

22

Q3

# Delårsrapport

1 januari 2022 – 30 september 2022

# Perioden i korthet

1 januari 2022 – 30 september 2022

## Q3 2022

(jämfört med Q3 2021)

**Hyresintäkter** uppgick till 27 794 TEUR (20 245)

**Driftnettot** uppgick till 26 157 TEUR (19 269)

**Förvaltningsresultatet** uppgick till 14 653 TEUR (12 537). Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 16 475 TEUR.

**Periodens resultat** uppgick till 24 204 TEUR (12 082) vilket motsvarar 0,49 EUR (0,29) per aktie.

**Orealiserade värdeförändringar** på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 8 945 TEUR (1 824).

## Jan–sep 2022

(jämfört med jan - sep 2021)

**Hyresintäkter** uppgick till 78 452 TEUR (59 473)

**Driftnettot** uppgick till 73 115 TEUR (55 952)

**Förvaltningsresultatet** uppgick till 42 778 TEUR (34 941). Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 46 527 TEUR.

**Periodens resultat** uppgick till 90 558 TEUR (34 925) vilket motsvarar 1,90 EUR (0,87) per aktie.

**Orealiserade värdeförändringar** på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 52 660 TEUR (4 364).

**EPRA NRV** uppgick till 737 815 TEUR (496 603) vilket motsvarar 15,2 EUR (12,4) per aktie.

### Väsentliga händelser under perioden

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

Den 22 augusti meddelades att Cibus övervägde att emittera seniora icke säkerställda gröna obligationer och lanserar ett återköpserbjudande.

Den 25 augusti meddelades att Cibus förlängt återköpserbjudandet avseende utestående SEK-obligationer.

Den 26 augusti emitterade Cibus gröna obligationer om 700 MSEK samt förtidsinlöste bolagets obligationslån 2020/2023 med ISIN SE0014453130.

Cibus offentliggjorde den 29 augusti resultatet från återköpserbjudandet avseende bolagets obligationslån 2020/2023 med ISIN SE0014453130. Totalt accepterade återköp av obligationer för motsvarande ett totalt nominellt belopp om 518,75 MSEK.

Den 12 september meddelades att Cibus köpt och tillträtt en livsmedelsbutik i Danmark för 2,3 MEUR.

Den 30 september meddelades att Cibus undertecknat och tillträtt ett förvärv av två livsmedelsfastigheter i Nordnorge för 7,9 MEUR.

Den 30 september meddelades även att Cibus tillträtt ett tidigare kommunicerat förvärv av en nybyggd livsmedelsfastighet i Sverige för 10,7 MEUR.

### Väsentliga händelser efter perioden

Den 7 oktober meddelades att Cibus köpt och tillträtt en livsmedelsbutik i Danmark för 2,9 MEUR.

Den 10 oktober meddelades att valberedningen inför nästa årsstämma var utsedd. Valberedningen utsågs baserat på de största aktieägarnas rösträtt sista handelsdagen i augusti 2022.

Den 13 oktober meddelades att Cibus förvärvat och tillträtt en livsmedelsbutik i Finland för 3,8 MEUR.

### 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 <sup>1</sup>	Q3 2022	Q3 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021
Förvaltningsfastigheter, MEUR	1 858	1 336	1 858	1 336
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	104,3	76,3	104,3	76,3
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	968	789	968	789
Andelen dagligvarufastigheter, %	94,0	94,1	94,0	94,1
Antal fastigheter med solpaneler	42	38	42	38
Belåningsgrad seniorskuld, %	46,0	48,5	46,0	48,5
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,0	60,1	58,0	60,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,6	3,5	3,4
Utdelning per aktie beslutad för perioden, EUR	0,25	0,23	0,73	0,69

<sup>1</sup>För redogörelse för alternativa nyckeltal och definitioner se sida 32-33.



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



# Fullt fokus i en fortsatt turbulent värld

Kommentar från vd



—

”Det är nya förutsättningar nu, men det skapar också nya möjligheter och med hårt arbete och stort engagemang skall vi fortsätta skapa värde för våra aktieägare.”  
— Sverker Källgården, VD

## Stabilt på en orolig marknad

Årets tredje kvartal har som det förra präglats av hög inflation, höjda räntor samt allmänt stor oro på marknaden. Cibus har under kvartalet fokuserat på refinansiering av våra obligationer och banklån för att säkerställa kostnadskontroll på vår fortsatta resa.

Vår underliggande verksamhet går fortsatt bra. Våra hyresgäster har lyckats få ut kostnadshöjningar till sina kunder vilket gör att deras verksamhet är fortsatt väldigt stark. Sett till hyresvärde är 99% av våra hyresavtal kopplade till KPI-utvecklingen, vilket ger oss ett inflationskydd. Cirka 90% av våra hyresavtal är antingen net eller triple-net där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna. Vår strategi att äga och förvalta dagligvarufastigheter visar sig återigen vara icke-cyklisk och stabil oavsett konjunktur.

## Marknad

Vi har under kvartalet gjort ytterligare förvärv. Förvärven har främst varit enstaka livsmedelsfastigheter med stabila hyresgäster och i bra lägen. Vi är marknadsledande i Norden inom vårt segment och kommer i många år framåt vara den naturliga köparen av dagligvarufastigheter i Norden.

Vi bibehåller vår målsättning att äga en fastighetsportfölj värd mellan 2,5-3 miljarder EUR och att uppfylla kraven för att uppnå kriterierna för Investment Grade. Dock väljer vi på grund av det nya marknadsläget att skjuta fram tidpunkten för att nå målen till dess att marknaderna är mer stabiliserade. Tack vare den höga inflationen kommer vi se en märkbar tillväxt i vårt driftnetto nästa år även utan förvärv. Då tillväxten inte är beroende av nya förvärv ger det oss möjligheten att noggrant kunna välja våra affärer.

## Hållbarhet

Vårt ESG-arbete fortsätter mot målsättningen att vara koldioxidneutrala till 2030. Vi utreder kontinuerligt vår portfölj och tar fram strategier för hur vi skall energieffektivisera våra fastigheter samt möjliggöra för våra hyresgäster att kunna köpa grönare el i framtiden. Ett exempel är solceller på våra tak där vi idag bygger en anläggning i egen regi på vår fastighet i Charlottenberg, vilken kommer tas i drift under fjärde kvartalet.

## Finansiering och kapitalstruktur

Våra finansieringskostnader har stigit under kvartalet. Den enskilt största faktorn är självfallet stigande lborräntor och vi minimerar dessa ökningarna genom att räntesäkra våra banklån. I dagsläget är mer än 70% av våra lån räntesäkrade med derivat.

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. Under kvartalet har vi refinansierat ett banklån om 200 MEUR till oförändrad marginal. Vi har även refinansierat en grön obligation på 600 MSEK med en ny grön obligation på 700 MSEK.

## Stabila värden

Vi externvärderar alla våra fastigheter kvartalsvis. Detta kvartal uppgår de realiserade värdeförändringarna till +8,9 MEUR, till stor del kopplat till ökade intäkter på grund av indexhöjningar.

Avkastningskraven gällande dagligvarufastigheter har legat på en långsiktigt hållbar nivå de senaste åren medan andra fastighetssegment upplevt kraftigt sänkta avkastningskrav. Det faktum att våra hyresgästers verksamheter är konjunktur-ökänsliga och att 99% av våra hyror är kopplade till KPI-index, samt att hyresgästerna bär huvuddelen av kostnaderna, gör att vi nu trots oroliga tider ser positiva värdeförändringar i portföljen.

Att fortsätta satsa på dagligvarufastigheter med sina stabila kassaflöden och lönsamma hyresgäster är för oss en självklarhet, vi kommer inte vika av från vår strategi. Vi har lyckats skapa lönsam tillväxt under en pandemi och nu i dessa oroliga tider med krig i Europa och stigande räntor fortsätter vi vår resa.

Det är nya förutsättningar nu, men det skapar också nya möjligheter och med hårt arbete och stort engagemang skall vi fortsätta skapa värde för våra aktieägare.

---

Stockholm den 9 november 2022

**Sverker Källgården**



# Verksamhet



# Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 30 september 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 sep 2021	31 dec 2021	31 mar* 2022	30 juni 2022	30 sep 2022	Förändring (sep'22-sep'21)
Hysesintäkter	81 480	91 400	108 700	110 000	111 300	
Fastighetskostnader	-5 230	-5 600	-6 500	-6 800	-7 000	
<b>Driftnetto</b>	<b>76 250</b>	<b>85 800</b>	<b>102 200</b>	<b>103 200</b>	<b>104 300</b>	
Central förvaltning	-5 285	-5 850	-7 050	-7 100	-7 250	
Finansiella kostnader netto**	-22 416	-23 790	-29 000	-29 900	-33 700	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>48 549</b>	<b>56 160</b>	<b>66 150</b>	<b>66 200</b>	<b>63 350</b>	
Kostnader hybridobligation	-1 275	-1 275	-1 275	-1 360	-1 660	
<b>Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation</b>	<b>47 274</b>	<b>54 885</b>	<b>64 875</b>	<b>64 840</b>	<b>61 690</b>	
<b>Förvaltningsresultat per aktie plus kostnader hybridobligation EUR***</b>	<b>1,18</b>	<b>1,25</b>	<b>1,34</b>	<b>1,34</b>	<b>1,27</b>	<b>8 %</b>

\*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 september 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 fram till och med 30 juni 2022 och sedan 30 september 2022 växelkursen 11,00 SEK/EUR. För den norska verksamheten har 10,00 NOK/EUR använts fram till och med 30 juni 2022 och sedan 30 september 2022 växelkursen 10,40 NOK/EUR. För den danska verksamheten har växelkursen 7,44 DKK/EUR använts för intjäningsförmågan.

## Driftnetto i jämförbart bestånd

Belopp i tusental euro (TEUR)	30 sep 2022	(30 sep 2021)
Driftnetto	104 300	
Förvärvade/sålda fastigheter	-27 128	
Valutaeffekt	842	
<b>Driftnetto jämförbart bestånd</b>	<b>78 014</b>	<b>(76 250)</b>

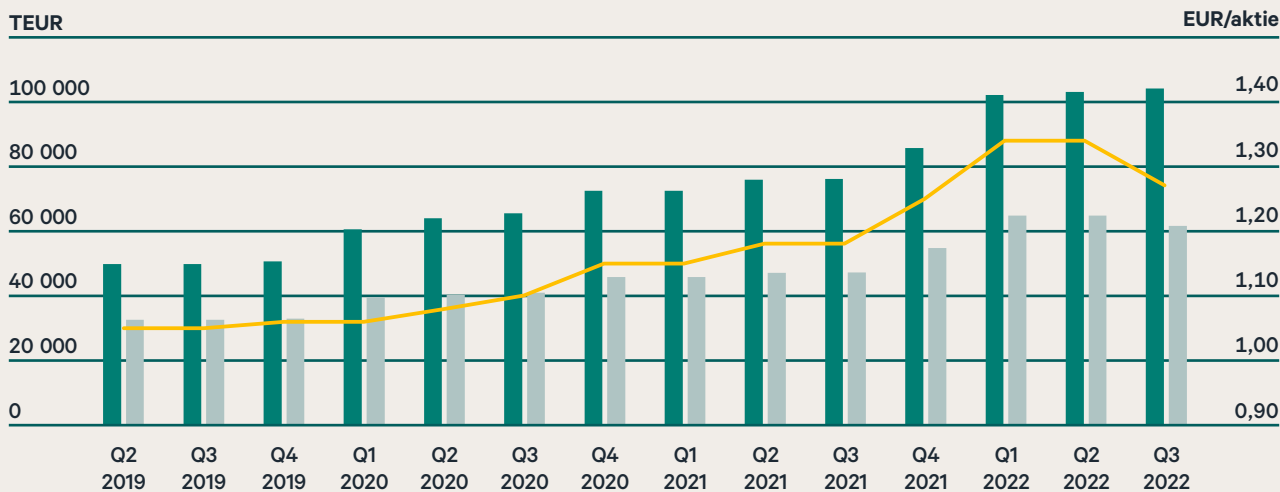
Driftnettot i jämförbart bestånd var 78 014 TEUR per sista september 2022.

## Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan har för de kommande tolv månaderna per 2022-09-30 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2021-09-30 ökat med 8%. Detta tack vare de förvärv som bolaget har gjort och indexrelaterade hyreshöjningar.

### Intjäningsförmåga

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





# Finansiell utveckling

## Resultatanalys januari - september 2022

### Intäkter

Under de första nio månaderna 2022 uppgick koncernens hyresintäkter till 78 452 TEUR (59 473), vilket var en ökning med 32 % jämfört med samma period förra året. Sett till hyresvärde är 99% av Cibus hyror kopplade mot och ökar med konsumentprisindex (KPI). I Danmark förekommer tak på drygt hälften av hyresavtalen. Ökningen är i regel maximerad till mellan 3 - 4%. Serviceintäkter uppgick till 12 608 TEUR (9 240) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,9 % (94,3). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick till 117 700 TEUR (85 797).

### Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till -17 945 TEUR (-12 762). Driftnettot ökade med 31 % och uppgick till 73 115 TEUR (55 952), vilket resulterade i en överskottsgrad på 93,2 % (94,1). Då många hyresavtal är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgäster direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyror, kostnaderna och serviceintäkterna kan variera över tid medan driftnettot håller sig relativt stabilt. Det innebär också att hyresintäkterna ökar med konsumentprisindex men inte kostnaderna i motsvarande grad.

### Känslighetsanalys elektricitet

Cibus betalar en väldigt liten andel av den totala konsumtionen av elektricitet i våra fastigheter, knappt 2,4%. Detta beror på att de allra flesta av hyresavtalen är antingen net eller triple-net där hyresgästerna själva betalar elförbrukningen. Den andel som tillkommer Cibus är på vakanta ytor eller i gemensamma utrymmen i fastigheter med flera hyresgäster. Om elpriset ökar med 25% kommer Cibus kostnader öka med 231 TEUR på årsbasis.

Känslighet	Effekt på resultat TEUR
Ökning +25%	- 231
Ökning +50%	- 461
Ökning +100%	- 923

Beräknat utifrån en uppskattad elförbrukning 2023 som belastar Cibus resultaträkning. Siffrorna visar ökningen på årsbasis.

### Administrationskostnader

Administrationskostnaderna uppgick till -5 937 TEUR (-4 746). Ökningen beror delvis på högre kostnader på grund av en större fastighetsportfölj och ytterligare anställda. 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 -24 400 TEUR (-16 265) och utgörs främst av periodens räntekostnader om -18 812 TEUR (-14 252) men även av en valutakursförändring om -1 629 TEUR (255). Vi har även kostnad av engångskaraktär om -1 820 TEUR avseende återlösenpremie för förtida inlösen av grön SEK-obligationen samt uppläggningsavgifter bland annat gällande bryggglånciliet för det danska förvärvet. I finansnettot ingår även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 855 MEUR finns tre icke säkerställda obligationer utgivna om 700 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 2,9% (2,4).

### Förvaltningsresultat

Under rapportperioden ökade förvaltningsresultatet med 22 % till 42 778 TEUR (34 941), vilket motsvarar 0,91 EUR (0,87) per aktie. Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 46 527 TEUR.

### Värdeförändringar fastigheter

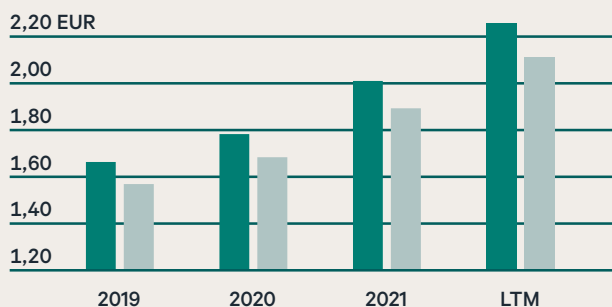
Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till 357 881 TEUR (63 800) från det ingående värdet om 1 499 626 TEUR (1 272 514) till det utgående värdet 1 857 507 TEUR (1 336 314). Nedan är en specifikation över förändringen:

Ingående värde	1 499 626
Förvärv	322 831
Försäljning	-660
Orealiserade värdeförändringar	52 660
Valutakurseffekt	-18 247
Investeringar i fastigheterna	1 297
Utgående värde	1 857 507

De realiserade värdeökningarna beror till största delen på ökade hyresintäkter på grund av indexökningar då 99% av Cibus hyror är kopplade till KPI, men även på grund av en något lägre värderingsyield i Finland. Investeringar i fastigheterna har gjorts med 1 297 TEUR (1 179), varav cirka 256 TEUR (263) är genomförda hyresgästanspassningar med direktavkastning i linje eller över befintlig portfölj.

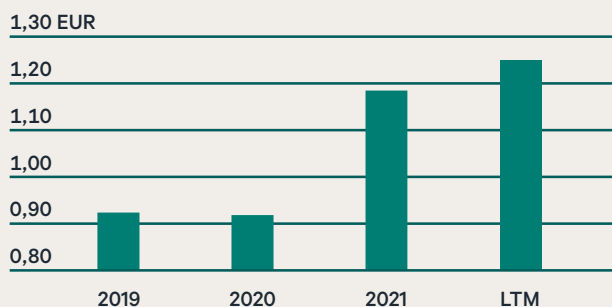
## Intäkter och driftnetto per aktie

■ Totala intäkter ■ Driftnetto



## Förvaltningsresultat per aktie

■ Förvaltningsresultat



**Skatt**

I Finland är den nominella bolagsskatten 20 %, i Sverige 20,6% samt i Norge och Danmark 22%. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnadsinventarier, byggnaderna och utnyttjandet av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg effektiv skattekostnad. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 9 152 TEUR (26 786). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 3 900 TEUR (5 060) och i moderbolagets balansräkning till 2 819 TEUR (2 630). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -18 600 TEUR (-4 933), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -344 TEUR (-88) respektive -18 256 TEUR (-4 845). Den effektiva skattesatsen uppgår till 17,0 % (12,4).

**Periodens resultat**

Periodens resultat uppgick till 90 558 TEUR (34 925) vilket motsvarar 1,90 EUR (0,87) per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 52 660 TEUR (4 364).

**Tredje kvartalet 2022**

Koncernens hyresintäkter ökade med 37 % till 27 794 TEUR (20 245) under tredje kvartalet 2022. Driftnettot ökade med 36 % och uppgick till 26 157 TEUR (19 269).

De administrativa kostnaderna uppgick till -1 952 TEUR (-1 285). Finansnettot var under tredje kvartalet -9 552 TEUR (-5 447) och utgör främst räntekostnader men även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsgäld enligt IFRS 16. I finansnettot ingår även en valutakursförändring på -402 TEUR (188). Valutakursförändringen är realiserad och en konsekvens av att NOK och SEK har försvagats gentemot EUR under kvartalet. Under tredje kvartalet har ett banklån om 200 MEUR i Finland refinansierats till oförändrad marginal. Under kvartalet har även en grön SEK-obligation om 600 MSEK refinansierats med en ny grön 700 MSEK obligation dock till högre marginal (se även sidan 23). I finansnettot finns kostnader av engångskaraktär om -1 420 TEUR avseende återlösenpremie för förtida inlösen av grön SEK-obligationen samt upplösning av tidigare balanserade uppläggningsavgifter. Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet blev 14 653 TEUR (12 537) vilket motsvarar 0,30 EUR (0,31) per aktie. Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekter uppgick till 16 475 TEUR.

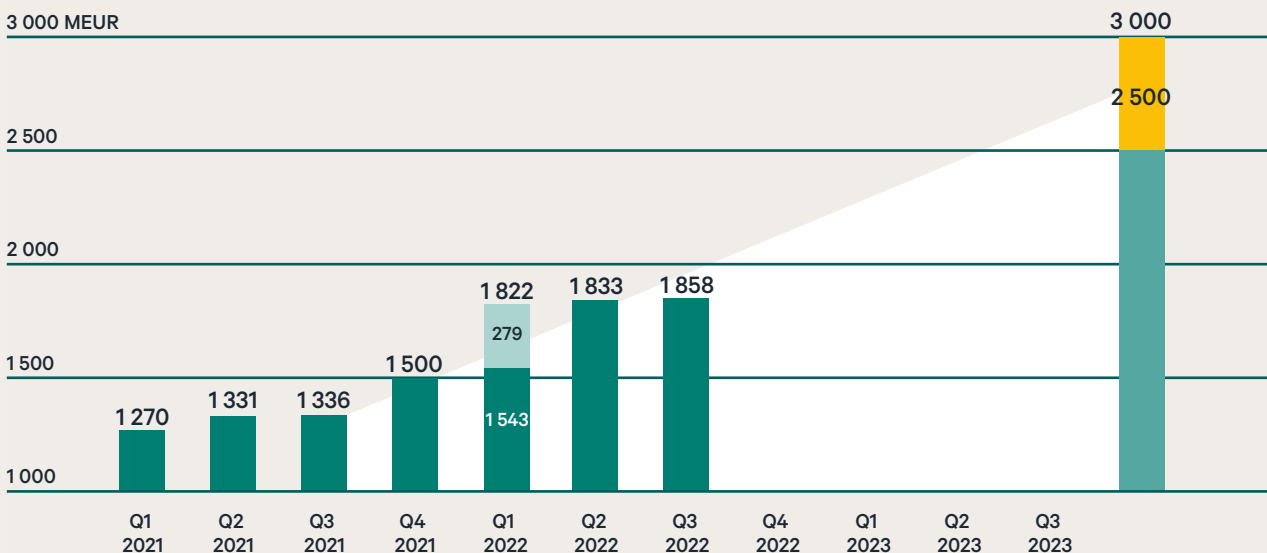
Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 8 945 TEUR (1 824). De orealiserade värdeökningarna beror till största delen på ökade hyresintäkter på grund av indexökningar i främst Finland. Total skatt uppgick till -4 126 TEUR (-2 491), varav aktuell skatt uppgick till -138 TEUR (-64) och uppskjuten skatt till -3 988 TEUR (-2 427).

Resultat efter skatt uppgick för tredje kvartalet till 24 204 TEUR (12 082), vilket motsvarar 0,49 EUR (0,29) per aktie.

**Cibus tillväxtmål**

Cibus har som mål att öka fastighetsportföljen till mellan 2,5 - 3,0 miljarder EUR. I slutet av tredje kvartalet 2022 uppgick fastighetsportföljen till 1,9 miljarder EUR. Cibus har även som målsättning att nå kriterierna för investment grade i kreditrating. På grund av det nya marknadsläget har vi valt att skjuta fram tidpunkten för att nå målen till dess att marknaderna är mer stabila.

■ Tillträdde fastigheter ■ Signerad fastighetsportfölj



## Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 50 355 TEUR (35 691) vilket motsvarar 1,07 EUR (0,89) per genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -323 505 TEUR (-62 389) och utgör främst förvärv av fastigheter under rapportperioden.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 249 139 TEUR (28 584).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 26 637 TEUR (38 582) vilket motsvarar 0,55 EUR (0,96) per aktie. Cibus hade per den 30 september 2022 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 1 077 282 TEUR (803 421). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4 088 TEUR (3 331).

## Moderbolaget

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är moderbolag i koncernen och äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att äga aktier, hantera aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner så som administration, transaktioner, förvaltning, juridiska frågor, projektutveckling samt ekonomi. Periodens resultat i moderbolaget uppgick till 2 931 TEUR (-592).

## Segmentsredovisning

Cibus redovisar sin verksamhet i de fyra landssegmenten Finland, Sverige, Norge och Danmark. 72 % av driftnettot under de första nio månaderna 2022 är hänförlig till Finland, 14 % till Sverige, 4 % till Norge och 10% till Danmark. Av fastighetsvärdet är 1 246 379 TEUR (1 117 947) hänförlig till Finland, 252 037 TEUR (218 367) till Sverige, 77 448 TEUR till Norge och 281 643 TEUR till Danmark. Se sid 31 i rapporten för ytterligare information.

## Hållbarhet

Cibus drivs av övertygelsen att vi i våra beslut kring vår fastighetsportfölj kan bidra till en ansvarsfull samhällsutveckling. I våra förvärv och förvaltning av våra fastigheter har vi som ambition att verka för en hållbar utveckling för såväl hyresgäster som ett levande närsamhälle och att detta bidrar till en god långsiktig vinstutveckling för våra aktieägare. För Cibus innebär hållbarhet att bidra till att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter. Detta gör vi tillsammans med våra ankarhyresgäster som är ledande aktörer inom livsmedels- och dagligvaruhandeln i Norden. Ett exempel på detta är att vi upplåter våra stora och ofta platta tak så att våra hyresgäster kan bygga solpaneler. Idag har 42 (38) av våra fastigheter solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumention för 2 376 lägenheter eller motsvarar att åka ca 24 miljoner km med en elbil. Årlig CO<sub>2</sub>-minskning är ca 620 tCO<sub>2</sub>. Flera solpaneler är redan planerade och diskussioner förs med flera av våra hyresgäster om ytterligare installationer. Vi kommer även att börja bygga solpaneler i egen regi. Den första anläggningen i egen regi kommer att färdigställas under fjärde kvartalet 2022.

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

## Allmän information

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("Cibus"), med organisationsnummer 559135-0599, är ett publikt 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 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 5,2 år. Drygt 97 % av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsätta hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.

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



### Drift- och underhållskostnader

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

### Finansiering

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

### 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.

### Coronaviruset

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

### 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.

### Valberedning

Den 10 oktober tillkännagavs valberedningens sammansättning inför årsstämman 2023. Som ledamöter i valberedningen utsågs Olof Nyström Fjärde AP-fonden, David Mindus AB Sagax (publ), Johannes Wingborg Länsförsäkringar Fondbolag AB (publ) och Patrick Gylling ordförande i Cibus. Olof Nyström är utsedd till ordförande i valberedningen.

### Årsstämma

Årsstämman 2023 beräknas hållas den 18 april kl. 10:00 på 7A Posthuset, Vasagatan 28 i Stockholm.

### 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 september 2022 var sista betalkurs 145,00 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på drygt 7,0 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var drygt 43 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 30 september 2022 till 48 441 792 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

### Händelser efter periodens slut

Den 7 oktober meddelades att Cibus köpt och tillträtt en livsmedelsbutik i Danmark för 2,9 MEUR.

Den 10 oktober meddelades att valberedningen inför nästa årsstämma är utsedd. Valberedningen utsågs baserat på de största aktieägarnas rösträtt sista handelsdagen i augusti 2022.

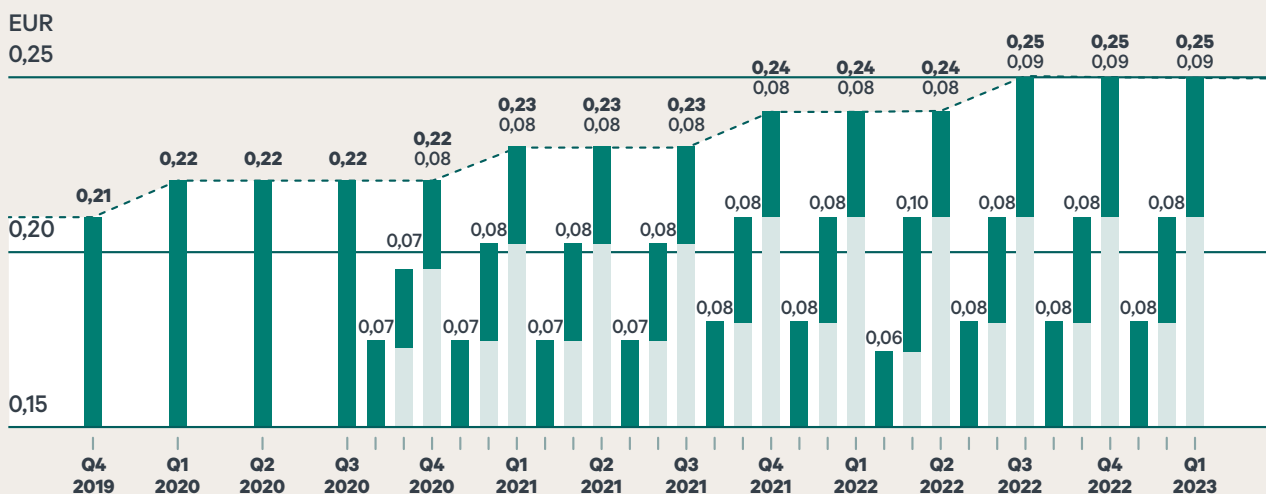
Den 13 oktober meddelades att Cibus förvärvat och tillträtt en livsmedelsbutik i Finland för 3,8 MEUR.

## Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 9 november 2022 kl 10:00 (CET) där VD Sverker Källgård och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på <https://tv.streamfabriken.com/cibus-nordic-real-estate-q3-2022>. För att deltaga i telefonkonferensen vänligen registrera deltagande på följande länk : <https://conference.financialhearings.com/teleconference/?id=5005137>. Efter registreringen får man telefonnummer och ett konferens-ID för att logga in till konferensen. Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com).

## 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/>



## Granskningsrapport

Till styrelsen i Cibus Nordic Real Estate AB (publ)

Org. nr 559135-0599

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) per den 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 9 november 2022

KPMG AB

**Marc Karlsson**

Auktoriserad revisor

## 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 9 november 2022.

Stockholm den 9 november 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

2023-02-23	Bokslutskommuniké
2023-04-27	Delårsrapport Q1
2023-07-18	Delårsrapport Q2
2023-11-07	Delårsrapport Q3
2024-02-22	Bokslutskommuniké

2023-03-17	Årsredovisning
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, 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 september 2022 uppgick till drygt 0,6 miljarder EUR.



## Cibus aktieägare

Cibus är sedan 1 juni 2021 noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har drygt 43 000 aktieägare per den 30 september 2022. De 15 största aktieägarna innehar ca 46% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 30 september 2022 uppgick till 10 % eller mer av Cibus röster.

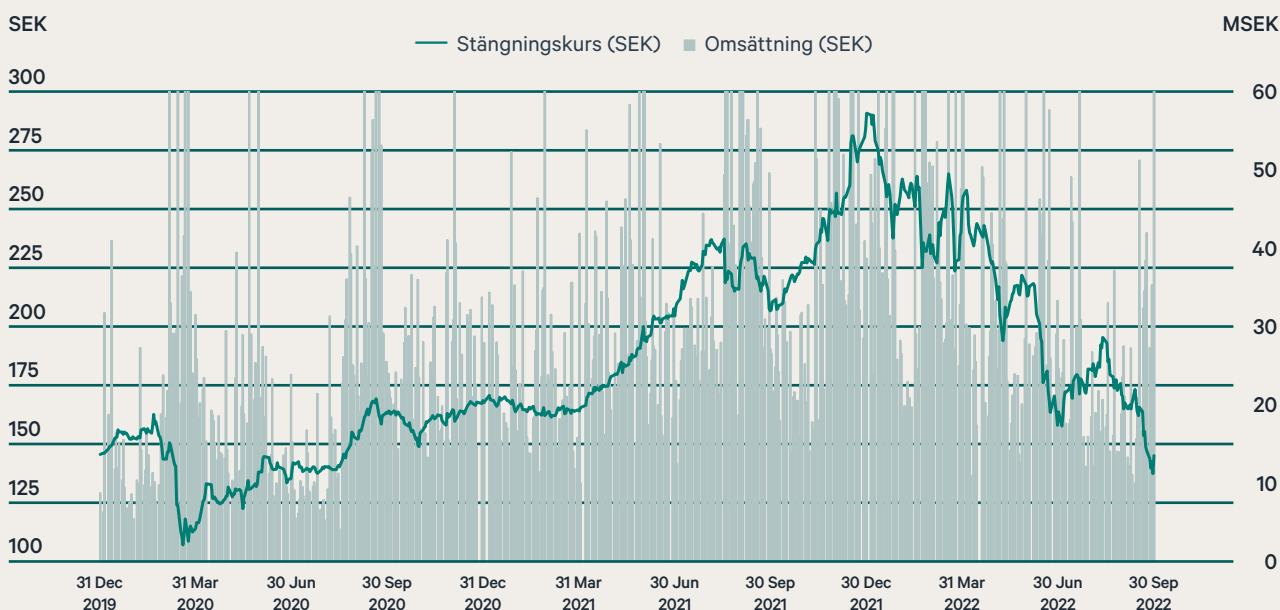
### Aktieägare per den 30 september 2022

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	3 695 558	7,6
AB Sagax	2 776 973	5,7
Columbia Threadneedle	2 368 843	4,9
Vanguard	1 889 482	3,9
Länsförsäkringar Fonder	1 744 911	3,6
Dragfast AB	1 700 000	3,5
Marjan Dragicevic	1 620 000	3,4
BlackRock	1 509 424	3,1
Avanza Pension	1 236 101	2,6
Sensor Fonder	1 096 000	2,3
Tredje AP-fonden	535 000	1,1
Nordnet Pensionsförsäkring	533 776	1,1
Patrick Gylling	500 000	1,0
Victory Capital Management Inc.	477 839	1,0
Handelsbanken Fonder	474 567	1,0
<b>Summa 15 största aktieägare</b>	<b>22 158 474</b>	<b>45,7</b>
Aktieägare, övriga	26 283 318	54,3
<b>Totalt</b>	<b>48 441 792</b>	<b>100</b>

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 september 2022 var 145,00 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 7,0 miljarder SEK. Den genomsnittliga totala omsättningen under Q3 2022 uppgick till cirka 48 MSEK per dag.

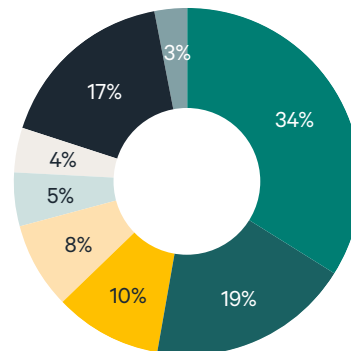


# Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

## Hyresgäster

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

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

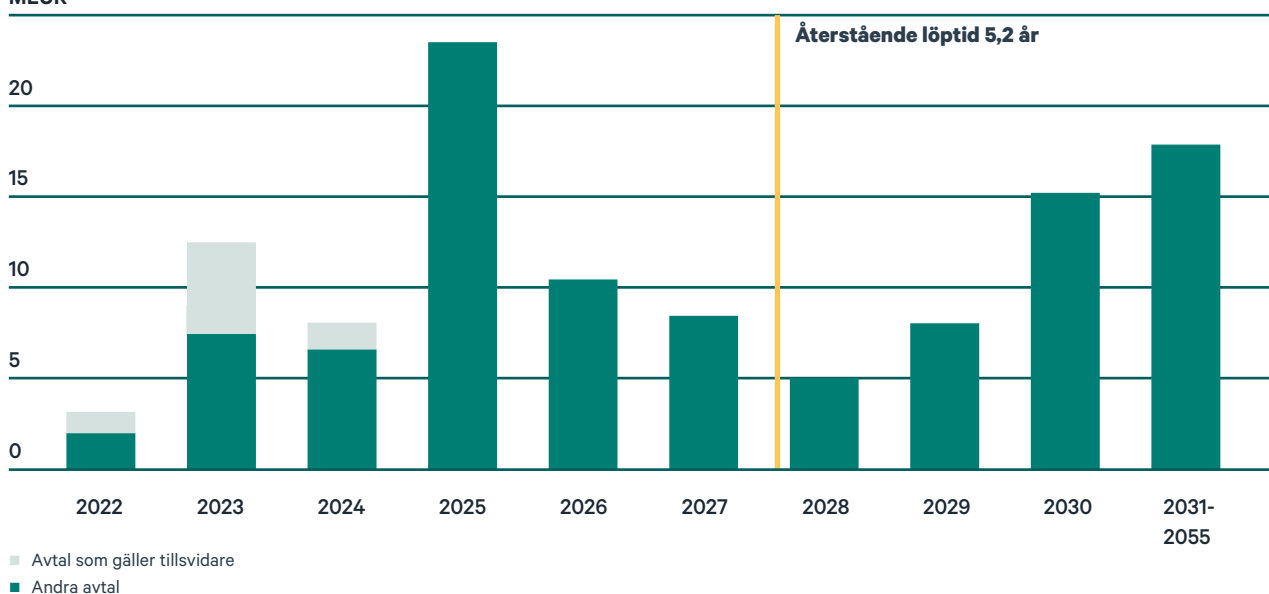




## Sammanfattning av hyresavtalen

Nedan går det att utläsa att hyresavtalens förfallostruktur är väl fördelad över de kommande åren. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år, till samma villkor som det gällande hyresavtalet. Detta görs i majoriteten av fallen. Tabellen nedan illustrerar hyresavtalens löptid om inga sådana optioner utnyttjas från hyresgästens sida. Eftersom optionerna oftast utnyttjas, och ungefär samma antal hyresavtal förlängs årligen, har hyresavtalens genomsnittliga längd hittills varit relativt stabil över tiden och kommer sannolikt att förbli det i framtiden. Portföljens genomsnittliga återstående löptid är 5,2 år.

MEUR



**Ungefär 37 %** 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 september 2022 bestod Cibus fastighetsbestånd av 450 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge och Danmark. Ungefär 69 % av portföljens driftnetto för tredje kvartalet 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 87 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 5,8 år.

Under tredje kvartalet har 4 fastigheter förvärvats varav två förvärvades i Norge för ca. 7,9 MEUR, en i Sverige för 10,7 MEUR och en i Danmark för 2,3 MEUR. För mer information besök [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com).

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyresgästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	154	289 217	4,4	4,8	92 %
Tokmanni	51	233 599	3,8	4,0	83 %
Coop	112	120 836	7,1	7,4	98 %
S-gruppen	39	69 226	6,3	6,9	79 %
Dagrofa	7	27 280	3,5	5,9	72 %
Lidl	7	42 137	6,6	9,2	74 %
Övrig dagligvaruhandel	66	127 794	6,8	7,6	85 %
Övrig handel	14	57 673	3,4	n/a	n/a
<b>Portföljen total</b>	<b>450</b>	<b>967 762</b>	<b>5,2</b>	<b>5,8</b>	<b>87 %</b>



# Geografiskt läge

Portföljen är diversifierad med bra täckning i hela Norden.

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

Kartan visar fastigheternas geografiska läge.





## Portföljdiversifiering

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

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

## Nyckeltal

Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 104,3 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portföljen som Cibus ägde per den 30 september 2022.

Antal fastigheter	450
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	968
Uthyrningsbara area/fastighet, kvm	2 151
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	104,3
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	114
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	5,2

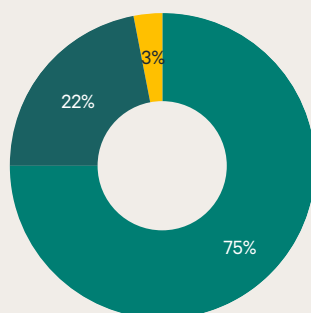


# Finansiering

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

## Finansieringskällor

- Banklån  
854 799 TEUR
- Obligationer  
249 120 TEUR
- Hybridobligationer  
30 000 TEUR



## Banklån

75% av Cibus externa finansieringskällor utgörs av banklån. Per den 30 september 2022 hade koncernen säkerställda banklån om 855 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,6 % och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,8 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 per den 30 september är räntesäkrade antingen med räntetak eller löper med en fast ränta varför ränterisken är begränsad. Efter periodens utgång har ytterligare räntetak etablerats för banklån som är på plats per den 30 september 2022.

## Räntetak förfallostruktur

### Aktuella räntetak<sup>1</sup>

Belopp TEUR	Räntetak	Förfalldatum
12 300	Euribor 0%	15.2.2023
11 981	Euribor 0,25%	15.2.2023
76 100	Euribor 0,50%	15.2.2023
140 600	Euribor 0%	26.6.2023
95 000	Euribor 0,50%	2.11.2023
30 000	Euribor 0,50%	16.6.2025
4 063	Euribor 3,50%	30.9.2025
50 600	Euribor 0%	10.12.2025
<b>420 643</b>		

Belopp TSEK	Räntetak	Förfalldatum
572 220	Stibor 0,25%	4.3.2025
110 000	Stibor 0,25%	8.1.2026
<b>682 220</b>		

Belopp TNOK	Räntetak	Förfalldatum
120 000	Nibor 2,50%	15.10.2025
90 000	Nibor 2,50%	22.12.2025
<b>210 000</b>		

### Räntetak som ännu inte trätt i kraft

Belopp TEUR	Räntetak	Startdatum	Förfalldatum
105 000	Euribor 3,50%	16.2.2023	16.6.2025
130 000	Euribor 3,50%	27.6.2023	30.9.2025
<b>235 000</b>			

Belopp TSEK	Räntetak	Startdatum	Förfalldatum
30 000	Stibor 3,50%	21.10.2022	8.1.2026
<b>30 000</b>			

<sup>1</sup>Utöver räntetaken finns lån som löper med fast ränta på totalt 938 256 TDKK. Räntetaken som ännu inte trätt i kraft är genomförda i oktober 2022 men avser banklån som fanns på plats i september 2022.

## Obligationer och hybridobligationer

22% av Cibus externa finansieringskällor bestod av icke säkerställda obligationer till ett värde av 249 MEUR. Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån på 30 MEUR, vilket motsvarar 3% av den externa finansieringen. Alla obligationer är noterade på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

### Noterade obligationslån 2022-09-30

#### Euro

Löptid	Nominellt belopp TEUR	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN kod
2020-2023	135 000	Euribor+4,50%	2023-09-18	SE0014479366
2022-2024	50 000	Euribor+4,00%	2024-12-29	SE0013360716

#### SEK

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

### Hybridobligationslån 2022-09-30

#### Euro

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

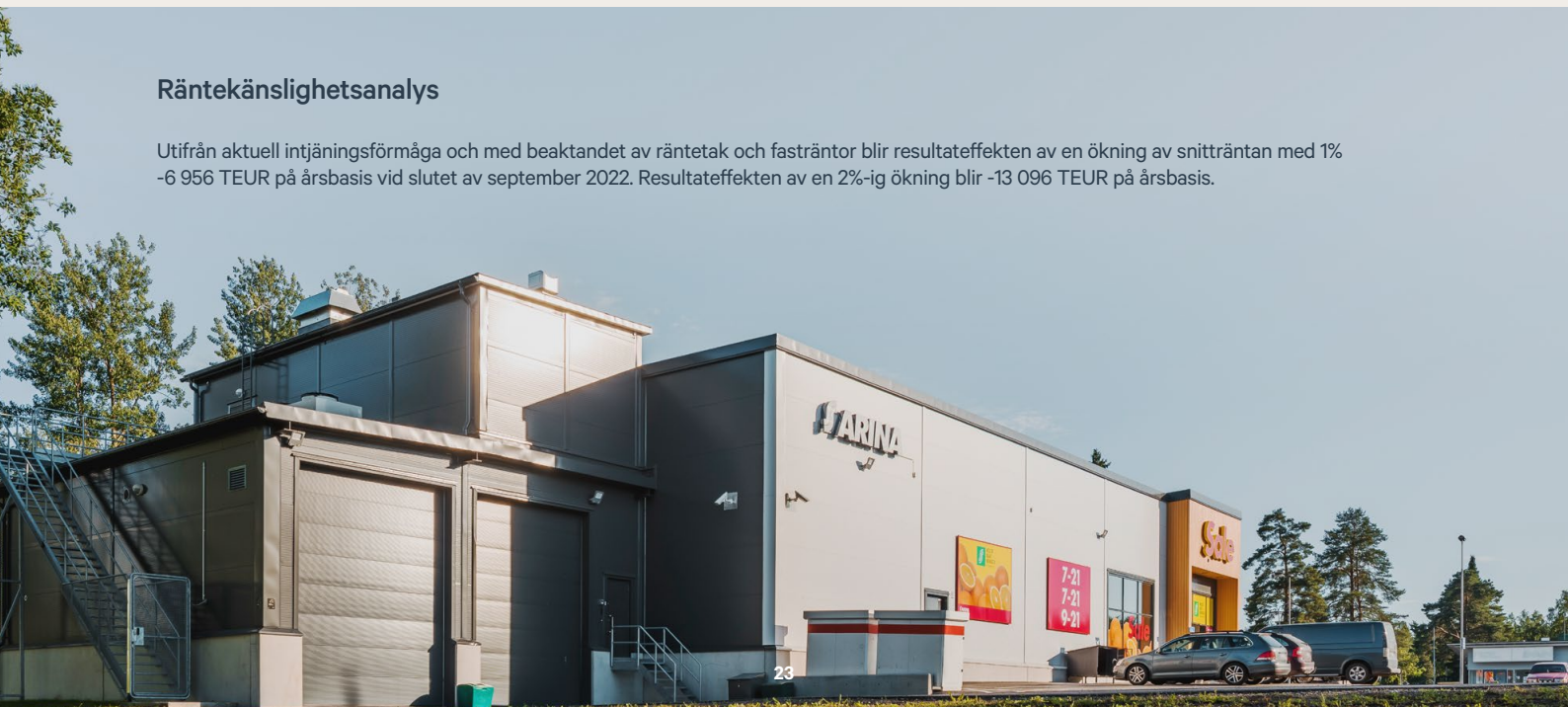
## Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

2022-09-30	Säkerställda banklån		Obligationslån		Totalt kapital	
	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Andel %
11-12 mån			135 000	4,50%	135 000	12%
1-2 år	140 793	1,70%			140 793	13%
2-3 år	282 119	1,57%	114 120	5,10%	396 239	36%
3-4 år	305 690	1,79%			305 690	28%
5-6 år	126 198	0,80%			126 198	11%
<b>Summa</b>	<b>854 799</b>		<b>249 120</b>		<b>1 103 919</b>	<b>100%</b>


Utöver detta finns en hybridobligation om 30 000 TEUR med evig löptid med första inlösendatum 24 september 2026.

## Räntekänslighetsanalys


Utifrån aktuell intjäningsförmåga och med beaktandet av räntetak och fasträntor blir resultateffekten av en ökning av snitträntan med 1% -6 956 TEUR på årsbasis vid slutet av september 2022. Resultateffekten av en 2%-ig ökning blir -13 096 TEUR på årsbasis.







# Ekonomisk redovisning



Market

Market

7-22

8-22

## Koncernens resultaträkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q3 2022	Q3 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Helår 2021
Hysesintäkter	27 794	20 245	78 452	59 473	81 058
Serviceintäkter	4 552	2 939	12 608	9 240	12 696
Driftkostnader	-4 960	-2 985	-14 674	-10 039	-13 791
Fastighetsskatt	-1 229	-931	-3 271	-2 723	-3 637
<b>Driftnetto</b>	<b>26 157</b>	<b>19 269</b>	<b>73 115</b>	<b>55 952</b>	<b>76 326</b>
Administrationskostnader	-1 952	-1 285	-5 937	-4 746	-6 385
Finansnetto	-9 552	-5 447	-24 400	-16 265	-22 200
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>14 653</b>	<b>12 537</b>	<b>42 778</b>	<b>34 941</b>	<b>47 741</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-39	-	60	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	8 945	1 824	52 660	4 364	10 644
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	4 771	211	13 660	555	980
<b>Resultat före skatt</b>	<b>28 330</b>	<b>14 572</b>	<b>109 158</b>	<b>39 859</b>	<b>59 365</b>
Aktuell skatt	-138	-64	-344	-88	-81
Uppskjuten skatt	-3 988	-2 427	-18 256	-4 845	-7 914
<b>Periodens resultat</b>	<b>24 204</b>	<b>12 082</b>	<b>90 558</b>	<b>34 925</b>	<b>51 370</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	48 431 287	40 000 000	47 083 244	40 000 000	40 284 932
Resultat per aktie* före och efter utspädning, EUR	0,49	0,29	1,90	0,87	1,25

\*Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer.

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q3 2022	Q3 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Helår 2021
<b>Periodens resultat</b>	<b>24 204</b>	<b>12 082</b>	<b>90 558</b>	<b>34 925</b>	<b>51 370</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-1 640	-472	-5 039	-1 069	-1 524
<b>Summa totalresultat*</b>	<b>22 564</b>	<b>11 610</b>	<b>85 519</b>	<b>33 856</b>	<b>49 846</b>

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental euro (TEUR)	30-sep 2022	30-sep 2021	31-dec 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 857 507	1 336 314	1 499 626
Nyttjanderättstillgångar	9 781	8 606	9 649
Andra materiella tillgångar	117	47	55
Immateriella tillgångar	186	154	200
Uppskjutna skattefordringar	3 900	5 060	4 675
Räntederivat	13 269	-	-
Övriga långfristiga fordringar	49	32	33
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 884 809</b>	<b>1 350 212</b>	<b>1 514 238</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	574	708	764
Övriga kortfristiga fordringar	1 742	951	1 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 021	3 931	3 493
Likvida medel	26 637	38 582	51 054
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>32 974</b>	<b>44 171</b>	<b>56 476</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 917 783</b>	<b>1 394 383</b>	<b>1 570 714</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	484	400	440
Övrigt tillskjutet kapital	597 340	422 244	507 496
Reserver	-2 155	3 339	2 884
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	86 042	28 391	43 435
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>681 711</b>	<b>454 373</b>	<b>554 255</b>
Hybridobligation	28 021	29 336	29 007
<b>Summa eget kapital</b>	<b>709 732</b>	<b>483 709</b>	<b>583 262</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning <sup>1</sup>	962 348	836 277	911 494
Uppskjutna skatteskulder	48 267	26 568	31 161
Räntederivat	-	819	391
Övriga långfristiga skulder	13 309	8 942	13 080
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 023 924</b>	<b>872 606</b>	<b>956 126</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av upplåning <sup>2</sup>	137 483	2 396	2 396
Kortfristig del av räntederivat	785	702	703
Leverantörsskulder	879	348	774
Aktuella skatteskulder	1 864	1 596	1 533
Övriga kortfristiga skulder	7 139	5 061	3 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 977	27 965	22 401
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>184 127</b>	<b>38 068</b>	<b>31 326</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 208 051</b>	<b>910 674</b>	<b>987 452</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 917 783</b>	<b>1 394 383</b>	<b>1 570 714</b>

<sup>1</sup>Refinancing av 200 MEUR signerades per 30 september 2022 men genomfördes finansiellt i oktober 2022.

<sup>2</sup>Inkluderar under 30 september 2022 EUR obligation om 135 MEUR som förfaller 18 september 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			
<b>Ingående eget kapital 1-jan 2021</b>	<b>400</b>	<b>422 275</b>	<b>4 408</b>	<b>30 945</b>	<b>458 028</b>	-	<b>458 028</b>	
Periodens resultat	-	-	-	51 370	51 370	-	51 370	
Övrigt totalresultat	-	-	-1 524	-	-1 524	-	-1 524	
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 524</b>	<b>51 370</b>	<b>49 846</b>	<b>-</b>	<b>49 846</b>	
Nyemission	20	48 048	-	-	48 068	-	48 068	
Apportemission	20	37 559	-	-	37 579	-	37 579	
Hybridemission	-	-	-	-	-	30 000	30 000	
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	
<b>Utgående eget kapital 31-dec 2021</b>	<b>440</b>	<b>507 496</b>	<b>2 884</b>	<b>43 435</b>	<b>554 255</b>	<b>29 007</b>	<b>583 262</b>	
<b>Ingående eget kapital 1-jan 2022</b>	<b>440</b>	<b>507 496</b>	<b>2 884</b>	<b>43 435</b>	<b>554 255</b>	<b>29 007</b>	<b>583 262</b>	
Periodens resultat	-	-	-	90 558	90 558	-	90 558	
Övrigt totalresultat	-	-	-5 039	-	-5 039	-	-5 039	
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-5 039</b>	<b>90 558</b>	<b>85 519</b>	<b>-</b>	<b>85 519</b>	
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	-	-	-	-47 951	-47 951	-986	-48 937	
<b>Utgående eget kapital 30-sep 2022</b>	<b>484</b>	<b>597 340</b>	<b>-2 155</b>	<b>86 042</b>	<b>681 711</b>	<b>28 021</b>	<b>709 732</b>	

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q3 2022	Q3 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Helår 2021
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt	28 330	14 572	109 158	39 859	59 365
Justeringar för ej kassapåverkande poster:					
- Finansiella poster	619	155	1 614	949	1 936
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-8 945	-1 824	-52 660	-4 364	-10 644
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	-4 771	211	-13 660	555	-980
- Orealiserade kursdifferenser	5 888	-510	3 442	2 670	-2 788
- Förändring av uppskjuten skatt	-5 656	-	-	-	1 930
Betald skatt	-	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>15 465</b>	<b>12 604</b>	<b>47 894</b>	<b>39 669</b>	<b>48 819</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>					
Förändring av kortfristiga fordringar	-445	936	-915	-4 490	22 078
Förändring av kortfristiga skulder	3 662	-3 847	3 376	512	-17 636
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>18 682</b>	<b>9 694</b>	<b>50 355</b>	<b>35 691</b>	<b>53 261</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av fastigheter	-21 439	-4 233	-322 831	-60 967	-177 150
Försäljning av fastigheter	9	-	660	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-468	-119	-1 297	-1 179	-2 247
Andra investeringar	-18	-109	-37	-243	-278
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-21 916</b>	<b>-4 461</b>	<b>-323 505</b>	<b>-62 389</b>	<b>-179 675</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	-	-	92 492	-	48 088
Hybridemission	-	-	-	30 000	30 000
Återköp av optioner	-	-	-1 303	-	-
Nyttjande av optioner	-	121	307	121	121
Emissionskostnader	-	-55	-2 028	-469	-1 107
Utdelning till aktieägare	-12 110	-9 200	-34 289	-27 600	-37 520
Utdelning hybridobligation	-348	-323	-986	-323	-652
Upptagna lån	71 793	4 080	255 436	28 668	105 610
Amortering av lån	-56 759	-626	-58 661	-1 601	-2 192
Uppläggningskostnader för lån	-899	-80	-1 829	-212	-1 571
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 677</b>	<b>-6 083</b>	<b>249 139</b>	<b>28 584</b>	<b>140 777</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-1 557</b>	<b>-850</b>	<b>-24 011</b>	<b>1 886</b>	<b>14 363</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>28 893</b>	<b>39 478</b>	<b>51 054</b>	<b>36 783</b>	<b>36 783</b>
Kursdifferens i likvida medel	-699	-47	-406	-88	-92
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>26 637</b>	<b>38 582</b>	<b>26 637</b>	<b>38 582</b>	<b>51 054</b>

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q3 2022	Q3 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Helår 2021
Rörelseintäkter	436	177	1 308	530	1 352
Rörelsekostnader	-590	-536	-2 564	-2 238	-2 922
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-154</b>	<b>-359</b>	<b>-1 256</b>	<b>-1 709</b>	<b>-1 570</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 502	3 243	13 329	10 660	13 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 185	-2 887	-8 091	-9 735	-11 450
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>163</b>	<b>-3</b>	<b>3 982</b>	<b>-784</b>	<b>399</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-3 490
<b>Resultat före skatt</b>	<b>163</b>	<b>-3</b>	<b>3 982</b>	<b>-784</b>	<b>-3 091</b>
Skatt	-577	-15	-1 051	192	786
<b>Periodens resultat</b>	<b>-414</b>	<b>-18</b>	<b>2 931</b>	<b>-592</b>	<b>-2 305</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat*</b>	<b>-414</b>	<b>-18</b>	<b>2 931</b>	<b>-592</b>	<b>-2 305</b>

\*Totalresultat överensstämmer med periodens resultat.



Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	30-sep 2022	30-sep 2021	31-dec 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för programvaror	186	154	200
Inventarier	7	13	12
Andelar i dotterbolag	250 734	128 596	128 599
Uppskjutna skattefordringar	2 819	2 630	3 224
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	543 320	406 063	473 904
Övriga långfristiga fordringar	3 457	21	276
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>800 523</b>	<b>537 476</b>	<b>606 215</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	23 817	22 046
Övriga kortfristiga fordringar	893	161	318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125	86	63
Likvida medel	8 347	18 277	30 996
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>9 365</b>	<b>42 342</b>	<b>53 423</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>809 888</b>	<b>579 818</b>	<b>659 638</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	484	400	440
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>484</b>	<b>400</b>	<b>440</b>
Överkursfond	626 357	451 902	536 350
Balanserat resultat	-156 792	-105 427	-106 384
Periodens resultat	2 931	-592	-2 305
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>472 496</b>	<b>345 883</b>	<b>427 661</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>472 980</b>	<b>346 283</b>	<b>428 101</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	112 252	192 580	192 391
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>112 252</b>	<b>192 580</b>	<b>192 391</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av upplåning*	135 000	-	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	64 502	21 152	27 709
Leverantörsskulder	64	108	336
Övriga kortfristiga skulder	140	104	112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 950	19 590	10 989
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>224 656</b>	<b>40 954</b>	<b>39 146</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>336 908</b>	<b>233 534</b>	<b>231 537</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>809 888</b>	<b>579 818</b>	<b>659 638</b>

\*Avser den EUR obligation om 135 MEUR som förfaller 18 september 2023.

## Segmentsinformation

Q3 2022 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	19 364	3 391	1 107	3 932	27 794
Serviceintäkter	3 399	448	43	662	4 552
Driftkostnader	-4 250	-207	-64	-439	-4 960
Fastighetsskatt	-532	-238	-25	-434	-1 229
<b>Driftnetto</b>	<b>17 981</b>	<b>3 394</b>	<b>1 061</b>	<b>3 721</b>	<b>26 157</b>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 246 379</b>	<b>252 037</b>	<b>77 448</b>	<b>281 643</b>	<b>1 857 507</b>

Q3 2021 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	17 230	3 015	-	-	20 245
Serviceintäkter	2 729	211	-	-	2 939
Driftkostnader	-2 961	-24	-	-	-2 985
Fastighetsskatt	-756	-175	-	-	-931
<b>Driftnetto</b>	<b>16 242</b>	<b>3 027</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19 269</b>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 117 947</b>	<b>218 367</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 336 314</b>

Jan-sep 2022 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	57 670	10 258	2 950	7 574	78 452
Serviceintäkter	10 557	1 181	78	792	12 608
Driftkostnader	-13 030	-708	-147	-789	-14 674
Fastighetsskatt	-2 033	-634	-71	-533	-3 271
<b>Driftnetto</b>	<b>53 164</b>	<b>10 097</b>	<b>2 810</b>	<b>7 044</b>	<b>73 115</b>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 246 379</b>	<b>252 037</b>	<b>77 448</b>	<b>281 643</b>	<b>1 857 507</b>

Jan-sep 2021 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	50 750	8 723	-	-	59 473
Serviceintäkter	8 701	540	-	-	9 240
Driftkostnader	-9 993	-46	-	-	-10 039
Fastighetsskatt	-2 195	-528	-	-	-2 723
<b>Driftnetto</b>	<b>47 263</b>	<b>8 689</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55 952</b>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 117 947</b>	<b>218 367</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 336 314</b>

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
<b>Driftnetto</b>	<b>64 191</b>	<b>11 759</b>	<b>376</b>	<b>-</b>	<b>76 326</b>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 208 059</b>	<b>249 028</b>	<b>42 539</b>	<b>-</b>	<b>1 499 626</b>

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 12 484 TEUR (-1 522).

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	Q3 2022	Q3 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Helår 2021
Hysesintäkter	27 794	20 245	78 452	59 473	81 058
Driftnetto	26 157	19 269	73 115	55 952	76 326
Förvaltningsresultat	14 653	12 537	42 778	34 941	47 741
Periodens resultat	24 204	12 082	90 558	34 925	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	48 431 287	40 000 000	47 083 244	40 000 000	40 284 932
Resultat per aktie, EUR <sup>1</sup>	0,49	0,29	1,90	0,87	1,25
EPRA NRV per aktie, EUR	15,2	12,4	15,2	12,4	13,5
EPRA NTA per aktie, EUR	15,2	12,4	15,2	12,4	13,5
EPRA NDV per aktie, EUR	14,2	11,8	14,2	11,8	12,8
Förvaltningsfastigheter	1 857 507	1 336 314	1 857 507	1 336 314	1 499 626
Likvida medel	26 637	38 582	26 637	38 582	51 054
Balansomslutning	1 917 783	1 394 383	1 917 783	1 394 383	1 570 714
Avkastning på eget kapital, %	13,9	10,1	18,7	9,9	9,9
Belåningsgrad seniorskuld, %	46,0	48,5	46,0	48,5	48,3
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,0	60,1	58,0	60,1	57,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,6	3,5	3,4	3,5
Soliditet, %	37,0	34,7	37,0	34,7	37,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,9	1,7	1,9	1,7
Överskottsgrad, %	94,1	95,2	93,2	94,1	94,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8	94,2	94,9	94,3	94,3
Andelen dagligvarufastigheter, %	94,0	94,1	94,0	94,1	94,6

<sup>1</sup> Före och efter utspädning.

### Definitioner av nyckeltal

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

Definitionerna av dessa och övriga nyckeltal finns nedan.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Resultat per aktie	Periodens resultat plus ränta på hybridobligationer dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.	Resultat per aktie används för att belysa aktieägarnas resultat efter skatt per aktie.
EPRA NRV per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte av-stämningdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NRV per aktier belyser det långsiktiga substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningdagen 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 av-stämningdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NTA per aktier belyser det aktuella substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningdagen 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 avstämningdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NDV per aktier belyser avyttringsvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningdagen 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	Q3 2022	Q3 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Helår 2021
Eget kapital exkl. hybridobligationer	681 711	454 373	681 711	454 373	554 255
Återläggning av derivat	-12 484	1 522	-12 484	1 522	1 094
Återläggning av uppskjuten skatt	44 367	21 508	44 367	21 508	26 486
Återläggning av ej utbetald utdelning	24 221	19 200	24 221	19 200	10 560
<b>EPRA NRV</b>	<b>737 815</b>	<b>496 603</b>	<b>737 815</b>	<b>496 603</b>	<b>592 395</b>
Antal utestående aktier	48 441 792	40 000 000	48 441 792	40 000 000	44 000 000
<b>EPRA NRV per aktie, EUR</b>	<b>15,2</b>	<b>12,4</b>	<b>15,2</b>	<b>12,4</b>	<b>13,5</b>
Eget kapital exkl. hybridobligationer	681 711	454 373	681 711	454 373	554 255
Återläggning av derivat	-12 484	1 522	-12 484	1 522	1 094
Återläggning av uppskjuten skatt	44 367	21 508	44 367	21 508	26 486
Återläggning av ej utbetald utdelning	24 221	19 200	24 221	19 200	10 560
<b>EPRA NTA</b>	<b>737 815</b>	<b>496 603</b>	<b>737 815</b>	<b>496 603</b>	<b>592 395</b>
Antal utestående aktier	48 441 792	40 000 000	48 441 792	40 000 000	44 000 000
<b>EPRA NTA per aktie, EUR</b>	<b>15,2</b>	<b>12,4</b>	<b>15,2</b>	<b>12,4</b>	<b>13,5</b>
Eget kapital exkl. hybridobligationer	681 711	454 373	681 711	454 373	554 255
Återläggning av derivat	-12 484	1 522	-12 484	1 522	1 094
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-3 900	-5 060	-3 900	-5 060	-4 675
Återläggning av ej utbetald utdelning	24 221	19 200	24 221	19 200	10 560
<b>EPRA NDV</b>	<b>689 548</b>	<b>470 035</b>	<b>689 548</b>	<b>470 035</b>	<b>561 234</b>
Antal utestående aktier	48 441 792	40 000 000	48 441 792	40 000 000	44 000 000
<b>EPRA NDV per aktie, EUR</b>	<b>14,2</b>	<b>11,8</b>	<b>14,2</b>	<b>11,8</b>	<b>12,8</b>
Periodens resultat	24 204	12 082	90 558	34 925	51 370
Genomsnittligt eget kapital	698 621	478 027	646 497	470 869	520 645
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>13,9</b>	<b>10,1</b>	<b>18,7</b>	<b>9,9</b>	<b>9,9</b>
Senior säkerställd skuld	854 799	648 083	854 799	648 083	724 180
Förvaltningsfastigheter	1 857 507	1 336 314	1 857 507	1 336 314	1 499 626
<b>Belåningsgrad seniorskuld, %</b>	<b>46,0</b>	<b>48,5</b>	<b>46,0</b>	<b>48,5</b>	<b>48,3</b>
Skulder till kreditinstitut	1 103 919	842 003	1 103 919	842 003	917 860
Likvida medel	-26 637	-38 582	-26 637	-38 582	-51 054
<b>Nettoskuld</b>	<b>1 077 282</b>	<b>803 421</b>	<b>1 077 282</b>	<b>803 421</b>	<b>866 806</b>
Förvaltningsfastigheter	1 857 507	1 336 314	1 857 507	1 336 314	1 499 626
<b>Belåningsgrad nettoskuld, %</b>	<b>58,0</b>	<b>60,1</b>	<b>58,0</b>	<b>60,1</b>	<b>57,8</b>
Driftnetto	26 157	19 269	73 115	55 952	76 326
Administrationskostnader	-1 952	-1 285	-5 937	-4 746	-6 385
Finansiella intäkter	39	4	74	20	35
<b>Totalt</b>	<b>24 244</b>	<b>17 988</b>	<b>67 252</b>	<b>51 226</b>	<b>69 976</b>
Räntekostnader inkl hedgingkostnader för räntetak	7 209	5 065	19 477	14 924	20 177
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,4</b>	<b>3,6</b>	<b>3,5</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>
Eget kapital	709 732	483 709	709 732	483 709	583 262
Balansomslutning	1 917 783	1 394 383	1 917 783	1 394 383	1 570 714
<b>Soliditet, %</b>	<b>37,0</b>	<b>34,7</b>	<b>37,0</b>	<b>34,7</b>	<b>37,1</b>
Totala skulder	1 208 051	910 674	1 208 051	910 674	987 452
Eget kapital	709 732	483 709	709 732	483 709	583 262
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>
Driftnetto	26 157	19 269	73 115	55 952	76 326
Hysesintäkter	27 794	20 245	78 452	59 473	81 058
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>94,1</b>	<b>95,2</b>	<b>93,2</b>	<b>94,1</b>	<b>94,2</b>
Hysesintäkter	27 794	20 245	78 452	59 473	81 058
Hysesvärde	29 318	21 481	82 708	63 054	85 917
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>94,8</b>	<b>94,2</b>	<b>94,9</b>	<b>94,3</b>	<b>94,3</b>
Dagligvarufastigheter	910 089	742 249	910 089	742 249	820 464
Totalt fastighetsyta	967 762	788 705	967 762	788 705	866 920
<b>Andelen dagligvarufastigheter, %</b>	<b>94,0</b>	<b>94,1</b>	<b>94,0</b>	<b>94,1</b>	<b>94,6</b>