



Cibus

Converting food into yield



22 Q2

Delårsrapport

1 januari 2022 – 30 juni 2022

Perioden i korthet

1 januari 2022 – 30 juni 2022

Q2 2022

(jämfört med Q2 2021)

Hyresintäkter uppgick till 27 193 TEUR (19 797)

Driftnettot uppgick till 25 189 TEUR (18 472)

Förvaltningsresultatet uppgick till 13 550 TEUR (10 834). I resultatet ingår en realiserad valutakursförlust på -2 142 TEUR.

Periodens resultat uppgick till 30 831 TEUR (11 672) vilket motsvarar 0,63 EUR (0,29) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 17 183 TEUR (2 357).

Jan–juni 2022

(jämfört med januari - juni 2021)

Hyresintäkter uppgick till 50 658 TEUR (39 228)

Driftnettot uppgick till 46 958 TEUR (36 683)

Förvaltningsresultatet uppgick till 28 125 TEUR (22 404). I resultatet ingår en realiserad valutakursförlust på -1 227 TEUR.

Periodens resultat uppgick till 66 354 TEUR (22 843) vilket motsvarar 1,42 EUR (0,57) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 43 715 TEUR (2 540).

EPRA NRV uppgick till 727 797 TEUR (491 890) vilket motsvarar 15,0 EUR (12,3) per aktie.

Väsentliga händelser under perioden

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

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

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

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

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

Den 11 maj meddelades att Cibus styrelse har beslutat om ett erbjudande om återköp till innehavare av teckningsoptioner inom ramen för program 2019/2022. Erbjudandet är villkorat av att teckningsoptionsinnehavaren återinvesterar del av återköpsvederlaget i aktier i Cibus genom utnyttjande av de teckningsoptioner som behålls.

Den 31 maj meddelades att utnyttjandet av teckningsoptionerna medförde en ökning av antalet aktier och röster i Cibus med 41 792 och en ökning av aktiekapitalet i Cibus med 417,92 EUR. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 48 441 792 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 484 417,92 EUR per den 31 maj 2022.

Samma dag meddelades att Iiris Eestilä utsetts till ny CIO Finland och börjar den 13 juni 2022. Denna rekrytering är en konsekvens av den tidigare utnämningen av tidigare CIO Finland Lauri Tiensuu till ansvarig för Affärsutveckling inom Cibus.

Den 30 juni meddelades att Cibus tillträtt ett förvärv av en portfölj innehållande fyra fastigheter i mellersta Norge för 12 MEUR. Fastigheterna är fullt uthyrda med Kiwi och Rema1000 som ankarhyresgäster på långa hyresavtal.

Väsentliga händelser efter perioden

Den 13 juli meddelades att Cibus uppdaterat sitt MTN-program och offentliggjort ett uppdaterat grundprospekt.

Utdelning

För tolv månadersperioden som inleddes efter årsstämman 2022 skall utdelningen vara sammanlagt 0,99 EUR per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på <https://www.cibusnordic.com/se/investerare/aktien/utdelningskalender/>

Nyckeltal ¹	Q2 2022	Q2 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021
Förvaltningsfastigheter, MEUR	1 833	1 331	1 833	1 331
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	103,2	76,0	103,2	76,0
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	960	784	960	784
Andelen dagligvarufastigheter, %	94,5	94,1	94,5	94,1
Antal fastigheter med solpaneler	40	32	40	32
Belåningsgrad seniorskuld, %	46,4	48,5	46,4	48,5
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,0	60,1	58,0	60,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,4	3,5	3,4
Utdelning per aktie beslutad för perioden, EUR	0,24	0,23	0,48	0,46

¹För redogörelse för alternativa nyckeltal och definitioner se sida 29.



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

Stabilt resultat i en orolig värld

Kommentar från vd



— Vi har, som vi alltid haft, fokus på att säkra en stabil och årligen växande månadsutdelning, även under oroliga tider.”
— Sverker Källgård,
VD

Stabilt på en orolig marknad

Årets andra kvartal har präglats av hög inflation, höjda räntor samt allmänt stor oro på marknaden. Cibus påverkas av samtliga dessa faktorer men vår affärsidé och det segment vi verkar i är stabilt och har låga svängningar vid konjunkturförändringar. Dagligvaror är icke cykliska produkter vilket syns i våra hyresgästers försäljningssiffror och i Cibus resultat.

Våra hyresavtal är kopplade till KPI vilket inflationssäkrar våra intäkter. Självklart får vi öknings på kostnadssidan men då en stor andel av våra hyresavtal är Net- eller Triple Net är den effekten begränsad. Våra hyresgäster är de största nordiska dagligvarukedjorna, vilka har en stabil ekonomi och verksamhet som levererar bra resultat. Vi ser därför ingen ökad hyresgästrisk i portföljen.

Vi har stor marginal i våra kassaflöden och räntan måste stiga med ytterligare cirka 5%-enheter för att vi skall vara nära vår räntetäckningskovenant. I rapporten på sidan 20 har vi gjort en känslighetsanalys av ränteutvecklingen. En tvåprocentig ökning av räntan ger exempelvis en kassaflödeseffekt på 10,4 MEUR på årsbasis.

Fastighetsvärderingar

Cibus använder kvartalsvis extern värdering på samtliga av våra fastigheter. Vi förlitar oss på den externa värderingen och i de fåtal fall då vår egna uppfattning avviker från den externa värderingen är det uteslutande nedåt och efter samråd med Cibus styrelse. De värdeökningar vi ser i kvartalet är förutom de förvärv vi gjort till största delen kopplade till ökade hyresintäkter på grund av indexökningar i samtliga nordiska länder. På den finska marknaden har det under kvartalet även genomförts transaktioner till yilder lägre än vår värderingsyield vilket har fått en positiv effekt på den externa värderingen.

Marknad

Vi har fortfarande en stark pipe line av potentiella förvärv men vi följer självfallet marknaden och den oro som finns. Vi spekulerar aldrig i förvärven utan säkrar upp finansieringen i god tid innan vi går in i en affär. Cibus äger i slutet av andra kvartalet 446 fastigheter i fyra nordiska länder vilket gör oss till den klart ledande aktören inom dagligvarufastigheter i Norden.

Finansiering

Cibus har mycket goda relationer med våra nordiska banker. De vill vara med på Cibus fortsatta resa och vi för konstruktiva samtal kring refinansiering av våra befintliga lån och ytterligare faciliteter.

Cibusaktien har, som övriga börsen, drabbats av den oro som präglar omvärlden med sjunkade aktiekurs som följd. Denna marknadsutveckling har vi som bolag svårt att påverka. Med lägre aktiekurs blir förstas direktavkastningen, som den månatliga utdelningen ger, högre. Vi har, som vi alltid haft, fokus på att säkra en stabil och årligen växande månadsutdelning, även under oroliga tider.

Stockholm den 21 juli 2022

Sverker Källgården



Verksamhet

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 30 juni 2022 för de kommande tolv månaderna.

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

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i tusental euro (TEUR)	30 jun 2021	30 sep 2021	31 dec 2021	31 mar* 2022	30 juni 2022	Förändring (jun'22 jun'21)
Hysesintäkter	80 880	81 480	91 400	108 700	110 000	
Fastighetskostnader	-4 880	-5 230	-5 600	-6 500	-6 800	
Driftnetto	76 000	76 250	85 800	102 200	103 200	
Central förvaltning	-5 275	-5 285	-5 850	-7 050	-7 100	
Finansiella kostnader netto**	-22 325	-22 416	-23 790	-29 000	-29 900	
Förvaltningsresultat	48 400	48 549	56 160	66 150	66 200	
Kostnader hybridobligation	-1 275	-1 275	-1 275	-1 275	-1 360	
Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation	47 125	47 274	54 885	64 875	64 840	
Förvaltningsresultat per aktie plus kostnader hybridobligation EUR***	1,18	1,18	1,25	1,34	1,34	14 %

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

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

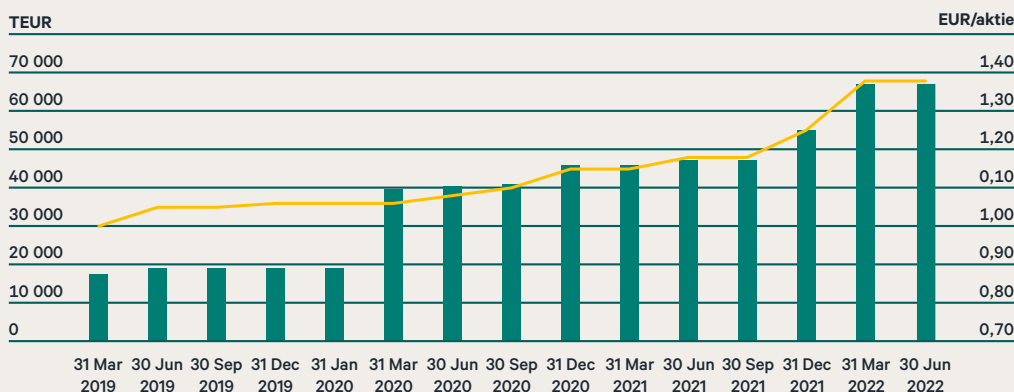
***Nyemission har genomförts med 2 000 000 aktier i november 2021, ytterligare 2 000 000 aktier i december 2021 och 4 400 000 aktier i mars 2022 samt 41 792 aktier genom utnyttjande av teckningsoptioner i maj 2022. Totalt antal aktier är därefter 48 441 792 aktier.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hysesintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 juni 2022 utifrån gällande hyresavtal.
- Fastighetskostnader baserade på ett normalt verksamhetsår med underhåll. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Fastighetsskatt ingår i posten Fastighetskostnader.
- Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna.
- Vid omräkning av den svenska verksamheten har växelkursen 10,20 SEK/ EUR använts och för den norska verksamheten 10,00 NOK/EUR samt 7,44 DKK/EUR för den danska verksamheten.

Intjäningsförmåga

■ Intjäningsförmåga förvaltningsresultat — Per aktie efter avdrag för kostnader för hybridobligation



Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan har för de kommande tolv månaderna per 2022-06-30 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2021-06-30 ökat med 14%. Detta tack vare de förvärv som bolaget har gjort och indexrelaterade hyreshöjningar.

Finansiell utveckling

Resultatanalys januari - juni 2022

Intäkter

Under första halvåret 2022 uppgick koncernens hyresintäkter till 50 658 TEUR (39 228), vilket var en ökning med 29 % jämfört med samma period förra året. Alla utav Cibus hyror är kopplade mot och ökar med konsumentprisindex (KPI). Serviceintäkter uppgick till 8 056 TEUR (6 301) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,9 % (94,8). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick till 117 100 TEUR (85 465).

Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till -11 756 TEUR (-8 846). Driftnettet ökade med 28 % och uppgick till 46 958 TEUR (36 683), vilket resulterade i en överskottsgrad på 92,7 % (93,5). Då många hyresavtal är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettet ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgäster direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkterna kan variera över tid medan driftsnettot håller sig relativt stabilt. Det innebär också att hyresintäkterna ökar med konsumentprisindex men inte kostnaderna i motsvarande grad.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna uppgick till -3 985 TEUR (-3 461). Ökningen beror på att Cibus har valt att stödja UNHCRs arbete i Ukraina under första kvartalet med -200 TEUR, vilket ingår i posten administrationskostnader. I administrationskostnader ingår även kostnader av engångskaraktär på drygt -100 TEUR för legala och övriga rådgivningskostnader i samband med främst omstrukturering inom koncernen.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -14 848 TEUR (-10 818) och utgörs främst av periodens räntekostnader om -11 755 TEUR (-9 397) men även av en realiserad valutakursförändring om -1 227 TEUR (67) samt en kostnad av engångskaraktär på cirka -400 TEUR gällande bryggglånfacilitet för det danska förvärvet. I finansnettot ingår även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 850 MEUR finns tre icke säkerställda obligationer utgivna om 600 MSEK, 135 MEUR och 50 MEUR.

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen inklusive icke säkerställda obligationer och inklusive marginaler och räntesäkringskostnader, till 2,5% (2,4).

Förvaltningsresultat

Under rapportperioden ökade förvaltningsresultatet med 26 % till 28 125 TEUR (22 404), vilket motsvarar 0,61 EUR (0,56) per aktie.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringarna på fastigheterna inkl. förvärv uppgick till 333 363 TEUR (58 672) från det ingående värdet om 1 499 626 TEUR (1 272 514) till det utgående värdet 1 832 989 TEUR (1 331 186). Nedan är en specifikation över förändringen:

Ingående värde	1 499 626
Förvärv	301 392
Försäljning	-651
Orealiserade värdeförändringar	43 715
Valutakurseffekt	-11 922
Investeringar i fastigheterna	829
Utgående värde	1 832 989

De realiserade värdeökningarna beror till största delen på ökade hyresintäkter på grund av indexökningar då alla hyresavtal är kopplade till KPI, men även på grund av en något lägre värderingsyield i Finland. Investeringar i fastigheterna har gjorts med 829 TEUR (1 060), varav cirka 124 TEUR (240) är genomförda hyresgäst Anpassningar med direktavkastning i linje eller över befintlig portfölj.

Skatt

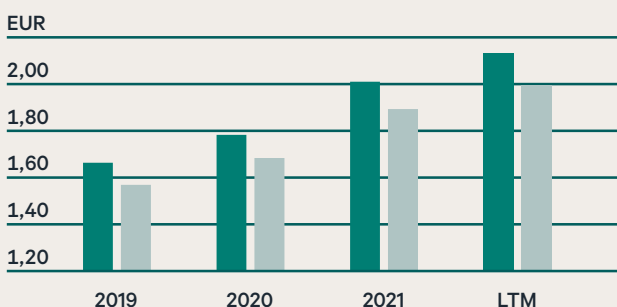
I Finland är den nominella bolagsskatten 20 %, Sverige 20,6% samt i Norge och Danmark 22%. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnadsinventarier, byggnaderna och utnyttjandet av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg effektiv skattekostnad. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 22 617 TEUR (32 552). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 4 352 TEUR (5 004) och i moderbolagets balansräkning till 3 396 TEUR (2 645). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -14 474 TEUR (-2 443), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -206 TEUR (-25) TEUR respektive -14 268 TEUR (-2 419). Den effektiva skattesatsen uppgår till 17,9 % (9,7).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 66 354 TEUR (22 843) vilket motsvarar 1,42 EUR (0,57) per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 43 715 TEUR (2 540).

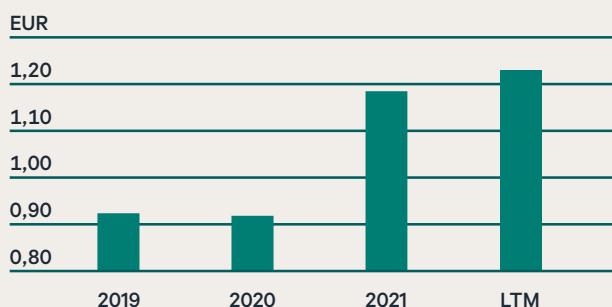
Intäkter och driftnetto per aktie

■ Totala intäkter ■ Driftnetto



Förvaltningsresultat per aktie

■ Förvaltningsresultat



Andra kvartalet 2022

Koncernens hyresintäkter ökade med 37 % till 27 193 TEUR (19 797) under andra kvartalet 2022. Driftnettot ökade med 36 % och uppgick till 25 189 TEUR (18 472).

De administrativa kostnaderna uppgick till -1 843 TEUR (-1 764). Finansnettot var under andra kvartalet -9 796 TEUR (-5 873) och utgör främst räntekostnader men även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsgäld enligt IFRS 16. I finansnettot ingår även en valutakursförändring på -2 142 TEUR (-430). Valutakursförändringen är orealiserad och en konsekvens av att NOK och SEK har försvagats gentemot EUR under kvartalet. I finansnettot finns även en kostnad av engångskaraktär på cirka -400 TEUR gällande bryggblåfacilitet för det danska förvärvet. Bryggblånet är under andra kvartalet ersatt med ett realkreditlån.

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet blev 13 550 TEUR (10 834) vilket motsvarar 0,28 EUR (0,27) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 17 183 TEUR (2 357). De orealiserade värdeökningarna beror till största delen på ökade hyresintäkter på grund av indexökningar i främst Finland. På den finska marknaden har det under kvartalet även genomförts transaktioner till yilder lägre än vår värderingsyield vilket har fått en positiv effekt på den externa värderingen. Total skatt uppgick till -7 273 TEUR (-1 597), varav aktuell skatt uppgick till 80 TEUR (-25) och uppskjuten skatt till -353 TEUR (-1 572).

Resultat efter skatt uppgick för andra kvartalet till 30 831 TEUR (11 672), vilket motsvarar 0,63 EUR (0,29) per aktie.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 31 715 TEUR (25 998) vilket motsvarar 0,68 EUR (0,65) per genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -301 589 TEUR (-57 928) och utgör främst förvärv av fastigheter under rapportperioden.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 247 420 TEUR (34 667).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 28 893 TEUR (39 478) vilket motsvarar 0,60 EUR (0,99) per aktie. Cibus hade per den 30 juni 2022 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 1 062 543 TEUR (799 978). Aktiverade uppläpningskostnader uppgick till 3 894 TEUR (3 656).

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 3 345 TEUR (-574).

Segmentsredovisning

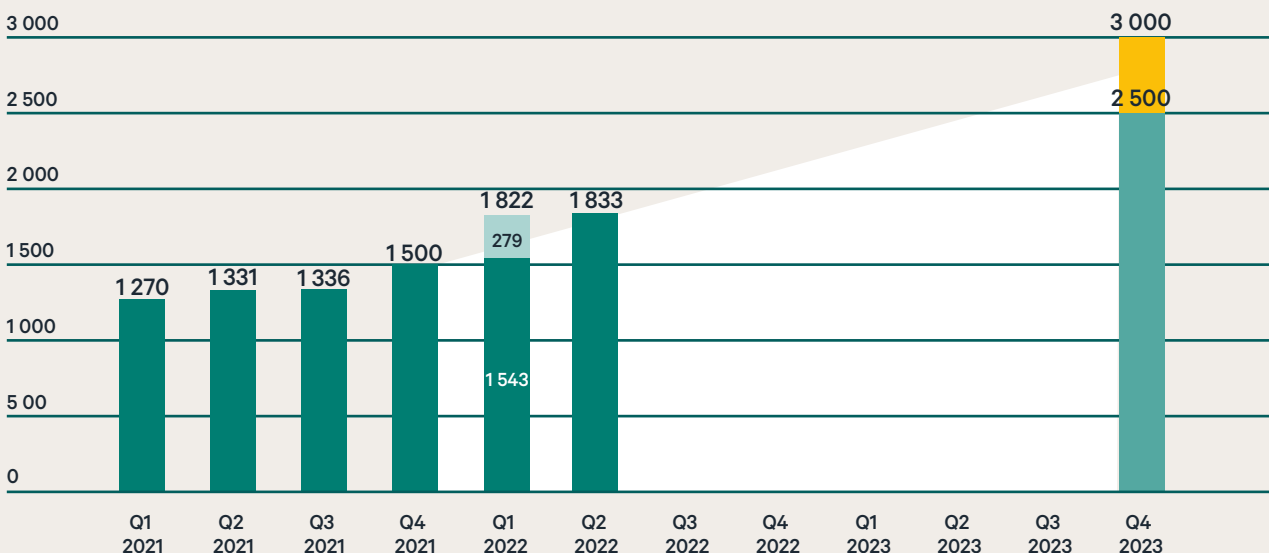
Cibus redovisar sin verksamhet i de fyra landssegmenten Finland, Sverige, Norge och Danmark. 75 % av driftsnettot under första halvåret 2022 är hänförlig till Finland, 14 % till Sverige, 4 % till Norge och 7% till Danmark. Av fastighetsvärdet är 1 237 744 TEUR hänförlig till Finland, 244 794 TEUR till Sverige, 70 632 TEUR till Norge och 279 819 TEUR till Danmark. Se sid 28 i rapporten för ytterligare information.

Cibus tillväxtmål

Cibus har som mål att öka fastighetsportföljen till mellan 2,5 - 3,0 miljarder EUR till slutet av 2023. I slutet av andra kvartalet 2022 uppgick fastighetsportföljen till 1,8 miljarder EUR. I slutet av 2023 har Cibus även som målsättning att nå kriterierna för investment grade i kreditrating.

■ Tillträdna fastigheter ■ Signerad fastighetsportfölj

MEUR



Hållbarhet

Cibus drivs av övertygelsen att vi i våra beslut kring vår fastighetsportfölj kan bidra till en ansvarsfull samhällsutveckling. I våra förvärv och förvaltning av våra fastigheter har vi som ambition att verka för en hållbar utveckling för såväl hyresgäster som ett levande närsamhälle och att detta bidrar till en god långsiktig vinstutveckling för våra aktieägare. För Cibus innebär hållbarhet att bidra till att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter. Detta gör vi tillsammans med våra ankarhyresgäster som är ledande aktörer inom livsmedels- och dagligvaruhandeln i Norden. Ett exempel på detta är att vi upplåter våra stora och ofta platta tak så att våra hyresgäster kan bygga solpaneler. Idag har 40 (32) av våra fastigheter solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumtionen för 2 260 lägenheter eller motsvarar att åka drygt 22 miljoner km med en elbil. Årlig CO₂-minskning är ca 590 tCO₂. Flera solpaneler är redan planerade och diskussioner förs med flera av våra hyresgäster om ytterligare installationer.

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

Allmän information

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

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec, Cushman & Wakefield och CBRE anlåtats. Samtliga fastigheter värderas av externa värderare varje kvartal. Det är dock alltid Cibus ledning som fastställer fastighetsbeståndets värde. Eventuell avvikelser ifrån de externa värderarnas värdering är uteslutande mer konservativ och görs i samråd med Cibus styrelse.

Fastigheternas värde påverkas i stor utsträckning av de kassaflöden som genereras av fastigheterna i form av hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, administrationskostnader och investeringar i fastigheterna. Det föreligger således risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven samt fastigheternas skick. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna. De bakomliggande faktorerna som påverkar kassaflödet är i sin tur förankrade i den rådande ekonomins tillstånd, liksom lokala yttre faktorer i form av konkurrens från andra fastighetsägare och geografiska läge som kan påverka utbud- och efterfrågejämvikten.

Cibus fokuserar på att erbjuda en aktiv och hyresgästnära förvaltning för att skapa goda och långsiktiga relationer med hyresgästen vilket ger förutsättningar för att kunna upprätthålla en stabil värdeutveckling i fastighetsbeståndet. Fastighetsutvecklingskompetensen inom bolaget möjliggör vidare för att proaktivt kunna hantera risker avseende fastigheternas värde genom att säkerställa beståndets kvalitet.

Hyresintäkter

Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 94,9 % och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 5,0 år. Drygt 95 % av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risker för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.

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

Drift- och underhållskostder

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

Finansiering

Koncernen är exponerad för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av valutarisk, 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. 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.

Redovisningsprinciper

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av rapporterna. Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning i juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2021. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Vad gäller värdering till verkligt värde i övrigt hänvisas till senaste årsredovisningen, sidorna 70-73.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att bolagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultatet och finansiell ställning. Samma bedömningar samt redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen se Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2021.

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

Transaktioner med närstående

På årsstämman den 11 april 2019 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 186 600 optioner till VD Sverker Källgården. Teckningskursen är satt till genomsnittskursen för Cibusaktien den 16-29 maj 2019 och uppgår till 10,70 EUR per aktie. Teckning i enlighet med programmet har skett under maj 2022.

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

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

På årsstämman den 20 april 2022 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 500 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen 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.

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

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

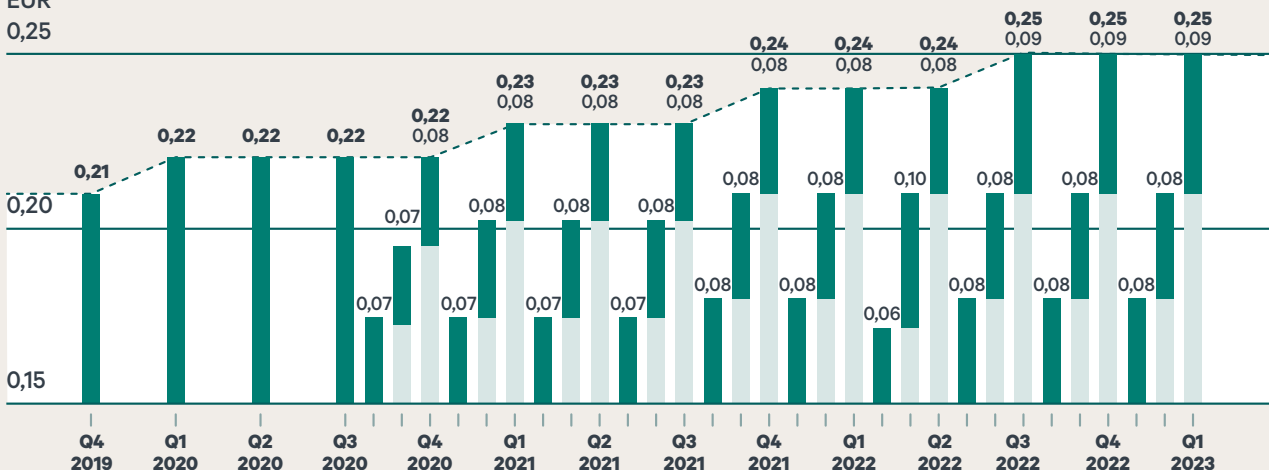
Coronavirus

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

Utdelning

För tolv månadersperioden som inleddes efter årsstämman 2022 är utdelningen sammanlagt 0,99 EUR per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på <https://www.cibusnordic.com/se/investerare/aktien/utdelningskalender/>

EUR
0,25
0,20
0,15



Kriget i Ukraina

Den 24 februari 2022 inledde Ryssland en militär invasion av Ukraina. Detta agerande har mötts med sanktioner från EU och USA gentemot Ryssland. Kriget påverkar inte Cibus verksamhet direkt men indirekt det makroekonomiska läget som bolaget verkar i med oro på finansmarknaderna och ökande inflation som följd.

Cibusaktien

Cibus Nordic Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap sedan den 1 juni 2021. Sista handelsdagen på Nasdaq First North Premier Growth Market var den 31 maj 2021. Per den 30 juni 2022 var sista betalkurs 157,90 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på drygt 7,6 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var drygt 40 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 30 juni 2022 till 48 441 792 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

Revision

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

Händelser efter periodens slut

Den 13 juli meddelades att Cibus uppdaterat sitt MTN-program och offentliggjort ett uppdaterat grundprospekt.

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 21 juli 2022 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://tv.streamfabriken.com/cibus-nordic-real-estate-q2-2022>. För att delta i telefonkonferensen ring +46 8 505 163 86 med pinkod 9026844. Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.cibusnordic.com.

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Delårsrapporten för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 21 juli 2022.

Stockholm den 21 juli 2022
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

Patrick Gylling

Styrelseordförande

Elisabeth Norman

Styrelseledamot

Victoria Skoglund

Styrelseledamot

Nils Styf

Styrelseledamot

Stefan Gattberg

Styrelseledamot

Sverker Källgården

VD

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

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

Kommande rapporteringstillfällen

2022-11-09 Delårsrapport Q3
2023-02-23 Bokslutskommuniké

2023-04-18 Årsstämma

För ytterligare information, vänligen kontakta

Sverker Källgården, VD
sverker.kallgarden@cibusnordic.com
+46 761 444 888

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

Pia-Lena Olofsson, CFO
pia-lena.olofsson@cibusnordic.com
+46 708 580 453

www.cibusnordic.com

Aktien och ägarna

Cibus aktie är sedan 1 juni 2021 noterad på Nasdaq Stockholm MidCap

Främsta anledningarna till att investera i Cibus aktie

1

Hög och stabil direktavkastning

Cibus strävar efter att ge sina aktieägare en hög och stabil direktavkastning. Cibus har sedan starten aldrig sänkt en utdelning i EUR per aktie från ett kvartal till ett annat.

2

Potential till en god värdetillväxt

Cibus investeringsstrategi är att förvärva enstaka fastigheter eller fastighetsportföljer till ett högre avkastningskrav än den befintliga portföljen. Detta i kombination med den planerade investeringstakten om att fördubbla fastighetsportföljen, till ett värde mellan 2,5 - 3 miljarder EUR vid slutet av 2023, skapas potential till en god värdetillväxt i aktien på längre sikt.

3

Månadsvis utdelning som stiger successivt.

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

4

Motståndskraftigt och stabilt segment över tid

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

Börsvärdet per sista juni 2022 uppgick till drygt 0,7 miljarder EUR.



Cibus aktieägare

Cibus är sedan 1 juni 2021 noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har drygt 40 000 aktieägare per den 30 juni 2022. De 15 största aktieägarna innehar ca 45% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 30 juni 2022 uppgick till 10 % eller mer av Cibus röster.

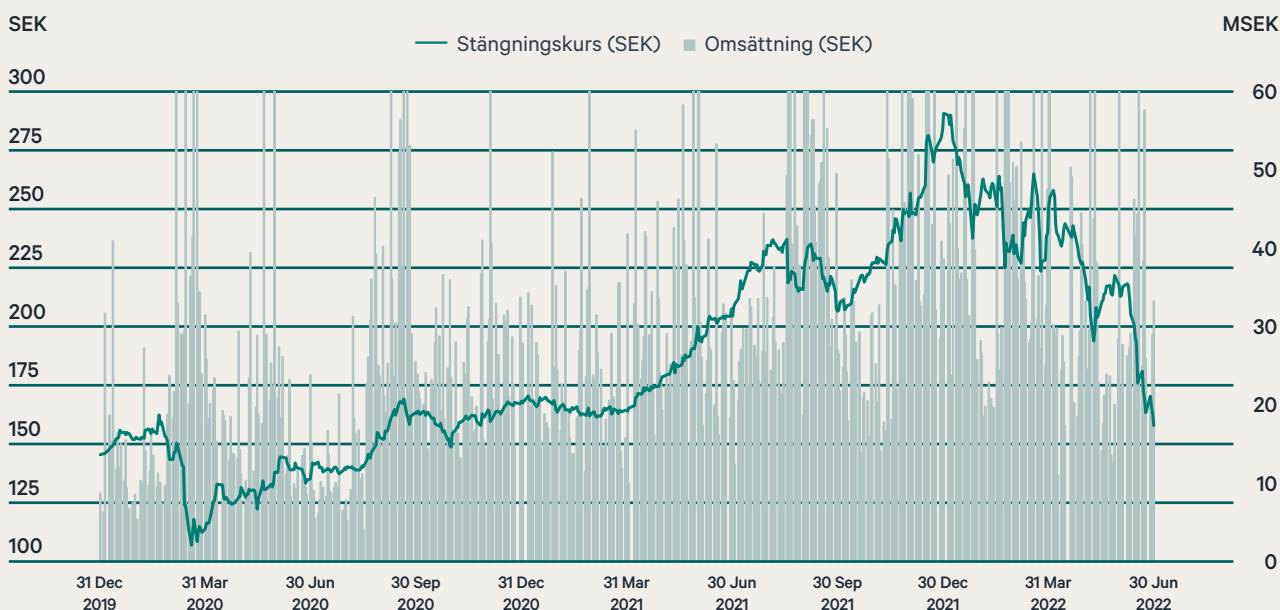
Aktieägare per den 30 juni 2022

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	3 789 813	7,8
AB Sagax	2 776 973	5,7
Columbia Threadneedle	2 502 324	5,2
Vanguard	1 708 709	3,5
Dragfast AB	1 700 000	3,5
Marjan Dragicevic	1 614 022	3,3
Länsförsäkringar Fonder	1 520 387	3,1
BlackRock	1 483 750	3,1
Avanza Pension	1 178 796	2,4
Sensor Fonder	1 096 000	2,3
Tredje AP-fonden	535 000	1,1
Patrick Gylling	500 000	1,0
Nordnet Pensionsförsäkring	494 114	1,0
Victory Capital Management Inc.	471 060	1,0
Handelsbanken Fonder	464 825	1,0
Summa 15 största aktieägare	21 835 773	45,1
Aktieägare, övriga	26 606 019	54,9
Totalt	48 441 792	100

Källa: Modular Finance

Aktiekursens utveckling

Börsoron och turbulensen som har varit efter kriget i Ukraina bröt ut och att inflations- och ränteförväntningar har ökat har påverkat Cibus aktiekurs. Slutkurs på Cibus aktie per den 30 juni 2022 var 157,90 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 7,6 miljarder SEK. Den genomsnittliga totala omsättningen under Q2 2022 uppgick till cirka 62 MSEK per dag.

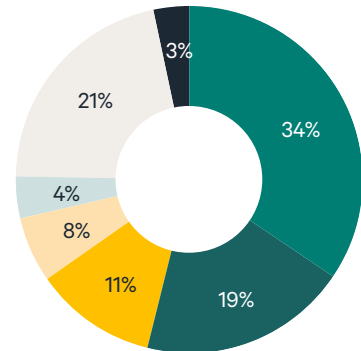


Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Hyresgäster

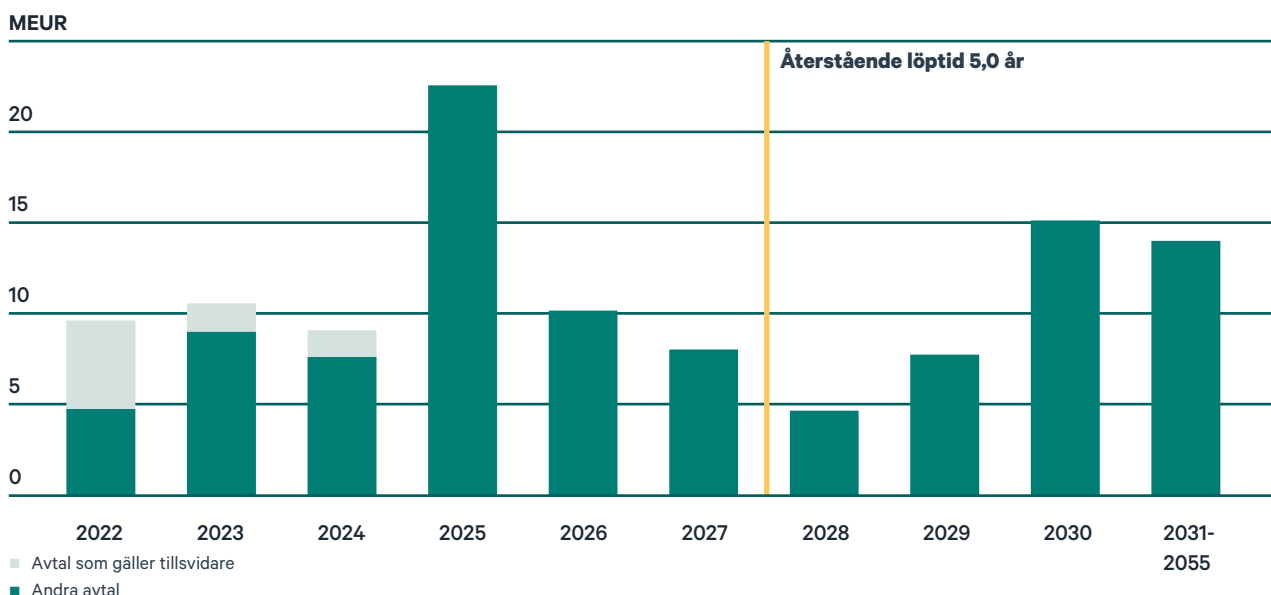
Över 95 % av driftnettot härrör från dagligvarufastigheter. De största hyresgäster är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen och Lidl. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns Norgesgruppen, Reitan, Coop Danmark, Salling Group, Dagrofa och ICA. I diagrammet till höger visas hur driftnettot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

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



Sammanfattning av hyresavtalen

Nedan går det att utläsa att hyresavtalens förfallostruktur är väl fördelad över de kommande åren. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år, till samma villkor som det gällande hyresavtalet. Detta görs i majoriteten av fallen. Tabellen nedan illustrerar hyresavtalens löptid om inga sådana optioner utnyttjas från hyresgästens sida. Eftersom optionerna oftast utnyttjas, och ungefär samma antal hyresavtal förlängs årligen, har hyresavtalens genomsnittliga längd hittills varit relativt stabil över tiden och kommer sannolikt att förbli det i framtiden. Portföljens genomsnittliga återstående löptid är 5,0 år.



Ungefär 51 % av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2022 gäller tillsvidare, vilket betyder att både hyresvärden och hyresgästen har möjligheten att säga upp dem. Sådana hyresavtal är typiska med mindre hyresgäster och denna avtalsstruktur ger flexibilitet att utveckla fastigheten om till exempel ankarhyresgästen vill utvidga sina lokaler. I de allra flesta fall har avtal som gäller tillsvidare rullat redan en längre period, och man kan anta att varken hyresvärden eller hyresgästen kommer att säga upp avtalet inom en nära framtid.

Över 90 % av hyresavtalen klassificeras som nettohyresavtal, vilket innebär att risken förknippad med driftkostnader är mycket låg för fastighetsägaren.

Fastighetsbestånd

Allmän översikt

Per den 30 juni 2022 bestod Cibus fastighetsbestånd av 446 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge och Danmark. Ungefär 69 % av portföljens driftnetto på helårsbasis härrör sig från fastigheter i Finland, 14 % från fastigheter i Danmark, 13 % från fastigheter i Sverige och 4 % från fastigheter i Norge.

Över 95 % av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandelsfastigheter. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av de största dagligvarukedjor i Norden. Ankarhyresgästerna står för 86 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 5,5 år.

Under andra kvartalet har 40 fastigheter förvärvats varav 34 förvärvades i Danmark för ca. 280 MEUR, 4 i Norge för 12 MEUR, en i Finland för 4,3 MEUR och en i Sverige för 1,0 MEUR. För mer information besök www.cibusnordic.com.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyresgästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	155	292 980	3,8	4,0	92 %
Tokmanni	51	233 599	3,9	4,2	83 %
Coop	112	120 836	7,4	7,6	98 %
S-gruppen	39	69 226	6,5	7,1	79 %
Lidl	7	42 137	6,1	8,1	74 %
Övrig dagligvaruhandel	70	147 761	6,1	7,4	79 %
Övrig handel	12	52 967	3,6	n/a	n/a
Portföljen total	446	959 507	5,0	5,5	86 %



Geografiskt läge

Portföljen är diversifierad med bra täckning i hela Norden.

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

Kartan visar fastigheternas geografiska läge.



Portföljdiversifiering

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

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

Nyckeltal

Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 103,2 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portföljen som Cibus ägde per den 30 juni 2022.

Antal fastigheter	446
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	960
Uthyrningsbara area/fastighet, kvm	2 151
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	103,2
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	114
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	5,0



Finansiering

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

Banklån

Per den 30 juni 2022 hade koncernen säkerställda banklån om 850 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,6 % och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,5 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus har gjort bedömningen att pantsättningsavtalen ingåtts på marknadsmässiga villkor.

Cirka 71 % av bolagets banklån är räntesäkrade antingen med räntetak eller löper med en fast ränta varför ränterisken till en grad är begränsad. Räntetaken är satta på följande nivåer:

Räntetak	Nivå
Euribor	0% - 0,50%
Stibor	0,25%
Nibor	2,50%

Obligationer

Cibus har emitterat en icke-säkerställd grön obligation om 50 MEUR. Obligationen löper till den 29 december 2024 med en rörlig kupongränta om 3m EURIBOR + 4,00 %.

Cibus har emitterat en icke-säkerställd grön obligation om 600 MSEK. Obligationen löper till den 12 juni 2023 med en rörlig kupongränta om 3m STIBOR + 4,75 %.

Cibus har emitterat en icke-säkerställd obligation om 135 MEUR. Obligationen löper till den 18 september 2023 med en rörlig kupongränta om 3m EURIBOR + 4,50 %.

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

Den 17 juni 2021 emitterade Cibus hybridobligationer om 30 MEUR. Hybridobligationerna har en evig löptid med möjlighet till första inlösen efter 5,25 år och löper med en ränta om 3 månader EURIBOR + 4,75 %. Hybridobligationen är sedan 24 juni 2021 noterad på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.


Räntekänslighetsanalys

För att göra en räntekänslighetsanalys har vi med befintliga räntetak och fasträntor räknat fram hur stor resultateffekten blir vid en ökning av snitträntan med olika procentenheter. Om Cibus snitträntan ökar med t ex 2% så är resultateffekten -10 362 TEUR allt annat lika. Vi har då inte tagit hänsyn till någon förändring i skatt mm. Utgår vi ifrån aktuell intjäningsförmåga (se sid 7 i rapporten) så skulle en räntehöjning med 2% innebära att räntetäckningsgraden (ICR) sjunker till 2,6 gånger vilket är fortsatt klart över vår kovenant för räntetäckningsgrad på 1,75 gånger. Det skulle krävas en räntehöjning på nästan 6% av snitträntan för att nå en räntetäckningsgrad under 1,75 gånger.

Räntekänslighet	Effekt på resultat TEUR	Räntetäckning/ ICR*
Ökning +1%	-5 715	2,9
Ökning +2%	-10 362	2,6
Ökning +3%	-15 008	2,3
Ökning +4%	-19 655	2,1
Ökning +5%	-24 302	1,9
Ökning +6%	-29 150	1,7

*Utifrån aktuell intjäningsförmåga se sidan 7.





Ekonomisk redovisning



Market

Market

7-22

8-22

Koncernens resultaträkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q2 2022	Q2 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Helår 2021
Hysesintäkter	27 193	19 797	50 658	39 228	81 058
Serviceintäkter	3 391	2 651	8 056	6 301	12 696
Driftkostnader	-4 336	-3 091	-9 714	-7 054	-13 791
Fastighetsskatt	-1 059	-886	-2 042	-1 792	-3 637
Driftnetto	25 189	18 472	46 958	36 683	76 326
Administrationskostnader	-1 843	-1 764	-3 985	-3 461	-6 385
Finansnetto	-9 796	-5 873	-14 848	-10 817	-22 200
Förvaltningsresultat	13 550	10 834	28 125	22 404	47 741
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	99	-	99	-	-
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	17 183	2 357	43 715	2 540	10 644
Värdoförändring räntederivat, orealiserad	7 272	78	8 889	343	980
Resultat före skatt	38 104	13 269	80 828	25 287	59 365
Aktuell skatt	80	-25	-206	-25	-81
Uppskjuten skatt	-7 353	-1 572	-14 268	-2 419	-7 914
Periodens resultat	30 831	11 672	66 354	22 843	51 370
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	48 420 666	40 000 000	46 392 711	40 000 000	40 284 932
Resultat per aktie* före och efter utspädning, EUR	0,63	0,29	1,42	0,57	1,25

*Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q2 2022	Q2 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Helår 2021
Periodens resultat	30 831	11 672	66 354	22 843	51 370
Övrigt totalresultat					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-2 501	831	-3 399	-597	-1 524
Summa totalresultat*	28 330	12 503	62 955	22 246	49 846

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental euro (TEUR)	30-jun 2022	30-jun 2021	31-dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 832 989	1 331 186	1 499 626
Nyttjanderättstillgångar	9 697	8 325	9 649
Andra materiella tillgångar	48	33	55
Immateriella tillgångar	197	110	200
Uppskjutna skattefordringar	4 352	5 004	4 675
Räntederivat	8 601	-	-
Övriga långfristiga fordringar	31	33	33
Summa anläggningstillgångar	1 855 915	1 344 691	1 514 238
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	650	527	764
Övriga kortfristiga fordringar	1 982	1 378	1 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 260	3 026	3 493
Likvida medel	28 893	39 478	51 054
Summa omsättningstillgångar	34 785	44 409	56 476
SUMMA TILLGÅNGAR	1 890 700	1 389 100	1 570 714
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	484	400	440
Övrigt tillskjutet kapital	597 340	422 244	507 496
Reserver	-515	3 811	2 884
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	61 832	16 188	43 435
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	659 141	442 643	554 255
Hybridobligation	28 369	29 702	29 007
Summa eget kapital	687 510	472 345	583 262
Långfristiga skulder			
Upplåning	1 028 986	833 907	911 494
Uppskjutna skatteskulder	44 493	24 117	31 161
Räntederivat	-	1 031	391
Övriga långfristiga skulder	13 222	8 691	13 080
Summa långfristiga skulder	1 086 701	867 747	956 126
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning*	58 556	1 893	2 396
Kortfristig del av räntederivat	785	703	703
Leverantörsskulder	497	704	774
Aktuella skatteskulder	1 814	1 482	1 533
Övriga kortfristiga skulder	8 337	2 768	3 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 500	41 458	22 401
Summa kortfristiga skulder	116 489	49 008	31 326
Summa skulder	1 203 190	916 755	987 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 890 700	1 389 100	1 570 714

*Inkluderar under 30 juni 2022 grön SEK obligation om 600 MSEK som förfaller 12 juni 2023.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tusental euro (TEUR)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						Hybrid-obligation	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt			
Ingående eget kapital 1-jan 2021	400	422 275	4 408	30 945	458 028	-	458 028	
Periodens resultat	-	-	-	51 370	51 370	-	51 370	
Övrigt totalresultat	-	-	-1 524	-	-1 524	-	-1 524	
Periodens totalresultat	-	-	-1 524	51 370	49 846	-	49 846	
Nyemission	20	48 048	-	-	48 068	-	48 068	
Apportemission	20	37 559	-	-	37 579	-	37 579	
Hybridemission	-	-	-	-	-	30 000	30 000	
Nyttjande av optioner	-	153	-	-	153	-	153	
Emissionskostnader	-	-670	-	-	-670	-430	-1 100	
Skatteeffekt emissionskostnader	-	131	-	-	131	89	220	
Utdelning	-	-	-	-38 880	-38 880	-652	-39 532	
Utgående eget kapital 31-dec 2021	440	507 496	2 884	43 435	554 255	29 007	583 262	
Ingående eget kapital 1-jan 2022	440	507 496	2 884	43 435	554 255	29 007	583 262	
Periodens resultat	-	-	-	66 354	66 354	-	66 354	
Övrigt totalresultat	-	-	-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	-	-	-	-47 957	-47 957	-638	-48 595	
Utgående eget kapital 30-jun 2022	484	597 340	-515	61 832	659 141	28 369	687 510	

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q2 2022	Q2 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Helår 2021
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	38 104	13 269	80 828	25 287	59 365
Justeringar för ej kassapåverkande poster:					
- Finansiella Poster	536	401	995	794	1 936
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-17 183	-2 373	-43 715	-2 553	-10 644
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	-7 272	78	-8 889	343	-980
- Orealiserade kursdifferenser	-1 920	4 718	-2 404	3 194	-2 788
- Förändring av uppskjuten skatt	7 277	-	5 656	-	1 930
Betald skatt	-	10	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	19 542	16 101	32 471	27 065	48 819
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Förändring av kortfristiga fordringar	12 954*	671	-470	-5 426	22 078
Förändring av kortfristiga skulder	-1 801	3 852	-286	4 358	-17 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30 695	20 624	31 715	25 998	53 261
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-285 205	-56 419	-301 392	-56 733	-177 150
Försäljning av fastigheter	651	-	651	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-280	-496	-829	-1 060	-2 247
Andra investeringar	-17	-79	-19	-135	-278
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-284 851	-56 993	-301 589	-57 928	-179 675
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	403	-	92 450	-	48 088
Hybridemission	-	30 000	-	30 000	30 000
Återköp av optioner	-1 303	-	-1 303	-	-
Nyttjande av optioner	307	-	307	-	121
Emissionskostnader	-764	-375	-2 028	-415	-1 107
Utdelning till aktieägare	-11 619	-9 200	-22 179	-18 400	-37 520
Utdelning hybridobligation	-336	-	-638	-	-652
Upptagna lån	125 375	24 588	183 643	24 588	105 610
Amortering av lån	-1 295	-621	-1 902	-975	-2 192
Uppläggningskostnader för lån	-232	-132	-930	-132	-1 571
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	110 536	44 261	247 420	34 667	140 777
Periodens kassaflöde	-143 620	7 891	-22 454	2 736	14 363
Likvida medel vid periodens början	172 238	31 533	51 054	36 783	36 783
Kursdifferens i likvida medel	275	54	293	-41	-92
Likvida medel vid periodens utgång	28 893	39 478	28 893	39 478	51 054

* Handpenningen på 10 MEUR, som betalades under första kvartalet avseende förvärv av 34 fastigheter i Danmark, har omklassificerats till förvärv av fastigheter under andra kvartalet.

Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q2 2022	Q2 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Helår 2021
Rörelseintäkter	436	177	872	353	1 352
Rörelsekostnader	-843	-922	-1 974	-1 702	-2 922
Rörelseresultat	-407	-746	-1 102	-1 349	-1 570
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 827	3 669	8 827	7 417	13 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 364	-2 961	-3 906	-6 848	-11 450
Resultat efter finansiella poster	1 056	-37	3 819	-781	399
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-3 490
Resultat före skatt	1 056	-37	3 819	-781	-3 091
Skatt	-90	136	-474	207	786
Periodens resultat	966	99	3 345	-574	-2 305
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat*	966	99	3 345	-574	-2 305

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	30-jun 2022	30-jun 2021	31-dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror	197	110	200
Inventarier	9	14	12
Andelar i dotterbolag	250 734	128 594	128 599
Uppskjutna skattefordringar	3 396	2 645	3 224
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	530 465	400 225	473 904
Övriga långfristiga fordringar	2 965	21	276
Summa anläggningstillgångar	787 766	531 608	606 215
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	9 389	11 027	22 046
Övriga kortfristiga fordringar	1 042	86	318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146	49	63
Likvida medel	12 060	28 902	30 996
Summa omsättningstillgångar	22 637	40 065	53 423
SUMMA TILLGÅNGAR	810 403	571 673	659 638
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	484	400	440
Summa bundet eget kapital	484	400	440
Överkursfond	626 552	451 946	536 350
Balanserat resultat	-156 646	-105 104	-106 384
Periodens resultat	3 345	-574	-2 305
Summa fritt eget kapital	473 251	346 268	427 661
Summa eget kapital	473 735	346 668	428 101
Långfristiga skulder			
Upplåning	183 533	192 813	192 391
Summa långfristiga skulder	183 533	192 813	192 391
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning*	56 160	0	0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	59 890	0	27 709
Leverantörsskulder	169	143	336
Övriga kortfristiga skulder	72	8	112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 844	32 041	10 989
Summa kortfristiga skulder	153 135	32 192	39 146
Summa skulder	336 668	225 005	231 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	810 403	571 673	659 638

*Avser den gröna SEK obligationen om 600 MSEK som förfaller 12 juni 2023.

Segmentsinformation

Q2 2022 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	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

Q2 2021 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	16 916	2 881	-	-	19 797
Serviceintäkter	2 482	170	-	-	2 651
Driftkostnader	-3 075	-16	-	-	-3 091
Fastighetsskatt	-709	-177	-	-	-886
Driftnetto	15 614	2 858	-	-	18 472
Förvaltningsfastigheter	1 116 830	214 356	-	-	1 331 186

Jan-jun 2022 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	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

Jan-jun 2021 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	33 520	5 708	-	-	39 228
Serviceintäkter	5 972	329	-	-	6 301
Driftkostnader	-7 032	-22	-	-	-7 054
Fastighetsskatt	-1 439	-353	-	-	-1 792
Driftnetto	31 020	5 663	-	-	36 683
Förvaltningsfastigheter	1 116 830	214 356	-	-	1 331 186

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

De första fastigheterna i Norge förvärvades 15 oktober 2021 och i Danmark den 6 april 2022. Innan dess var fastighetsportföljen i Finland och Sverige.

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

NOT 1 - FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av räntederivat. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts, liksom föregående år, enligt nivå 2 i värdehierarkin. 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 7 816 TEUR (-1 735).

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 2022	Q2 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Helår 2021
Hysesintäkter	27 193	19 797	50 658	39 228	81 058
Driftnetto	25 189	18 472	46 958	36 683	76 326
Förvaltningsresultat	13 550	10 834	28 125	22 404	47 741
Periodens resultat	30 831	11 672	66 354	22 843	51 370
Antal utestående aktier, st	48 441 792	40 000 000	48 441 792	40 000 000	44 000 000
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	48 420 666	40 000 000	46 392 711	40 000 000	40 284 932
Resultat per aktie, EUR ¹	0,63	0,29	1,42	0,57	1,25
EPRA NRV per aktie, EUR	15,0	12,3	15,0	12,3	13,5
EPRA NTA per aktie, EUR	15,0	12,3	15,0	12,3	13,5
EPRA NDV per aktie, EUR	14,1	11,7	14,1	11,7	12,8
Förvaltningsfastigheter	1 832 989	1 331 186	1 832 989	1 331 186	1 499 626
Likvida medel	28 893	39 478	28 893	39 478	51 054
Balansomslutning	1 890 700	1 389 100	1 890 700	1 389 100	1 570 714
Avkastning på eget kapital, %	17,7	9,9	20,9	9,8	9,9
Belåningsgrad seniorskuld, %	46,4	48,5	46,4	48,5	48,3
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,0	60,1	58,0	60,1	57,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,4	3,5	3,4	3,5
Soliditet, %	36,4	34,0	36,4	34,0	37,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,9	1,8	1,9	1,7
Överskottsgrad, %	92,6	93,3	92,7	93,5	94,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	94,8	94,9	94,8	94,3
Andelen dagligvarufastigheter, %	94,5	94,1	94,5	94,1	94,6

¹ Före och efter utspädning.

Definitioner av nyckeltal

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

Definitionerna av dessa och övriga nyckeltal finns nedan.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Resultat per aktie	Periodens resultat plus ränta på hybridobligationer dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.	Resultat per aktie används för att belysa aktieägarnas resultat efter skatt per aktie.
EPRA NRV per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats.	EPRA NRV per aktier belyser det långsiktiga substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.
EPRA NTA per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NTA per aktier belyser det aktuella substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter. Då Cibus syfte är ett långsiktigt ägande av fastigheterna avviker nyckeltalet inte ifrån det långsiktiga EPRA NRV.
EPRA NDV per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skattefordran och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NDV per aktier belyser avyttringsvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis.	Avkastning på eget kapital visar Cibus förmåga att generera vinst på aktieägarnas kapital och hybridobligationslån.
Belåningsgrad seniorskuld, %	Räntebärande säkerställda skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till säkerställd skuld.
Belåningsgrad nettoskuld, %	Räntebärande skulder minskade med likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till bolagets nettoskuld.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader inkl. hedgingkostnader för räntetak.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Soliditet, %	Justerat eget kapital (eget kapital inkl. hybridobligationer och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) dividerat med balansomslutning.	Soliditet används för att visa på Cibus finansiella stabilitet.
Skuldsättningsgrad, ggr	Totala skulder dividerat med eget kapital.	Skuldsättningsgrad visar hur högt belånat Cibus är i förhållande till aktieägarnas kapital.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	Bolaget använder nyckeltalet för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt realiserade värdeförändringar beaktats.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde.	Nyckeltalet används för att visa vakanser där en hög ekonomisk uthyrningsgrad i procent visar en låg ekonomisk vakansgrad.
Andelen dagligvarufastigheter, %	Dagligvarufastighetsyta dividerat med totalt fastighetsyta.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa bolagets exponering mot dagligvarufastigheter.

Avstämning av alternativa nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	Q2 2022	Q2 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Helår 2021
Eget kapital exkl. hybridobligationer	659 141	442 643	659 141	442 643	554 255
Återläggning av derivat	-7 816	1 734	-7 816	1 734	1 094
Återläggning av uppskjuten skatt	40 141	19 113	40 141	19 113	26 486
Återläggning av ej utbetald utdelning	36 331	28 400	36 331	28 400	10 560
EPRA NRV	727 797	491 890	727 797	491 890	592 395
Antal utestående aktier	48 441 792	40 000 000	48 441 792	40 000 000	44 000 000
EPRA NRV per aktie, EUR	15,0	12,3	15,0	12,3	13,5
Eget kapital exkl. hybridobligationer	659 141	442 643	659 141	442 643	554 255
Återläggning av derivat	-7 816	1 734	-7 816	1 734	1 094
Återläggning av uppskjuten skatt	40 141	19 113	40 141	19 113	26 486
Återläggning av ej utbetald utdelning	36 331	28 400	36 331	28 400	10 560
EPRA NTA	727 797	491 890	727 797	491 890	592 395
Antal utestående aktier	48 441 792	40 000 000	48 441 792	40 000 000	44 000 000
EPRA NTA per aktie, EUR	15,0	12,3	15,0	12,3	13,5
Eget kapital exkl. hybridobligationer	659 141	442 643	659 141	442 643	554 255
Återläggning av derivat	-7 816	1 734	-7 816	1 734	1 094
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-4 352	-5 004	-4 352	-5 004	-4 675
Återläggning av ej utbetald utdelning	36 331	28 400	36 331	28 400	10 560
EPRA NDV	683 304	467 773	683 304	467 773	561 234
Antal utestående aktier	48 441 792	40 000 000	48 441 792	40 000 000	44 000 000
EPRA NDV per aktie, EUR	14,1	11,7	14,1	11,7	12,8
Periodens resultat	30 831	11 672	66 354	22 843	51 370
Genomsnittligt eget kapital	698 069	470 042	635 386	465 186	520 645
Avkastning på eget kapital, %	17,7	9,9	20,9	9,8	9,9
Senior säkerställd skuld	850 275	645 176	850 275	645 176	724 180
Förvaltningsfastigheter	1 832 989	1 331 186	1 832 989	1 331 186	1 499 626
Belåningsgrad seniorskuld, %	46,4	48,5	46,4	48,5	48,3
Skulder till kreditinstitut	1 091 436	839 456	1 091 436	839 456	917 860
Likvida medel	-28 893	-39 478	-28 893	-39 478	-51 054
Nettoskuld	1 062 543	799 978	1 062 543	799 978	866 806
Förvaltningsfastigheter	1 832 989	1 331 186	1 832 989	1 331 186	1 499 626
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,0	60,1	58,0	60,1	57,8
Driftnetto	25 189	18 472	46 958	36 683	76 326
Administrationskostnader	-1 843	-1 764	-3 985	-3 461	-6 385
Finansiella intäkter	26	15	35	17	35
Totalt	23 372	16 723	43 008	33 239	69 976
Räntekostnader inkl hedgingkostnader för räntetak	6 898	4 940	12 268	9 859	20 177
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,4	3,5	3,4	3,5
Eget kapital	687 510	472 345	687 510	472 345	583 262
Balansomslutning	1 890 700	1 389 100	1 890 700	1 389 100	1 570 714
Soliditet, %	36,4	34,0	36,4	34,0	37,1
Totala skulder	1 203 190	916 755	1 203 190	916 755	987 452
Eget kapital	687 510	472 345	687 510	472 345	583 262
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,9	1,8	1,9	1,7
Driftnetto	25 189	18 472	46 958	36 683	76 326
Hysesintäkter	27 193	19 797	50 658	39 228	81 058
Överskottsgrad, %	92,6	93,3	92,7	93,5	94,2
Hysesintäkter	27 193	19 797	50 658	39 228	81 058
Hysesvärde	28 613	20 879	53 390	41 390	85 917
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	94,8	94,9	94,8	94,3
Dagligvarufastigheter	906 540	737 777	906 540	737 777	820 464
Totalt fastighetsyta	959 507	784 233	959 507	784 233	866 920
Andelen dagligvarufastigheter, %	94,5	94,1	94,5	94,1	94,6