytterligare stärka balansräkningen.

Finansiell utveckling

Resultatanalys januari - juni 2023

Intäkter

Under första halvåret 2023 uppgick koncernens hyresintäkter till 59 300 TEUR (50 658), vilket var en ökning med 17% 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% per år. Serviceintäkter uppgick till 9 475 TEUR (8 056) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,8% (94,9). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick till 126 500 TEUR (117 100).

Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till -13 125 TEUR (-11 756). Driftnettot ökade med 19% och uppgick till 55 650 TEUR (46 958), vilket resulterade i en överskottsgrad på 93,8% (92,7). 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. Det innebär också att hyresintäkterna ökar med konsumentprisindex men inte kostnaderna i motsvarande grad.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna uppgick till -4 307 TEUR (-3 985). I administrationskostnaderna finns en positiv post av engångskaraktär om 400 TEUR avseende en upplösning av reserv i samband med ett tidigare förvärv.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -28 009 TEUR (-14 848) och utgörs främst av periodens räntekostnader om -23 149 TEUR (-11 755) men även av en valutakursförändring om -1 485 TEUR (-1 227). I finansnetto finns även kostnad av engångskaraktär om -871 TEUR avseende återlösenpremie för förtida inlösen av obligationer. I finansnettot ingår även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 917 MEUR finns tre icke säkerställda obligationer på totalt 149 MEUR per sista juni 2023. Under andra kvartalet har Cibus återköpt resterande del av en EUR-obligation om 135 MEUR, vilket uppgick till 61,8 MEUR. Dessutom har företaget utnyttjat kapital från nyemissionen i april tillsammans med ytterligare bankfaciliteter för att återköpa även andra utestående obligationer. Cibus har under andra kvartalet köpt ytterligare räntetak för att skydda företaget mot potentiella ränteökningar i framtiden. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen inklusive icke säkerställda obligationer och inklusive marginaler och löpande räntesäkringskostnader, till 4,6% (2,5).

Förvaltningsresultat

Under rapportperioden minskade förvaltningsresultatet med 17% till 23 334 TEUR (28 125). Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 25 290 TEUR.

Värdeförändringar fastigheter

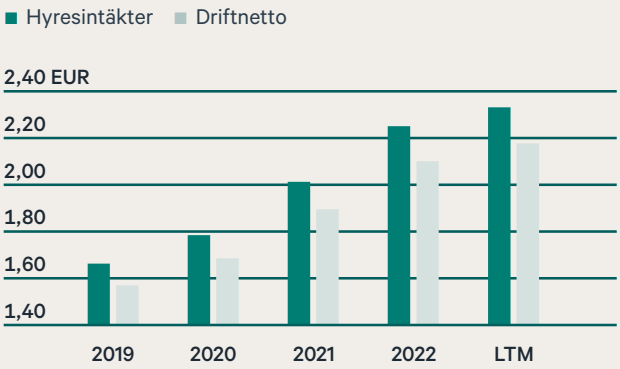
Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till -35 518 TEUR (333 363) från det ingående värdet om 1 850 911 TEUR (1 499 626) till det utgående värdet 1 815 393 TEUR (1 832 989). Nedan är en specifikation över förändringen:

	TEUR
Ingående värde	**1 850 911**
Förvärv	2 124
Orealiserade värdeförändringar	-16 735
Valutakurseffekt	-21 777
Investeringar i fastigheterna	751
Justerade anskaffningsvärden	119
Utgående värde	**1 815 393**

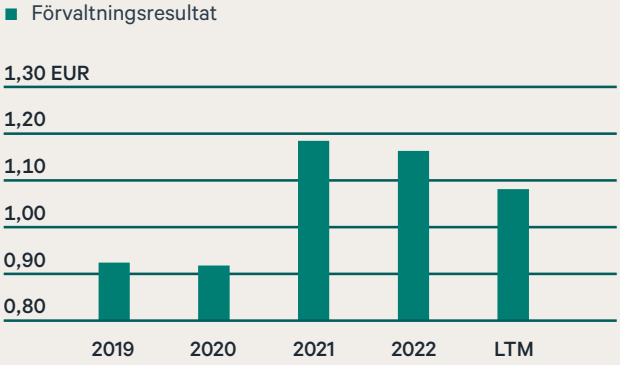
Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -16 735 TEUR (43 715). Den negativa värdeförändringen berodde på högre avkastningskrav i fastighetsportföljen. Effekten dämpades något av ökade hyresnivåer till följd av indexering. Den genomsnittliga direktavkastningen i fastighetsportföljen är i slutet av Q2 2023 6,1%.

Investeringar i fastigheterna har gjorts med 751 TEUR (829), varav cirka 326 TEUR (124) är genomförda hyresgästanpassningar med direktavkastning i linje med eller över befintlig portfölj.

Hyresintäkter och driftnetto per aktie



Förvaltningsresultat per aktie



Skatt

I Finland är den nominella bolagsskatten 20%, i Sverige 20,6% samt i Norge och Danmark 22%. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnadsinventarier, byggnaderna och utnyttjandet av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg effektiv skattekostnad. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 20 308 TEUR (22 617). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 4 179 TEUR (4 352) och i moderbolagets balansräkning till 2 922 TEUR (3 396). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -642 TEUR (-14 474), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -83 TEUR (-206) respektive -559 TEUR (-14 268).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 5 957 TEUR (66 354) vilket motsvarar 0,09 EUR (1,42) per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till -16 735 TEUR (43 715).

Andra kvartalet 2023

Koncernens hyresintäkter ökade med 9% till 29 633 TEUR (27 193) under andra kvartalet 2023. Driftnettot ökade med 11% och uppgick till 28 050 TEUR (25 189).

Administrationskostnaderna uppgick till -2 112 TEUR (-1 843). I administrationskostnaderna finns en positiv engångskaraktär om 400 TEUR avseende en upplösning av reserv i samband med ett tidigare förvärv.

Finansnettot var under andra kvartalet -14 395 TEUR (-9 796) och utgör främst räntekostnader men även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsgäld enligt IFRS 16. I finansnettot ingår även en valutakursförändring på -454 TEUR (-2 142). Valutakursförändringen är orealiserad och en konsekvens av att NOK och SEK har försvagats gentemot EUR under kvartalet. I finansnetto finns även kostnad av engångskaraktär om -698 TEUR avseende återlösenpremie för förtida inlösen av obligationer.

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet blev 11 543 TEUR (13 550) vilket motsvarar 0,21 EUR (0,28) per aktie. Förvalningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekter uppgick till 12 295 TEUR.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -8 258 TEUR (17 183). Den negativa värdeförändringen berodde på högre avkastningskrav i fastighetsportföljen om cirka 5bps. Effekten dämpades något av ökade hyresnivåer till följd av indexering.

Total skatt uppgick till -1 790 TEUR (-7 273), varav aktuell skatt uppgick till -39 TEUR (80) och uppskjuten skatt till -1 751 TEUR (-7 353).

Resultat efter skatt uppgick för andra kvartalet till 3 990 TEUR (30 831), vilket motsvarar 0,06 EUR (0,63) per aktie.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 45 375 TEUR (44 126). Under kvartalet har en omklassificering av betald ränta och förtidsinlösenavgifter gjort till finanseringsverksamheten. De poster som omklassificeras till finansieringsverksamheten är sådana som är direkt kopplade till företagets lån och obligationer och vi anser att det blir mer rättvisande att visa dessa kassaflöden i finansieringsverksamheten. Jämförelseperioderna har också justerats.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 875 TEUR (-301 589) och utgör främst förvärv av fastigheter i Danmark under rapportperioden.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -47 220 TEUR (235 009). Finansieringsverksamheten har nu pålagts kostnader för betald ränta och avgifter för förtidsinlösen.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 40 893 TEUR (28 893). Cibus hade per den 30 juni 2023 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 1 024 956 TEUR (1 062 543). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 5 509 TEUR (3 894).

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 -2 890 TEUR (3 345).

Segmentsredovisning

Cibus redovisar sin verksamhet i de fyra landssegmenten Finland, Sverige, Norge och Danmark. 69% av driftnettot under andra kvartalet är hänförligt till Finland, 13% till Sverige, 14% till Denmark och 4% till Norge. Av fastighetsvärdet är 1 240 006 TEUR (1 237 744) hänförligt till Finland, 229 371 TEUR (244 794) till Sverige, 277 431 TEUR (279 819) till Danmark och 68 585 (70 632) TEUR till Norge. Se sid 30 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 44 (40) av våra fastigheter solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumtionen för 2 513 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 klimatneutral till år 2030. Det finns en plan med delmål satt för att minska utläppen. Utsläpp som inte kan tas bort helt kommer att kompenseras.

Tack vare amitiösa hållbarhetsmål kan Cibus finansiera sig grönt. Under juli 2023 uppdaterades bolagets ramverk för grön finansiering där ambitionsnivån jämfört med tidgare ramverk höjts. Samtidigt lanserades även ett ramverk för hållbarhetslänkad finansiering där räntekostnaden kopplas till utfallet av uppsatta hållbarhetsmål. Ramverken kan användas både för bank- och obligationsfinansiering.

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 anlitats. 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 Q2 är präglad av fortsatt hög osäkerhet. Cibus har fastställt de externa värderarnas värdering för kvartalet och den genomsnittlig direktavkastningen uppgår 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 kvalité.

Hyresintäkter

Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 94,8% (94,9) och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 5,1 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. Upplysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av rapporterna. Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning i juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2022. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Vad gäller värdering till verkligt värde i övrigt hänvisas till senaste årsredovisningen, sidorna 72-75.

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

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

Transaktioner med närstående

På årsstämman den 24 april 2020 beslutades att inrätta 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 och uppgår till 10,41 EUR. Teckning av optionerna kan ske tidigast 13 april 2026.

Syftet med teckningsoptionsprogrammen, och skälen för avvikelsen 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.

Cibusaktien

Cibus Nordic Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap. Per den 30 juni 2023 var sista betalkurs 104,85 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på cirka 6,0 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var drygt 48 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 30 juni 2023 till 57 246 140 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

Händelser efter periodens slut

Den 11 juli meddelades att Cibus lanserar ett uppdaterat ramverk för grön finansiering och ett nytt ramverk för hållbarhetslänkad finansiering.

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 18 juli 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-q2-2023. För att deltaga i telefonkonferensen vänligen registrera deltagande på följande länk : https://conference.financialhearings.com/teleconference/?id=5004605. 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 tolvmånaders 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/

tervetuloa
K CITYMA
RiA
THE BODY SHOP
Talletus
Otto
K palvelee
KCITYMARKET
7-22
8-21
10-21

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 18 juli 2023.

Stockholm den 18 juli 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

2023-11-07	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

Pia-Lena Olofsson, CFO

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

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

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 juni 2023 uppgick till cirka 6,0 miljarder SEK.

Cibus aktieägare

Cibus är sedan 1 juni 2021 noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har drygt 48 000 aktieägare per den 30 juni 2023. De 15 största aktieägarna innehar ca 43% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 30 juni 2023 uppgick till 10% eller mer av Cibus röster.

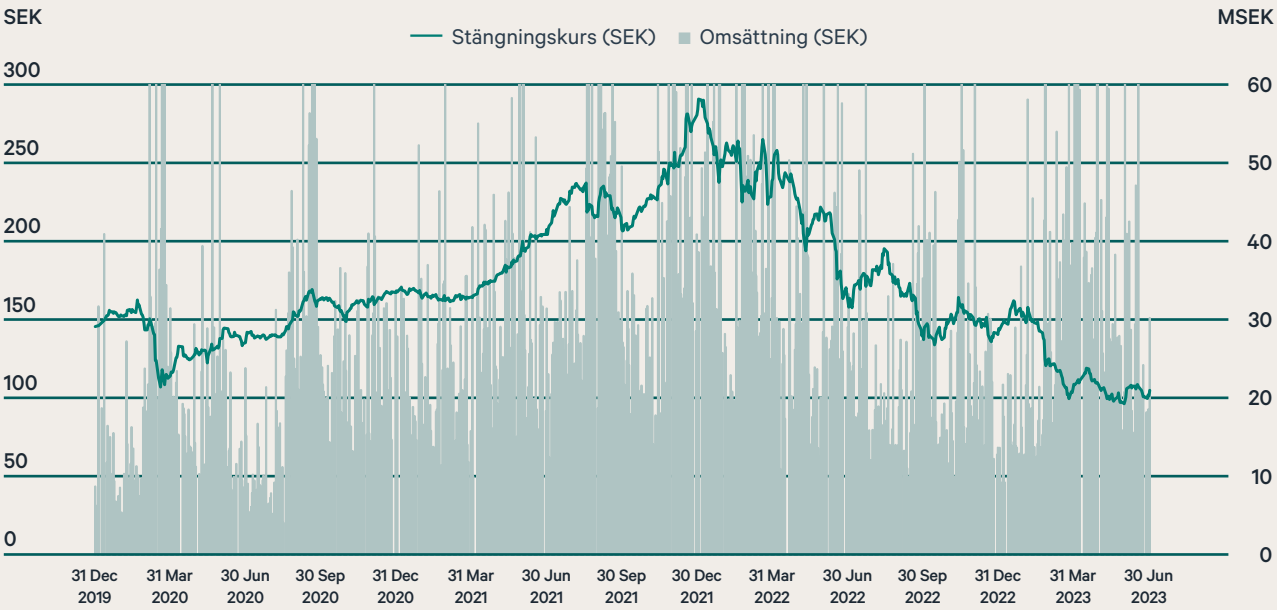
Aktieägare per den 30 juni 2023

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	4 666 549	8,2
Länsförsäkringar Fonder	3 340 367	5,8
Avanza Pension	2 308 361	4,0
Nordnet Pensionsförsäkring	2 094 671	3,7
Vanguard	1 944 200	3,4
BlackRock	1 671 843	2,9
Marjan Dragicevic	1 530 000	2,7
Sensor Fonder	1 438 391	2,5
Dragfast AB	1 400 000	2,5
Tredje AP-fonden	915 250	1,6
Carnegie Fonder	907 304	1,6
Handelsbanken Fonder	738 829	1,3
Columbia Threadneedle	609 225	1,1
Patrick Gylling	540 000	1,0
ACTIAM	539 610	1,0
Summa 15 största aktieägare	**24 644 600**	**43,1**
Aktieägare, övriga	32 601 540	56,9
Totalt	**57 246 140**	**100**

Källa: Modular Finance

Aktiekursens utveckling

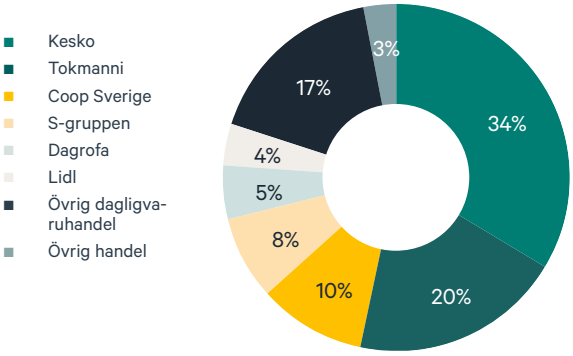
Börsoron och turbulensen som har varit efter kriget i Ukraina bröt ut samt inflations- och ränteökningar har påverkat Cibus aktiekurs. Slutkurs på Cibus aktie per den 30 juni 2023 var 104,85 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 6,0 miljarder SEK. Den genomsnittliga totala omsättningen under Q2 2023 uppgick till cirka 85 MSEK per dag.



Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

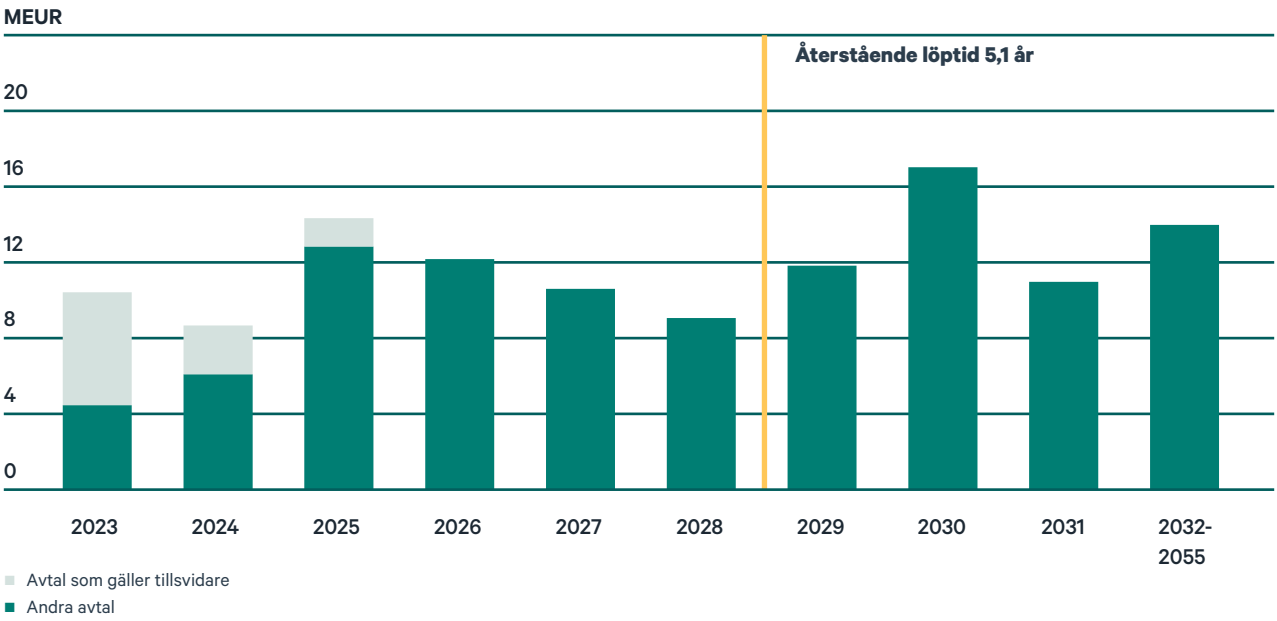
Hyresgäster

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.



Sammanfattning av hyresavtalen

Nedan går det att utläsa att hyresavtalens förfallostruktur är väl fördelad över de kommande åren. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år, till samma villkor som det gällande hyresavtalet. Detta görs i majoriteten av fallen. Tabellen nedan illustrerar hyresavtalens löptid om inga sådana optioner utnyttjas från hyresgästens sida. Eftersom optionerna oftast utnyttjas, och ungefär samma antal hyresavtal förlängs årligen, har hyresavtalens genomsnittliga längd hittills varit relativt stabil över tiden. Portföljens genomsnittliga återstående löptid är 5,1 år.



Ungefär 57% 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 30 juni 2023 bestod Cibus fastighetsbestånd av 455 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge och Danmark. Ungefär 69% av portföljens driftnetto för andra 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 dagligvaruhandelfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 5,7 år.

Under andra kvartalet har en fastighet i Danmark förvärvats. För mer information besök www.cibusnordic.com.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyregästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	150	281 296	4,1	4,4	92%
Tokmanni	53	241 029	5,4	5,9	83%
Coop Sverige	112	121 871	6,6	6,7	97%
S-gruppen	39	69 962	5,8	6,3	79%
Dagrofa	8	28 495	3,1	5,4	75%
Lidl	7	42 138	6,7	8,4	77%
Övrig dagligvaruhandel	67	130 102	6,3	7,1	85%
Övrig handel	19	66 168	2,6	n/a	n/a
Portföljen total	**455**	**981 061**	**5,1**	**5,7**	**87%**

Geografiskt läge

Portföljen är diversifierad med bra täckning i hela Norden.

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

Kartan visar fastigheternas geografiska läge.

Portföljdiversifiering

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

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

Nyckeltal

Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 111,3 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portföljen som Cibus ägde per den 1 juli 2023.

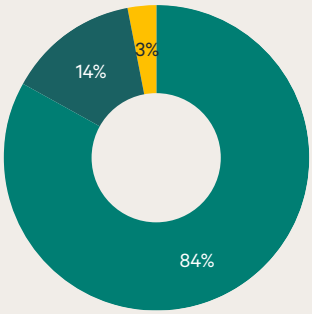
Antal fastigheter	455
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	981
Uthyrningsbara area/fastighet, kvm	2 156
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	111,3
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	121
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	5,1

Finansiering

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

Finansieringskällor

- Banklån 916 787 TEUR
- Obligationer 149 062 TEUR
- Hybridobligationer 30 000 TEUR



Banklån

83,7% av Cibus externa finansieringskällor utgörs av banklån. Per den 30 juni 2023 hade koncernen säkerställda banklån om 917 MEUR med en genomsnittligt viktad kreditmarginal om 1,7% och en genomsnittligt viktad kapitalbindningstid om 2,5 år. Som säkerhet för banklånen har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna på marknadsmässiga villkor.

Under året har Cibus utökat befintliga kreditfaciliteter och tagit upp nya banklån med syftet att minska volymen utestående obligationer.

Cibus räntesäkringar täcker 100% av bolagets banklån och nu även 75% av obligationerna (inkl räntesäkringar upphandlade efter utgången av Q2). 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 har trätt i kraft, är 3,95%. från september 2023 till och med december 2024 för att sedan vara 4,05% under första halvåret 2025. Räntesäkringarna förfaller därefter successivt.

Förfallostruktur för räntesäkringar

Aktuella räntetak

Belopp TEUR	Räntetak	Förfallodatum
95 000	3M Euribor 0,50%	2023-11-02
35 000	3M Euribor 2,00%	2024-12-29
30 000	3M Euribor 0,50%	2025-06-16
105 000	3M Euribor 3,50%	2025-06-16
138 150	3M Euribor 2,00%	2025-09-30
50 600	3M Euribor 0,00%	2025-12-10
453 750		

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

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

Aktuella ränteswappar

Belopp TEUR	Fast ränta	Förfallodatum
30 000	2,97%	2027-09-29
30 000		

Räntetak som ännu inte trätt i kraft per Q2

Belopp TEUR	Räntetak	Startdatum	Förfallodatum
90 000*	3M Euribor 1,50%	2023-07-14	2025-07-14
86 000	3M Euribor 2,00%	2023-11-02	2026-01-30
176 000			

Ränteswappar som ännu inte trätt i kraft per Q2

Belopp TEUR	Fast ränta	Startdatum	Förfallodatum
20 000	2,94%	2023-07-01	2027-07-01
125 000	2,96%	2023-07-15	2027-07-15
70 000	2,97%	2023-08-28	2027-11-28
215 000			

Belopp TSEK	Fast ränta	Startdatum	Förfallodatum
435 000	3,48%	2023-07-17	2027-07-15
435 000			

* Gjord efter utgången av Q2.

Obligationer och hybridobligationer

13,6% av Cibus externa finansieringskällor består av icke säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 149 MEUR. Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån om 30 MEUR, vilket motsvarar 2,7% av den externa finansieringen. Samtliga utestående obligationer är emitterade under bolagets MTN-program och är noterade på Nasdaq Stockholm Corporate Bond list.

Under året har Cibus inte emitterat några nya obligationer. En obligation med en utestående skuld om 61,8 MEUR återbetalades i sin helhet den 19 juni och utöver det har återköp gjorts under året om ytterligare 28,5 MEUR respektive 21,3 MSEK, se tabellen nedan för mer detaljer.

Utestående obligationer och hybridobligationer

Typ	Förfall	ESG	Valuta	Emitterat belopp	Eget innehav	Referensränta	Kredit-marginal	ISIN	Kommentar
Obligation	2024-12-29	Grön	EUR	50 000 000	18 000 000	3M Euribor	4,00%	SE0013360716	-
Obligation	2025-09-02	Grön	SEK	700 000 000	21 250 000	3M Stibor	5,95%	SE0017071517	-
Obligation	2025-12-01	-	EUR	70 000 000	10 500 000	3M Euribor	7,00%	SE0013360849	-
Hybridobligation	-	-	EUR	30 000 000	-	3M Euribor	4,75%	SE0013360344	Första inlösendag 2026-09-24

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindningsstruktur

Den utgående genomsnittsräntan per 30 juni 2023 var 4,6% (2,5). Nedanstående tabell åskådliggör förfalloprofilen för kapital- och räntebindningen. Räntebindningens förfalloprofil innefattar räntesäkringar som var upphandlade vid utgången av Q2 och som successivt träder i kraft under återstoden av året. Cibus målsättning är att hålla räntetäckningsgraden, mätt rullande 12 månader, över 2,0 gånger. Med bolagets låga exponering mot rörlig ränta (inkl ytterligare räntesäkringar gjorda efter utgången av Q2) förväntas, allt annat lika, målsättningen kunna hållas kommande 12 månader så länge underliggande referensräntor understiger 9,0%. I MTN-programmet, som reglerar bolagets obligationer, finns en kovenant att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger.

	Kapitalbindning						Räntebindning**	
	Säkerställda banklån		Obligationslån*		Totalt upplåning		Total upplåning	
Intervall	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Andel %	TEUR	Andel %
0-1 år	1 097	0,5%	-	-	1 097	0%	126 614	12%
1-2 år	260 900	1,5%	32 000	4.0%	292 900	27%	218 527	21%
2-3 år	521 051	2,0%	117 062	6.5%	638 113	60%	307 730	29%
3-4 år	133 738	0,9%	-	-	133 738	13%	412 976	39%
Summa	**916 787**	**1,7%**	**149 062**	**6,0%**	**1 065 848**	**100%**	**1 065 848**	**100%**

*Avser utestående belopp (emitterat belopp med avdrag för Cibus egna innehav). ** Efter utgången av Q2 har ytterligare räntesäkringar gjorts om 90 000 TEUR till 2025 som inte är med i tabellen ovan.

Räntekänslighetsanalys

Baserat på redovisad intjäningsförmåga och med beaktandet av befintliga lån som löper med fast ränta och räntetak samt ränteswappar och räntetak successivt träder i kraft under återstoden av året (inkl räntesäkringar upphandlade efter utgången av Q2) blir resultateffekten av en ökning av marknadsräntan med 1% ungefär -900 TEUR på årsbasis. Resultateffekten av en 2%-ig ökning blir -1 400 TEUR på årsbasis.

Ekonomisk redovisning

Koncernens resultaträkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q2 2023	Q2 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Helår 2022
Hyresintäkter	29 633	27 193	59 300	50 658	106 722
Serviceintäkter	4 167	3 391	9 475	8 056	17 297
Driftkostnader	-4 506	-4 336	-10 627	-9 714	-20 035
Fastighetsskatt	-1 244	-1 059	-2 498	-2 042	-4 377
Driftnetto	**28 050**	**25 189**	**55 650**	**46 958**	**99 607**
Administrationskostnader	-2 112	-1 843	-4 307	-3 985	-8 531
Finansnetto	-14 395	-9 796	-28 009	-14 848	-35 894
Förvaltningsresultat	**11 543**	**13 550**	**23 334**	**28 125**	**55 182**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	99	-	99	60
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-8 258	17 183	-16 735	43 715	28 143
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	2 495	7 272	-	8 889	14 102
Resultat före skatt	**5 780**	**38 104**	**6 599**	**80 828**	**97 487**
Aktuell skatt	-39	80	-83	-206	-281
Uppskjuten skatt	-1 751	-7 353	-559	-14 268	-17 216
Periodens resultat	**3 990**	**30 831**	**5 957**	**66 354**	**79 990**
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	54 730 612	48 420 666	51 603 574	46 392 711	47 425 672
Resultat per aktie* före och efter utspädning, EUR	0,06	0,63	0,09	1,42	1,66

*Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q2 2023	Q2 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Helår 2022
Periodens resultat	**3 990**	**30 831**	**5 957**	**66 354**	**79 990**
Övrigt totalresultat					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-3 516	-2 501	-6 420	-3 399	-5 915
Summa totalresultat*	**474**	**28 330**	**-463**	**62 955**	**74 075**

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental euro (TEUR)	30-jun 2023	30-jun 2022	31-dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 815 393	1 832 989	1 850 911
Nyttjanderättstillgångar	10 607	9 697	9 986
Andra materiella tillgångar	98	48	117
Immateriella tillgångar	136	197	158
Uppskjutna skattefordringar	4 179	4 352	2 193
Räntederivat [1]	23 038	8 601	14 719
Övriga långfristiga fordringar	35	31	36
Summa anläggningstillgångar	**1 853 486**	**1 855 915**	**1 878 120**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	1 012	650	800
Övriga kortfristiga fordringar	377	1 982	451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 442	3 260	4 361
Likvida medel	40 893	28 893	45 994
Summa omsättningstillgångar	**45 724**	**34 785**	**51 606**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 899 210**	**1 890 700**	**1 929 726**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	572	484	484
Övrigt tillskjutet kapital	666 816	596 999	596 968
Reserver	-9 451	-515	-3 031
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	27 333	60 542	73 387
Eget kapital exkl. hybridobligation	**685 270**	**657 510**	**667 808**
Hybridobligation	30 000	30 000	30 000
Summa eget kapital *	**715 270**	**687 510**	**697 808**
Långfristiga skulder			
Upplåning [2]	1 059 395	1 028 986	1 052 747
Uppskjutna skatteskulder	46 516	44 493	45 244
Övriga långfristiga skulder	13 854	13 222	13 501
Summa långfristiga skulder	**1 119 765**	**1 086 701**	**1 111 492**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning [2]	945	58 556	80 453
Kortfristig del av räntederivat	972	785	1 875
Leverantörsskulder	449	497	1 132
Aktuella skatteskulder	1 538	1 814	1 924
Övriga kortfristiga skulder	5 491	8 337	7 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 780	46 500	27 091
Summa kortfristiga skulder	**64 175**	**116 489**	**120 426**
Summa skulder	**1 183 940**	**1 203 190**	**1 231 918**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 899 210**	**1 890 700**	**1 929 726**

*Överensstämmer med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.
[1] Cibus har under andra kvartalet köpt räntederivat för att skydda företaget mot potentiella ränteökningar i framtiden.
[2] Under andra kvartalet har Cibus återköpt resterande del av sin EUR-obligation om 135 MEUR, vilket uppgick till 61,8 MEUR. Dessutom har företaget utnyttjat kapital från nyemissionen i april tillsammans med ytterligare bankfaciliteter för att återköpa även andra utestående obligationer.

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	Hybrid-obligation	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1-jan 2022	**440**	**507 155**	**2 884**	**42 783**	**553 262**	**30 000**	**583 262**
Periodens resultat jan-jun 2022	-	-	-	66 354	66 354	-	66 354
Övrigt totalresultat jan-jun 2022	-	-	-3 399	-	-3 399	-	-3 399
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**-3 399**	**66 354**	**62 955**	**-**	**62 955**
Nyemission	44	92 450	-	-	92 494	-	92 494
Återköp av optioner	-	-1 303	-	-	-1 303	-	-1 303
Nyttjande av optioner	-	307	-	-	307	-	307
Emissionskostnader	-	-2 028	-	-	-2 028	-	-2 028
Skatteeffekt emissionskostnader	-	418	-	-	418	-	418
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-47 951	-47 951	-	-47 951
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-644	-644	-	-644
Utgående eget kapital 30-jun 2022	**484**	**596 999**	**-515**	**60 542**	**657 510**	**30 000**	**687 510**
Periodens resultat jul-dec 2022	-	-	-	13 636	13 636	-	13 636
Övrigt totalresultat jul-dec 2022	-	-	-2 516	-	-2 516	-	-2 516
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**-2 516**	**13 636**	**11 120**	**-**	**11 120**
Justering av optioner	-	-31	-	-	-31	-	-31
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-791	-791	-	-791
Utgående eget kapital 31-dec 2022	**484**	**596 968**	**-3 031**	**73 387**	**667 808**	**30 000**	**697 808**
Ingående eget kapital 1-jan 2023	**484**	**596 968**	**-3 031**	**73 387**	**667 808**	**30 000**	**697 808**
Periodens resultat jan-jun 2023	-	-	-	5 957	5 957	-	5 957
Övrigt totalresultat jan-jun 2023	-	-	-6 420	-	-6 420	-	-6 420
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**-6 420**	**5 957**	**-463**	**-**	**-463**
Nyemission	88	71 042	-	-	71 130	-	71 130
Nyttjande av optioner	-	22	-	-	22	-	22
Emissionskostnader	-	-1 532	-	-	-1 532	-	-1 532
Skatteeffekt emissionskostnader	-	316	-	-	316	-	316
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-50 905	-50 905	-	-50 905
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-1 106	-1 106	-	-1 106
Utgående eget kapital 30-jun 2023	**572**	**666 816**	**-9 451**	**27 333**	**685 270**	**30 000**	**715 270**

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q2 2023	Q2 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Helår 2022
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	5 780	38 104	6 599	80 828	97 487
Justering för:					
- Finansiella poster [1]	13 538	7 501	22 975	13 406	30 988
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	8 258	-17 183	16 735	-43 715	-28 143
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	-2 495	-7 272	-	-8 889	-14 102
- Orealiserade valutakursdifferenser	472	-1 920	1 109	-2 404	1 471
- Förändring av skatt vid förvärv	-	7 277	-	5 656	-
Betald skatt	-	-	-33	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	**25 553**	**26 507**	**47 385**	**44 882**	**87 701**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Förändring av kortfristiga fordringar	2 673	12 954	722	-470	-466
Förändring av kortfristiga skulder	2 945	-1 801	-2 732	-286	9 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**31 171**	**37 660**	**45 375**	**44 126**	**96 380**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-2 053	-285 205	-2 124	-301 392	-341 858
Försäljning av fastigheter	-	651	-	651	660
Investeringar i befintliga fastigheter	-439	-280	-751	-829	-3 714
Andra investeringar	-	-17	-	-19	-30
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 492**	**-284 851**	**-2 875**	**-301 589**	**-344 942**
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	71 130	403	71 130	92 450	92 494
Återköp av optioner	-	-1 303	-	-1 303	-1 303
Nyttjande av optioner	22	307	22	307	274
Emissionskostnader	-1 532	-764	-1 532	-2 028	-2 028
Utdelning till aktieägare	-11 978	-11 619	-24 088	-22 179	-46 400
Utdelning hybridobligation	-607	-336	-1 106	-638	-1 435
Återköp av obligationer	-92 125	-	-106 625	-	-
Upptagna lån	54 272	125 375	54 272	183 643	693 170
Amortering av lån	-7 283	-1 295	-7 521	-1 902	-457 662
Uppläggningskostnader för lån	-675	-232	-764	-930	-4 838
Betald ränta [1]	-11 318	-6 565	-19 896	-12 011	-25 604
Förtidsinlösenavgifter [1]	-1 515	-400	-1 688	-400	-2 660
Premie för finansiellt instrument	-9 424	-	-9 424	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-11 033**	**103 571**	**-47 220**	**235 009**	**244 008**
Periodens kassaflöde	**17 646**	**-143 620**	**-4 720**	**-22 454**	**-4 554**
Likvida medel vid periodens början	23 504	172 238	45 994	51 054	51 054
Kursdifferens i likvida medel	-257	275	-381	293	-506
Likvida medel vid periodens utgång	40 893	28 893	40 893	28 893	45 994

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

Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q2 2023	Q2 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Helår 2022
Rörelseintäkter	532	436	1 065	872	2 081
Rörelsekostnader	-1 001	-843	-1 703	-1 974	-3 413
Rörelseresultat	**-469**	**-407**	**-638**	**-1 102**	**-1 332**
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 813	4 827	9 552	8 827	23 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 878	-3 364	-12 469	-3 906	-13 311
Resultat efter finansiella poster	**-1 534**	**1 056**	**-3 555**	**3 819**	**8 782**
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	2 025
Resultat före skatt	**-1 534**	**1 056**	**-3 555**	**3 819**	**10 807**
Skatt	236	-90	665	-474	-1 928
Periodens resultat*	**-1 298**	**966**	**-2 890**	**3 345**	**8 879**

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	30-jun 2023	30-jun 2022	31-dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror	136	197	158
Inventarier	7	9	10
Andelar i dotterbolag	264 573	250 734	261 514
Uppskjutna skattefordringar	2 922	3 396	1 941
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	514 575	530 465	513 841
Övriga långfristiga fordringar	963	2 965	3 317
Summa anläggningstillgångar	**783 176**	**787 766**	**780 781**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	21 853	9 389	8 761
Övriga kortfristiga fordringar	59	1 042	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131	146	82
Likvida medel	15 607	12 060	20 368
Summa omsättningstillgångar	**37 650**	**22 637**	**29 264**
SUMMA TILLGÅNGAR	**820 826**	**810 403**	**810 045**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	572	484	484
Summa bundet eget kapital	**572**	**484**	**484**
Överkursfond	666 816	596 552	596 968
Hybridobligation	30 000	30 000	30 000
Balanserat resultat	-201 859	-156 646	-158 727
Periodens resultat	-2 890	3 345	8 879
Summa fritt eget kapital	**492 067**	**473 251**	**477 120**
Summa eget kapital	**492 639**	**473 735**	**477 604**
Långfristiga skulder			
Obligationslån [1]	147 233	183 533	180 419
Summa långfristiga skulder	**147 233**	**183 533**	**180 419**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån [1]	-	56 160	76 300
Kortfristiga skulder till koncernföretag	140 759	59 890	62 060
Leverantörsskulder	101	169	113
Övriga kortfristiga skulder	114	72	135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 980	36 844	13 414
Summa kortfristiga skulder	**180 954**	**153 135**	**152 022**
Summa skulder	**328 187**	**336 668**	**332 441**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**820 826**	**810 403**	**810 045**

[1] Under andra kvartalet har Cibus återköpt resterande del av sin EUR-obligation om 135 MEUR, vilket uppgick till 61,8 MEUR. Dessutom har företaget utnyttjat kapital från nyemissionen i april tillsammans med ytterligare bankfaciliteter för att återköpa även andra utestående obligationer.

Segmentsinformation

Q2 2023 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hyresintäkter	20 730	3 613	1 093	4 197	29 633
Serviceintäkter	3 221	389	38	519	4 167
Driftkostnader	-3 744	-256	-66	-440	-4 506
Fastighetsskatt	-776	-193	-22	-253	-1 244
Driftnetto	**19 431**	**3 553**	**1 043**	**4 023**	**28 050**
Förvaltningsfastigheter	**1 240 006**	**229 371**	**68 585**	**277 431**	**1 815 393**

Q2 2022 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hyresintäkter	19 209	3 426	916	3 642	27 193
Serviceintäkter	2 849	394	18	130	3 391
Driftkostnader	-3 653	-292	-41	-350	-4 336
Fastighetsskatt	-739	-197	-24	-99	-1 059
Driftnetto	**17 666**	**3 331**	**869**	**3 323**	**25 189**
Förvaltningsfastigheter	**1 237 744**	**244 794**	**70 632**	**279 819**	**1 832 989**

Jan-jun 2023 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hyresintäkter	41 343	7 358	2 276	8 323	59 300
Serviceintäkter	7 586	783	86	1 020	9 475
Driftkostnader	-9 065	-553	-152	-857	-10 627
Fastighetsskatt	-1 562	-382	-50	-504	-2 498
Driftnetto	**38 302**	**7 206**	**2 160**	**7 982**	**55 650**
Förvaltningsfastigheter	**1 240 006**	**229 371**	**68 585**	**277 431**	**1 815 393**

Jan-jun 2022 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hyresintäkter	38 306	6 867	1 843	3 642	50 658
Serviceintäkter	7 158	733	35	130	8 056
Driftkostnader	-8 780	-501	-83	-350	-9 714
Fastighetsskatt	-1 501	-396	-46	-99	-2 042
Driftnetto	**35 183**	**6 703**	**1 749**	**3 323**	**46 958**
Förvaltningsfastigheter	**1 237 744**	**244 794**	**70 632**	**279 819**	**1 832 989**

Helår 2022 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hyresintäkter	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 22 066 TEUR (7 816).

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	Q2 2023	Q2 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Helår 2022
Hyresintäkter	29 633	27 193	59 300	50 658	106 722
Driftnetto	28 050	25 189	55 650	46 958	99 607
Förvaltningsresultat	11 543	13 550	23 334	28 125	55 182
Periodens resultat	3 990	30 831	5 957	66 354	79 990
Antal utestående aktier, st	57 246 140	48 441 792	57 246 140	48 441 792	48 441 792
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	54 730 612	48 420 666	51 603 574	46 392 711	47 425 672
Resultat per aktie, EUR[1]	0,06	0,63	0,09	1,42	1,66
EPRA NRV per aktie, EUR	13,0	15,0	13,0	15,0	14,7
EPRA NTA per aktie, EUR	13,0	15,0	13,0	15,0	14,7
EPRA NDV per aktie, EUR	12,2	14,1	12,2	14,1	13,7
Förvaltningsfastigheter	1 815 393	1 832 989	1 815 393	1 832 989	1 850 911
Likvida medel	40 893	28 893	40 893	28 893	45 994
Balansomslutning	1 899 210	1 890 700	1 899 210	1 890 700	1 929 726
Avkastning på eget kapital, %	2,3	17,7	1,7	20,9	12,5
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,5	46,4	50,5	46,4	47,6
Belåningsgrad nettoskuld, %	56,5	58,0	56,5	58,0	59,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	3,5	2,4	3,5	3,1
Soliditet, %	37,7	36,4	37,7	36,4	36,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8
Överskottsgrad, %	94,7	92,6	93,8	92,7	93,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8	95,0	94,8	94,9	94,8
Andelen dagligvarufastigheter, %	93,3	94,5	93,3	94,5	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 orealiserade 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	Q2 2023	Q2 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Helår 2022
Eget kapital exkl. hybridobligationer	685 270	657 510	685 270	657 510	667 808
Återläggning av derivat	-22 066	-7 816	-22 066	-7 816	-12 844
Återläggning av uppskjuten skatt	42 337	40 141	42 337	40 141	43 051
Återläggning av ej utbetald utdelning	38 927	36 331	38 927	36 331	12 110
EPRA NRV	**744 468**	**726 166**	**744 468**	**726 166**	**710 125**
Antal utestående aktier	57 246 140	48 441 792	57 246 140	48 441 792	48 441 792
EPRA NRV per aktie, EUR	**13,0**	**15,0**	**13,0**	**15,0**	**14,7**
Eget kapital exkl. hybridobligationer	685 270	657 510	685 270	657 510	667 808
Återläggning av immateriella tillgångar	-136	-197	-136	-197	-158
Återläggning av derivat	-22 066	-7 816	-22 066	-7 816	-12 844
Återläggning av uppskjuten skatt	42 337	40 141	42 337	40 141	43 051
Återläggning av ej utbetald utdelning	38 927	36 331	38 927	36 331	12 110
EPRA NTA	**744 332**	**725 969**	**744 332**	**725 969**	**709 967**
Antal utestående aktier	57 246 140	48 441 792	57 246 140	48 441 792	48 441 792
EPRA NTA per aktie, EUR	**13,0**	**15,0**	**13,0**	**15,0**	**14,7**
Eget kapital exkl. hybridobligationer	685 270	657 510	685 270	657 510	667 808
Återläggning av derivat	-22 066	-7 816	-22 066	-7 816	-12 844
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-4 179	-4 352	-4 179	-4 352	-2 193
Återläggning av ej utbetald utdelning	38 927	36 331	38 927	36 331	12 110
EPRA NDV	**697 952**	**681 673**	**697 952**	**681 673**	**664 881**
Antal utestående aktier	57 246 140	48 441 792	57 246 140	48 441 792	48 441 792
EPRA NDV per aktie, EUR	**12,2**	**14,1**	**12,2**	**14,1**	**13,7**
Periodens resultat	3 990	30 831	5 957	66 354	79 990
Genomsnittligt eget kapital	705 821	698 069	706 539	635 386	640 535
Avkastning på eget kapital, %	**2,3**	**17,7**	**1,7**	**20,9**	**12,5**
Senior säkerställd skuld	916 787	850 275	916 787	850 275	880 111
Förvaltningsfastigheter	1 815 393	1 832 989	1 815 393	1 832 989	1 850 911
Belåningsgrad seniorskuld, %	**50,5**	**46,4**	**50,5**	**46,4**	**47,6**
Skulder till kreditinstitut	1 065 849	1 091 436	1 065 849	1 091 436	1 139 341
Likvida medel	-40 893	-28 893	-40 893	-28 893	-45 994
Nettoskuld	**1 024 956**	**1 062 543**	**1 024 956**	**1 062 543**	**1 093 347**
Förvaltningsfastigheter	1 815 393	1 832 989	1 815 393	1 832 989	1 850 911
Belåningsgrad nettoskuld, %	**56,5**	**58,0**	**56,5**	**58,0**	**59,1**
Driftnetto *	108 299	86 601	108 299	86 601	99 607
Administrationskostnader *	-8 853	-6 909	-8 853	-6 909	-8 531
Finansiella intäkter *	120	53	120	53	92
Totalt	**99 566**	**79 745**	**99 566**	**79 745**	**91 168**
Räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak *	-40 884	-22 586	-40 884	-22 586	-29 019
Räntetäckningsgrad, ggr (* rullande 12 månader)	**2,4**	**3,5**	**2,4**	**3,5**	**3,1**
Eget kapital	715 270	687 510	715 270	687 510	697 808
Balansomslutning	1 899 210	1 890 700	1 899 210	1 890 700	1 929 726
Soliditet, %	**37,7**	**36,4**	**37,7**	**36,4**	**36,2**
Totala skulder	1 183 940	1 203 190	1 183 940	1 203 190	1 231 918
Eget kapital	715 270	687 510	715 270	687 510	697 808
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,7**	**1,8**	**1,7**	**1,8**	**1,8**
Driftnetto	28 050	25 189	55 650	46 958	99 607
Hyresintäkter	29 633	27 193	59 300	50 658	106 722
Överskottsgrad, %	**94,7**	**92,6**	**93,8**	**92,7**	**93,3**
Hyresintäkter	29 633	27 193	59 300	50 658	106 722
Hyresvärde	31 269	28 613	62 569	53 390	112 556
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**94,8**	**95,0**	**94,8**	**94,9**	**94,8**
Dagligvarufastigheter	914 893	906 540	914 893	906 540	922 531
Totalt fastighetsyta	981 061	959 507	981 061	959 507	980 576
Andelen dagligvarufastigheter, %	**93,3**	**94,5**	**93,3**	**94,5**	**94,1**