



Cibus

Converting food into yield

Delårs- rapport

1 januari 2019 – 31 mars 2019

Cibus delårsrapport

1 JANUARI - 31 MARS 2019

Cibus är ett fastighetsbolag vars affärsidé är att förvärva, förädla och utveckla högkvalitativa fastigheter i Norden med en tydlig förankring inom livsmedels- och dagligvaruhandeln

PERIODEN I KORTHET

- Hyresintäkter uppgick till 12 655 TEUR under perioden
- Driftnettot uppgick till 12 124 TEUR under perioden
- Förvaltningsresultat uppgick till 7 625 TEUR under perioden
- Periodens resultat uppgick till 8 912 TEUR vilket motsvarar 0,3 EUR per aktie

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Den 11 februari meddelade bolaget att Sverker Källgården anställdes som vd. Han tillträdde i mars. Sverker har lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som vd för ByggPartner. Under Sverkers ledning noterades ByggPartner på Nasdaq First North. Innan ByggPartner har Sverker haft seniora positioner på både NCC och Hufvudstaden, där han bland annat var vd för AB Nordiska Kompaniet (NK) i sju år.

I februari omförhandlades bolagets andra av dess tre seniorlån. Refinansieringen har en positiv effekt på bolagets framtida kassaflöden. Den nya lånefaciliteten har en lägre marginal och en längre löptid en tidigare.

Under mars 2019 undertecknade bolaget två separata förvärv om totalt sex fastigheter till ett värde av 30 MEUR och en uthyrningsbar area om 20 300 kvm. Fastigheterna tillträdde under Q2 2019.

Fastigheterna är fullt uthyrda till Kesko, Tokmanni och Halpa-Halli

med långa hyreskontrakt. Fem av fastigheterna är nybyggda.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Den 10 april noteras Cibus obligation (ISIN: SE0010740530) på Nasdaq Stockholms huvudlista för företagsobligationer.

Den 8 maj meddelade bolaget att Pia-Lena Olofsson tillträtt som CFO. Pia-Lena är en erfaren CFO, och har tidigare haft positionen under sex år på den digitala banken Collector AB (publ) som då var noterad på Large Cap-listan. Vidare har Pia-Lena haft flera seniora positioner på, bland annat, Bure Equity AB (publ) och Visma AB.

UTDELNING 2019/2020

Årsstämman den 11 april 2019 beslutade att utdelning ska utgå med ett belopp om totalt 0,84 EUR per aktie vilket motsvarar en direktavkastning om 7,4 % baserat på aktiekursen per den 31 mars 2019. Detta motsvarar en ökning om 5 % på årsbasis jämfört med tidigare utdelning. Utdelningen kommer betalas ut kvartalsvis och den första utbetalningen blir 0,20 EUR per aktie, den andra 0,21 EUR per aktie, den tredje 0,21 EUR per aktie respektive 0,22 EUR per aktie vid det fjärde tillfället. Avstämningsdagar för erhållande av utdelning är den 20 juni 2019, 23 september 2019, 2 januari 2020 och 24 mars 2020. Förväntade utbetalningsdagar är 28 juni 2019, 30 september 2019, 10 januari 2020 och 31 mars 2020.

NYCKELTAL¹

2019 jan-mar²

Antal fastigheter, st	132
Uthyrningsbar yta, kvm	472 000
Marknadsvärde fastigheterna, MEUR	821
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	47,8
Soliditet, %	39,3
Belåningsgrad seniorskuld, %	43,2
Belåningsgrad nettoskuld, %	56,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6
Justerat EPRA NAV per aktie, EUR ³	11,2
Utdelning per aktie per år, EUR	0,84

¹För redogörelse för alternativa nyckeltal och definitioner se sida 28.

²Cibus presenterar ingen jämförelseperiod. De första fastigheterna tillträdde den 7 mars 2018 och i samband med det, den 9 mars 2018, listades bolaget på Nasdaq First North. Bolaget publicerade därför ingen kvartalsrapport för första kvartalet 2018. Resultatet för perioden från tillträdet ingår i bolagets första årsredovisning som avser perioden 23 november 2017 - 30 juni 2018.

³Ingen justering har gjorts under detta kvartal.

Fortsatt positiv utveckling

Kommentar från vd

“Vi har under bolagets första tolv månader på börsen visat att affärsidén håller och att vi levererar enligt dem löften vi gett. Vi är väldigt trygga i vår affärsidé och avviker inte från den.”



STABIL TILLVÄXT

Som ny vd för Cibus Nordic Real Estate är det med glädje jag presenterar årets första rapport. Vi har en stabil tillväxt och resultatet ligger helt i paritet med vår målsättning som är att vara ett högavkastande bolag för aktieägarna. Genom ett starkt kassaflöde möjliggör vi vår utdelningstillväxt. Vi har under bolagets första tolv månader som noterat bolag visat att affärsidén håller och att vi levererar enligt dem löften vi gett. Vi är väldigt trygga i vår affärsidé och avviker inte från den.

NYA INVESTERINGAR

Vi växer som bolag med en stadig tillväxttakt genom investeringar om ca 50 MEUR per år. Den tillväxten möjliggörs genom att refinansiera våra seniorlån. Genom att hålla räntekostnaderna konstanta kan vi utöka vår belåning och investera i nya fastigheter som skapar ytterligare kassaflöde och bidrar till att bolagets vinst ökar. Vi har under kvartalet refinansierat det andra av tre seniorlån och fokus nu är att omförhandla det sista till minst lika bra villkor som de första två.

Under första kvartalet har vi förvärvat sex fastigheter och sålt en. Fastigheterna tillträds under andra kvartalet, så den finansiella effekten av förvärven syns senare under året.

FRAMTIDEN FÖR CIBUS

Mitt fokus, och uppdrag från styrelsen, är att under året bygga upp en organisation i bolaget för att stå på egna ben och stärka oss ytterligare utan att kostnaderna ökar.

Arbetet är påbörjat i och med att Pia-Lena Olofsson ansluter till bolaget som CFO och vi kan skapa en smidig överlämning från vår samarbetspartner som i dagsläget sköter bolagsadministrationen. Marknadsläget i Finland är fortsatt bra. Det finns fortfarande gott om potentiella fastigheter att köpa och vi utvärderar kontinuerligt nya uppslag. Finland har stark ekonomi och intresset att uppföra och driva dagligvarubutiker är stort.

Jag har träffat många transaktionsmäklare i Sverige för att presentera mig och meddela vår närvaro. Vi har i dagsläget inget beslut att investera i Sverige men vi följer marknaden och ser en potential att på sikt ta klivet in i Sverige.

MEDLEM I EPRA

Vi är även medlem i EPRA, det europeiska organet för fastighetsägare, och det enda som hindrar oss att vara med i EPRA-index är att vi inte är noterade på huvudlistan. Arbetet med att byta lista är nästa arbetsuppgift att ta tag i efter att organisationen är på plats. Att finnas i EPRA-index kommer än mer synliggöra bolaget samt ytterligare belysa vår attraktivitet och starka utdelningspolicy.

Stockholm den 15 maj 2019

Sverker Källgård

Aktien och ägarna

Cibus aktie är noterad på Nasdaq First North.

Börsvärdet vid första kvartalets slut uppgick till drygt 350 MEUR.

FRÄMSTA ANLEDNINGARNA TILL ATT INVESTERA I CIBUS AKTIE

HÖG OCH STABIL DIREKTAVKASTNING

Sedan börsintroduktionen har aktiens direktavkastning aldrig understigit 7 % och Cibus har sedan starten aldrig sänkt en utdelning i EUR per aktie från ett kvartal till ett annat.

KVARTALVIS UTDELNING SOM STIGER SUCCESSIVT

Cibus betalar utdelningen kvartalsvis och har som mål att successivt höja den med 5 % per år.

POTENTIAL TILL EN GOD VÄRDETILLVÄXT

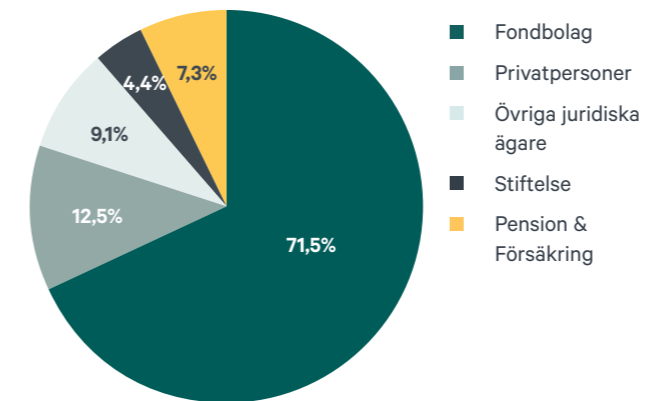
Cibus investeringsstrategi, att förvärva enstaka fastigheter eller fastighetsportföljer till ett högre avkastningskrav än den befintliga portföljen, i kombination med den planerade investeringstakten om 50 MEUR per år skapar potential till en god värdetillväxt i aktien på längre sikt.

MOTSTÅNDSKRAFTIGT OCH STABILT SEGMENT ÖVER TID

Livsmedels- och dagligvarubranschen har över tid haft en stabil och konjunkturoberoende tillväxt. Livsmedelsbranschen har växt historiskt med ca 3 % per år med tillväxt 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.



ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 MARS 2019



Källa: Modular Finance

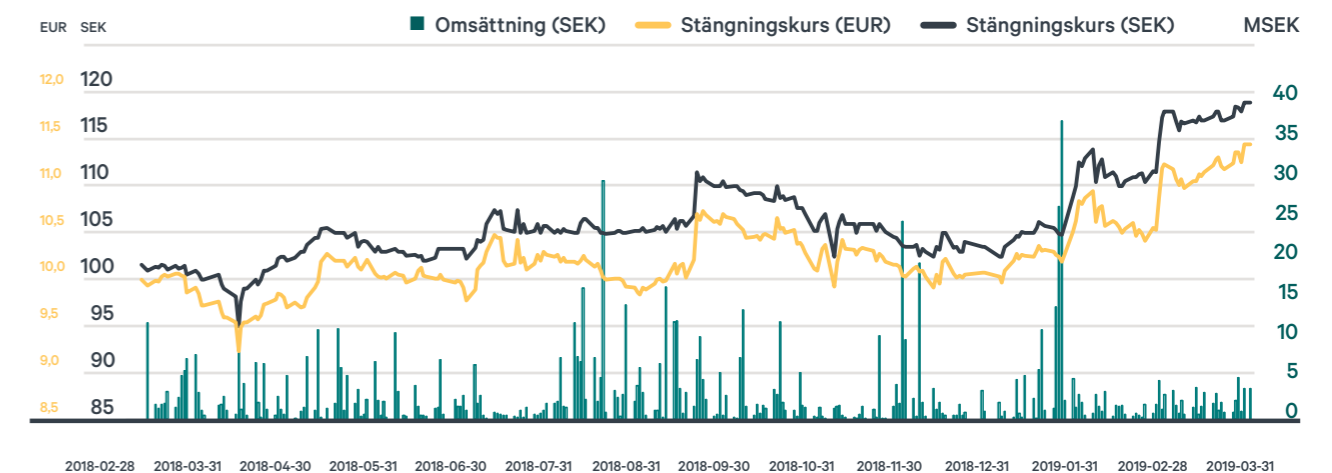
AKTIEÄGARE PER DEN 31 MARS 2019

Namn	Antal aktier	Andel, %
SFC Holding S.à r.l.	12 884 443	41,3
Amiral Gestion	1 475 400	4,7
Fjärde AP-fonden	1 405 977	4,5
Carnegie Strategifond	1 288 993	4,1
Nuveen Asset Management	800 000	2,6
Oy Sirius Capital Partners	500 000	1,6
Göran Gustafssons Stiftelser	460 000	1,5
Nordnet Pensionsförsäkring	459 444	1,5
Marjan Dragicevic	400 000	1,3
Håkan Roos	350 000	1,1
Summa 10 största aktieägare	20 024 257	64,2
Aktieägare, övriga	11 075 743	35,8
Totalt	31 100 000	100

Källa: Modular Finance

AKTIEKURSENS UTVECKLING

Aktievärdet har varit stabilt sedan noteringen den 9 mars 2018 och omsättningen av aktierna har varit relativt hög, med ett viktat genomsnitt på 3,0-3,5 MSEK per dag fram till den 31 mars 2019.



Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 31 mars 2019 för de kommande tolv månaderna.

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

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, TEUR

	7 mar 2018	30 jun 2018	30 sep 2018	31 dec 2018	31 mar 2019	Estimerat 30 jun 2019*	Förändring (Est. jun 19 / mar 18)
Hysesintäkter	47 900	49 050	49 150	51 100	51 100	52 700	
Fastighetskostnader	-3 200	-3 250	-3 250	-3 300	-3 300	-3 400	
Hysesintäkter netto	44 700	45 800	45 900	47 800	47 800	49 300	10 %
Central förvaltning	-3 500	-3 541	-3 545	-3 620	-3 620	-3 700	
Finansiella kostnader netto	-13 113	-13 500	-13 500	-13 550	-13 194	-13 600	
Rörelseintäkter	28 087	28 759	28 855	30 630	30 986	32 000	14 %
Rörelseintäkter per aktie, EUR	0,90	0,92	0,93	0,98	1,00	1,03	14 %

*Innehåller alla transaktioner som har publicerats i mars och april och som kommer att tillräddas under Q2

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 2019 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.

KOMMENTARER AVSEENDE DEN AKTUELLA INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Intjäningsförmågan har för de kommande tolv månaderna jämfört med tolv månadersperspektivet vid tidpunkten för bolagets börsnotering, förbättrats med 14 %. Detta tack vare de förvärv som bolaget gjort sedan noteringen, refinansieringen av två av bolagets tre banklån och indexrelaterade hyreshöjningar har bolagets hyresintäkter ökat.

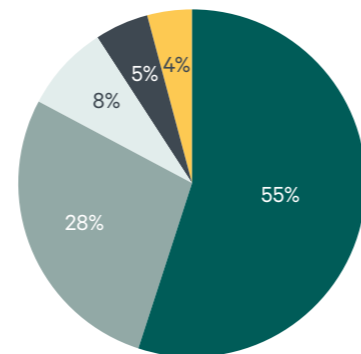
Verksamhet

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

HYRESGÄSTER

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

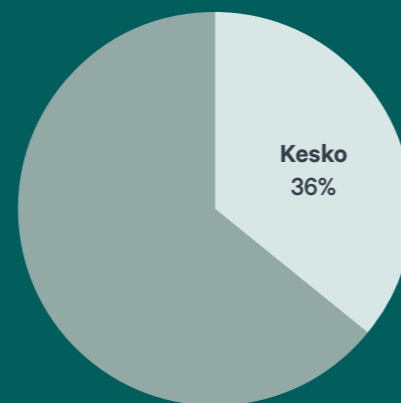
- Kesko
- Tokmanni
- S-gruppen
- Övrig dagligvaruhandel
- Övrig handel



Kesko

Andelen av totala driftnettot från fastigheter hyrda av Kesko utgör 55 %. Keskos marknadsandel är omkring 36 % av livsmedelsförsäljningen i Finland.

- Kesko bedriver verksamhet inom tre segment: livsmedelshandel (58 %), bygg- och järnhandel (32 %) och bilhandel (10 %)
 - Ca 80 % av Keskos totala nettoomsättningen härrör från Finland
 - På den finska marknaden driver fristående K-handlare butiker inom Keskos olika butikskedjor
- Samtliga hyresavtal med Cibus är ingångna med Keskos moderbolag, Kesko Abp



Kärnverksamhet	Livsmedelshandel
Antal heltidsanställda	41 000
Omsättning/EBITDA (2018)	10 383/455 MEUR (4,4 %)
Viktigaste marknad	Finland (FI)

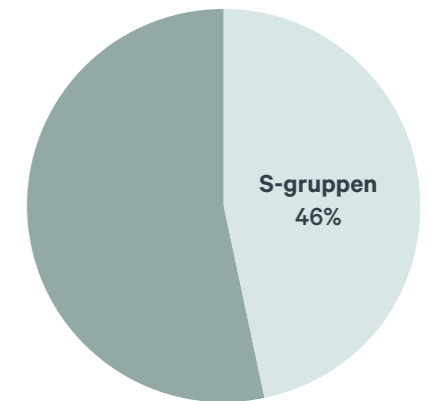
Marknadsandel (FI)	36 % (av livsmedelshandeln)
Antal butiker	~1 800
Ägare	NASDAQ OMX Helsingforsbörsen
Börsvärde	5,1 mdr EURO

Källor: Keskos årsredovisning 2018, Finlands Dagligvaruhandel rf.

S-gruppen

Andelen av totala driftnettot från fastigheter hyrda av S-gruppen utgör 8 %. S-gruppens marknadsandel är omkring 46 % av livsmedelsförsäljningen i Finland.

- S-gruppen är ett finskt nätverk av företag verksamma inom detaljhandel och service, bestående av 20 fristående regionala kooperativ som ägs av medlemmarna
- S-gruppens huvudsakliga affärsområden är mellanstora livsmedelsbutiker, varuhus och specialbutiker
- S-gruppen betalade ut 334 MEUR i bonus till sina kooperativa medlemmar under 2017



Kärnverksamhet	Livsmedelshandel
Antal heltidsanställda	37 000
Omsättning/EBITDA (2018)	11 500/520 MEUR (4,5 %)*
Viktigaste marknad	Finland (FI)

Marknadsandel (FI)	46 % (av livsmedelshandeln)
Antal butiker	~1 800
Ägare	20 fristående regionala kooperativ
Börsvärde	Privatägt bolag

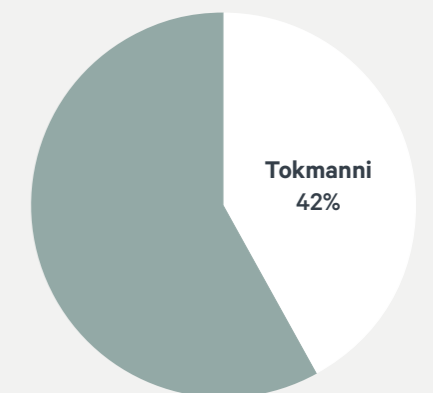
*S-gruppen redovisar inte sin EBITDA. 520 MEUR är Cibus uppskattning. S-gruppens rörelseresultat (EBIT) uppgår till 355 MEUR, motsvarande en EBIT-marginal om 3,1 % under 2018.

Källor: S-gruppens årsredovisning 2018, Finlands Dagligvaruhandel rf.

Tokmanni

Andelen av totala driftnettot från fastigheter hyrda av Tokmanni utgör 28 %. Tokmannis marknadsandel är omkring 42 % av lågprisvaruhandeln medan marknadsandelen av livsmedelsförsäljningen är omkring 2 %.

- Tokmanni är den största börsnoterade lågprisvarukedjan i Finland mätt i antalet butiker och intäkter
- Tokmanni är även den största lågprisvarukedjan i Norden mätt i nettoomsättning, följt av den svenska kedjan Julia och den norska kedjan Europris
- Lågprisvaruhandeln växer i allmänhet snabbare än den totala detaljhandelsmarknaden, vilken även är fallet för Tokmanni
- Affärsidén är att erbjuda kvalitetsprodukter till rimliga priser



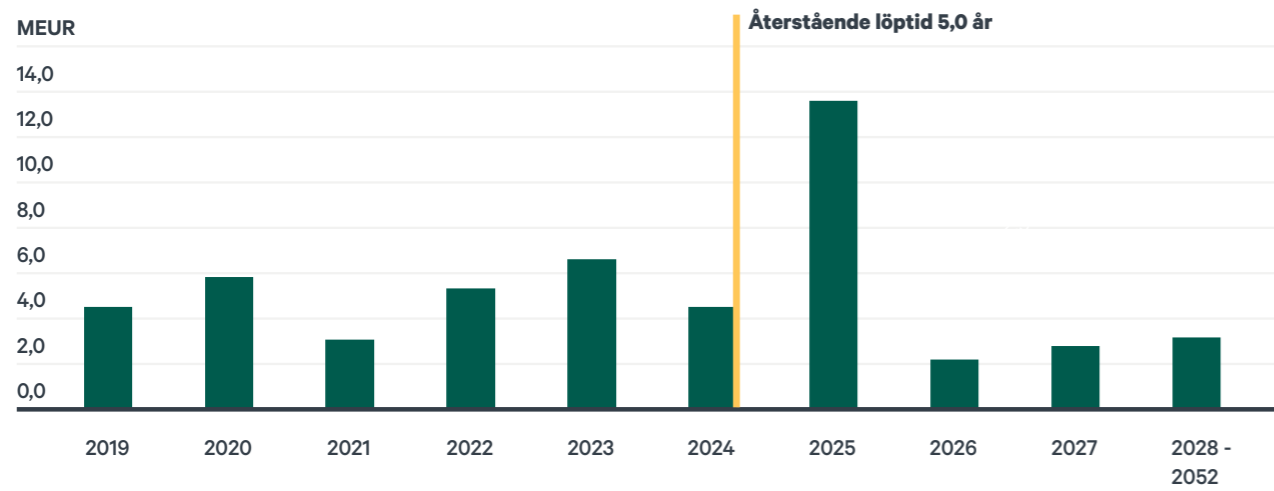
Kärnverksamhet	Lågprisvaruhandel
Antal heltidsanställda	3 600
Omsättning/EBITDA (2018)	870/65 MEUR (7,5 %)
Viktigaste marknad	Finland (FI)

Marknadsandel (FI)	42 % (av lågprisvaruhandeln under 2015)
Antal butiker	175
Ägare	NASDAQ OMX Helsingforsbörsen
Börsvärde	498 MEUR

Källor: Tokmannis årsredovisning 2018, Finlands Dagligvaruhandel rf.

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, är det sannolikt att hyresavtalens genomsnittliga längd kommer att förbli relativt stabil över tiden. Portföljens genomsnittliga återstående löptid per den 31 mars 2019 är samma som i slutet av september och december 2018.



Omkring 54 % av hyresavtalen klassificeras som nettohyresavtal, omkring 35 % som "triple-net"-avtal och omkring 11 % som bruttohyresavtal. Det innebär att risken förknippad med driftkostnader är mycket låg för fastighetsägaren.

"TRIPLE-NET"-AVTAL:

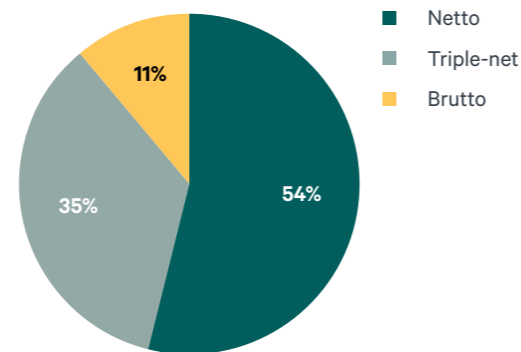
Hyresgästen är ansvarig för alla fastighetsrelaterade utgifter.

NETTOHYRESAVTAL:

Hyresgästen är ansvarig för alla utgifter utom utgifter såsom fastighetsskatt, fastighetsförsäkring och investeringar.

BRUTTOHYRESAVTAL:

Fastighetsägaren är ansvarig för alla fastighetsrelaterade utgifter.



Fastighetsbestånd

ALLMÄN ÖVERSIKT

Per den 31 mars 2019 bestod Cibus fastighetsbestånd av 132 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland. Två tredjedelar av portföljens driftnetto härrör från fastigheter som är belägna i södra och sydvästra Finland.

Över 90 % av dem sammanlagda hyresintäkterna härrör från fastigheter som hyrs av dem tre marknadsledande hyresgästerna: Kesko, Tokmanni eller S-gruppen. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av samtliga större hyresgäster. Ankarhyresgästerna står för 81 % av hyresintäkterna och har genomsnittlig återstående löptid på 5,5 år.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyresgästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	73	217 974	4,6	4,9	83 %
Tokmanni	32	161 293	5,8	6,1	82 %
S-gruppen	15	33 792	4,5	7,2	70 %
Övrig dagligvaruhandel	6	24 489	5,3	5,3	62 %
Övrig handel	6	34 201	4,0	-	-
Portföljen totalt	132	471 748	5,0	5,5	81 %

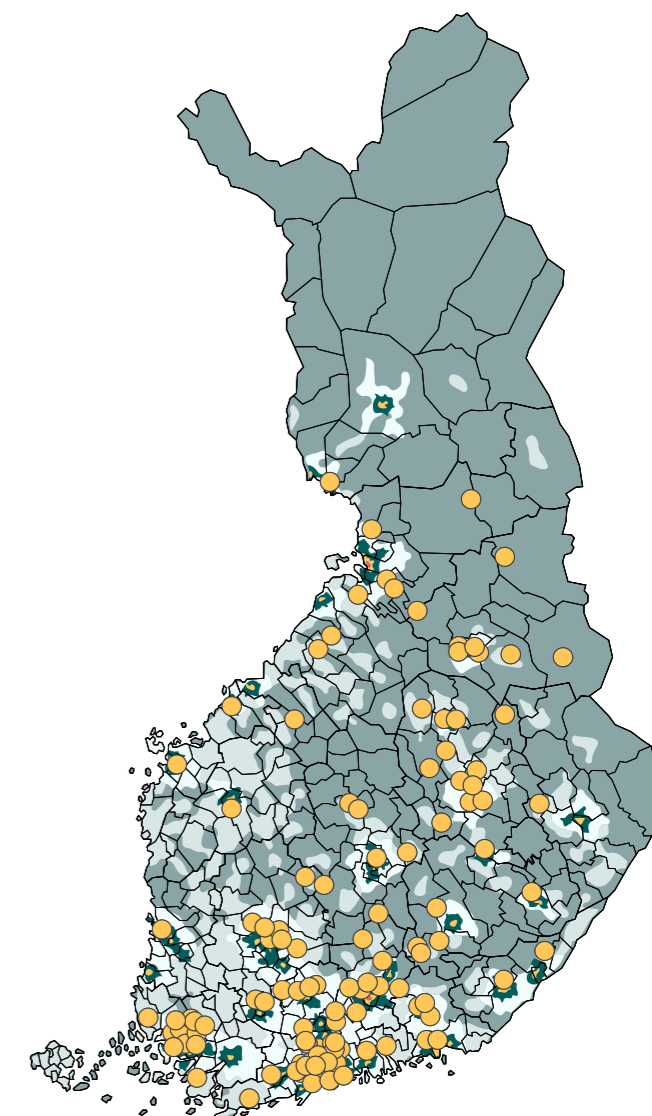
GEOGRAFISKT LÄGE

Portföljen är utspridd över hela Finland. Den har dock en stark koncentration till tillväxtorter. Två tredjedelar av portföljen ligger i södra och sydvästra Finland kring städerna Helsingfors, Tammerfors och Åbo. I varje ort har fastigheterna generellt ett mycket bra mikroläge, nära bebyggelse i tätortscentrum. Liksom fallet med många andra industriländer genomgår Finland en nationell urbanisering, där landsbygden avfolkas och de större städerna växer.

Regioner	Historisk tillväxt 1990-2015
Stadskärna	+21,0 %
Övriga innerstan	+22,9 %
Närorter	+27,5 %
Förorter	+6,9 %
Landsbygd	-14,7 %
Glesbygd	-29,6 %

Kartan nedan visar fastigheternas geografiska läge.

Som framgår av kartan ligger nästan alla fastigheter i regioner med historisk befolkningstillväxt samt regioner med beräknad befolkningstillväxt. Den beräknade genomsnittliga, årliga befolkningstillväxten mellan 2018 och 2025 är 0,3 %, vilket är nästan 50 % högre än den beräknade tillväxten för EU.



2/3 av totalt driftnetto i södra och sydvästra Finland



PORTFÖLJDIVERSIFIERING

Ingen enskild fastighet i portföljen svarar för en större andel än 3,0 % av portföljens totala driftnetto, vilket eliminerar vikten av en enskild fastighet. Endast elva fastigheter svarar för mer än 2,0 % av portföljens totala hyresintäkter.

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

NYCKELTAL

Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 4,78 MEUR baserat på den portfölj som Cibus ägde per den 31 mars 2019.

Antal fastigheter	132
Total uthyrningsbar area, kvm	472 000
Uthyrningsbar area/fastighet, kvm	3 576
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	4,78
Driftnetto EUR/kvm	101
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	5,0

Finansiering

Cibus finansieras genom stamaktier från aktieägarna, säkerställda lån från välansedda nordiska banker och ett icke-säkerställt obligationslån.

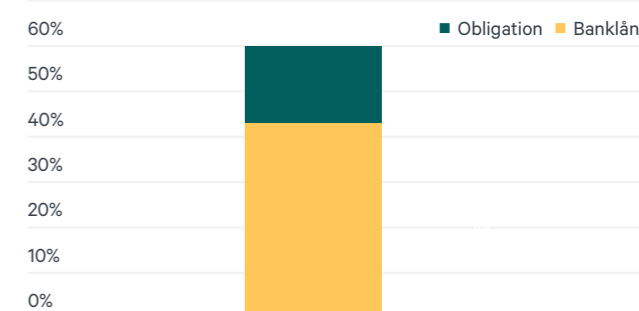
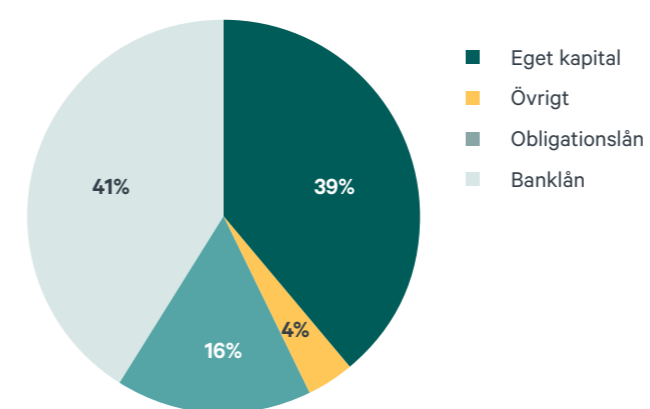
Per den 31 mars 2019 hade koncernen säkerställda banklån om ca 355 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,8 % och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 3,1 år. Lånen är amorteringsfria. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus har gjort bedömningen att pantsättningsavtalen ingåtts på marknadsmässiga villkor.

Cibus har emitterat en icke-säkerställd obligation om 135 MEUR. Obligationen löper till den 26 maj 2021 med en rörlig kupongränta om 4,5 % + 3m EURIBOR. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer. Första handelsdag var den 3 maj 2018. Koncernens totala kreditbindningstid uppgår till 3,2 år.

Av koncernens banklån är omkring 68,3 % säkrade genom räntederivat i form av räntetak. Med beaktande av räntetaken är koncernens genomsnittliga räntebindningstid 2,3 år.

Nettobelåningsgraden inklusive obligationslånet är 56,7 %. Det säkerställda banklånet har en belåningsgrad på 43,2 %.

Sedan börsintroduktionen har två av bolagets tre seniorlänefaciliteter omförhandlats. Tack vare en minskad marginal har den totala räntekostnaden ökat enbart måttligt trots ökad skuldsättning. Bolaget är i färd med att omförhandla den återstående tredje seniorlänefaciliteten.



Ekonomisk redovisning

FINANSIELLA NYCKELTAL¹, KONCERNEN

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	2019 jan-mar ²
Hyresintäkter	12 655
Driftnetto	12 124
Förvaltningsresultat	7 625
Resultat efter skatt	8 912
Resultat per aktie, EUR	0,3
Balansomslutning	857 943
Likvida medel	24 424
Marknadsvärde fastigheterna	820 588
EPRA NAV	347 349
Justerat EPRA NAV/aktie, EUR ³	11,2
Antal utestående aktier, st	31 100 000
Avkastning på eget kapital, %	10,7
Belåningsgrad seniorskuld, %	43,2
Belåningsgrad nettoskuld, %	56,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6
Soliditet, %	39,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5
Överskottsgrad, %	95,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1

¹För redogörelse för alternativa nyckeltal och definitioner se sida 28.

²Cibus presenterar ingen jämförelseperiod. De första fastigheterna tillträdde den 7 mars 2018 och i samband med det, den 9 mars 2018, listades bolaget på Nasdaq First North. Bolaget publicerade därför ingen kvartalsrapport för första kvartalet 2018. Resultatet för perioden från tillträdet ingår i bolagets första årsredovisning som avser perioden 23 november 2017 - 30 juni 2018.

³Ingen justering har gjorts under detta kvartal.

RESULTAT

Årets resultat efter skatt uppgick till 8 912 TEUR vilket motsvarar 0,3 EUR per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 771 TEUR.

Intäkter

Under rapportperioden uppgick koncernens hyresintäkter till 12 655 TEUR. Serviceintäkter uppgick till 2 687 TEUR och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,1 %. Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick per den 31 mars 2019 till ca 53 000 TEUR.

Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till -2 698 TEUR och driftnettot uppgick till 12 124 TEUR, vilket resulterade i en överskottsgrad på 95,8 %. Då de flesta hyresavtal är s.k. "triple-net"- eller nettoavtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av dem 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.

Förvaltningsresultat

Under rapportperioden uppgick förvaltningsresultatet till 7 625 TEUR, vilket motsvarar 0,25 EUR per aktie. Utfallet är i linje med förväntan.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -3 547 TEUR och utgörs främst av periodens räntekostnader om -3 185 TEUR. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen, inklusive marginaler, till 2,5 %.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringarna på fastigheterna uppgick till 4 110 TEUR från det ingående värdet om 816 478 TEUR till det utgående värdet 820 588 TEUR. 2 771 TEUR av värdeförändringarna är realiserade.

Skatt

I Finland är den nominella bolagsskatten 20 %. Genom skattemässiga avskrivningar och utnyttjandet av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg skattekostnad. I Sverige är den nominella bolagsskatten 21,4 %. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 7 473 TEUR. Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 1 687 TEUR och i moderbolagets balansräkning till 1 555 TEUR. Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -1 059 TEUR, varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -547 TEUR respektive -512 TEUR. Den löpande verksamheten har belastats med en skatt om -757 TEUR. Vidare uppgår uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till värdeförändringar fastigheter till -512 TEUR.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 5 885 TEUR, vilket motsvarar 0,19 EUR per aktie. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 328 TEUR under rapportperioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -5 675 TEUR.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 24 424 TEUR vilket motsvarar 0,79 EUR per aktie. Cibus hade per den 31 mars 2019 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 465 488 TEUR. Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 2 768 TEUR.

LEGAL STRUKTUR

Per den 31 mars 2019 bestod koncernen av 120 aktiebolag med Cibus Nordic Real Estate AB (publ) som moderbolag. Samtliga fastigheter ägs av dotterbolagen och 19 av dotterbolagen är delägda fastighetsbolag s.k. MRECs. Det är en vanligt förekommande form av samarbetsarrangemang i Finland som möjliggör direkt ägande av en specifik del i en fastighet.

MODERBOLAGET

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är moderbolaget 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 -453 TEUR.

REVISOR

Bolaget har sedan senaste årsstämman den 11 april anlitat revisionsbyrån KPMG AB. Den auktoriserade revisorn Mattias Johansson är bolagets huvudansvarige revisor.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter

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

Fastigheternas värde påverkas i stor utsträckning av de kassaflöden som genereras av fastigheterna i form av hyresintäkter, drift- och underhålls-kostnader, 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 hyresgästs uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna.

De bakomliggande faktorerna som påverkar kassaflödena är i sin tur förankrade i den rådande ekonomins tillstånd, liksom lokala yttre faktorer i form av konkurrens från andra fastighetsägare och geografiska läge som kan påverka utbud- och efterfrågejämvikten.

Cibus fokus på att erbjuda en aktiv och hyresgästnära förvaltning för att skapa goda och långsiktiga relationer

med hyresgästen skapar goda 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 i beståndet vid räkenskapsårets utgång var ca 95,1 % och den viktade genomsnittliga hyresavtalslängden var 5,0 år. Cirka 91,0 % av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till tre 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 tre största hyresgäster som är ledande inom livsmedel- och dagligvaruhandeln i Finland.

Drift- och underhållskostnader

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

Finansiering

Koncernen är exponerad för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av valutarisk och ränterisk. Valutarisk föreligger vid de fall då avtal skrivs i annan valuta än Euro. Ränterisk föreligger då koncernens resultat och kassaflöde påverkas av ränteförändringar.

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

Skatter och ändrad lagstiftning

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

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

De nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar kommer inte ha en påverkan på koncernen under det första kvartalet.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	2019
Belopp i tusental euro (TEUR)	jan-mar
Hyresintäkter	12 655
Serviceintäkter	2 687
Driftkostnader	-2 698
Fastighetsskatt	-520
Driftnetto	12 124
Administrationskostnader	-952
Finansiella intäkter	176
Finansiella kostnader	-3 723
Förvaltningsresultat	7 625
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	2 771
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	-425
Resultat före skatt	9 971
Aktuell skatt	-547
Uppskjuten skatt	-512
Periodens resultat	8 912
Antal utestående aktier, st	31 100 000
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	0,3

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2019
Belopp i tusental euro (TEUR)	jan-mar
Periodens resultat	8 912
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat**	8 912

*Cibus presenterar ingen jämförelseperiod. De första fastigheterna tillträdde den 7 mars 2018 och i samband med det, den 9 mars 2018, listades bolaget på Nasdaq First North. Bolaget publicerade därför ingen kvartalsrapport för första kvartalet 2018. Resultatet för perioden från tillträdet ingår i bolagets första årsredovisning som avser perioden 23 november 2017 - 30 juni 2018.

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental euro (TEUR)	2019-03-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	820 588	816 478
Uppskjuten skattefordran	1 687	1 602
Övriga långfristiga fordringar	5 776	709
Summa anläggningstillgångar	828 051	818 789
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar	462	422
Övriga kortfristiga fordringar	837	2 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 169	880
Likvida medel	24 424	25 542
Summa omsättningstillgångar	29 892	28 896
SUMMA TILLGÅNGAR	857 943	847 685
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital	311	311
Övrigt tillskjutet kapital	300 762	300 762
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	36 519	27 607
Summa eget kapital	337 592	328 680
Långfristiga skulder		
Upplåning	487 144	486 132
Uppskjutna skatteskulder	9 791	9 218
Finansiella derivat	1 654	1 938
Övriga långfristiga skulder	6 020	232
Summa långfristiga skulder	504 609	497 520
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	236	190
Aktuella skatteskulder	607	863
Övriga kortfristiga skulder	8 429	15 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 470	4 519
Summa kortfristiga skulder	15 742	21 485
Summa skulder	520 351	519 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	857 943	847 685

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i tusental euro (TEUR)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-07-01	311	300 762	32 901	333 974
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	13 366	13 366
Summa totalresultat 2018-07-01 - 2018-12-31	-	-	13 366	13 366
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-18 660	-18 660
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-18 660	-18 660
Utgående eget kapital 2018-12-31	311	300 762	27 607	328 680
Ingående eget kapital 2019-01-01	311	300 762	27 607	328 680
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	8 912	8 912
Summa totalresultat 2019-01-01 - 2019-03-31	-	-	8 912	8 912
Utgående eget kapital 2019-03-31*	311	300 762	36 519	337 592

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

KONCERNENS KASSAFLÖDE

	2019
Belopp i tusental euro (TEUR)	jan-mar
Den löpande verksamheten	
Resultat före skatt	9 971
Justeringar för:	
Fastighetsskatt	-1 557
Finansiella poster	-214
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-2 771
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	425
Betald skatt	-757
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	5 097
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	-312
Ökning av leverantörsskulder	128
Ökning av övriga kortfristiga skulder	972
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 885
Investeringsverksamheten	
Förvärv av fastigheter	-1 282
Investeringar i befintliga fastigheter	-46
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 328
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	83 848
Uppläggningskostnader för lån	-455
Amortering av lån	-82 848
Utdelning	-6 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 675
Periodens kassaflöde	-1 118
Likvida medel vid periodens början	25 542
Likvida medel vid periodens utgång	24 424

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

	2019
Belopp i tusental euro (TEUR)	jan-mar
Nettoomsättning	-
Administrationskostnader	-279
Rörelseresultat	-279
Resultat från finansiella poster	
Ränteintäkter från koncernbolag	1 428
Räntekostnader	-1 602
Resultat efter finansiella poster	-453
Resultat före skatt	-453
Skatt	-
Periodens resultat	-453

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusental euro (TEUR)	2019
	jan-mar
Periodens resultat	-453
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat	-453

*Cibus presenterar ingen jämförelseperiod. De första fastigheterna tillträdades den 7 mars 2018 och i samband med det, den 9 mars 2018, listades bolaget på Nasdaq First North. Bolaget publicerade därför ingen kvartalsrapport för första kvartalet 2018. Resultatet för perioden från tillträdet ingår i bolagets första årsredovisning som avser perioden 23 november 2017 - 30 juni 2018.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental euro (TEUR)	2019-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	128 450	128 450
Uppskjuten skattefordran	1 555	1 555
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	289 053	294 853
Summa finansiella anläggningstillgångar	419 058	424 858
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	-	853
Övriga kortfristiga fordringar	116	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	724	607
Likvida medel	6 929	6 795
Summa omsättningstillgångar	7 769	8 283
SUMMA TILLGÅNGAR	426 827	433 141
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	311	311
Summa bundet eget kapital	311	311
Fritt eget kapital		
Överkursfond	300 762	300 762
Balanserad vinst eller förlust inkl. periodens resultat	-14 899	-14 446
Summa fritt eget kapital	285 863	286 316
Summa eget kapital	286 174	286 627
Långfristiga skulder		
Upplåning	133 526	133 356
Summa långfristiga skulder	133 526	133 356
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder till koncernföretag	188	-
Leverantörsskulder	73	-
Övriga kortfristiga skulder	6 238	12 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	628	714
Summa kortfristiga skulder	7 127	13 158
SUMMA SKULDER	140 653	146 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	426 827	433 141



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 Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolaget och dotterbolagens (“koncernens”) verksamhet omfattar att äga och förvalta dagligvaruhandelsfastigheter.

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.

Från och med den 1 januari 2019 tillämpas IFRS 16 Leasing som ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden balansförs leasingkontrakt med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. I egenskap av leasetagare har Cibus gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Cibus redovisar per 31 mars 2019 ca 5 800 TEUR som tillgång och en motsvarande skuldpost under övriga långfristiga fordringar respektive övriga långfristiga skulder. Tomträttsavgäld kopplade till dessa avtal, som tidigare redovisats inom driftnettot, redovisas som en finansiell kostnad inom finansnettot. Kostnaderna per 31 mars 2019 uppgår till ca 84 TEUR.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Vad gäller värdering till verkligt i övrigt hänvisas till senaste årsredovisningen, sidorna 56-57.

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 förutom IFRS 16, se Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2018.

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Cibus har under perioden utbetalat ett arvode om 448 TEUR till Sirius Retail Asset Management, vars moderbolag Sirius Capital Partners äger 500 000 aktier i Cibus. För mer information se not 22 i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2018.

REVISION

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

RISK

Bolaget har rutiner för att hantera risker och har dessutom en stark finansiell ställning. Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Cibus årsredovisning 2018, avsnittet “ Risker och osäkerhetsfaktorer ” på sidorna 39-40 och not 41, sidorna 57-62.

FINANSIELLA NYCKELTAL

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

Justerat EPRA NAV/aktie

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

Belåningsgrad seniorskuld

Skulder till seniora långivare minskat med likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Belåningsgrad nettoskuld

Skulder till kreditinstitut minskat med likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde

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 15 maj 2019.

Stockholm den 15 maj 2019
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

Patrick Gylling

Styrelseordförande

Elisabeth Norman

Styrelseledamot

Johanna Skogestig

Styrelseledamot

Jonas Ahlblad

Styrelseledamot

Sverker Källgården

Vd

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

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-08-30

Delårsrapport Q2

2019-11-15

Delårsrapport Q3

Organisationsnummer: 559135-0599

www.cibusnordic.com

Bolagets Certified Adviser är FNCA Sweden AB

info@fnca.se

08-528 00 399

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Sverker Källgården, vd

sverker.kallgarden@cibusnordic.com

0761-444 888

Cibus Nordic Real Estate AB (publ)

c/o Pareto Business Management AB

Box 7415 103 91

Stockholm, Sverige