

25Q1



Delårsrapport

1 JANUARI 2025 – 31 MARS 2025

Cibus
Converting food into yield

Vi skapar värde för våra aktieägare genom att investera i dagligvarufastigheter.

Perioden i korthet

1 JANUARI 2025 – 31 MARS 2025

25Q1

(jämfört med Q1 2024)

Hyesintäkter uppgick till 39,1 MEUR (30,5).

Driftnettot uppgick till 36,6 MEUR (28,1).

Förvaltningsresultatet uppgick till 38,0 MEUR (12,2). I förvaltningsresultatet ingår en intäkt av engångskaraktär om 20,5 MEUR avseende negativ goodwill i samband med förvärvet av Forum Estates. Förvaltningsresultatet exklusive engångsposter och valutakurseffekt uppgick till 18,4 MEUR.

Periodens resultat uppgick till 31,0 MEUR (-4,0) vilket motsvarar 0,42 EUR (-0,08) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -7,3 MEUR (-22,3) på fastigheter och -1,3 MEUR (3,9) på räntederivat.

EPRA NRV uppgick till 964,7 MEUR (680,4) vilket motsvarar 12,6 EUR (11,9) per aktie.

Väsentliga händelser under perioden

Den 10 januari meddelade Cibus att man emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 50 MEUR. Obligationerna har en löptid om 4,0 år och löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 250 baspunkter och slutligt förfall är 17 januari 2029.

Den 14 januari hölls en extra bolagsstämma där bland annat styrelsen fick mandat att genomföra förvärvet av Forum Estates.

Den 27 januari meddelade Cibus att man genomför förvärvet av samtliga aktier i Forum Estates och beslutat om apportemission av 13 313 895 aktier som vederlag för förvärvet. Apportegendomen har ett sammanlagt värde om 204 MEUR, varav 114 MEUR avser aktierna och 90 MEUR avser lånefordringar. Forum Estate äger och förvaltar fastigheter för livsmedel och dagligvaror i Benelux. Portföljen består av 149 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 512 MEUR.

Den 5 februari meddelades att samtliga av de nio tidigare kommunicerade fastigheterna i Danmark hade förvärvats och tillträtts.

- Styrelsen har tilldelats ett mandat att emittera upp till 20 % nya aktier, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- Val av ny styrelseordförande Stefan Gattberg och ny styrelseledamot Stina Lindh Hök. Tidigare ordförande Patrick Gylling valdes till ordinarie styrelseledamot och Elisabeth Norman, Victoria Skoglund samt Nils Styf omvaldes som styrelseledamöter.
- Anta två långsiktiga incitamentsprogram riktade till medarbetare i koncernen, varav det ena riktar sig till medarbetare i Norden och det andra till medarbetare i Belgien.

Den 17 april meddelade Cibus att man förvärvat två fastigheter i Belgien och Finland för 9,3 MEUR, avyttrar sex tillgångar i Belgien, Finland och Sverige för 20,2 MEUR samt refinansierar 232,5 MEUR av banklån till lägre marginal.

Utdelning

För tolv månaders perioden som inleddes efter årsstämman 2025 beslutades att utdelningen skall vara sammanlagt 0,90 EUR per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på www.cibusnordic.com/se/investerare/aktien/utdelningskalender/

Väsentliga händelser efter perioden

På årsstämman den 10 april 2025 beslutades:

- Oförändrad utdelning om 0,90 EUR per aktie och år, att betalas ut månadsvis.

Nyckeltal ¹ I miljoner euro, MEUR, om inget annat anges	Q1 2025	Q1 2024	Helår 2024
Hyesintäkter	39,1	30,5	122,4
Driftnetto	36,6	28,1	116,5
Förvaltningsresultat	38,0	12,2	46,9
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-7,3	-22,3	-44,7
Periodens resultat	31,0	-4,0	-4,8
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	2 433	1 764	1 870
EPRA NRV per aktie, EUR	12,6	11,9	11,7
Antal fastigheter med solpaneler	73	46	49
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga	156,3	114,1	122,3
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,7	58,7	58,1
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	12,8	9,9	10,4
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	10,0	9,8	9,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,2

¹För redogörelse av alternativa nyckeltal och definitioner se sida 38-39.

Detta är Cibus

Cibus äger, utvecklar och förvaltar fastigheter inom livsmedels- och dagligvaruhandeln.

Fastighetsportföljen av främst livsmedelsbutiker är diversifierad med god täckning i Norden och i Benelux-länderna. Kartan visar fastigheternas geografiska läge.

Driftnetto per fastighetens ankarhyresgäst



Norge

3% **73 M€**

Andel driftnetto Q1 Fastighetsvärde

23 Fastigheter 30 200 kvm
Total yta

Finland

53% **1 156 M€**

Andel driftnetto Q1 Fastighetsvärde

262 Fastigheter 706 600 kvm
Total yta

Nederländerna

4% **113 M€**

Andel driftnetto Q1 Fastighetsvärde

17 Fastigheter 41 100 kvm
Total yta

Sverige

12% **286 M€**

Andel driftnetto Q1 Fastighetsvärde

133 Fastigheter 177 400 kvm
Total yta

Danmark

16% **403 M€**

Andel driftnetto Q1 Fastighetsvärde

73 Fastigheter 124 300 kvm
Total yta

Luxemburg

0,3% **9 M€**

Andel driftnetto Q1 Fastighetsvärde

1 Fastighet 3 500 kvm
Total yta

Belgien

12% **393 M€**

Andel driftnetto Q1 Fastighetsvärde

131 Fastigheter 240 500 kvm
Total yta

● Fastigheter som tillträtts under Q1 2025



Resultatförbättring efter förvärvet av Forum Estates

"I en mycket föränderlig värld är jag tillfreds med att Cibus har valt rätt bransch och rätt fastighetssegment för att möjliggöra fortsatt stabil direktavkastning till våra aktieägare. Vi ser fram emot en spännande fortsättning på 2025."

— Christian Fredrixon, VD

De huvudsakliga punkterna att lyfta fram i denna kvartalsrapport tycker jag är:

- 1) Resultatförbättring efter förvärven i Benelux och Danmark vilka båda levererar enligt förväntan, integrationen av rörelseförvärvet i Benelux som går enligt plan och har gett ett ökat substansvärde per aktie.
- 2) Kraftigt ökat förvaltningsresultat genom engångsposten "övriga intäkter" om +20,5 MEUR, eller 0,28 EUR/aktie som uppstått som negativ goodwill i förvärvet i Benelux. Även det underliggande förvaltningsresultatet ökade till 18,4 MEUR.
- 3) Fortsatt tillväxt genom förvärv i flera länder och även återanvändning av kapital genom att vi har sålt icke-strategiska tillgångar samt försäljningar av två fastigheter till en dagligvaruhyresgäst i Finland till över bokfört värde.
- 4) Proaktivt arbete med räntesäkringar och finansiering där vi förlänger vår räntesäkringsprofil.
- 5) Kraftig förändring av amerikansk geo- och handelspolitik har satt världsmarknaderna i gungning men dagligvaruförsäljning och våra underliggande kassaflöden bör vara en av de minst påverkade sektorerna.

För er som följt oss ett tag så noterar ni att vi har gjort en lättare modernisering av denna rapport med syfte att fortsätta att underlätta förståelsen för bolaget. Håll till godo!

Makrobilden

Ett kvartal som detta är det på sin plats att börja i de stora, globala, ekonomiska frågorna. Vilken berg- och dalbana som den amerikanska administrationen bjuder världsekonomin och marknaderna på. Gällande den potentiella påverkan av handelstullar på Cibus är jag tacksam över att vi är en del av den stabila dagligvarubranschen. När det gungade på börserna 6 april tyckte jag att läget för Cibus sammanfattades väl i branschtidningen Dagligvarunytt där det på löpet gick att läsa: "Siffrorna på börsen lyser röda /.../ Men två branschindex går mot strömmen – fastigheter och dagligvaror". Den stökiga dagen kändes det bra att Cibus är verksam just i dessa två.

När det gäller de europeiska marknadsrätterna så är det svårt att i dagsläget sia om vilken av krafterna som kommer att ta överhanden – räntetryck uppåt av inflation från bl.a. handelstullar och stora, lånefinansierade, försvarsinvesteringar eller ett ökande tryck på centralbanker att sänka kortändan på räntekurvan p.g.a. kommande lågkonjunktur. I detta osäkra marknadsläge är jag nöjd över att Cibus har 97% räntesäkringar, varav 42% av lånen med räntetak och med en total genomsnittlig räntebindningstid på 2,7 år.

Kvartalets resultat

Vi inleder året med ett stabilt kvartal med resultatförbättringar i linje med våra förväntningar och i linje med tidigare rapporterad pro forma. Under Q1 2025 steg hyresintäkterna med 28% jämfört med Q1 2024, driftnettot med 30% och förvaltningsresultatet exklusive engångseffekter uppgick till 18,4 MEUR. Värt att notera att bolaget endast konsoliderat de stora nyligen genomförda förvärven under två av tre månader i kvartalet.

Cibus förvärv av Forum Estates till rabatt mot nettotillgångar har bidragit med en positiv engångseffekt om +20,5 MEUR under kvartalet och redovisas som övriga intäkter. Integrationsarbetet med Forum Estates går enligt plan och förvärvet levererar enligt förväntan.

Beträffande den genomsnittliga återstående hyresavtalsstiden (WAULT) så är den stabil i den jämförbara portföljen men det är värt att nämna ett par ord om den belgiska avtalsstrukturen: I Belgien har hyresgäster inom handeln laglig rätt att säga upp sina avtal var tredje år. Sättet som fastighetsbranschen hanterar detta är att butikslokaler hyrs ut som ett skal och hyresgästen investerar upp till 2 000-2 500 EUR/kvm och därmed investerar fast sig i lokalen. Detta gör att Cibus framöver kommer att rapportera WAULTen dels som tidigare WAULT, där vi räknar med hyrestiden enligt kontraktet, och dels som WAULB, där vi visar effekten av att hyresgäster har rätten att stiga av var tredje år. Se sidan 21 för mer information.

Angående bolagets orealiserade värdeförändringar så ökade det underliggande fastighetsvärdet något i alla länder förutom Finland. I Finland så är det generella avkastningskraven i stort oförändrade och värdeförändringen är ett utfall av både ökade värden i fastigheter där vi gjort uthyrningar samt minskade värden i framförallt två fastigheter där vi mottagit uppsägningar av Kesko för framtida avflyttningar. Värt att notera är att Cibus under kvartalet har bevisat att vi snabbt kan hantera effekter av sådana uppsägningar: Den fastighet i Helsingfors som Kesko tidigare sagt upp har vi under kvartalet sålt till en annan dagligvaruaktör till ett pris över värdering samtidigt som det fanns goda möjligheter att hyra ut till andra aktörer och behålla fastigheten hade vi velat det.

Aktivt arbete med kapital- och lånestruktur

Under kvartalet har Cibus emitterat en 4-årig obligation om 50 MEUR med en marginal om 250bps, vilket var 150bps lägre än senaste emissionen 10 månader tidigare. Bolagets genomsnittliga räntekostnad var vid kvartalets slut 4,2% (4,6%) och bolagets totala genomsnittliga kreditmarginal för bank och obligation har sjunkit till 2,3% (2,9%). Efter kvartalets slut har Cibus i Finland refinansierat seniorlån om 233 MEUR, till en marginal som är mer än 50bps lägre än tidigare, vilket bidrar till att sänka vår genomsnittliga kreditmarginal framöver. Genomsnittlig räntebindningstid är 2,7 år i slutet av Q1 2025, upp från 2,2 år i Q4 2024, genom ingåendet av derivat med framtida start.

Transaktioner

Under kvartalet har Cibus genomfört det tidigare kommunicerade rörelseförvärvet av Forum Estates i Benelux samt del två av den danska portföljen Cibus förvärvat från ATP Ejendomme.

Cibus har under 2025 kommunicerat två förvärv och sex avyttringar. Av dessa har under första kvartalet ett förvärv i Belgien av en Jumbobutik med 18-årigt hyresavtal och två försäljningar i Finland genomförts. Försäljningarna i Finland var till en dagligvarukedja som i ett fall var befintlig hyresgäst och i ett annat fall öppnar de butik i den tidigare nämnda fastigheten i Helsingfors som Kesko avflyttade från i Q4 2024.

I Benelux har vi sålt tre fastigheter uthyrda till bygghandel och som inte passar vår strategi "Converting Food into Yield" till ett pris över bokfört värde. I Finland har vi förvärvat en livsmedelsbutik under uppförande med ett 18-årigt hyresavtal och i Sverige har vi sålt en tomställd Coop butik till Eslövs kommun för att möjliggöra fortsatt stadsutveckling.

I Benelux är Cibus minoritetsägare i bolaget One+, ett bolag vi äger tillsammans med en lokal fastighetsutvecklare, där One+ förvärvat nyutvecklade livsmedelsbutiker i Belgien med långa avtal i takt med att utvecklaren bygger dessa. Detta är en intressant ny potentiell tillväxtkälla för Cibus.

Dagligvarumarknaden och Transaktionsmarknaden

I tidigare VD-ord har jag skrivit om dagligvarumarknaden och dess transaktionsmarknad. I denna kvartalsrapport testar vi att lyfta ut dessa och få ett eget avsnitt som återfinns på sidorna 8 -10.

Det är en något splittrad bild av hur matprisinflationen utvecklar sig i våra marknader men min slutsats är att mat behöver köpas och ätas och att både kunder och dagligvaruaktörer anpassar sig efter prisutvecklingen. Våra hyresgäster står starka och dagligvarufastigheter fortsätter att växa som ett eftertraktat och likvitt fastighetssegment i Europa.

Hållbarhet

Reglerna kring hållbarhetsredovisning i EU har ändrats snabbt under 2025 som en del av det nya geopolitiska läget. Cibus har valt sedan tidigare att frivilligt rapportera enligt det europeiska direktivet CSRD. 79% av våra fastigheter har hyresgäster som har egna SBTi mål samt 49% av våra fastigheter är taxonomigodkända. Vi fortsätter att byta till LED-belysning, installera solceller och vidta andra energieffektiviserande åtgärder tillsammans med våra hyresgäster. I Danmark har vi påbörjat projekt om fyra utbyten från naturgas till mer miljövänliga uppvärmningsmetoder.

På flera sätt kan dagligvarufastigheter ses som social infrastruktur – de är dels en del av det offentliga rummet, dels är de en del av ett lands beredskap och försvar. Ett exempel på detta är att under kvartalet har finska regeringen och de finska dagligvarukedjorna startat ett projekt om "ett funktionssäkert butiksnätverk" genom att 300 livsmedelsbutiker jämnt spridda över landet skall ingå i den nationella beredskapsplanen där dessa butiker åtar sig att vara självförsörjande på el och agera som distributionspunkter och samlingsplatser.

Operationellt

Vi gläder oss åt samarbetet med våra nya kollegor i Benelux och jag är stolt över att vi med en flygande start har lyckats genomföra både förvärv och försäljningar i Benelux. I Stockholm har vi flyttat in i vårt nya kontor på Kungsgatan 26 och vi ser fram emot att välkomna gäster dit från slutet av april.

Framtidsutsikter

I en mycket föränderlig värld är jag tillfreds med att Cibus har valt rätt bransch och rätt fastighetssegment för att möjliggöra fortsatt stabil direktavkastning till våra aktieägare. Bolagets årsstämma beslutade i april om oförändrad månatlig utdelning om 0,90 EUR/aktie, vilket innebär att Cibus i år firar fem år som månadsutdelare. Med ett utökat mandat för styrelsen om 20% nya aktier i ryggen, verksamhet i 7 länder och en integrerad plattform i Benelux ser vi fram emot en spännande fortsättning på 2025.

Stockholm 23 april 2025

Christian Fredrixon

Affärsidé, mål och utdelning

Cibus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta högkvalitativa fastigheter i Europa med ansedda livsmedels- och dagligvarukedjor som ankarhyresgäster.

Affärsidé

Cibus affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom förvärv, utveckling och förvaltning av fastigheter i Europa med en tydlig förankring inom dagligvaruhandeln. Det huvudsakliga målet med bolagets affärsidé är att säkerställa och bibehålla portföljens solida kassaflöden för att möjliggöra en god utdelning till sina aktieägare månadsvis. Den strategi som bolaget tillämpar för att uppnå målet innefattar en aktiv och hyresgästnära förvaltning med en strävan att ha finansiellt starka hyresgäster i marknadsledande positioner samt att räntesäkra våra skulder för att hålla snitträntan på en förutsägbar och hållbar nivå.

Fastigheter inom dagligvaruhandeln har i allmänhet två huvudsakliga kännetecken som skiljer dem från de flesta andra typer av handelsfastigheter. Dessa kännetecken är följande:

- Verksamhetens konjunkturoberoende natur
- Fastigheter som gynnas av e-handeln då de agerar som ett distributionsnät för andra varor handlade online

Mål

Cibus har två finansiella mål. Dessa är följande:

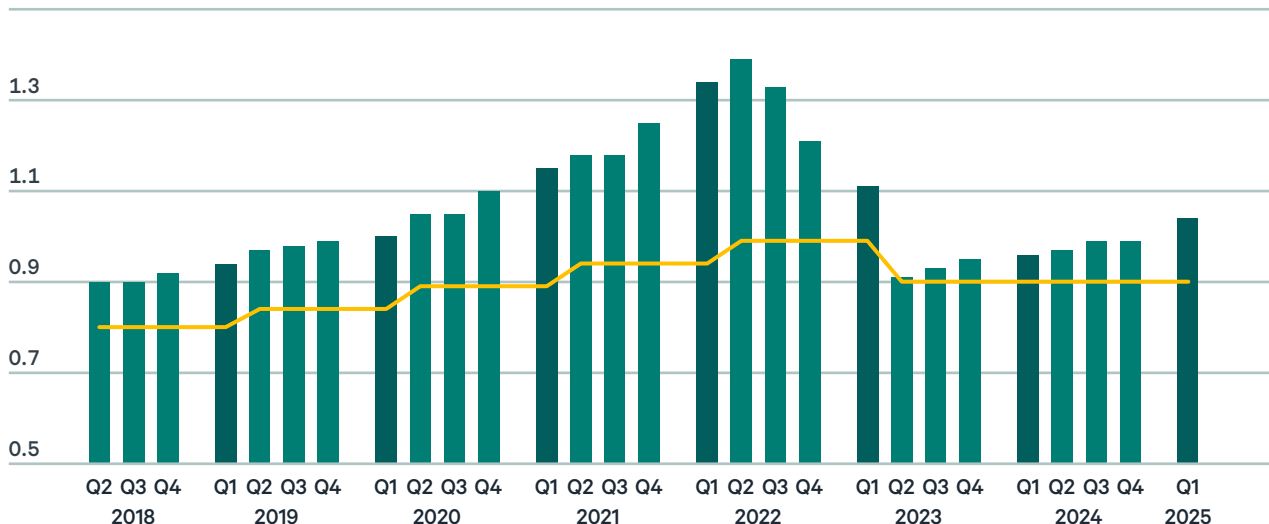
- **Att ge en stabil utdelning månadsvis. Målsättningen är att successivt höja den över tid.**
- **Att nettobelåningsgraden skall ligga mellan 55 - 65 %.**

Utdelningsnivån är satt för att tydliggöra den långsiktiga utdelningsförmågan samt för att återspegla bolagets starka kassaflöde och för att ge aktieägarna en stabil och förutsägbar direktavkastning.

Målet med nettobelåningsgraden är satt för att säkerställa att de finansiella riskerna hanteras på ett ändamålsenligt och betryggande sätt.

Intjäningsförmåga förvaltningsresultat och utdelning per aktie*

■ Intjäningsförmåga per aktie* — Utdelning per aktie



*Intjäningsförmåga förvaltningsresultat exkl ej kassapåverkande poster. Se sid 11 för definition.

Utdelningspolicy

Bolaget gör månadsvisa utdelningar och utdelningen skall öka över tid. Utdelningsnivån är satt för att tydliggöra den långsiktiga utdelningsförmågan för bolaget samt för att återspegla bolagets starka kassaflöde och för att ge aktieägarna en stabil och förutsägbar direktavkastning.

Jumbo Zelzate, Belgium

7

Dagligvarumarknaden

Sverige

Dagligvarumarknaden i Sverige växte med 4,1 % under 2024, vilket var lägre än under de två föregående åren. Under 2024 återgick den svenska dagligvarubranschen till volymtillväxt, efter nio kvartal med sjunkande eller stillastående försäljningsvolymerna.

Matprisinflationen i Sverige uppgick till 1,4 % under 2024, vilket innebar att försäljningsvolymerna ökade markant. Tillväxten drevs av fysiska butiker, som ökade sina intäkter med 3,9 %. Under andra halvan av 2024 och de första månaderna av 2025 började matinflationen dock att öka. I februari 2025 nådde den en topp på 3,9 %, vilket ledde till en livlig samhällsdebatt. Statistiken visar dock att den svenska matinflationen ligger i linje med EU-genomsnittet. Inledande siffror från SCB visar att matinflationen sjönk till 2,3 % i mars.

E-handeln för dagligvaror växte något snabbare med 4,4 %, vilket markerade det första tillväxtåret för e-handelskanalen efter två år av minskad försäljning. I Sverige såldes 4,1 % av dagligvarorna online, samma blygsamma andel som året innan.

Efter flera år av svagare utveckling än marknaden växte marknadsledaren ICA snabbare än totalmarknaden. Under 2024 överträffade ICA marknadstillväxten med en försäljningsökning på 5 %.

Den näst största aktören, Axfood, tappade något i marknadsandel. Den starkaste tillväxtmotorn för Axfood under de senaste fem åren har varit lågpriskedjan Willys, som växte snabbare än sina konkurrenter under 2022 och 2023. Under dessa år var det endast Lidl som växte lika snabbt som Willys. I omsättning är Willys nu nästan tre gånger så stor som Lidl Sverige.

Willys och ICA Maxi (ICAs hypermarket-format) stärkte sin tillväxt under 2024 genom nya butiksöppningar: Willys öppnade sju nya butiker, och ICA öppnade två nya Maxi-hypermarkets. Axfoods Hemköp (supermarket-format) varken öppnade eller stängde några butiker, medan ICA totalt sett stängde 15 butiker och öppnade åtta.

ICA har planer på att utöka ICA Maxi-nätverket från 92 till 100 butiker under de kommande åren. Detta kommer delvis att finansieras genom den nyligen genomförda försäljningen av sin verksamhet i Baltikum till danska Salling Group. Samtidigt kan Axfood komma att öka sitt fokus på hypermarkets (i Sverige är hypermarkets ofta mellan 6 000 och 8 000 kvm) efter att bolaget förvärvat den privatägda kedjan City Gross med 42 hypermarkets. Axfood har hittills annonserat tre City Gross-butiker som kommer att omprofileras till Willys, varav en är Cibus ägda butiken i Borlänge, och enligt Axfood kommer ytterligare ett "fåtal" butiker att konverteras.

Finland

Liksom i Sverige såg dagligvarubranschen i Finland en ökning i försäljningsvolymerna efter två år av nedgång, med en total tillväxt på 2,0 %.

Hypermarkets fortsatte att vara det snabbast växande butikskonceptet med en tillväxt på 3,5 %. Större och mindre supermarkets växte i samma takt som dagligvarumarknaden i stort. Samtidigt minskade intäkterna för närbutiker med -2 %.

E-handelsmarknaden förblev liten men ökade sin tillväxttakt. 3 % av dagligvarorna såldes online under 2024.

S-gruppen fortsatte sin starka tillväxttrend – koncernens dagligvaruintäkter ökade med 2,7 %, medan marknads näst största aktör, K-gruppen (Kesko + K-entreprenörer), låg kvar på ungefär samma nivå som året innan (+0,1 %).

Detta ledde till att S-gruppen ökade sin marknadsandel till 48,8 %, medan K-gruppen minskade till 33,7 % och Lidl minskade med 0,2 procentenheter till 9,4 %. Tillsammans innehar S-gruppen och K-gruppen över 82 % av marknaden. Kesko har lanserat ett prissänkingsinitiativ, lik det som ICA gjorde under 2024, för att ta tillbaka marknadsandelar.

Under de senaste fem åren har S-gruppen ökat takten för nya butiksöppningar. Under 2024 öppnade bolaget 25 nya butiker: tre Prisma-hypermarkets och 15 S-market supermarkets. Samtidigt stängde Kesko sina butiker inom Neste K (bensinstationer) och vissa närbutiker. En ny K-Citymarket, Keskos hypermarket-format, öppnades genom att konvertera en K-Supermarket. Hypermarkets i Finland är vanligtvis 7 000–9 000 kvm stora.

Danmark

Till skillnad från andra marknader i Norden fortsatte dagligvarumarknaden i Danmark att minska i försäljningsvolym, trots att matinflationen minskade. De totala försäljningsvolymerna minskade både under 2023 och 2024.

E-handeln växte under tre fjärdedelar av året, medan andra kanaler hade svårt att hitta tillväxt. Tack vare stark tillväxt under årets sista kvartal växte lågpriskedjorna med +0,7 % under 2024. Enligt Statistics Denmark stod e-handeln för 6,5 % av all dagligvaruförsäljning i Danmark. Danmark är det enda landet i Norden där alla alkoholprodukter får säljas och levereras online.

Precis som i Norge dominerar den danska marknaden av lågpriskedjor, som står för 47 % av dagligvaruförsäljningen. Enligt Retail Institute Scandinavia finns det bara ett fåtal stora butiker under varumärkena Bilka (lågprisvaruhus) och Føtex (hypermarkets och supermarkets). Tillsammans har Bilka och Føtex en marknadsandel på 18,7 %.

Danmarks tredje största dagligvaruaktör, Rema 1000 från norska Reitan Group, rapporterade en tillväxt på +7,1 % under 2024. Denna tillväxt drevs främst av ett historiskt stort antal nyöppnade butiker. Rema 1000 tog över flertalet av Aldis butiker då den tyska kedjan drog sig ur Danmark.

Hittills har den största nyheten under 2024 varit att Salling Group förvärvat Rimi Baltic-kedjan från ICA Gruppen. Rimi Baltic är en av de största dagligvarukedjorna i de tre baltiska länderna, med över 300 butiker och en årlig omsättning på 1,9 miljarder euro under 2024. Affären innebär att Salling Group utökar sin geografiska närvaro från Danmark, Tyskland och Polen till Baltikum.

Norge

Den norska dagligvaruhandeln såg en omsättningsökning under 2024, men inte i samma takt som livsmedelsinflationen. Efter pandemin föll livsmedelspriserna i nästan ett år och Norge upplevde kraftiga pris- och volymfall under 2021 och 2022, medan övriga nordiska länder endast hade fallande priser under ett fåtal månader (Sverige i fyra månader, Danmark och Finland endast i två).

Till skillnad från andra marknader minskade volymerna i Norge under 2024. Dagligvarumarknaden växte med 5,7 % under de tolv månaderna fram till oktober 2024. Det är dock svårt att exakt jämföra siffrorna för inflation och marknadstillväxt, eftersom dagligvarumarknaden rapporteras varannan månad, medan inflation rapporteras månatligen. Statistik Norge presenterar siffrorna för de sista två månaderna i slutet av april.

Norge domineras av lågpriskedjor med små butiker. Enligt NielsenIQ stod lågprisbutiker för 66 % av marknaden under 2024. 23 % utgjordes av stormarknader ("wide assortment stores"), vissa upp till 4 000 kvm. Den tredje butikstypen i norsk dagligvaruhandel är servicebutiker, med 10,9 % av marknaden. Trots försök har hypermarkets aldrig slagit igenom i Norge.

Marknadsledaren Norgesgruppen växte något långsammare än marknaden i stort, med 5,2 %. Kedjans största varumärke, Kiwi, växte dock snabbare än marknaden med 6,9 % ökning år över år, hjälpt av 14 nyöppnade butiker. Meny-formatet växte med 3,5 % och öppnade fyra nya butiker, medan Spar även öppnade fyra nya enheter.

Trots snabbare tillväxt (ökning med 12,3 %) än marknaden i stort, förblir onlineandelen liten (2,3 %) i Norge. Den renodlade onlineaktören Oda är fortfarande störst online och rapporterade en intäktstillväxt på 15 %, men likt många andra e-handelsaktörer går bolaget fortfarande med förlust. Samgåendet med den svenska onlineaktören Mathem, som för närvarande går igenom en rekonstruktion, fortskrider.

Belgien

Den belgiska dagligvaruhandeln växte i värde med 3,5 % under 2024, tack vare både volym- och prisökning.

Konsumentprisindex (KPI) i Belgien steg med 3,1 % under 2024, jämfört med 4,1 % året innan. Livsmedelsinflationens bidrag var relativt lågt, 1,7 %, vilket står i kontrast till toppnoteringen på 13,5 % år 2023. Under de tre första månaderna 2025 steg livsmedelsinflationen något igen, till 2,5 %.

Den viktigaste händelsen under första kvartalet 2025 var Delhaize Belgiens förvärv av Delfood, som är en del av Louis Delhaize Group (ej att förväxla med Delhaize Belgium). Delfood driver 325 mindre servicebutiker och bensinstationsbutiker. Med förvärvet stärker Delhaize Belgium (del av Ahold Delhaize Group) sitt nätverk av Proxy- och Shop-and-Go-butiker.

I början av april meddelade Louis Delhaize stängningen av sina sju Cora-hypermarkets. Cora var den sista verksamheten inom Louis Delhaize Group i Belgien, vilket markerar slutet för koncernen i landet. Efter Cora blir Carrefour ensam aktör med hypermarkets i Belgien.

Nederländerna

Dagligvarumarknaden i Nederländerna minskade med cirka 1 % under 2024, främst på grund av förbudet mot tobaksprodukter som trädde i kraft i juli 2024. Under 2023 stod tobaksprodukter fortfarande för 5 % av stormarknadernas totala omsättning. Prishöjningar, kampanjer och försäljning av ersättningsprodukter som blommor och presentpapper mildrade omsättningsbortfallet.

Inflationen låg i genomsnitt på 3,3 % under 2024, vilket var lägre än 2023 då den var 3,8 %. Detta berodde främst på livsmedelspriserna. Under 2024 steg livsmedelspriserna med i snitt 1,1 %, jämfört med hela 12,1 % året innan.

Marknadsledaren Albert Heijn ökade sin dominans ytterligare genom att öka sin marknadsandel från 36,8 % till 37,7 %. Detta berodde delvis på att omvandlingen av Jan Linders-butiker till Albert Heijn slutfördes under andra halvan av 2023 och för första gången ingick fullt ut i statistiken. Antalet butiker ökade även från 1 192 till 1 195.

Den näst största aktören, Jumbo, förlorade 0,6 procentenheter i marknadsandel och slutade 2024 med 20,3 %. Antalet butiker minskade från 696 till 691.

Det samgående mellan Plus och Coop som tillkännagavs 2021 men ännu inte är avslutat, bidrog till att Plus ökade sin marknadsandel från 7,7 % till 8,1 %. Coop förlorade samtidigt marknadsandel och gick från 1,7 % till 1,2 %, vilket innebar att deras kombinerade andel sjönk med 0,1 %.

Pris- och tillväxtjämförelse (februari 2025)

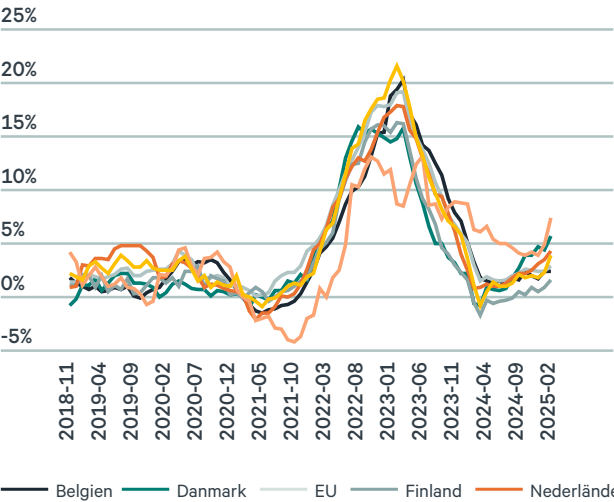
Land	KPI år-över-år	Livsmedelsinflation	Marknadstillväxt (2024)	Onlineandel
Sverige	2,8 %	3,9 %	4,1 %	4,1 %
Finland	1,5 %	1,6 %	2,0 %	3,0 %
Danmark	2,0 %	5,7 %	0,8 %	6,5 %
Norge	3,3 %	7,4 %	5,7 %	2,3 %
Belgien	4,4 %	2,4 %	3,5 %	3,5 %
Nederländerna	3,5 %	4,3 %	-1,0 %	6,7 %
EU	2,7 %	2,9 %	-	-

Källa: Eurostat, Nielsen (Fi & No), Dagligvaruindex, Statistics Denmark, Eurimonitor, CBRE

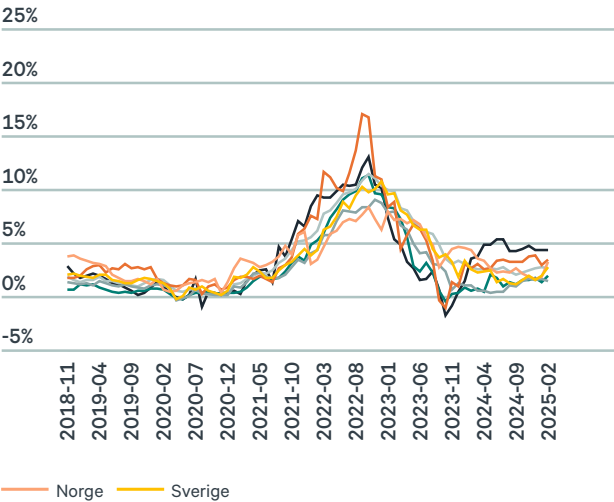
Livsmedelsinflation

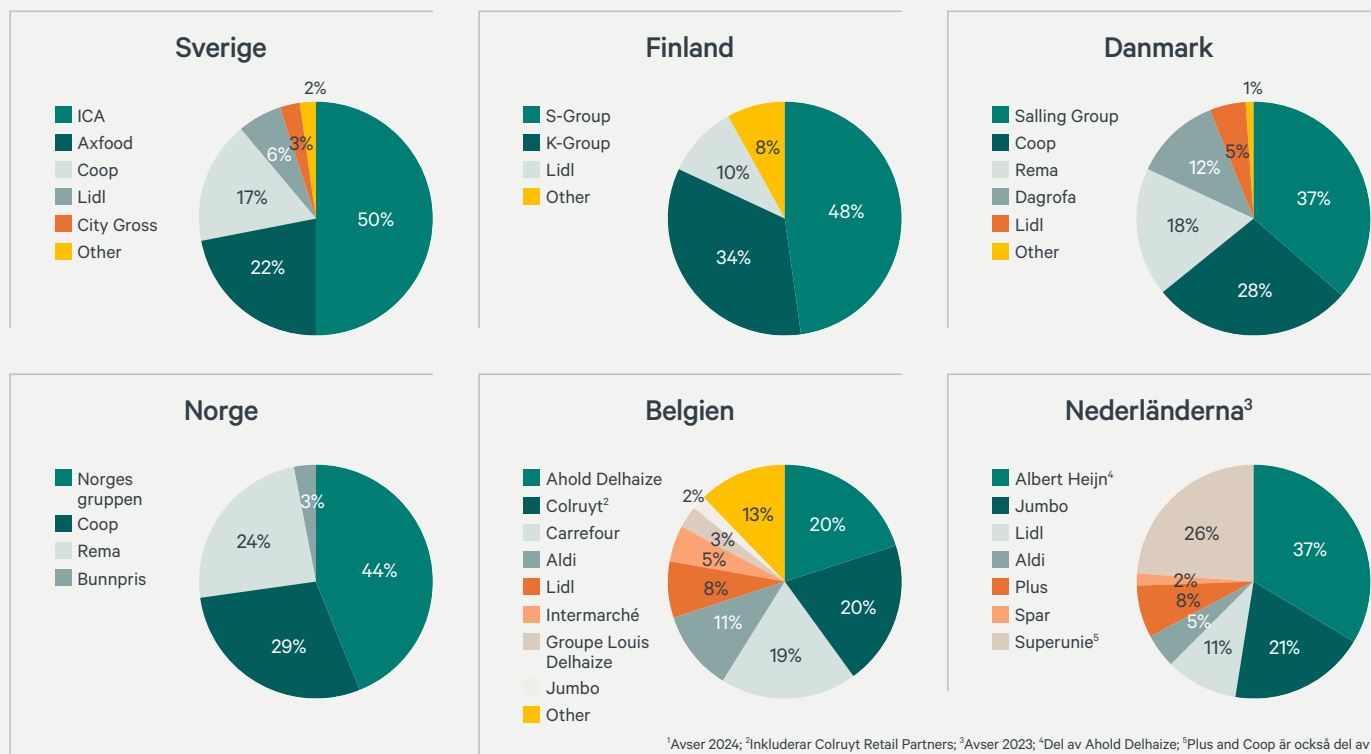
Livsmedelsinflationen i alla Cibus länder har minskat markant sedan början till mitten av 2023. I Norge har inflationen legat signifikant högre än i andra länder sedan dess. Sedan mitten av 2024 har inflationen stigit i Danmark och nått Norges nivåer. Inflationen i resten av EU inklusive Nederländerna och Belgien följer utvecklingen i stort i Norden. Finland har haft lägst inflation, med 1,6 % i livsmedelspriser rullande 12 månader t o m februari 2025. Under tidiga 2025 ser vi ökande livsmedelspriser i alla länder. I Sverige har inflationen ökat under de senaste sex månaderna, vilket lett till omfattande offentlig debatt.

Mat och icke-alkoholhaltiga drycker



Harmoniserad konsumentprisökning



Dagligvaruhandlares andel i Cibus hemmamarknader¹

¹Avser 2024; ²Inkluderar Colruyt Retail Partners; ³Avser 2023; ⁴Del av Ahold Delhaize; ⁵Plus och Coop är också del av Superunie, tillsammans med andra supermarkets som Hoogvliet, Deka and Vomar. Källa: Dagligvarukartan, CBRE

Fastighetsmarknaden

Stark aktivitet på marknaden för dagligvarufastigheter

Marknaden för dagligvarufastigheter har uppvisat stark aktivitet under det första kvartalet 2025, med flera betydande transaktioner i Norden och övriga Europa.

Den största affären i Norden var svenska AMFs försäljning av en tredjedel av aktierna i det finska fastighetsbolaget Mercada, som de har samägt tillsammans med Kesko och försäkringsbolaget Ilmarinen sedan 2015. Mercada äger 35 Kesko-ankrade fastigheter i Finland med 290 000 kvm i uthyrningsbar yta. Den nya delägaren i JV-bolaget är Keskos handlare genom K-köpmannaförbundet.

I Finland har också HOK-Elanto, Helsingforsregionens andelslag inom S-gruppen, förvärvat två S-market-butiker i huvudstadsregionen från bolag inom OP Gruppen.

I Sverige genomförde det onoterade fastighetsbolaget Vendus en riktad nyemission till private equitybolaget Nordika och tog in 351 MSEK. Under kvartalet förvärvade Vendus även en 21 000 kvm stor dagligvaruankrad fastighet i södra Mellansverige. Dessutom köpte det börsnoterade Prisma Properties tre handelsfastigheter för 463 MSEK från NP3, där dagligvaru- och lågpriskedjor utgör huvudhyresgäster. Arwidsro förvärvade även en 20 000 kvm stor handelsfastighet i Trollhättan med CityGross och Lidl som ankare, till ett värde av 440 MSEK.

I Norge har Mallings fond förvärvat tre butiker med Kiwi och Coop Extra som hyresgäster, och Ragde Eiendom har köpt två Kiwi-butiker i Oslo-regionen.

Även på kontinenten har flera affärer inom dagligvarusegmentet ägt rum. I Nederländerna sålde Patrizia en detaljhandelsportfölj för 26 MEUR till Renpart Vastgoed, medan Bouwinvest förvärvade en stormarknad i IJsselmuiden för 7 MEUR.

De största transaktionerna utanför Norden återfanns i Italien och Portugal. ICG Real Estate, i samarbete med GRR Garbe och en tysk institutionell investerare, genomförde en sale-and-leaseback-affär med Coop Italia till ett värde av 222 MEUR. I Portugal förvärvade ett joint venture mellan LeadCrest och en av Apollo förvaltare fonder 49 % av Alcapredial, dagligvarukoncernen Groupement Mousquetaires portugisiska fastighetsbolag, till ett värde nära 500 MEUR.

I Tyskland meddelade Slate Asset Management att de slutfört ett förvärv av 45 dagligvarufastigheter till ett totalt värde över 420 MEUR. Habona Invest förvärvade dessutom en portfölj om 22 lokala livsmedelsbutiker för 132 MEUR från en tysk institutionell investerare. I Frankrike köpte Londonnoterade Supermarket Income REIT nio butiker via en sale-and-leaseback-affär med Carrefour till ett uppskattat värde om 37 MEUR.

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 1 april 2025 för de kommande tolv månaderna.

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

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner euro (MEUR)	1 apr 2024	1 jul 2024	1 okt 2024	1 jan 2025	1 apr 2025	Förändring (1 apr 2025 - 1 apr 2024)
Hysesintäkter	121,9	122,5	122,9	130,3	165,7	
Fastighetskostnader	-7,8	-7,8	-7,8	-8,0	-9,4	
Driftnetto	114,1	114,7	115,1	122,3	156,3	+37 %
Administrationskostnader	-8,5	-8,6	-8,6	-9,8	-13,5	
Finansnetto*	-51,3	-51,0	-50,4	-50,6	-64,5	
Resultat från intresseföretag**	-	-	-	-	0,3	
Förvaltningsresultat	54,3	55,2	56,1	61,9	78,6	
Kostnader hybridobligation	-2,6	-2,5	-2,5	-2,3	-2,2	
Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation	51,7	52,7	53,7	59,6	76,4	
Justering ej kassapåverkande poster	3,2	2,8	2,8	2,7	2,8	
Summa förvaltningsresultat exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation	54,8	55,5	56,5	62,3	79,2	
Förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation EUR***	0,96	0,97	0,99	0,99	1,04	+8 %

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

**Avser resultat ifrån intressebolaget One+ som tillkom i samband med förvärvet av Forum Estates.

***Nyemission har genomförts genom en riktad emission vid utnyttjande av teckningsoptioner 1 april 2024 på 1 396 aktier. Totalt antal aktier är därefter 57 247 536 aktier. Den 10 september 2024 genomfördes en riktad emission om 5 724 614 aktier som tillförde bolaget 82,1 MEUR som användes för förvärv. Då inget av dessa medel var utnyttjade per 1 oktober 2024 användes det gamla antalet aktier vid beräkning av förvaltningsresultat per aktie för det kvartalet. Intjäningsförmåga per aktie per den 1 januari 2025 är beräknat på 62 972 150 aktier. I samband med förvärvet av Forum Estates den 27 januari 2025 emitterades 13 313 895 aktier. Totalt antal aktier är därefter 76 286 045 aktier.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hysesintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter inte av engångskaraktär) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 april 2025 utifrån gällande hyresavtal.
- Fastighetskostnader efter underhållshyror och andra underhållsrelaterade tillägg 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, prestationsbaserade ersättningar mm är inte medtagna.
- Vid omräkning av den svenska verksamheten har växelkursen 11,50 SEK/EUR, för den norska verksamheten har växelkursen 11,50 NOK/EUR och för den danska verksamheten har växelkursen 7,44 DKK/EUR använts för intjäningsförmågan.

Driftnetto

	MEUR	% effekt
Driftnetto 1 april 2024	114,1	
Effekt av förändringar i fastighetskostnader	0,4	+0,3 %
Effekt av förändringar i beläggning	-2,3	-2,0 %
Effekt av indexuppräkning och andra hyreshöjningar	2,1	+1,9 %
Effekt av övriga förändringar	-0,8	-0,7 %
Jämförbart bestånd 1 januari 2025	113,5	-0,6 %
Valutaeffekt	0,0	0,0 %
Förvärvade/sålda fastigheter	42,8	+37,8 %
Driftnetto 1 april 2025	156,3	+37,2 %

Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan gällande förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster har för de kommande tolv månaderna per 2025-04-01 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2024-04-01 ökat med 8 %. Detta på grund av högre hyresintäkter till följd av förvärv.

Finansiell utveckling

Resultatanalys januari - mars 2025

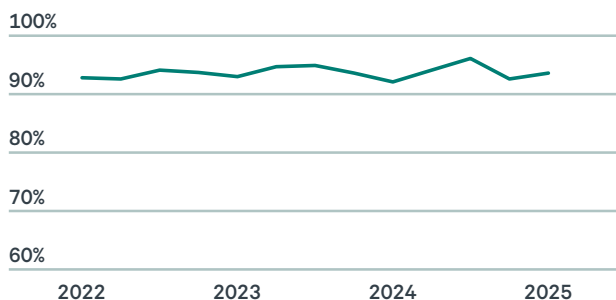
INTÄKTER

Under 2025 uppgick koncernens hyresintäkter till 39,1 MEUR (30,5), vilket var en ökning med 28 % jämfört med samma period förra året. Sett till hyresvärde är 99 % av Cibus hyror kopplade mot och ökar med konsumentprisindex (KPI). I Danmark förekommer så kallade korridorer på ca 60 % av hyresavtalen, där ökningen i regel är maximerad till mellan 3 - 4 % per år och ett golv på minst 1 - 2 % per år. I andra länder är sådana klausuler betydligt mindre vanliga. Serviceintäkter uppgick till 7,7 MEUR (5,5) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,1 % (94,1). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick till 175,4 MEUR (129,3).

DRIFTNETTO

Driftkostnaderna inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -10,2 MEUR (-7,9). Driftnettot ökade med 30 % och uppgick till 36,6 MEUR (28,1), vilket motsvarar en överskottsgrad på 93,6 % (92,1). Då många hyresavtal är s.k. "triple-net" och "double-net" -avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgäster direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkterna kan variera över tid medan driftnettot håller sig relativt stabilt. Det innebär också att hyresintäkterna ökar med konsumentprisindex men inte kostnaderna i motsvarande grad.

Överskottsgrad exklusive engångsposter



ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnaderna uppgick till -3,4 MEUR (-2,5). I samband med förvärvet av Forum Estates övertogs även en organisation med 12 anställda. Med förvärvet finns nu en plattform för fortsatt tillväxt i Beneluxländerna där det finns skalfördelar vid förvärv av ytterligare fastigheter.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -15,8 MEUR (-13,4) och utgörs främst av periodens löpande räntekostnader om -14,4 MEUR (-12,4) och ränteintäkter om 0,3 MEUR (0,3).

Utöver detta ingår även valutakursförändringar om -0,8 MEUR (-0,3) och limitavgifter, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Per 31 mars 2025 bestod upplåningen av säkerställda banklån om 1 230,1 MEUR, fyra icke säkerställda obligationer på totalt 244,5 MEUR och ett efterställt lån till tidigare aktieägare i Forum Estates om 12,2 MEUR.

Per den 31 mars 2025 uppgick de räntebärande skulderna till 1 486,9 MEUR (1 075,3) med en utgående genomsnittlig ränta om 4,2 % (4,6), en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,4 år (1,7) och en genomsnittlig räntebindningstid om 2,7 år (2,1). För mer information se sidorna 23-25.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Under rapportperioden uppgick förvaltningsresultatet till 38,0 MEUR (12,2). Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 18,4 MEUR.

Brygga förvaltningsresultat exkl valutaeffekt och engångsposter

	MEUR
Redovisat förvaltningsresultat	38,0
Negativ goodwill netto	-20,5
Valutaeffekt	+0,9
Förvaltningsresultat exkl valutaeffekt och engångsposter	18,4

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till 562,9 EUR (-34,0) från det ingående värdet om 1 870,1 MEUR (1 797,9) till det utgående värdet 2 433,0 MEUR (1 870,1). Nedan är en specifikation över förändringen:

	MEUR
Ingående värde 2025-01-01	1 870,1
Förvärv	557,0
Försäljningar	-6,6
Orealiserade värdeförändringar	-7,3
Valutakurseffekt	18,3
Investeringar i fastigheterna	1,5
Utgående värde 2025-03-31	2 433,0

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -7,3 MEUR (-22,3). För kvartalet har alla länder förutom Finland ett något ökat underliggande fastighetsvärde. Gällande Finland så är det generella avkastningskravet oförändrat och värdeförändringen är ett utfall av både ökade värden i fastigheter där vi gjort uthyrningar samt minskade värden i framförallt två fastigheter där vi fått uppsägningar av Kesko för framtida avflyttningar. Den genomsnittliga direktavkastningen i fastighetsportföljen var i slutet av Q1 2025 6,5 %.

Investeringar i fastigheterna har uppgått till 1,5 MEUR (0,7), varav 0,3 MEUR (0,2) avser genomförda hyresgästanpassningar med en direktavkastning i linje med eller över den befintliga portföljen, och 0,8 MEUR (0,0) avser pågående fastighetsutveckling.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -1,3 MEUR (3,9). Värdeförändringarna på räntederivaten är hänförlig till förändrade marknadsräntor och tidsfaktorn.

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 utnyttjande av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg aktuell skattekostnad i dessa länder. Utnyttjande av underskottsavdrag medför dock en uppskjuten skattekostnad.

Den nominella bolagsskattesatsen är 25 % i Belgien, 25,8 % i Nederländerna (med en lägre skattesats på 19 % för de första 0,2 MEUR i beskattningsbar inkomst) och 18,9 % i Luxemburg (med en lägre skattesats på 16,05 % för de första 0,2 MEUR i beskattningsbar inkomst). De belgiska fastighetsbolagen är strukturerade som en icke-offentlig REIT, där bolagsskatt endast tillämpas på icke avdragsgilla kostnader samt onormala eller välvilliga förmåner, vilket resulterar i en låg faktisk skattekostnad. De nederländska och luxemburgska fastighetsbolagen kan också dra nytta av skattemässiga avskrivningar på byggnader samt inredning och utrustning, vilket leder till en lägre faktisk skattesats.

De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till 9,9 MEUR (4,4). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 2,0 MEUR (0,9) och i moderbolagets balansräkning till 1,4 MEUR (0,0). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -0,8 MEUR (2,2), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -0,1 MEUR (-0,2) respektive - 0,7 MEUR (2,4).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 31,0 MEUR (-4,0) vilket motsvarar 0,42 EUR (-0,08) per aktie. Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -7,3 MEUR (-22,3) på fastigheter och -1,3 MEUR (3,9) på räntederivat.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 18,5 MEUR (23,2). Kassaflödes påverkas negativt med transaktionskostnader som betalats i samband med förvärvet av Forum Estate, se vidare not 2 på sidan 36.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -38,2 MEUR (-0,7) och utgör främst förvärv av fastigheter i Danmark men även i Belgien och Norge samt försäljning av fastigheter i Finland. Vidare har Cibus förvärvat samtliga aktier i Forum Estate under kvartalet via en apportegendom. De likvida medel som erhöles via öppningsbalansen redovisas som en positiv effekt på kassaflödet under investeringsverksamheten, se vidare not 2 på sidan 36.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 27,2 MEUR (-18,4). Under perioden har Cibus emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 50 MEUR. Under året har även refinansiering gjorts vilket har resulterat i upptagna lån om 84,0 MEUR samt återbetalning av lån om -75,2 MEUR.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 58,8 MEUR (35,3). Cibus hade per den 31 mars 2025 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar, om 1 428,1 MEUR (1 035,0). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4,7 MEUR (4,3).

Joint Venture

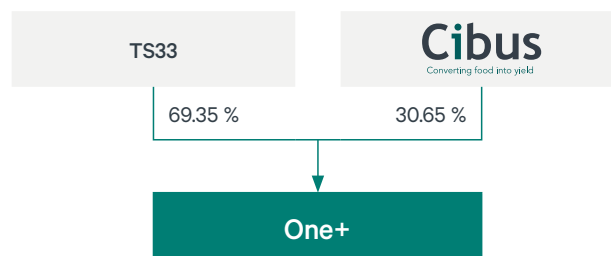
I samband med förvärvet av Forum Estates blev Cibus delägare i ett Joint Venture som heter One+. Cibus äger 30,65 % av One+ och övriga 69,35 % ägs av TS33 som är en fastighetsutvecklare fokuserad på handelsfastigheter i Belgien.

Joint Venture-verksamheten (JV) regleras av ett aktieägaravtal, och för Cibus innefattar de centrala villkoren bland annat en förköpsrätt av nya livsmedelsbutiker från TS33, samt en s.k. put/call-option för perioden 2028–2030, där TS33 har rätt att sälja sina andelar i JV till Cibus, och Cibus har rätt att förvärva TS33 andel.

Per den 31 mars 2025 ägde One+ 5 handelsfastigheter med en uthyrbar yta om 12 000 kvm.

Cibus andel av hyresintäkterna under perioden uppgick till 0,2 MEUR och driftnettot 0,2 MEUR. Totala fastighetsvärdet uppgick per den 31 mars till 39,8 MEUR.

För perioden bidrog One+ med 0,1 MEUR till förvaltningsresultatet och kapitalandelen uppgick till 11,6 MEUR.

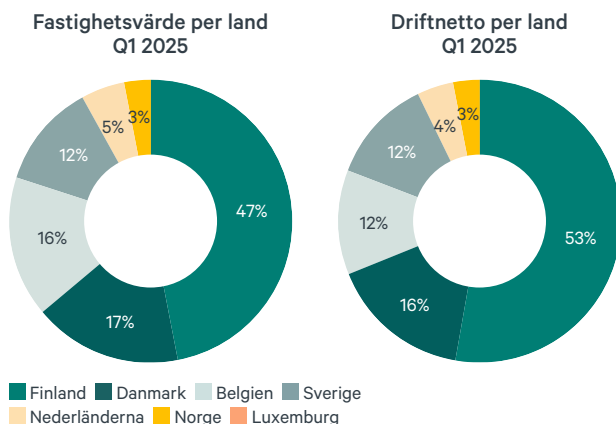


Moderbolaget

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 -8,9 MEUR (6,4).

Segmentsredovisning

Cibus redovisar sin verksamhet i de sju landssegmenten Finland, Sverige, Norge, Danmark, Belgien, Nederländerna och Luxemburg. Under första kvartalet 2025 är 53% av driftnettot hänförligt till Finland, 16% till Danmark, 12% till Belgien, 12% till Sverige, 4% till Nederländerna, 3% till Norge och 0,3% till Luxemburg. Kvartalssiffrorna skiljer sig ifrån t ex intjäningsförmåga då förvärv så som Forum Estates inte har varit del av Cibus under hela kvartalet. Av fastighetsvärdet är 1 155,9 MEUR (1 178,3) hänförligt till Finland, 402,8 MEUR (67,1) till Danmark, 393,2 MEUR (-) till Belgien, 286,2 MEUR (246,1) till Sverige, 113,0 MEUR (-) till Nederländerna, 72,7 MEUR (67,1) till Norge och 9,2 MEUR (-) till Luxemburg. Se sid 36 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. Dagligvarubutiker är en viktig infrastruktur som förser människor i Europa med mat. Det är också en viktig mötesplats för människor och bidrar till social och mental hälsa. 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 Europa.

Cibus har redan för helåret 2024 frivilligt publicerat en hållbarhetsrapport i årsredovisningen som i största möjliga utsträckning upprättats i enlighet med CSRD. Denna omfattande rapportering ökar transparensen kring vårt hållbarhetsarbete samt kring Cibus och fastigheternas hållbarhetsavtryck. En ny, dubbel väsentlighetsanalys ligger till grund för rapportens omfattning vilken preciserat och ökat omfånget av hållbarhet för Cibus, bland annat med flera sociala aspekter. Det har föranlett oss att öka våra dialoger med hyresgäster kring exempelvis säkerhet och trygghet för besökande och yrkesverksamma i våra fastigheter, samt hur Cibus kan understödja hyresgästernas arbete för marknadsplatsernas närsamhällen.

Rapporten adresserar också våra viktiga klimatrisker kopplade till klimatomställningen: fastighetsportföljens investeringsbehov i relation till grön, billigare finansiering samt en vakansrisk kopplad till hyresgästernas lönsamhetspress då dessa behöver ersätta förorenande köldmedier. Cibus uppgraderingar av fastigheternas energieffektivitet och nära samarbete med hyresgästerna bidrar till riskhanteringen och att nå Cibus mål om klimatneutralitet senast 2030 (för Scope 1+2+3).

I rapporten framgår tydligt att våra klimatberäkningar successivt förfinats samt att de energiinköp Cibus gör för hyresgäster till 96 procent utgörs av fossilfria energislag vilket resulterat i att vårt SBTi-godkända klimatmål för den egna verksamheten redan uppnåtts. Dessa är viktiga grundpelare för en fortsatt hög kredibilitet för vårt klimatarbete.

73 (46) av våra fastigheter har solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumenterna för ca 3 890 lägenheter eller motsvarar att åka ca 39 miljoner km med en elbil. Årlig CO₂-minskning är ca 1 020 tCO₂.

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

Allmän information

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("Cibus"), med organisationsnummer 559135-0599, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 26, 111 35 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 2024, avsnitt "Riskhantering" på sidorna 69-70 och not 23 "Finansiell riskhantering och finansiella instrument" sid 105-108.

FASTIGHETER

Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec anlitats för Finland & Sverige, Cushman & Wakefield för Norge och Nederländerna, CBRE för Danmark, Stadim BV för Belgien och Inowai SA för Luxemburg. Samtliga fastigheter värderas av externa värderare varje kvartal. Det är dock Cibus styrelse och ledning som fastställer fastighetsbeståndets värde. Cibus har fastställt de externa värderarnas värdering för kvartalet. Den genomsnittliga direktavkastningen uppgår till 6,5 %.

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 kvartalets utgång var 95,1 % (94,1) och portföljens genomsnittliga återstående hyresavtalslängd var 5,8 år (4,8) utan belgiska uppsägningsrätter och 4,2 år inklusive belgiska uppsägningsrätter. Se mer på sidan 21.

Uthyrningsgrad per kvartal

Cirka 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 mer diversifierad kundbas men också att fortsatt bibehålla och förbättra den nuvarande relationen med koncernens största hyresgäster som är ledande inom livsmedel- och dagligvaruhandeln i Europa.

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. För att minimera valutarisken matchas i stor utsträckning tillgångar och skulder i samma valuta. Ränterisk föreligger då koncernens resultat och kassaflöde påverkas av ränteförändringar. För att minska risken för räntehöjningar har koncernen räntederivat i form av räntetak och ränteswappar men även lån till fast ränta. Refinansieringsrisk är att bolaget inte kommer att kunna refinansiera sina lån när dessa förfaller. För att minska refinansieringsrisken har Cibus samarbete med flera nordiska och europeiska banker och institut samt har en spridd förfallostruktur på lånen.

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. Upplýsingar 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 2024. 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 95-98.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att bolagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultatet och finansiell ställning. Samma bedömningar samt redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2024.

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

Transaktioner med närstående

På årsstämman den 15 april 2021 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 120 000 optioner för Cibus bolagsledning, exklusive bolagets verkställande direktör som redan deltagit i ett teckningsoptionsprogram som inrättades av årsstämman 2019. Teckningskursen sattes till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18-28 juni 2021 och uppgår till 20,0 EUR. Teckning kan tidigast ske den 15 april 2024 och löper under fem efterföljande kvartal.

På årsstämman den 20 april 2023 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 386 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen sattes till 110% av genomsnittskursen för Cibus-aktien 28 april - 5 maj 2023 och uppgår till 10,41 EUR. Teckning av optionerna kan ske tidigast 13 april 2026.

På årsstämman den 15 april 2024 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 470 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen sattes till 110% av genomsnittskursen för Cibus-aktien 24 april - 2 maj 2024 och uppgår till 154,20 SEK. Vidare beslutade årsstämman att subventionera optionspremien för teckningsoptionerna genom att bolaget återbetalar det belopp som erlagts av deltagaren som betalning för teckningsoptionerna i form av en kontantbonus. Denna kontantbonus uppgick till 0,4 MEUR inklusive sociala avgifter och redovisades i andra kvartalet 2024.

På årsstämman den 10 april 2025 antogs två långsiktiga incitamentsprogram riktade till medarbetare i koncernen, varav det ena riktar sig till medarbetare i Norden och det andra till medarbetare i Belgien. Båda teckningsoptionsprogram baserar sig på teckningsoptioner, och det nordiska programmet följer samma struktur som bolagets tidigare incitamentsprogram. Det belgiska teckningsoptionsprogrammet är anpassat till belgisk rätt och skiljer sig därmed från det nordiska programmet, bland annat genom att dess löptid är ett år längre. Programmen uppgår till 547 500 teckningsoptioner varav 390 000 teckningsoptioner är hänförliga till det nordiska programmet och 157 500 teckningsoptioner är hänförliga till det belgiska programmet.

Teckningskursen i det nordiska programmet är satt till 110% av genomsnittskursen för Cibus-aktien 24 april - 2 maj 2025. Teckningskursen i det belgiska programmet är satt till det lägsta av den genomsnittliga stängningskursen för bolagets aktie under de trettio dagar som föregår erbjudandedatumet och den sista stängningskursen för bolagets aktie dagen före erbjudandedatumet, vilket kommer infalla under den fyra veckor långa teckningsperioden. Vidare beslutade årsstämman att subventionera optionspremien för teckningsoptionerna genom att bolaget återbetalar det belopp som erlagts av deltagaren som betalning för teckningsoptionerna i form av en kontantbonus.

Syftet med teckningsoptionsprogrammen, och skälen för avvikelserna från aktieägarnas företrädesrätt, är att stärka kopplingen mellan bolagsledningen och skapat aktieägarvärde. Därmed bedöms en ökad intressegemenskap uppstå mellan bolagets medarbetare och aktieägare i Cibus.

Cibus har engagerat advokatbyrån Lindahl där styrelseledamot Victoria Skoglund är partner. Totalt utbetalt arvode under perioden uppgår till 0,04 MEUR.

Revision

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

Årsstämma 2025

Årsstämman 2025 hölls den 10 april kl. 10:00 på 7A Posthuset, Vasagatan 28 i Stockholm.

Cibusaktien

Cibus Nordic Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap. Per den 31 mars 2025 var sista betalkurs 148,05 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på drygt 11,3 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var ca 55 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 31 mars 2025 till 76 286 045 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

Händelser efter periodens slut

På årsstämman den 10 april 2025 beslutades:

- Oförändrad utdelning om 0,90 EUR per aktie och år, att betalas ut månadsvis.
- Styrelsen har tilldelats ett mandat att emittera upp till 20 % nya aktier, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt
- Val av ny styrelseordförande Stefan Gattberg och ny styrelseledamot Stina Lindh Hök. Tidigare ordförande Patrick Gylling valdes till ordinarie styrelseledamot och Elisabeth Norman, Victoria Skoglund samt Nils Styf omvaldes som styrelseledamöter
- Anta två långsiktiga incitamentsprogram riktade till medarbetare i koncernen, varav det ena riktar sig till medarbetare i Norden och det andra till medarbetare i Belgien

Den 17 april meddelade Cibus att man förvärvat två fastigheter i Belgien och Finland för 9,3 MEUR, avyttrar sex tillgångar i Belgien, Finland och Sverige för 20,2 MEUR samt refinansierar 232,5 MEUR av banklån till lägre marginal.

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 23 april 2025 kl 10:00 (CEST) där VD Christian Fredrixon och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på <https://cibus-nordic.events.indes.com/q1-report-2025>. För att delta i telefonkonferensen vänligen registrera deltagande på följande länk <https://conference.indes.com/teleconference/?id=50051953>. Efter registreringen får man telefonnummer och ett konferens-ID för att logga in till konferensen. Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.cibusnordic.com.

Utdelning

För tolv månaders perioden som inleddes efter årsstämman 2025 beslutades att utdelningen skall vara sammanlagt 0,90 EUR per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på www.cibusnordic.com/se/investerare/aktien/utdelningskalender/

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 23 april 2025.

Stockholm den 23 april 2025
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

Stefan Gattberg

Styrelseordförande

Elisabeth Norman

Styrelseledamot

Victoria Skoglund

Styrelseledamot

Nils Styf

Styrelseledamot

Patrick Gylling

Styrelseledamot

Stina Lindh Hök

Styrelseledamot

Christian Fredrixon

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

2025-07-17 Delårsrapport Q2
2025-11-04 Delårsrapport Q3
2026-02-18 Bokslutskommuniké 2025

För ytterligare information, vänligen kontakta

Christian Fredrixon, VD

christian.fredrixon@cibusnordic.com
+46 (0) 8 12 439 100

Pia-Lena Olofsson, CFO

pia-lena.olofsson@cibusnordic.com
+46 (0) 8 12 439 100

Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Kungsgatan 26
SE-111 35 Stockholm, Sweden

www.cibusnordic.com

Aktien och ägarna

Cibus aktie är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap

Främsta anledningarna till att investera i Cibus aktie

1

Hög och stabil direktavkastning

Cibus strävar efter att ge sina aktieägare en hög och stabil direktavkastning.

2

Potential till en god värdetillväxt

99% av Cibus hyror är KPI-kopplade vilket kommer att ge märkbar tillväxt i vårt driftnetto även utan förvärv. Cibus investeringsstrategi är att förvärva enskilda fastigheter eller fastighetsportföljer som ökar intjäningsförmågan per aktie.

3

Månadsvis utdelning som stiger successivt

Cibus betalar sedan oktober 2020 utdelningen månadsvis och har som målsättning att successivt höja den.

4

Motståndskraftigt och stabilt segment över tid

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

Börsvärdet per sista mars 2025 uppgick till drygt 11,3 miljarder SEK

Cibus aktieägare

Cibus är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har ca 55 000 aktieägare per den 31 mars 2025. De 15 största aktieägarna innehar ca 35% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 mars 2025 uppgick till 10% eller mer av Cibus röster.

Aktieägare per den 31 mars 2025

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	4 883 408	6,4
Länsförsäkringar Fonder	4 434 879	5,8
Vanguard	2 981 915	4,0
Avanza Pension	2 604 074	3,4
BlackRock	2 085 236	2,8
Sensor Fonder	1 512 670	2,0
Nordnet Pensionsförsäkring	1 410 144	1,9
Handelsbanken Fonder	1 102 680	1,5
Tredje AP-fonden	1 099 063	1,4
Clearance Capital LLP	1 068 820	1,4
Carnegie Fonder	946 672	1,2
Columbia Threadneedle	845 085	1,1
First Fondene	735 000	1,0
Marjan Dragicevic	600 000	0,8
State Street Global Advisors	564 208	0,8
Summa 15 största aktieägare	26 880 000	35,2
Aktieägare, övriga	49 406 045	64,8
Totalt	76 286 045	100

Källa: Modular Finance

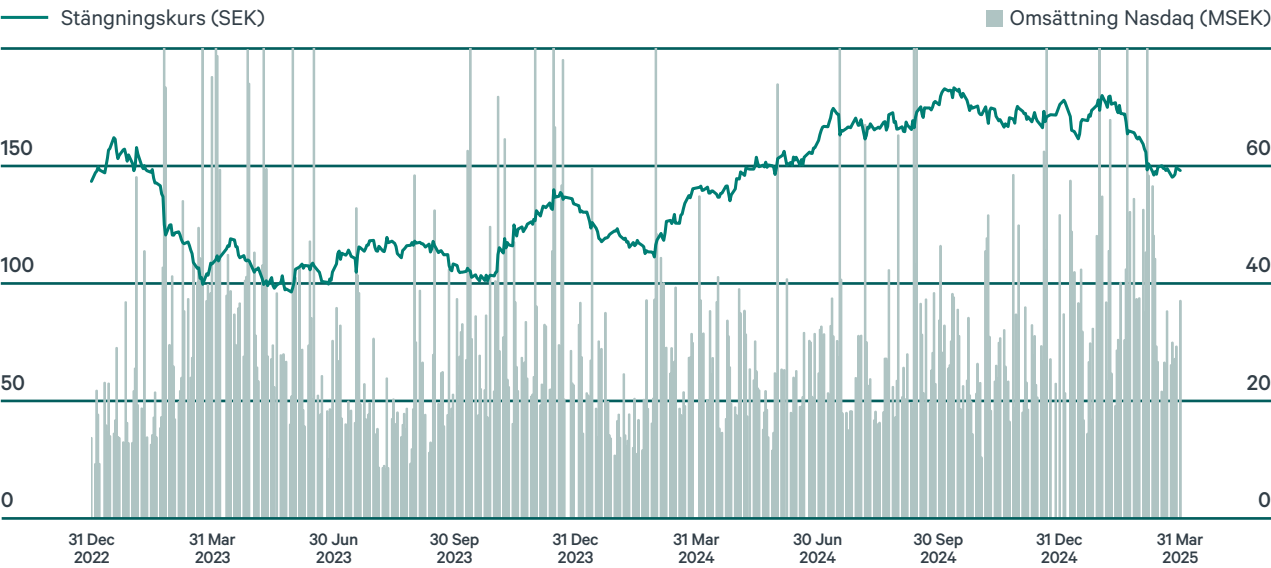
Aktiekursens utveckling

Slutkurs på Cibus aktie per den 31 mars 2025 var 148,05 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på drygt 11,3 miljarder SEK. Den genomsnittliga totala omsättningen under Q1 2025 uppgick till drygt 80 MSEK per dag, varav 38 MSEK var på Nasdaq Stockholm. Perioden 1 april 2024 - 31 mars 2025 handlades Cibus börsvärde 1,5 gånger. Det var mer än dubbelt så mycket som genomsnittet för andra fastighetsbolag med ett börsvärde på över 10 miljarder SEK på Nasdaq Stockholm.

(Källa: Pareto Securities)

Cibus aktie har dubbel så hög handel än andra större fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm

(Källa: Pareto Securities)

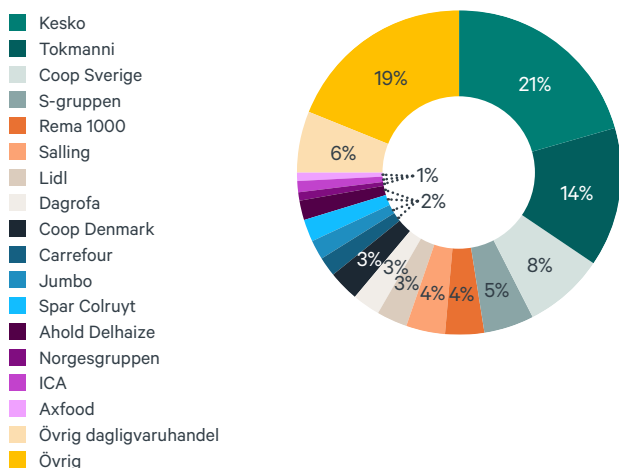


Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Hyresgäster

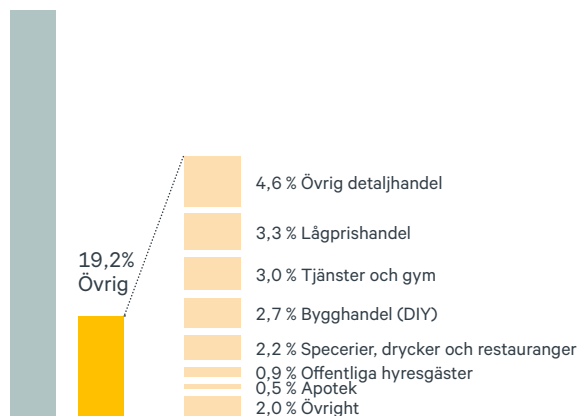
Cirka 95 % av driftnettot härrör från fastigheter där dagligvarukedjorna är ankarhyresgäster. De största hyresgäster är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Rema 1000, Salling, Lidl och Dagrofa. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns till exempel Coop Denmark, Carrefour, Jumbo, Spar Colruyt och Ahold Delhaize, och tillsammans står alla dagligvarukedjor för cirka 81 % av hyresintäkter. I diagrammen nedan visas hyresintäkter per hyresgäst samt hur 19 % av hyresintäkter från andra hyresgäster fördelar sig på olika segment.

Hyresintäkter per hyresgäst



Hyresintäkter per hyresgästskategori

80,8% Livsmedel och dagligvaror

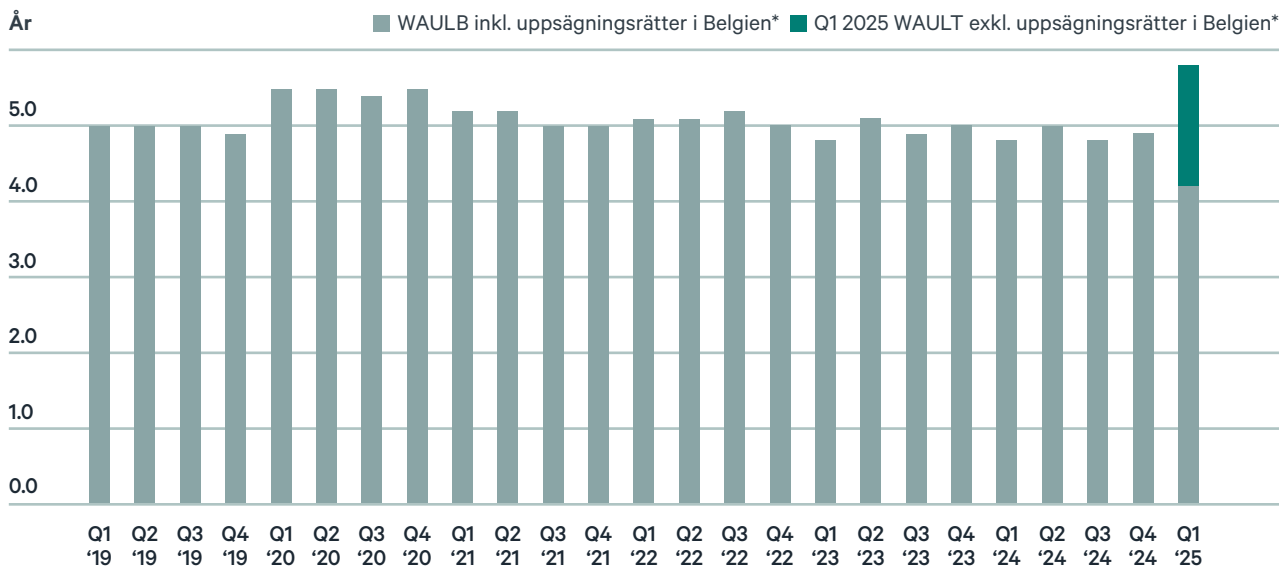
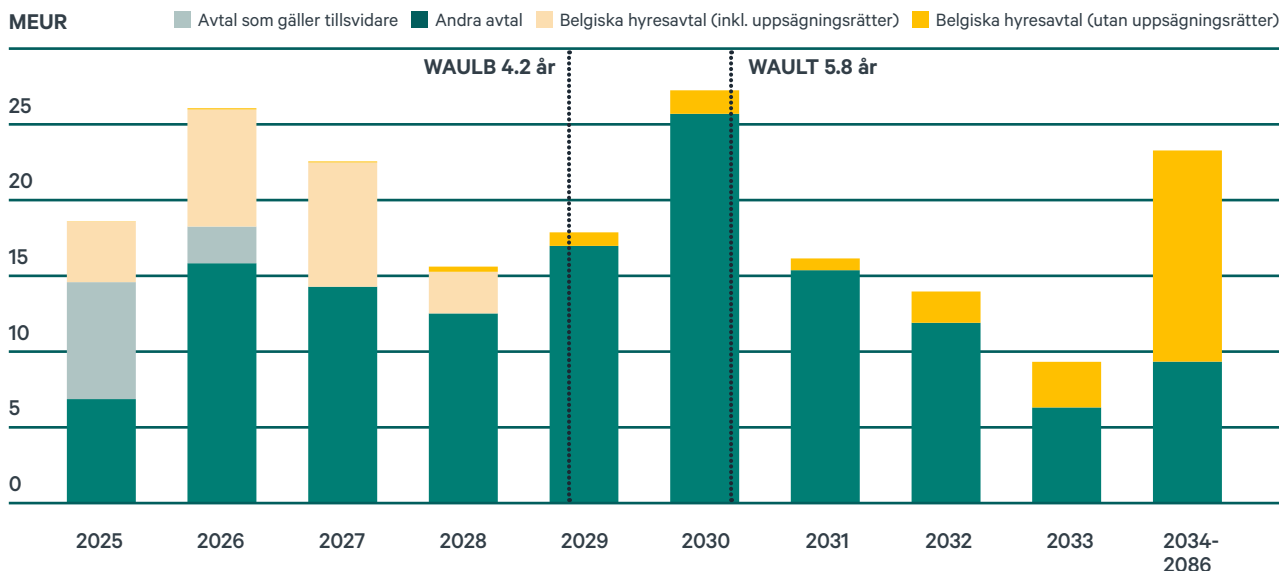


Sammanfattning av hyresavtalen

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 den genomsnittliga återstående avtalstiden hittills varit relativt stabil över tiden. Portföljens genomsnittliga återstående avtalstid var 5,8 år.

I belgiska hyresavtal för kommersiella fastigheter är avtalstiden vanligtvis mellan 9 och 27 år, för matbutiker oftast mellan 18 och 27 år. I butikslokaler har hyresgästen dock en lagstadgad rätt att säga upp avtalet vid slutet av varje treårsperiod genom att lämna sex månaders uppsägning. Om uppsägning inte har skett i tid förlängs avtalet automatiskt till nästa treårsperiod.

I grafer nedan visas portföljens genomsnittliga återstående avtalstid både utan de belgiska uppsägningsrätter (WAULT) samt med dem (WAULB).



*Se kommentar ovanför under "Strukturen i Belgien"

Ungefär 63 % av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2025 (exkl. de belgiska hyresavtal nämnda ovanför) gäller tillsvidare, vilket betyder att både hyresvärden och hyresgästen har möjligheten att säga upp dem. Sådana hyresavtal är typiska med mindre hyresgäster och denna avtalsstruktur ger flexibilitet att utveckla fastigheten om till exempel ankarhyresgästen vill utvidga sina lokaler. I de allra flesta fall har avtal som gäller tillsvidare rullat redan en längre period, och man kan anta att varken hyresvärden eller hyresgästen kommer att säga upp avtalet inom en nära framtid.

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

Fastighetsbestånd

Allmän översikt

Per den 31 mars 2025 bestod Cibus fastighetsbestånd av 640 relativt moderna butiksfastigheter, belägna främst i olika tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge, Danmark, Belgien, Nederländerna och Luxemburg. 53 % av portföljens driftnetto för första kvartalet härrör sig från fastigheter i Finland, 16 % från fastigheter i Danmark, 12 % från fastigheter i Sverige, 12 % för fastigheter i Belgien, 4% för fastigheter i Nederländerna. 3 % från fastigheter i Norge och 0,3% från fastigheter i Luxemburg.

Cirka 95% av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandelsfastigheter. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av de största dagligvarukedjorna i respektive marknad. Ankarhyresgästerna står för 81 % av hyresintäkterna och har genomsnittlig återstående avtalstid på 5,8 år.

Under första kvartalet har 131 fastigheter tillträtts i Belgien, 17 fastigheter i Nederländerna, 9 fastigheter i Danmark, en fastighet i Luxemburg och en fastighet i Norge. Två fastigheter har sålts i Finland. För mer information besök www.cibusnordic.com.

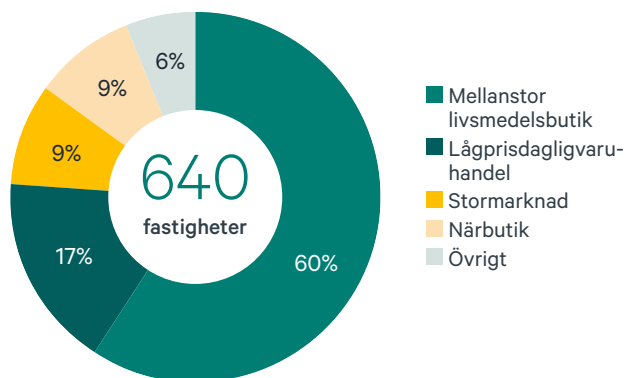
Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid (WAULT), år	Återstående löptid (WAULB), år	Ankarhyresgästens återstående löptid (WAULT), år	Ankarhyresgästens återstående löptid (WAULB), år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	145	275 387	3,9	3,9	4,2	4,2	93%
Tokmanni	53	241 029	4,2	4,2	4,6	4,6	87%
Coop Sweden	116	130 474	5,0	5,0	5,3	5,3	95%
S Group	37	67 357	5,8	5,8	6,4	6,4	82%
Rema 1000	28	41 351	5,5	5,5	6,2	6,2	80%
Lidl	12	58 472	7,5	4,2	9,3	5,9	70%
Dagrofa	12	33 889	3,8	3,8	5,9	5,9	80%
Salling Group	19	22 041	7,2	7,2	7,3	7,3	97%
Coop Denmark	17	26 845	5,6	5,6	6,2	6,2	90%
Carrefour	41	46 161	14,5	1,7	16,6	2,7	91%
Jumbo	11	32 022	7,5	3,4	10,4	5,1	70%
Spar Colruyt	24	33 123	20,3	0,5	21,6	1,5	98%
Ahold Delhaize	12	24 982	10,7	3,0	14,2	5,0	79%
Norgesgruppen	10	13 476	7,3	7,3	7,7	7,7	92%
ICA	12	16 722	3,4	3,4	5,4	5,4	95%
Axfood	4	19 725	6,6	6,6	7,2	7,2	80%
Övrig dagligvaruhandel	32	117 750	6,9	3,9	7,8	5,4	71%
Övrig handel	55	122 651	6,0	2,0	n/a	n/a	n/a
Portföljen total	640	1 323 455	5,8	4,2	6,5	5,0	81%



Portföljdiversifiering

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

Medelstora livsmedelsbutiker (1 000-3 000 kvm) svarar för merparten av livsmedelshandel i både Norden och Benelux-länderna och utgör den butikstyp som dominerar portföljen.



Nyckeltal

Uppgifterna nedan är baserade på intjäningsförmågan per den 1 januari 2025. Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 156,3 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portföljen och antalet fastigheter som Cibus ägde per den 1 april 2025.

Antal fastigheter	640
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	1 323
Uthyrningsbara area/fastighet, kvm	2 068
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	156,3
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	126
WAULT (genomsnittlig återstående avtalstid), år	5,8
WAULB (genomsnittlig återstående avtalstid), år	4,2

Fastigheter

Transaktioner

Under kvartalet, Cibus har genomfört fyra separata förvärv, varav tre kommunicerades redan i december 2024.

Den 15 januari, genomförde Cibus ett tidigare kommunicerat förvärv av en Bunnpris livsmedelsbutik i Randaberg, Norge, med ett underliggande fastighetsvärde om ca 3,0 MEUR.

Den 27 januari Cibus genomförde förvärvet av Forum Estates Holding BV i Benelux med ett underliggande fastighetsvärde om ca 512 MEUR. Fastighetsportföljen innebär 149 fastigheter i Belgien, Nederländerna och Luxemburg.

Den 5 februari, genomförde Cibus förvärv av 9 fastigheter i Danmark till ett underliggande fastighetsvärde om 34,9 MEUR. Tillträdet utgjorde del två av det tidigare kommunicerade förvärvet av 31 livsmedelsbutiker i Danmark som pressmeddelades den 18 december 2024.

Den 16 mars genomförde Cibus sitt första förvärv i Benelux-länderna efter Forum Estates förvärvet. Bolaget köpte en Jumbo livsmedelsbutik i Beringen, Belgien, med ett underliggande fastighetsvärde om ca 4,7 MEUR.

Totalt genomförde Cibus under kvartalet fyra förvärv. I dessa transaktioner ingick 160 fastigheter i fem länder, med ett underliggande fastighetsvärde om ca 555 MEUR. Under kvartalet har Cibus också frånträtt två fastigheter i Helsingforsområdet, Finland för 9,1 MEUR. Överenskommen köpeskillingen översteg bokfört värde med 2,4 MEUR.

Land	Ort	Adress	Antal fastigheter	Fast.bet om relevant	Ankar-hyresgäst	Värdering, MEUR	Kvm	Kommentar
Norge	Randaberg	Jon Torbergssons vei 15A	1	49/922/0/01	Bunnpris	3,0	1,200	
Benelux	Flera	Flera	149	N/A	Flera	512,2	276,000	Forum Estates portfölj
Danmark	Flera	Flera	9	N/A	Flera	34,9	11,200	Del 2 av ATP portfölj
Belgien	Beringen	Koolmijnlaan 75	1	N/A	Jumbo	4,7*	1,300	

* Värde efter planerad utbyggnad.

Totalt tillträtt under Q1 2025

4 transaktioner	160 fastigheter	554,8	289,700	
-----------------	-----------------	-------	---------	--

Totalt tillträtt under 2025

4 transaktioner	160 fastigheter	554,8	289,700	
-----------------	-----------------	-------	---------	--



Finansiering

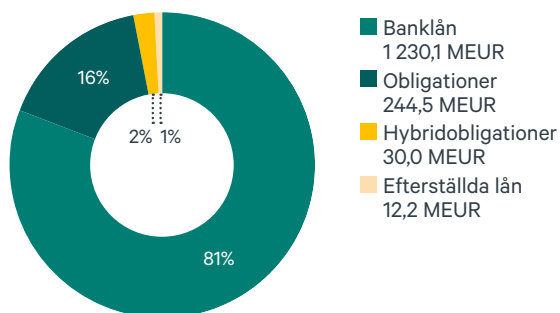
Cibus finansieras genom stamaktier från aktieägarna, säkerställda lån från banker i Norden och Benelux, icke säkerställda obligationslån, hybridobligationslån och efterställda lån från tidigare aktieägare i Forum Estates.

Räntebärande skulder

Cibus upplåning sker genom säkerställda banklån i EUR, DKK, SEK samt NOK, icke säkerställda obligationer i EUR och SEK samt ett efterställt lån i EUR från tidigare aktieägare i Forum Estates. Per den 31 mars 2025 uppgick de räntebärande skulderna till 1 486,9 MEUR (1 075,3) med en utgående genomsnittlig ränta om 4,2 % (4,6), en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,4 år (1,7) och en genomsnittlig räntebindningstid om 2,7 år (2,1). Under första kvartalet 2025 ökade de räntebärande skulderna med 348,8 MEUR med hänsyn tagen till valutakursförändringar. Ökningen är främst hänförlig till befintliga lån det förvärvade bolaget Forum Estates samt nya banklån kopplat till tillträden i Danmark, samt en ny obligation om 50,0 MEUR.

Cibus finanspolicy anger att belåningsgraden, mätt på koncernens nettoskuld, ska hållas i intervallet 55-65 % och att räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 gånger. I villkoren som reglerar utestående obligationer finns kovenanter som innebär att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,50 gånger och att nettobelåningsgraden ska understiga 70%. Vid utgången av första kvartalet 2025 var nettobelåningsgraden 58,7 % och räntetäckningsgraden 2,3 gånger.

97 % av det räntebärande skulderna är räntesäkrade eller löper till fast ränta. Det gör räntekostnaderna trögrörliga och att räntetäckningsgraden bedöms kunna hållas över målsättningen även vid ett stigande ränteläge.



Banklån och kreditfaciliteter

Cibus har sedan tidigare goda relationer med ett flertal banker i Norden och nu tack vare förvärvet av Forum Estates även med ett flertal banker i Benelux. 1 230,1 MEUR (886,5), motsvarande 81 % av Cibus externa finansieringskällor, utgörs av banklån med en genomsnittligt viktad kreditmarginal om 1,6 % och en genomsnittligt viktad kapitalbindningstid om 2,3 år.

För alla banklån med en återstående löptid understigande 12 månader pågår diskussioner om refinansiering. Vid utgången av första kvartalet rörde detta totalt 347,2 MEUR. Av detta slutfördes refinansieringen av 232,5 MEUR i inledningen av andra kvartalet. 139,1 MEUR refinansierades med en 3-årig löptid och en kreditmarginal som var avsevärt lägre jämfört med tidigare avtal.

Återstående 93,3 MEUR refinansierades även det med en 3-årig löptid men med förlängningsoptioner om ytterligare 2 år. Kreditmarginalen var lägre än tidigare avtal även för detta lån.

Totalt sänktes kreditmarginalen för dessa lån tillsammans med över 0,50 %-enheter. Resterande del av den kortfristiga skulden förväntas i huvudsak vara refinansierad omkring halvårsskiftet.

Under första kvartalet upphandlades en kreditfacilitet om 10,0 MEUR som kan användas för koncernens allmänna affärsändamål. Faciliteten var outnyttjad vid utgången av kvartalet.



4,2 % Genomsnittsränta	1,6 % Genomsnittlig bankmarginal	2,7 år Genomsnittlig räntebindningstid	2,4 år Genomsnittlig kapitalbindningstid	58,7 % Belåningsgrad nettoskuld
---------------------------	-------------------------------------	---	---	------------------------------------

Obligationer och hybridobligationer

16 % av Cibus externa finansieringskällor består av icke säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 244,5 MEUR (188,9). Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån om 30,0 MEUR (30,0), vilket motsvarar 2 % av den externa finansieringen. Hybridobligationen redovisas som eget kapital. Samtliga utestående obligationer är emitterade under bolagets MTN-program och är noterade på Nasdaq Stockholm Corporate Bond list.

Cibus refinansierade hela obligationsportföljen under 2024 och har inga förfall att hantera förrän i inledningen av 2027.

Cibus har ett gällande basprospekt till MTN-programmet vilket godkändes av Finansinspektionen den 22 juli 2024 och är giltigt 12 månader efter detta datum. Tabellen nedan redogör för utestående obligationer per 2025-03-31 (i MEUR respektive MSEK).

Utestående obligationer och hybridobligationer

Typ	MTN lån	Förfall	ESG	Valuta	Emitterat belopp	Eget innehav	Utestående belopp	Referensränta	Kredit-marginal	ISIN
Hybridobligation	101	-*	-	EUR	30,0	0,0	30,0	3M Euribor	4,75%	SE0013360344
Obligation	105	2027-02-01	Grön	EUR	50,0	0,0	50,0	3M Euribor	4,00%	SE0013361334
Obligation	106	2028-04-02	Grön	EUR	80,0	0,0	80,0	3M Euribor	4,00%	SE0021921665
Obligation	107	2027-10-02	Grön	SEK	700,0	0,0	700,0	3M Euribor	3,50%	SE0021921673
Obligation	108	2029-01-17	Grön	EUR	50,0	0,0	50,0	3M Stibor	2,50%	SE0013362035

*Första inlösendag 2026-09-24.

Räntekänslighetsanalys

Baserat på redovisad intjäningsförmåga och med beaktandet av befintliga lån som löper med fast ränta samt övriga räntesäkringar blir resultateffekten vid en ökning av marknadsräntan med 1 %-enhet ungefär -1,5 MEUR och för en ökning med 2 %-enheter ungefär -2,6 MEUR årligen. 1 %-enhets lägre marknadsränta påverkar resultatet ungefär +2,7 MEUR och 2 %-enheter ungefär +7,7 MEUR årligen. Anledningen till att räntesänkningar medför en större resultatpåverkan än räntehöjningar är att en stor andel av Cibus räntesäkringar utgörs av räntetak.

Kapital- och räntebindningsstruktur

Nedanstående tabell åskådliggör förfalloprofilen för kapital- och räntebindningen. Kapitalbindningens förfallostruktur inkluderar inte löpande amorteringar. Räntebindningens förfalloprofil innefattar räntesäkringar i form av räntetak, ränteswappar samt lån som löper med fast ränta. Även säkringsinstrument upphandlade innan 31 mars 2025 men med framtida start är inkluderade. I kategorin banklån ingår även ett efterställt lån om 12,2 MEUR från f.d. aktieägare i Forum Estates.

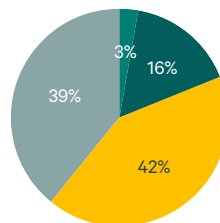
	Kapitalbindning						Räntebindning	
	Säkerställda banklån*		Obligationslån		Totalt upplåning		Total upplåning	
Intervall	MEUR	Genomsnittlig marginal	MEUR	Genomsnittlig marginal	MEUR	Andel %	MEUR	Andel %
0-1 år	347,2	1,9%	0	-	347,3	23%	233,0	16%
1-2 år	55,8	1,6%	50,0	4,0%	105,8	7%	91,6	6%
2-3 år	711,9	1,5%	64,5	3,5%	776,4	52%	891,1	60%
3+ år	127,4	1,3%	130,0	3,4%	257,4	17%	271,2	18%
Summa	1 242,3	1,6%	244,5	3,6%	1 486,9	100%	1 486,9	100%

* Inkl ett efterställt lån om 12,2 MEUR.

Förfallostruktur för räntesäkringar

Per den 31 mars 2025 var Cibus räntebärande skulder räntesäkrade till 97%. Som andel av den räntebärande skulden bestod räntesäkringarna per detta datum av räntetak om 42%, ränteswappar om 39 % och fasträntelån om 16%. Återstoden om 3 % motsvarar Cibus exponering mot rörliga räntor.

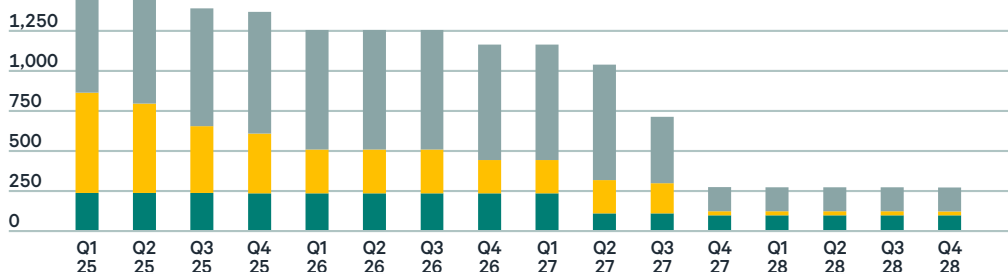
Tabellerna nedan redogör för samtliga ingångna och gällande räntesäkringar i form av derivatinstrument per 31 mars 2025, inklusive instrument med framtida start. I inledningen av april upphandlades även en ny swap om 22,0 MEUR med löptid mellan 2025-07-15 till 2028-04-15 och fast ränta om 1,97%.



RÄNTESÄKRINGAR

- Exponering mot rörliga räntor
- Fasträntelån
- Räntetak
- Ränteswappar

1,500

FÖRFALLOSTRUKTUR
RÄNTESÄKRINGAR (M€)

- Fasträntelån
- Räntetak
- Ränteswappar

Räntetak

Belopp MEUR	Räntetak	Förfalldatum
30,0	3M Euribor 0,50%	2025-06-16
105,0	3M Euribor 3,50%	2025-06-16
90,0	3M Euribor 1,50%	2025-07-14
70,0	3M Euribor 2,50%	2025-09-30
50,6	3M Euribor 0,00%	2025-12-10
86,0	3M Euribor 2,00%	2026-01-30
35,0	3M Euribor 2,00%	2026-12-29
96,0	3M Euribor 2,00%	2027-12-13
25,0	3M Euribor 3,00%	2029-01-17
587,6		

Belopp MSEK	Räntetak	Förfalldatum
110,0	3M Stibor 0,25%	2026-01-08
30,0	3M Stibor 3,50%	2026-01-08
140,0		

Belopp MNOK	Räntetak	Förfalldatum
120,0	3M Nibor 2,50%	2025-10-15
90,0	3M Nibor 2,50%	2025-12-22
72,3	3M Nibor 4,00%	2026-11-30
282,3		

Ränteswappar

Belopp MEUR	Betalar fast	Erhåller rörligt	Förfalldatum
20,0	2,36%	3M Euribor	2025-09-30
50,0	1,68%	3M Euribor	2025-09-30
0,3*	2,35%	3M Euribor	2026-09-01
20,0	2,94%	3M Euribor	2027-07-01
90,0	2,96%	3M Euribor	2027-07-15
35,0	3,03%	3M Euribor	2027-07-15
30,0	2,97%	3M Euribor	2027-09-29
70,0	2,97%	3M Euribor	2027-11-28
26,0	2,31%	3M Euribor	2027-12-13
12,5	2,39%	3M Euribor	2029-01-17
12,5	2,36%	3M Euribor	2029-01-17
75,0	3,04%	3M Euribor**	2030-12-31
441,3			

* Amortering ** Golv om 2,93 % under 2025 and 2026. Cibus erhåller som lägst 2,93 % under denna period även om 3M Euribor noteras under denna nivå.

Belopp MSEK	Betalar fast	Erhåller rörligt	Förfalldatum
100,0	3,20%	3M Stibor	2026-01-08
50,0	3,19%	3M Stibor	2026-01-08
435,0	3,48%***	3M Stibor	2027-07-15**
450,0	1,99%	3M Stibor	2027-09-15
111,0	1,86%	3M Stibor	2027-09-15
265,0	2,89%	3M Stibor	2027-10-02
65,0	2,33%	3M Stibor	2027-12-18
62,2	2,36%	3M Stibor	2027-12-18
1 538,2			

*** Förlängd till 2032-04-07 och fast ränta 3,095 % i inledning av andra kvartalet 2025.

Belopp MNOK	Betalar fast	Erhåller rörligt	Förfalldatum
16,9	4,03%	3M Nibor	2028-01-15
16,9			

Räntetak med framtida start

Belopp MEUR	Räntetak	Startdatum	Förfalldatum
67,5	1,90%	2025-06-16	2027-12-30
25,0	2,50%	2025-12-31	2026-12-31
92,5			

Belopp MSEK	Räntetak	Startdatum	Förfalldatum
210,0	1,90%	2025-07-15	2027-09-15
210,0			

Ränteswappar med framtida start

Belopp MEUR	Betalar fast	Startdatum	Förfalldatum
67,5	2,06%	2025-06-16	2027-12-30
38,0	1,99%	2025-09-30	2027-12-30
50,0	2,56%	2025-09-30	2026-12-31
40,0	2,58%	2025-09-30	2027-09-30
25,0	2,75%	2025-09-30	2027-12-30
25,0	2,45%	2025-12-31	2030-12-31
25,0	2,43%	2026-12-31	2029-12-31
25,0	2,22%	2029-12-31	2031-12-31
295,5			

Utveckling av finansiella nyckeltal

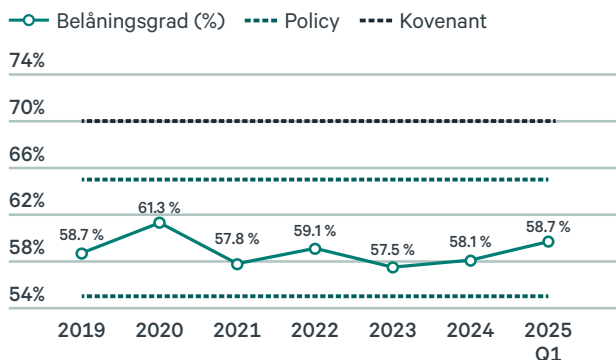
Belåningsgrad och skuldkvot

Cibus redovisar främst två mått för koncernens belåning - belåningsgrad och skuldkvot (Net debt/EBITDA).

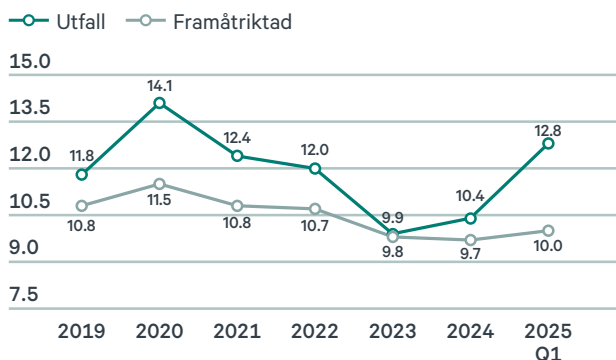
Belåningsgraden, mätt på koncernens nettoskuld, belyser skuldsättning i relation till underliggande fastigheters marknadsvärde. Målet är att hålla belåningsgraden i intervallet 55-65 %. Nyckeltalet är en kovenant i de villkor som reglerar utestående obligationer och får inte överskrida 70%. Utfallet per 31 mars 2025 var 58,7 %.

Ett annat nyckeltal som belyser skuldsättningen är skuldkvoten (Net debt/EBITDA). Nettoskulden sätts i relation till det ackumulerade resultatet senaste 4 kvartalen. Utfallet per 31 mars 2025 var 12,8 jämfört med 10,4 vid utgången av 2024. Skillnaden förklaras främst av att de förvärv som genomfördes under fjärde kvartalet 2024 och första kvartalet 2025 ännu inte fullt ut återspeglas i resultatet, då det byggs upp successivt. Beräknas istället nyckeltalet framåtriktat, baserat på intjäningsförmågan, där bland annat den fulla resultateffekten av förvärven tas i beaktande var skuldkvoten 10,0 ggr.

Belåningsgrad, nettoskuld (%)



Skuldkvot (Net debt/EBITDA) (ggr)



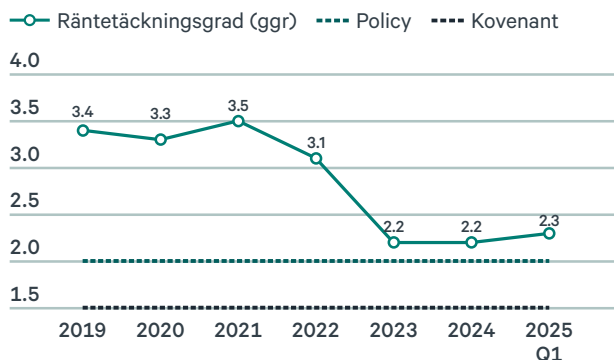
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden belyser hur många gånger resultatet kan bära de externa räntekostnaderna. Det interna målet är att hålla räntetäckningsgraden över 2,0 gånger resultatet och i villkoren som reglerar utestående obligationer är nyckeltalet en kovenant som inte får understiga 1.5. Utfallet per 2025-03-31 var 2,3 gånger.

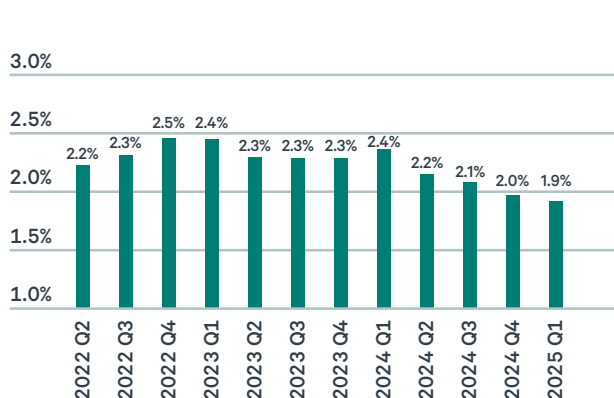
Genomsnittlig kreditmarginal

Cibus upplåning sker främst med banklån och obligationer. Per den 31 mars 2025 var den genomsnittliga kreditmarginalen för banklån 1,6 % och för obligationer 3,6 %. Den volymviktade genomsnittliga marginalen var 1,9 %, vilket är den lägsta nivån senaste tre åren. Detta tack vare refinansieringen av obligationsportföljen under 2024 och löpande refinansiering av banklån till lägre marginaler.

Räntetäckningsgrad (ggr)



Genomsnittlig kreditmarginal (%)



Ekonomisk redovisning



Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner euro (MEUR)	Q1 2025	Q1 2024	Jan-dec 2024
Hysesintäkter	39,1	30,5	122,4
Serviceintäkter	7,7	5,5	20,0
Driftkostnader	-6,5	-6,6	-20,9
Fastighetsskatt	-3,7	-1,3	-5,0
Driftnetto	36,6	28,1	116,5
Administrationskostnader	-3,4	-2,5	-12,1
Övriga intäkter*	20,5	-	-
Finansnetto	-15,8	-13,4	-57,5
Resultat från intresseföretag	0,1	-	-
Förvaltningsresultat	38,0	12,2	46,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	2,4	0,0	0,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-7,3	-22,3	-44,7
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	-1,3	3,9	-9,8
Resultat före skatt	31,8	-6,2	-7,5
Aktuell skatt	-0,1	-0,2	-0,3
Uppskjuten skatt	-0,7	2,4	3,0
Periodens resultat	31,0	-4,0	-4,8
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	72 291 877	57 246 140	58 951 923
Resultat per aktie** före och efter utspädning, EUR	0,42	-0,08	-0,12

* Består av negativ goodwill 27,9 MEUR, finansiella intäkter 1,7 MEUR samt förvärvsrelaterade kostnader -9,1 MEUR som uppstod i samband med förvärvet av Forum Estate. Se vidare not 2 sid 36.

**Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner euro (MEUR)	Q1 2025	Q1 2024	Jan-dec 2024
Periodens resultat	31,0	-4,0	-4,8
Övrigt totalresultat			
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	6,4	-3,6	-4,0
Summa totalresultat*	37,4	-7,6	-8,7

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i miljoner euro (MEUR)	31-mar 2025	31-mar 2024	31-dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 433,0	1 763,9	1 870,1
Nyttjanderättstillgångar	11,5	11,3	11,3
Andra materiella tillgångar	0,5	0,1	0,1
Immateriella tillgångar	0,1	0,1	0,1
Andelar i Intresseföretag	11,6	-	-
Uppskjutna skattefordringar	2,0	0,9	1,9
Räntederivat	-	9,8	-
Övriga långfristiga fordringar	0,1	0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar	2 458,7	1 786,1	1 883,5
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	4,0	0,6	0,7
Övriga kortfristiga fordringar	4,9	0,4	5,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11,0	3,9	2,5
Kortfristiga placeringar	-	5,0	-
Likvida medel	58,8	35,3	50,8
Summa omsättningstillgångar	78,7	45,2	59,0
SUMMA TILLGÅNGAR	2 537,4	1 831,3	1 942,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	0,8	0,6	0,7
Övrigt tillskjutet kapital	950,6	666,8	748,2
Reserver	-2,0	-8,0	-8,4
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	-33,5	-4,5	-61,8
Eget kapital exkl. hybridobligation	915,9	654,9	678,7
Hybridobligation	30,0	30,0	30,0
Summa eget kapital *	945,9	684,9	708,7
Långfristiga skulder			
Upplåning	1 112,8	966,9	1 010,1
Uppskjutna skatteskulder	38,6	36,2	36,4
Räntederivat	6,1	-	2,1
Övriga långfristiga skulder	15,8	14,5	14,6
Summa långfristiga skulder	1 173,3	1 017,6	1 063,3
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning **	369,3	104,2	123,6
Leverantörsskulder	3,7	0,2	3,5
Aktuella skatteskulder	1,5	1,4	1,5
Övriga kortfristiga skulder	8,2	5,4	5,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35,5	17,6	36,3
Summa kortfristiga skulder	418,2	128,8	170,5
Summa skulder	1 591,5	1 146,4	1 233,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 537,4	1 831,3	1 942,5

*Överensstämmer med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

** Kortfristig upplåning avser banklån inklusive löpande amorteringar. Totalt refinansierades 232,5 MEUR i inledningen av andra kvartalet. Cibus upplever goda marknadsförutsättningar att förlänga befintliga banklån med stort intresse bland både befintliga och potentiellt nya långgivare. Bedömningen är att merparten av refinansieringen av resterande banklån är slutförd vid halvårsskiftet 2025.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i miljoner euro (MEUR)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt	Hybrid-obligation	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1-jan 2024	0,6	666,8	-4,4	0,1	663,1	30,0	693,2
Periodens resultat	-	-	-	-4,0	-4,0	-	-4,0
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-3,6	-	-3,6	-	-3,6
Periodens totalresultat jan-mar 2024	-	-	-3,6	-4,0	-7,6	-	-7,6
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-0,6	-0,6	-	-0,6
Utgående eget kapital 31-mar 2024	0,6	666,8	-8,0	-4,5	654,9	30,0	684,9
Periodens resultat	-	-	-	-0,8	-0,8	-	-0,8
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-0,4	-	-0,4	-	-0,4
Periodens totalresultat apr-dec 2024	-	-	-0,4	-0,8	-1,2	-	-1,2
Nyemission *	0,1	82,1	-	-	82,2	-	82,2
Köp av teckningsoptioner *	-	0,4	-	-	0,4	-	0,4
Återköp av teckningsoptioner *	-	-0,1	-	-	-0,1	-	-0,1
Emissionskostnader	-	-1,2	-	-	-1,2	-	-1,2
Skatteeffekt emissionskostnader	-	0,2	-	-	0,2	-	0,2
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-54,6	-54,6	-	-54,6
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-1,9	-1,9	-	-1,9
Utgående eget kapital 31-dec 2024	0,7	748,2	-8,4	-61,8	678,7	30,0	708,7
Ingående eget kapital 1-jan 2025	0,7	748,2	-8,4	-61,8	678,7	30,0	708,7
Periodens resultat	-	-	-	31,0	31,0	-	31,0
Periodens övrigt totalresultat	-	-	6,4	-	6,4	-	6,4
Periodens totalresultat jan-mar 2025	-	-	6,4	31,0	37,4	-	37,4
Apportemission**	0,1	203,8	-	-	203,9	-	203,9
Emissionskostnader	-	-1,8	-	-	-1,8	-	-1,8
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	0,4	-	-	0,4	-	0,4
Utdelning aktieägare	-	-	-	-2,1	-2,1	-	-2,1
Utdelning aktieägare	-	-	-	-0,6	-0,6	-	-0,6
Utgående eget kapital 31-mar 2025	0,8	950,6	-2,0	-33,5	915,9	30,0	945,9

* Den 1 maj 2024 beslutade styrelsen att lämna ett erbjudande till innehavarna av teckningsoptioner av serie 2020/2024 i bolaget om återköp av 158 604 optioner. Som ett villkor för erbjudandet krävdes att teckningsoptionsinnehavarna återinvesterade återköpsvederlaget i aktier i Cibus genom utnyttjande av de teckningsoptioner som behölls. 1 396 teckningsoptioner utnyttjades för teckning av 1 396 nya aktier i Cibus. Per den 31 maj 2024 uppgick det totala antalet aktier och röster till 57 247 536, och aktiekapitalet uppgick till 572 475 EUR.

* Den 10 september 2024 genomförde styrelsen en riktad nyemission, vilket tillförde 927 387 468 SEK före transaktionsrelaterade kostnader. Teckningskursen fastställdes till 162 SEK per aktie. Som ett resultat av nyemissionen ökade antalet aktier och röster i Cibus med 5 724 614 nya aktier, och aktiekapitalet med 57 246 EUR. Per den 31 december 2024 uppgick det totala antalet aktier och röster till 62 972 150, och aktiekapitalet till 629 721 EUR.

**Den 27 januari 2025 genomfördes en apportemission i samband med förvärvet av Forum Estate. Som ett resultat av apportemission ökade antalet aktier och röster med 13 313 895 och en ökning av aktiekapitalet i Cibus med 133 138,95 EUR. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 76 286 045 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 762 860,45 EUR.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner euro (MEUR)	Q1 2025	Q1 2024	Helår 2024
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	31,8	-6,2	-7,5
Justering för:			
- Avskrivningar	0,1	0,0	0,1
- Finansnetto	12,0	12,7	57,2
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	7,3	22,3	44,7
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	1,3	-3,9	9,8
- Orealiserade valutakursdifferenser	0,6	0,2	0,9
- Resultat från intresseföretag	-0,1	-	-
- Negativ goodwill ej kassaflödespåverkande*	-29,5	-	-
Betald skatt	-0,0	-0,0	-0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet*	23,5	25,1	105,2
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	-5,6	-0,5	-4,9
Förändring av kortfristiga skulder	0,6	-1,4	2,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18,5	23,2	102,5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-45,7	-	-125,9
Försäljning av fastigheter	6,6	0,0	2,0
Investeringar i befintliga fastigheter	-0,7	-0,7	-5,5
Andra investeringar	-0,1	-	-
Förvärv av dotterbolag*	1,7	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38,2	-0,7	-129,4
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	82,2
Emissionskostnader	-1,8	-	-1,2
Köp av teckningsoptioner	-	-	0,4
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-0,1
Utdelning till aktieägare	-16,5	-17,7	-52,8
Utdelning hybridobligation	-0,6	-0,6	-2,6
Obligationsemission	50,0	50,0	189,6
Återköp av obligationer	-	-6,5	-144,7
Upptagna lån	84,0	-	522,5
Amortering av lån	-75,2	-26,1	-487,8
Uppläggningskostnader	-0,7	-0,5	-4,0
Betald ränta	-11,1	-11,9	-48,9
Förtidsinlösenavgifter	0,0	-0,1	-4,2
Räntebärande finansiella placeringar	-	-5,0	-
Premie för finansiellt instrument	-0,9	-	-1,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27,2	-18,4	46,5
Periodens kassaflöde	7,5	4,1	19,6
Likvida medel vid periodens början	50,8	31,5	31,5
Kursdifferens i likvida medel	0,5	-0,3	-0,3
Likvida medel vid periodens utgång	58,8	35,3	50,8

*Förvärvet av Forum Estates gjordes via en apportegendom. Den erhållna kassan påverkar investeringsverksamheten positivt medan de betalda transaktionskostnaderna påverkar det löpande kassaflödet negativt under kvartalet. Se vidare not 2 på sidan 36.

Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i miljoner euro (MEUR)	Q1 2025	Q1 2024	Helår 2024
Rörelseintäkter	0,7	0,6	3,5
Rörelsekostnader	-10,3	-1,1	-5,6
Rörelseresultat	-9,6	-0,5	-2,1
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5,7	9,1	36,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5,0	-1,6	-23,2
Resultat efter finansiella poster	-8,9	7,0	11,6
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	-1,0
Resultat före skatt	-8,9	7,0	10,6
Skatt	0,0	-0,6	0,1
Periodens resultat*	-8,9	6,4	10,7

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i miljoner euro (MEUR)	31-mar 2025	31-mar 2024	31-dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror	0,1	0,1	0,1
Andelar i dotterbolag	649,6	270,9	523,9
Uppskjutna skattefordringar	1,4	-	1,0
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	466,2	541,0	354,9
Övriga långfristiga fordringar	0,0	0,9	0,0
Summa anläggningstillgångar	1 117,3	812,9	879,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	88,1	57,4	84,0
Övriga kortfristiga fordringar	1,3	0,0	2,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,3	0,2	0,4
Kortfristiga placeringar	0,0	5,0	-
Likvida medel	32,3	10,3	25,9
Summa omsättningstillgångar	122,0	72,9	112,7
SUMMA TILLGÅNGAR	1 239,3	885,8	992,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	0,8	0,6	0,7
Summa bundet eget kapital	0,8	0,6	0,7
Överkursfond	950,6	666,8	748,2
Hybridobligation	30,0	30,0	30,0
Balanserat resultat	-243,1	-200,3	-251,1
Periodens resultat	-8,8	6,4	10,7
Summa fritt eget kapital	728,7	502,9	537,8
Summa eget kapital	729,4	503,5	538,5
Långfristiga skulder			
Obligationslån	242,9	165,9	189,6
Räntederivat	3,1	-	2,9
Summa långfristiga skulder	246,0	165,9	192,5
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	-	21,5	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	252,6	192,8	238,0
Leverantörsskulder	0,4	0,3	0,2
Övriga kortfristiga skulder	0,1	0,5	0,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10,8	1,3	23,3
Summa kortfristiga skulder	263,9	216,4	261,6
Summa skulder	509,9	382,3	454,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 239,3	885,8	992,6

Segmentsinformation

Q1 2025* Belopp i miljoner euro (MEUR)	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna**	Luxemburg***	Cibus Group
Hysesintäkter	21,1	4,8	1,2	6,0	4,6	1,4	0,1	39,1
Serviceintäkter	4,1	0,5	0,0	0,6	2,4	0,1	-	7,7
Driftkostnader	-5,1	-0,6	-0,1	-0,5	-0,2	-0,0	-	-6,5
Fastighetsskatt	-0,8	-0,2	-0,0	-0,3	-2,3	-0,0	-	-3,7
Driftnetto	19,1	4,5	1,1	5,8	4,5	1,5	0,1	36,6
Förvaltningsfastigheter	1 155,9	286,2	72,7	402,8	393,2	113,0	9,2	2 433,0
Antal fastigheter	262	133	23	73	131	17	1	640
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	706,6	177,4	30,2	124,3	240,5	41,1	3,5	1 323,5

* Belgien, Nederländerna och Luxemburg ingår i Cibus konsolidering från 27 januari 2025.
** Inkluderar engångsintäkt från återbetalning av överskjutande månadsavgifter. Fastighetsskatten kostnadsförd innan Cibus förvärv av Forum Estates.
*** Fastighetsskatten kostnadsförd innan Cibus förvärv av Forum Estates.

Q1 2024 Belopp i miljoner euro (MEUR)	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna	Luxemburg	Cibus Group
Hysesintäkter	21,0	4,1	1,2	4,2	-	-	-	30,5
Serviceintäkter	4,5	0,5	0,0	0,5	-	-	-	5,5
Driftkostnader	-5,7	-0,3	-0,1	-0,5	-	-	-	-6,6
Fastighetsskatt	-0,8	-0,2	-0,0	-0,3	-	-	-	-1,3
Driftnetto	19,0	4,1	1,1	3,9	-	-	-	28,1
Förvaltningsfastigheter	1 178,3	246,0	67,1	272,5	-	-	-	1 763,9
Antal fastigheter	267	125	22	37	-	-	-	451
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	712,9	152,3	29,0	81,6	-	-	-	975,9

Jan-dec 2024 Belopp i miljoner euro (MEUR)	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna	Luxemburg	Cibus Group
Hysesintäkter	83,9	17,0	4,6	16,9	-	-	-	122,4
Serviceintäkter	16,0	1,7	0,2	2,1	-	-	-	20,0
Driftkostnader	-17,3	-1,4	-0,4	-1,8	-	-	-	-20,9
Fastighetsskatt	-3,0	-0,9	-0,1	-1,0	-	-	-	-5,0
Driftnetto	79,6	16,4	4,3	16,2	-	-	-	116,5
Förvaltningsfastigheter	1 169,1	269,5	66,9	364,5	-	-	-	1 870,1
Antal fastigheter	264	133	22	64	-	-	-	483
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	710,4	177,4	29,0	113,1	-	-	-	1 029,9

Då många av hyresavtalen är s.k. "triple-net" och "double-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 -6,1 MEUR (9,8).

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.

Not 2 - Rörelseförvärv

Den 27 januari 2025 förvärvade Cibus samtliga aktier i Forum Estates och beslutade samtidigt om en apportemission av 13 313 895 aktier som vederlag för förvärvet. Apportegendomen har ett sammanlagt värde om 204 MEUR, varav 114 MEUR avser aktierna och 90 MEUR avser lånefordringar. Forum Estate äger och förvaltar fastigheter för livsmedel och dagligvaror i Benelux. Portföljen består av 149 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 512 MEUR. Forum Estate har 12 anställda i Gent, Belgien och under 2024 uppgick hyresintäkter till 31,3 MEUR. Forum Estate ingår i koncernens Finansiella rapport från och med 27 januari. Detaljer om förvärvsanalys, förvärvade nettotillgångar och goodwill är enligt följande:

Förvärvsanalys för Forum Estate.	
Köpeskilling	MEUR
Apportegendom	113,6
Summa köpeskilling	113,6

Verkligt värde på de 13 313 895 aktier som utfärdats som en del av köpeskillingen för Forum Estates baserades på den noterade aktiekursen den 27 januari 2025 om 175,9 kr per aktie. Transaktionskostnader på ca 1,8 MEUR vilka är direkt hänförliga till aktieemissionen redovisats som en avdragspost från värdet på överförda aktier respektive från eget kapital. Förvärvsrelaterade kostnader på ca 9,1 MEUR, som inte var direkt hänförliga till aktieemissionen, ingår bland övriga intäkter i resultaträkningen samt i den löpande verksamheten i kassaflödesanalysen.

Verkligt värde på identifierbara tillgångar och skulder på förvärvsdagen var:

	MEUR
Förvaltningsfastigheter	512,2
Andra materiella tillgångar	0,4
Finansiella anläggningstillgångar	11,6
Omsättningstillgångar	6,0
Likvida medel	1,7
Totala tillgångar	531,9
Upplåning	305,4
Övriga långfristiga skulder	5,5
Kortfristiga skulder	79,5
Totala skulder	390,4
Totalt identifierbara nettotillgångar till verkligt värde	141,5
Negativ goodwill	-27,9
Köpeskilling	113,6

Transaktionen är ett strategiskt steg i syfte att skapa en paneuropeisk plattform för fastigheter inom livsmedel- och dagligvaruhandeln i enlighet med Cibus uttalade strategi att genomföra förvärv som bidrar till att ge en ökad kassaflödesmässig intjäning per aktie. I samband med förvärvet uppstod en negativ goodwill till följd av att bolaget föredrog att bli en del av Cibus och utvecklades inom en noterad miljö. Den negativa goodwillen redovisas som en övrig intäkt inom förvaltningsresultatet. Ingen del av den redovisade negativa goodwillen förväntas vara skattepliktig. Den negativa goodwillen redovisas netto med avdrag för förvärvsrelaterade kostnader samt finansiella intäkter som uppkom i samband med förvärvet under raden övriga intäkter (20,5 MEUR).

Koncernens nyckeltal

I miljoner euro, MEUR, om inget annat anges	Q1 2025	Q1 2024	Helår 2024
Hysesintäkter	39,1	30,5	122,4
Driftnetto	36,6	28,1	116,5
Förvaltningsresultat	38,0	12,2	46,9
Periodens resultat	31,0	-4,0	-4,8
Antal utestående aktier, st	76 286 045	57 246 140	62 972 150
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	72 291 877	57 246 140	58 951 923
Resultat per aktie, EUR ¹	0,42	-0,08	-0,12
EPRA NRV per aktie, EUR	12,6	11,9	11,7
EPRA NTA per aktie, EUR	12,6	11,9	11,7
EPRA NDV per aktie, EUR	12,1	11,3	11,1
Förvaltningsfastigheter	2 433,0	1 763,9	1 870,1
Likvida medel	58,8	35,3	50,8
Balansomslutning	2 537,4	1 831,3	1 942,5
Avkastning på eget kapital, %	15,0	-2,3	-0,7
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,6	50,3	50,6
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,7	58,7	58,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,2
Soliditet, %	37,3	37,4	36,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,7
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	12,8	9,9	10,4
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	10,0	9,8	9,7
Överskottsgrad, %	93,6	92,1	95,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	94,1	94,2
Andelen dagligvarufastigheter, %	90,7	92,8	93,5

¹ Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer före och efter utspädning



Definitioner av nyckeltal

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

Definitionerna av dessa och övriga nyckeltal finns nedan.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Resultat per aktie	Periodens resultat plus ränta på hybridobligationer dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.	Resultat per aktie används för att belysa aktieägarnas resultat efter skatt per aktie.
EPRA NRV per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats., dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NRV per aktier belyser det långsiktiga substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.
EPRA NTA per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av immateriella tillgångar, återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NTA per aktier belyser det aktuella substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter. Då Cibus syfte är ett långsiktigt ägande av fastigheterna avviker nyckeltalet inte ifrån det långsiktiga EPRA NRV.
EPRA NDV per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skattefordran och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NDV per aktier belyser avyttringsvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis.	Avkastning på eget kapital visar Cibus förmåga att generera vinst på aktieägarnas kapital och hybridobligationslån.
Belåningsgrad seniorskuld, %	Räntebärande säkerställda skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till säkerställd skuld.
Belåningsgrad nettoskuld, %	Räntebärande skulder minskade med likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till bolagets nettoskuld.
Räntetäckningsgrad, ggr	Driftnetto minus administrationskostnader dividerat med räntekostnader minus ränteintäkter (rullande 12 månader). Icke återkommande extraordinära poster exkluderas.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Soliditet, %	Eget kapital (eget kapital inkl. hybridobligationer och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) dividerat med balansomslutning.	Soliditet används för att visa på Cibus finansiella stabilitet.
Skuldsättningsgrad, ggr	Totala skulder dividerat med eget kapital.	Skuldsättningsgrad visar hur högt belånat Cibus är i förhållande till aktieägarnas kapital.
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	Räntebärande skulder minskade med likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med driftnetto minus administrationskostnader (rullande 12 månader). Icke återkommande extraordinära poster exkluderas.	Skuldkvoten används för att visa intjäning i förhållande till skuldsättning.
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	Räntebärande skulder minskade med likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med driftnetto minus administrationskostnader baserat på aktuell intjäningsförmåga. Icke återkommande extraordinära poster exkluderas.	Skuldkvoten framåtriktad används för att visa aktuell intjäningsförmåga i förhållande till skuldsättning.
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, %	Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.	Nyckeltalet används för att visa vakanser där en hög ekonomisk uthyrningsgrad i procent visar en låg ekonomisk vakansgrad.
Andelen dagligvarufastigheter, %	Dagligvarufastighetsyta dividerat med totalt fastighetsyta.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa bolagets exponering mot dagligvarufastigheter.

Avstämning av alternativa nyckeltal

I miljoner euro, MEUR, om inget annat anges	Q1 2025	Q1 2024	Helår 2024
Eget kapital exkl. hybridobligationer	915,9	654,9	678,7
Återläggning av derivat	6,1	-9,8	2,1
Återläggning av uppskjuten skatt	36,6	35,3	34,5
Återläggning av ej utbetald utdelning	6,1	-	19,5
EPRA NRV	964,7	680,4	734,8
Antal utestående aktier	76 286 045	57 246 140	62 972 150
EPRA NRV per aktie, EUR	12,6	11,9	11,7
Eget kapital exkl. hybridobligationer	915,9	654,9	678,7
Återläggning av immateriella tillgångar	-0,1	-0,1	-0,1
Återläggning av derivat	6,1	-9,8	2,1
Återläggning av uppskjuten skatt	36,6	35,3	34,5
Återläggning av ej utbetald utdelning	6,1	-	19,5
EPRA NTA	964,6	680,3	734,7
Antal utestående aktier	76 286 045	57 246 140	62 972 150
EPRA NTA per aktie, EUR	12,6	11,9	11,7
Eget kapital exkl. hybridobligationer	915,9	654,9	678,7
Återläggning av derivat	6,1	-9,9	2,1
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-2,0	-0,9	-1,9
Återläggning av ej utbetald utdelning	6,1	-	19,5
EPRA NDV	926,1	644,2	698,4
Antal utestående aktier	76 286 045	57 246 140	62 972 150
EPRA NDV per aktie, EUR	12,1	11,3	11,1
Periodens resultat	31,0	-4,0	-4,8
Genomsnittligt eget kapital	827,3	689,0	701,0
Avkastning på eget kapital, %	15,0	-2,3	-0,7
Senior säkerställd skuld	1 230,1	886,5	947,2
Förvaltningsfastigheter	2 433,0	1 763,9	1 870,1
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,6	50,3	50,6
Räntebärande skulder exkl hybridobligationer	1 486,9	1 075,3	1 138,1
Kortfristiga placeringar	-	-5,0	-
Likvida medel	-58,8	-35,3	-50,8
Nettoskuld	1 428,1	1 035,0	1 087,3
Förvaltningsfastigheter	2 433,0	1 763,9	1 870,1
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,7	58,7	58,1
Driftnetto	125,0	115,2	116,5
Administrationskostnader	-13,0	-10,2	-12,1
Totalt	112,0	105,0	104,4
Räntenetto	-48,7	-47,7	-47,5
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	2,3	2,2	2,2
Eget kapital	945,9	684,9	708,7
Balansomslutning	2 537,4	1 831,3	1 942,5
Soliditet, %	37,3	37,4	36,5
Totala skulder	1 591,5	1 146,4	1 233,8
Eget kapital	945,9	684,9	708,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,7
Räntebärande skulder exkl hybridobligationer	1 486,9	1 075,3	1 138,1
Kortfristiga placeringar	-	-5,0	-
Likvida medel	-58,8	-35,3	-50,8
Nettoskuld	1 428,1	1 035,0	1 087,3
Driftnetto	125,0	115,2	116,5
Administrationskostnader	-13,0	-10,2	-12,1
EBITDA*	112,0	105,0	104,4
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr (* rullande 12 månader)	12,8	9,9	10,4
Nettoskuld	1 428,1	1 035,0	1 087,3
Intjäningsförmåga EBITDA	142,8	105,6	112,5
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/EBITDA) ggr	10,0	9,8	9,7
Driftnetto	36,6	28,1	116,5
Hysesintäkter	39,1	30,5	122,4
Överskottsgrad, %	93,6	92,1	95,2
Hysesintäkter	39,1	30,5	122,4
Hysesvärde	41,1	32,4	130,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	94,1	94,2
Dagligvarufastigheter, kvm	1 200,8	906,0	962,7
Totalt fastighetsyta, kvm	1 323,5	975,9	1 029,9
Andelen dagligvarufastigheter, %	90,7	92,8	93,5