

22
Q4

Bokslutskommuniké

1 januari 2022 – 31 december 2022

Perioden i korthet

1 januari 2022 – 31 december 2022

Q4 2022

(jämfört med Q4 2021)

Hysesintäkter uppgick till 28 270 TEUR (21 585)

Driftnettot uppgick till 26 492 TEUR (20 375)

Förvaltningsresultatet uppgick till 12 404 TEUR (12 801). Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 13 967 TEUR.

Periodens resultat uppgick till -10 568 TEUR (16 444) vilket motsvarar -0,23 EUR (0,38) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i periodens resultat och uppgick till -24 517 TEUR (6 280).

Jan-dec 2022

(jämfört med jan - dec 2021)

Hysesintäkter uppgick till 106 722 TEUR (81 058)

Driftnettot uppgick till 99 607 TEUR (76 326)

Förvaltningsresultatet uppgick till 55 182 TEUR (47 741). Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 60 494 TEUR.

Periodens resultat uppgick till 79 990 TEUR (51 370) vilket motsvarar 1,66 EUR (1,25) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i periodens resultat och uppgick till 28 143 TEUR (10 644).

EPRA NRV uppgick till 710 125 TEUR (591 402) vilket motsvarar 14,7 EUR (13,4) per aktie.

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

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

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

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

Den 21 november meddelades att Cibus övervägde att emittera seniora icke säkerställda obligationer och att lansera ett återköpserbjudande av bolagets utestående EUR-obligationer med ISIN SE0014479366.

Den 22 november meddelades att Cibus emitterat seniora icke säkerställda obligationer om 70 MEUR under sitt MTN-program.

Den 23 november offentliggjordes resultatet från återköps-erbjudandet avseende bolagets obligationslån 2020/2023 med ISIN SE0014479366. Bolaget har mottagit prioriterade återköp om ett totalt belopp om 46,9 MEUR. Återköpsinstruktioner som inte ingick i prioriterade återköp accepterades ej.

Väsentliga händelser efter perioden

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Styrelsens förslag till utdelning

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2023 en utdelning om 0,90 EUR (0,99) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen. Styrelsen ämnar att lämna fullständigt förslag med månatliga belopp och avstämningsdagar i samband med kallelsen till årsstämman. Utdelningen är satt med hänsyn till dagens ränteläge så att det blir för bolaget en hållbar nivå över tid. Målsättningen är att framöver kunna öka utdelningen från den justerade nivån.

Nyckeltal ¹	Q4 2022	Q4 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Förvaltningsfastigheter, MEUR	1 851	1 500	1 851	1 500
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	110,7	85,8	110,7	85,8
Uthyrningsbar yta, tusen kvm ²	981	867	981	867
Andelen dagligvarufastigheter, %	94,1	94,6	94,1	94,6
Antal fastigheter med solpaneler	43	39	43	39
Belåningsgrad seniorskuld, %	47,6	48,3	47,6	48,3
Belåningsgrad nettoskuld, %	59,1	57,8	59,1	57,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,6	3,1	3,5
Utdelning per aktie beslutad för perioden, EUR	0,25	0,24	0,98	0,93

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



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

Tillförsikt i en osäker värld

Kommentar från vd



—

”Vi lever i en osäker värld
men med våra tillgångar
och våra starka hyresgäster
samt duktiga medarbetare
ser vi med stor tillförsikt
framåt!”

— Sverker Källgården, VD

Tillförsikt i en osäker värld

Vi stänger nu 2022 med årets sista kvartalsrapport. Det har återigen varit ett extraordinärt år. Vi hade precis kommit ur en pandemi när krig utbröt i Europa. En fruktansvärd händelse som länge känts otänkbar.

För helåret 2022 uppgick driftnettot till 99,6 miljoner euro, en ökning med 31% jämfört med 2021. Förvaltningsresultat uppgick för helåret till 55,2 miljoner euro, en ökning med 16% jämfört med 2021. Bortser vi från valutaeffekter och kostnader av engångskaraktär uppgick förvaltningsresultatet till 60,5 miljoner euro, en ökning på 27%. Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd men även på ett ökat driftnetto från befintliga fastigheter.

Årets fjärde kvartal har liksom det förra präglats av hög inflation, höjda räntor samt allmänt stor oro på marknaden. Cibus har under kvartalet fokuserat på refinansiering av obligationer och banklån för att säkerställa kostnadskontroll.

Den underliggande verksamheten går fortsatt bra och hyresgästerna har klarat pandemin på ett utmärkt sätt. Hyresgästerna såg rekordvolym under pandemin och detta gör att de går in i det höginflationsläge vi nu befinner oss i med starka balansräkningar. Hyresgästerna lyckas dessutom få ut sina kostnadshöjningar till sina kunder vilket gör att deras verksamhet är fortsatt stark. 99 % av vårt hyresvärde är kopplat till KPI-utvecklingen vilket ger ett inflationskydd i våra hyresavtal.

Strategin att äga och förvalta dagligvarufastigheter visar sig återigen vara icke-cyklisk och stabil oavsett konjunktur. Konjunkturokänsligheten särskiljer Cibus från andra fastighetsbolag inom handelssegmentet och vår affär liknar mer infrastruktur. Våra fastigheter och deras hyresgäster tillhandahåller livsmedel till befolkningarna i de nordiska länderna vilket behövs oavsett konjunkturläge.

Hållbarhet

Vi har konstruktiva samtal med våra hyresgäster gällande solceller på taken till våra fastigheter. Den höga kostnaden för elektricitet gör att hyresgästerna ser mer positivt på solceller än tidigare. Vi har under kvartalet börjat investera i solceller i egen regi och på så sätt bidra till att minska utsläppen i enlighet med vår ESG-policy på ett för Cibus aktieägare lönsamt sätt.

Finansiering och kapitalstruktur

Finansieringskostnaderna har stigit under kvartalet. Den enskilt största faktorn är självfallet stigande referensräntor och vi minimerar dessa ökningarna genom att räntesäkra. I dagsläget är cirka 70% av vår skuld räntesäkrad med derivat eller fast ränta.

För att refinansiera delar av Euroobligationen med förfall i september 2023 emitterades en obligation om 70 miljoner euro. Ledningen tillsammans med styrelsen är fokuserade på att minimera risker och att med god framförhållning säkerställa refinansiering av de åtaganden vi har på marknaden. Genom denna emission tog vi första steget mot refinansiering samt visade marknaden att vi återigen kunde öppna den nordiska high yieldmarknaden för obligationer.

Nu återstår 65 miljoner euro av skulder att refinansiera som förfaller inom 22 månader. Vi för konstruktiva samtal med en rad parter att finansiera detta i god tid innan förfall.

Något lägre fastighetsvärden

Vi externvärderar alla fastigheter kvartalsvis. Detta kvartal uppgår de orealiserade värdeförändringarna negativt med cirka en procent kopplat till ökande avkastningskrav i Norden. Dagligvarufastigheter har relativt andra segment inom fastighetsbranschen små förändringar av avkastningskravet. Detta beror dels på att värderingarna redan låg på hållbara nivåer och dels på indexhöjningar av hyrorna vid årsskiftet. De indexerade hyrorna är marknadsmässiga och betalningsförmågan finns hos hyresgästerna då de kan ta ut indexhöjningarna mot sina kunder.

Fortsatt starkt fokus på utdelning men justering till långsiktigt hållbar nivå

Vi kommer vara trogna vår affärsidé att äga, förvalta och utveckla fastigheter inom dagligvaruhandeln. Den underliggande verksamheten och dess kassaflöden är starka oavsett konjunktur och vakanserna är låga. Hyresutvecklingen är stabil, vi har fasta hyror som räknas upp med KPI-index vilket gör att hyran i förhållande till omsättning blir stabil för våra hyresgäster.

Cibus är ett utdelningsbolag och vi kommer fortsätta vara det. Att räntorna stiger 300 bps på sex månader är extraordinärt och även om vi har räntesänkringar på våra lån blir effekten av ökade räntor självfallet kännbar. Med drygt 1,1 miljard euro i skuld blir den långsiktiga effekten 30-35 miljoner euro per år. På kort sikt dämpar våra räntesänkringar detta men att låtsas som ingenting och bibehålla utdelningen på nuvarande nivå vore i längden med nuvarande räntenivå ohållbart.

Styrelsens förslag till utdelning är en justering till en nivå som i dagens ränteläge är långsiktigt hållbar. Utdelningen fortsätter vara en central del av erbjudandet till våra aktieägare. Den betalas ut månatligt och målsättningen är att framöver kunna öka utdelningen från denna nivå.

Genom att göra denna justering redan nu och inte då räntesänkringarna löper ut vill vi tydliggöra den långsiktiga utdelningsförmågan. Dessutom ges bolaget möjligheten att kunna ta tillvara flera värde- och kassaflödeshöjande investeringar som identifierats i portföljen.

Cibus ser vidare att de kommande två åren kommer att vara tuffa för många fastighetsägare. Detta kan ge upphov till intressanta affärsmöjligheter. Med den nya utdelningsnivån är Cibus väl rustat för att kunna utnyttja dem.

Vi lever i en osäker värld men med Cibus säkra tillgångar, starka hyresgäster och duktiga medarbetare ser vi med tillförsikt framåt!

Stockholm den 23 februari 2023

Sverker Källgården



Verksamhet

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 1 januari 2023 för de kommande tolv månaderna.

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

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i tusental euro (TEUR)	31 dec 2021	31 mar* 2022	30 juni 2022	30 sep 2022	1 jan 2023	Förändring (1 jan'23-dec'21)
Hysesintäkter	91 400	108 700	110 000	111 300	118 500	
Fastighetskostnader	-5 600	-6 500	-6 800	-7 000	-7 800	
Driftnetto	85 800	102 200	103 200	104 300	110 700	
Central förvaltning	-5 850	-7 050	-7 100	-7 250	-8 250	
Finansiella kostnader netto**	-23 790	-29 000	-29 900	-33 700	-44 300	
Förvaltningsresultat	56 160	66 150	66 200	63 350	58 150	
Kostnader hybridobligation	-1 275	-1 275	-1 360	-1 660	-2 060	
Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation	54 885	64 875	64 840	61 690	56 090	
Förvaltningsresultat per aktie plus kostnader hybridobligation EUR***	1,25	1,34	1,34	1,27	1,16	-7%

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

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

***Nyemission har genomförts med 4 400 000 aktier i mars 2022 samt 41 792 aktier genom utnyttjande av teckningsoptioner i maj 2022. Totalt antal aktier är därefter 48 441 792 aktier.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hysesintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 januari 2023 utifrån gällande hyresavtal.
- Fastighetskostnader baserade på ett normalt verksamhetsår med underhåll. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Fastighetsskatt ingår i posten Fastighetskostnader.
- Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna.
- Vid omräkning av den svenska verksamheten har växelkursen 10,20 SEK/ EUR använts fram till och med 30 juni 2022 och sedan 30 september 2022 växelkursen 11,00 SEK/EUR. För den norska verksamheten har 10,00 NOK/EUR använts fram till och med 30 juni 2022 och sedan 30 september 2022 växelkursen 10,40 NOK/EUR. För den danska verksamheten har växelkursen 7,44 DKK/EUR använts för intjäningsförmågan.

Driftnetto i jämförbart bestånd

	Jämfört med 31 december 2021		Jämfört med 1 januari 2022	
	TEUR	% förändring	TEUR	% förändring
Driftnetto i jämförbart bestånd				
Driftnetto december 2021	85 800		87 100	
Effekt av förändringar i fastighetskostnader	-1 107	-1,3%	-1 107	-1,3%
Effekt av förändringar i beläggning	-1 752	-2,0%	-1 818	-2,1%
Effekt av indexuppräknig och andra hyreshöjningar	8 583	+10,0%	7 367	+8,5%
Jämförbart bestånd 1.1.2023*	91 524	+6,7%	91 542	+5,1%
Valutaeffekt	-1 011	-1,2%	-1 029	-1,2%
Förvärvade/sålda fastigheter	20 187	+23,5%	20 187	+23,2%
Driftnetto 1 januari 2023	110 700	+29,0%	110 700	+27,1%

* Jämförbar portfölj, valutakurser enligt intjäningsförmåga Q4/2021.

I de två jämförelserna ovan är det endast i princip indexeringen som skiljer dem åt. Vid jämförelse med 31 december 2021 räknas indexjustering både för 1 januari 2022 och 1 januari 2023 med. Jämför med 1 januari 2022 är bara indexuppräknig för 1 januari 2023 med.

Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan har för de kommande tolv månaderna per 2023-01-01 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2021-12-31 minskat med -7%. Detta på grund av det högre ränteläget. Effekten av indexuppräknig och andra hyreshöjningar var 8,5% på årsbasis.

Lauttasaaren
LIIKUNTAKESKIS



Tervetuloa ostoksille.



Finansiell utveckling

Resultatanalys januari - december 2022

Intäkter

Under 2022 uppgick koncernens hyresintäkter till 106 722 TEUR (81 058), vilket var en ökning med 32 % jämfört med förra året. Sett till hyresvärde är 99% av Cibus hyror kopplade mot och ökar med konsumentprisindex (KPI). I Danmark förekommer dock tak på drygt hälften av hyresavtalen. Ökningen är i regel maximerad till mellan 3 - 4%. Serviceintäkter uppgick till 17 297 TEUR (12 696) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,8 % (94,3). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick till 121 000 TEUR (94 754).

Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till -24 412 TEUR (-17 428). Driftnettot ökade med 31 % och uppgick till 99 607 TEUR (76 326), vilket resulterade i en överskottsgrad på 93,3 % (94,2). Då många hyresavtal är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgäster direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkterna kan variera över tid medan driftnettot håller sig relativt stabilt. Det innebär också att hyresintäkterna ökar med konsumentprisindex men inte kostnaderna i motsvarande grad.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna uppgick till -8 531 TEUR (-6 385). Ökningen beror delvis på högre kostnader på grund av en större fastighetsportfölj och ytterligare anställda. Cibus har valt att stödja UNHCRs arbete i Ukraina under första kvartalet med -200 TEUR, vilket ingår i posten administrationskostnader. I administrationskostnader ingår även kostnader av engångskaraktär på drygt -514 TEUR för legala och övriga rådgivningskostnader i samband med främst omstrukturering inom koncernen hänförliga till 2020 och 2021.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -35 894 TEUR (-22 200) och utgörs främst av periodens räntekostnader om -28 024 TEUR (-19 289) men även av en valutakursförändring om -1 938 TEUR (468). Vi har även kostnad av engångskaraktär om -2 660 TEUR avseende återlösenpremie för förtida inlösen av obligation och lån samt uppläggningsavgifter bland annat gällande bryggglånfacilitet för förvärv i Danmark. I finansnettot ingår även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 880 MEUR finns fyra icke säkerställda obligationer utgivna om 700 MSEK, 135 MEUR, 50 MEUR och 70 MEUR. Under fjärde kvartalet har Cibus återköpt 58,7 MEUR av 135 MEUR. Efter periodens utgång har ytterligare 14,5 MEUR återköpts så att 61,8 MEUR återstår av obligationen som förfaller den 18 september 2023.

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen inklusive icke säkerställda obligationer och inklusive marginaler och räntesäkringskostnader, till 3,9% (2,3).

Förvaltningsresultat

Under rapportperioden ökade förvaltningsresultatet med 16 % till 55 182 TEUR (47 741), vilket motsvarar 1,16 EUR (1,19) per aktie. Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 60 494 TEUR.

Värdeförändringar fastigheter

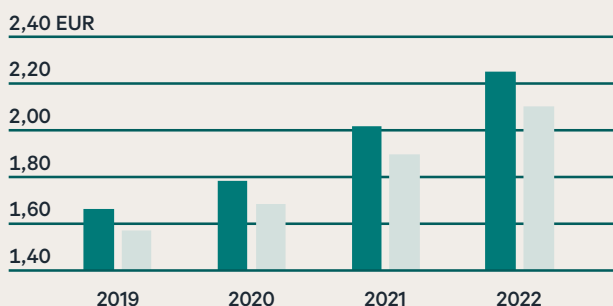
Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till 351 285 TEUR (227 112) från det ingående värdet om 1 499 626 TEUR (1 272 514) till det utgående värdet 1 850 911 TEUR (1 499 626). Nedan är en specifikation över förändringen:

Ingående värde	1 499 626
Förvärv	341 858
Försäljning	-660
Orealiserade värdeförändringar	28 143
Valutakurseffekt	-22 514
Investeringar i fastigheterna	3 714
Justerade anskaffningsvärden	744
Utgående värde	1 850 911

De realiserade värdeökningarna beror till största delen på ökade hyresintäkter på grund av indexökningar då 99% av Cibus hyror är kopplade till KPI. Investeringar i fastigheterna har gjorts med 3 714 TEUR (2 247), varav cirka 1 046 TEUR (403) är genomförda hyresgästanpassningar med direktavkastning i linje med eller över befintlig portfölj.

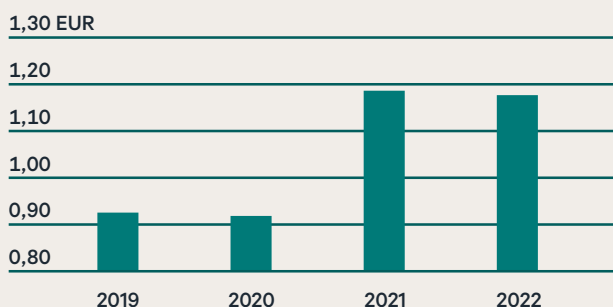
Intäkter och driftnetto per aktie

■ Totala intäkter ■ Driftnetto



Förvaltningsresultat per aktie

■ Förvaltningsresultat



Skatt

I Finland är den nominella bolagsskatten 20 %, i Sverige 20,6% samt i Norge och Danmark 22%. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnadsinventarier, byggnaderna och utnyttjandet av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg effektiv skattekostnad. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 20 339 TEUR (23 855). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 2 193 TEUR (4 675) och i moderbolagets balansräkning till 1 941 TEUR (3 224). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -17 497 TEUR (-7 995), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -281 TEUR (-81) respektive -17 216 TEUR (-7 914). Den effektiva skattesatsen uppgår till 17,9 % (13,5).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 79 990 TEUR (51 370) vilket motsvarar 1,66 EUR (1,25) per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 28 143 TEUR (10 644).

Fjärde kvartalet 2022

Koncernens hyresintäkter ökade med 31 % till 28 270 TEUR (21 585) under fjärde kvartalet 2022. Driftnettot ökade med 30 % och uppgick till 26 492 TEUR (20 375).

De administrativa kostnaderna uppgick till -2 594 TEUR (-1 639). I posten administrativa kostnader ingår en post av engångskaraktär på -414 TEUR avseende slutuppgörelse gällande revision- och övriga konsultarvoden främst i samband med den finska verksamhetens omstrukturering som härrör sig ifrån år 2020 och 2021. De administrativa kostnaderna under kvartalet är också belastade med kostnader för avbrutna förvärv där Cibus efter räntehöjningarna funnit att dessa förvärv har för låga avkastningskrav.

Finansnettot var under fjärde kvartalet -11 494 TEUR (-5 935) och utgör främst räntekostnader men även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsgäld enligt IFRS 16. I finansnettot ingår även en valutakursförändring på -309 TEUR (213). Valutakursförändringen är realiserad och en konsekvens av att NOK och SEK har försvagats gentemot EUR under kvartalet. Under fjärde kvartalet har ett banklån om 141,5 MEUR i Finland refinansierats. Alla banklån är nu refinansierade och första banklån som förfaller sker först 2025. Under kvartalet har även delar av obligationen om 135 MEUR som förfaller 18 september 2023 refinansierats med en ny obligation på 70 MEUR. Kvarvarande obligation utanför Cibus ägor var per sista december 2022 76,3 MEUR. Efter periodens utgång har ytterligare 14,5 MEUR återköpts så att 61,8 MEUR återstår (se även sidan 23). I finansnettot finns kostnader av engångskaraktär om -840 TEUR avseende återlösenpremie för förtida inlösen av obligation samt upplösning av tidigare balanserade uppläggningsavgifter.

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet blev 12 404 TEUR (12 801) vilket motsvarar 0,26 EUR (0,31) per aktie. Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekter uppgick till 13 967 TEUR.

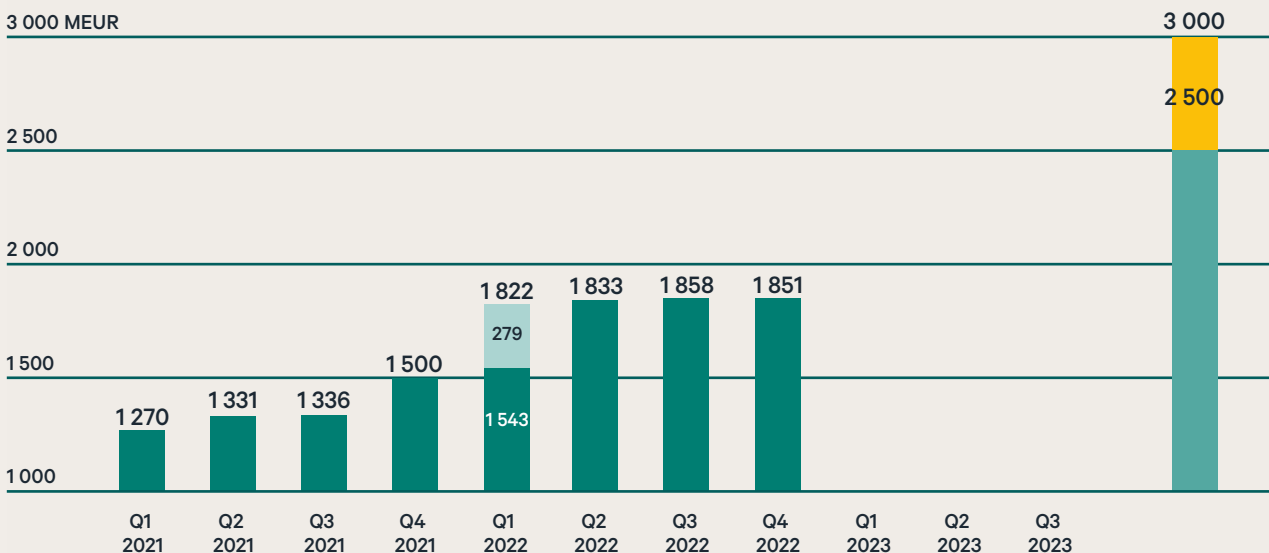
Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -24 517 TEUR (6 280). Den negativa värdeförändringen berodde på högre avkastningskrav på cirka 20 baspunkter i fastighetsportföljen. Effekten dämpades något av ökade hyresnivåer till följd av indexering. Total skatt uppgick till 1 103 TEUR (-3 062), varav aktuell skatt uppgick till 63 TEUR (7) och uppskjuten skatt till 1 040 TEUR (-3 069).

Resultat efter skatt uppgick för fjärde kvartalet till -10 568 TEUR (16 444), vilket motsvarar -0,23 EUR (0,38) per aktie.

Cibus tillväxtmål

Cibus har som mål att öka fastighetsportföljen till mellan 2,5 - 3,0 miljarder EUR. I slutet av fjärde kvartalet 2022 uppgick fastighetsportföljen till 1,9 miljarder EUR. På grund av det nya marknadsläget har vi valt att skjuta fram tidpunkten för att nå målet till dess att marknaderna är mer stabila.

■ Tillträdde fastigheter ■ Signerad fastighetsportfölj



Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 68 116 TEUR (53 261) vilket motsvarar 1,44 EUR (1,32) per genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -344 942 TEUR (-179 675) och utgör främst förvärv av fastigheter under rapportperioden.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 272 272 TEUR (140 777).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 45 994 TEUR (51 054) vilket motsvarar 0,95 EUR (1,28) per aktie. Cibus hade per den 31 december 2022 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 1 093 347 TEUR (866 806). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 6 141 TEUR (3 969).

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 8 879 TEUR (-2 305).

Segmentsredovisning

Cibus redovisar sin verksamhet i de fyra landssegmenten Finland, Sverige, Norge och Danmark. 71 % av driftnettot under 2022 är hänförlig till Finland, 14 % till Sverige, 11% till Danmark och 4 % till Norge. Av fastighetsvärdet är 1 249 087 TEUR (1 208 059) hänförlig till Finland, 243 180 TEUR (249 028) till Sverige, 282 046 TEUR (0) till Danmark och 76 598 (42 539) TEUR till Norge. Se sid 31 i rapporten för ytterligare information.

Hållbarhet

Cibus drivs av övertygelsen att vi i våra beslut kring vår fastighetsportfölj kan bidra till en ansvarsfull samhällsutveckling. I våra förvärv och förvaltning av våra fastigheter har vi som ambition att verka för en hållbar utveckling för såväl hyresgäster som ett levande närsamhälle och att detta bidrar till en god långsiktig vinstutveckling för våra aktieägare. För Cibus innebär hållbarhet att bidra till att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter. Detta gör vi tillsammans med våra ankarhyresgäster som är ledande aktörer inom livsmedels- och dagligvaruhandeln i Norden. Ett exempel på detta är att vi upplåter våra stora och ofta platta tak så att våra hyresgäster kan bygga solpaneler. Idag har 43 (39) av våra fastigheter solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumention för 2 503 lägenheter eller motsvarar att åka ca 25 miljoner km med en elbil. Årlig CO₂-minskning är ca 660 tCO₂. Flera solpaneler är redan planerade och diskussioner förs med flera av våra hyresgäster om ytterligare installationer. Vi har även under fjärde kvartalet byggt solpaneler på en fastighet i egen regi och planerar att anlägga fler då de både är lönsamma och bra för miljön. Cibus har målsättningen att vara CO₂ neutral till år 2030.

Att vara hållbar innebär även att Cibus stöttar där vi kan. Under Q1 2022 valde vi att stötta Ukraina med humanitär hjälp via UNHCR genom att skänka 200 TEUR.

Allmän information

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("Cibus"), med organisationsnummer 559135-0599, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 56, 111 22 Stockholm. Bolaget och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta dagligvaruhandelsfastigheter.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Cibus exponeras för en mängd olika risker och osäkerhetsfaktorer. Bolaget har rutiner för att minimera dessa risker. Dessutom har Cibus en stark finansiell ställning. Utöver nedan beskrivna risker hänvisas till Cibus årsredovisning 2021, avsnitt "Risk och Riskhantering" på sidorna 41-45.

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec, Cushman & Wakefield och CBRE anlåtats. Samtliga fastigheter värderas av externa värderare varje kvartal. Det är dock alltid Cibus ledning som fastställer fastighetsbeståndets värde. Eventuell avvikelse ifrån de externa värderarnas värdering görs i samråd med Cibus styrelse. Värderingen per Q4 är präglad av högre osäkerhet än många kvartal tidigare. Cibus har fastställt de externa värderarnas värdering för kvartalet.

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

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

Hyresintäkter

Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 94,8 % (94,3) och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 5,0 år. Cirka 97 % av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.

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

Drift- och underhållskostnader

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

Finansiering

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

Rysslands anfallskrig i Ukraina och det makroekonomiska läget

Den 24 februari 2022 inledde Ryssland en militär invasion av Ukraina. Detta agerande har mötts med sanktioner från EU och USA gentemot Ryssland. Kriget påverkar inte Cibus verksamhet direkt men indirekt det makroekonomiska läget som bolaget verkar i med oro på finansmarknaderna och ökande inflation som följd. Centralbanker runtom i världen har genomfört räntehöjningar i snabbare takt än tidigare skådat för att dämpa inflation. Marknaden förväntar sig fortsatta räntehöjningar för att minska inflationstakten och makroekonomiska prognoser har som följd reviderats nedåt. Det är i nuläget osäkert vilken effekt som kriget i Ukraina kommer att få i ett längre perspektiv på den nordiska ekonomin och kapital- och kreditmarknaden. De högre räntorna har i det korta perspektivet lett till negativa effekter på Cibus finansiella ställning och resultat.

Coronaviruset

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

Redovisningsprinciper

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

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

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

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

Transaktioner med närstående

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

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

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

På årsstämman den 20 april 2022 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 500 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen är satt till 110% av genomsnittskursen för Cibus-aktien 5-9 maj 2022 och uppgår till 21,48 EUR. Teckning av optionerna kan ske tidigast 14 april 2025.

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

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

Revision

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

Valberedning

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

Årsstämma

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

Cibusaktien

Cibus Nordic Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap. Per den 31 december 2022 var sista betalkurs 143,40 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på cirka 7 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var drygt 43 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 31 december 2022 till 48 441 792 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

Händelser efter periodens slut

Inga händelser efter periodens slut.

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 23 februari 2023 kl 10:00 (CET) där VD Sverker Källgård och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på <https://ir.financialhearings.com/cibus-nordic-real-estate-q4-2022>. För att delta i telefonkonferensen vänligen registrera deltagande på följande länk : <https://conference.financialhearings.com/teleconference/?id=5005137>. Efter registreringen får man telefonnummer och ett konferens-ID för att logga in till konferensen. Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.cibusnordic.com.

Styrelsens förslag till utdelning

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2023 en utdelning om 0,90 EUR (0,99) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen. Styrelsen ämnar att lämna fullständigt förslag med månatliga belopp och avstämningsdagar i samband med kallelsen till årsstämman. Utdelningen är satt med hänsyn till dagens ränteläge så att det blir för bolaget en hållbar nivå över tid. Målsättningen är att framöver kunna öka utdelningen från den justerade nivån.

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 februari 2023.

Stockholm den 23 februari 2023
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

Patrick Gylling

Styrelseordförande

Elisabeth Norman

Styrelseledamot

Victoria Skoglund

Styrelseledamot

Nils Styf

Styrelseledamot

Stefan Gattberg

Styrelseledamot

Sverker Källgården

VD

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

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

Kommande rapporteringstillfällen

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

2023-03-17	Årsredovisning
2023-04-18	Årsstämma

För ytterligare information, vänligen kontakta

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

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

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

www.cibusnordic.com

Aktien och ägarna

Cibus aktie är noterad på
Nasdaq Stockholm MidCap

Främsta anledningarna till att investera i Cibus aktie

1

Hög och stabil direktavkastning

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

2

Potential till en god värdetillväxt

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

3

Månadsvis utdelning som stiger successivt.

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

4

Motståndskraftigt och stabilt segment över tid

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

Börsvärdet per sista december 2022 uppgick till cirka 7 miljarder SEK.



Cibus aktieägare

Cibus är sedan 1 juni 2021 noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har drygt 43 000 aktieägare per den 31 december 2022. De 15 största aktieägarna innehar ca 43% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 december 2022 uppgick till 10 % eller mer av Cibus röster.

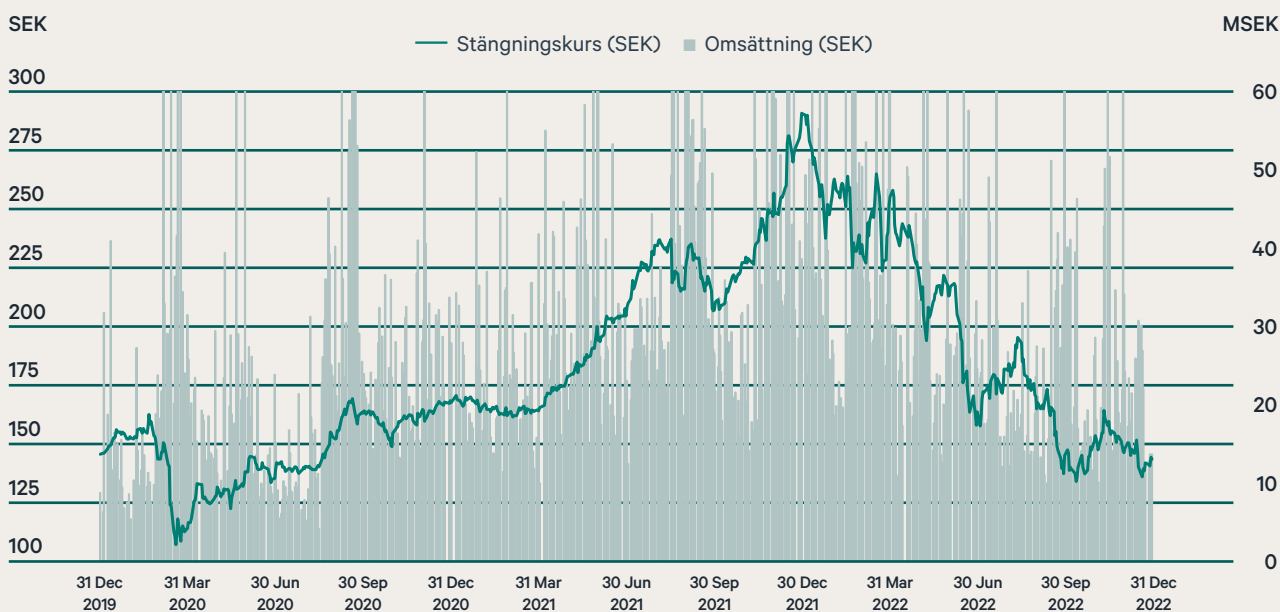
Aktieägare per den 31 december 2022

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	3 130 898	6,5
AB Sagax	2 776 973	5,7
Länsförsäkringar Fonder	2 234 014	4,6
Vanguard	1 927 705	4,0
Marjan Dragicevic	1 620 000	3,3
BlackRock	1 509 761	3,1
Dragfast AB	1 400 000	2,9
Avanza Pension	1 352 085	2,8
Sensor Fonder	1 096 000	2,3
Columbia Threadneedle	903 372	1,9
Nordnet Pensionsförsäkring	764 623	1,6
ACTIAM	561 315	1,2
Tredje AP-fonden	535 000	1,1
Handelsbanken Fonder	503 070	1,0
Patrick Gylling	500 000	1,0
Summa 15 största aktieägare	20 814 816	43,0
Aktieägare, övriga	27 626 976	57,0
Totalt	48 441 792	100

Källa: Modular Finance

Aktiekursens utveckling

Börsoron och turbulensen som har varit efter kriget i Ukraina bröt ut samt inflations- och ränteökningar har påverkat Cibus aktiekurs. Slutkurs på Cibus aktie per den 31 december 2022 var 143,40 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 7,0 miljarder SEK. Den genomsnittliga totala omsättningen under Q4 2022 uppgick till cirka 45 MSEK per dag.

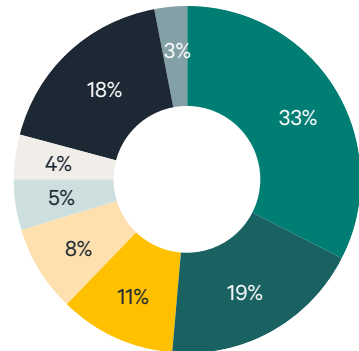


Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Hyresgäster

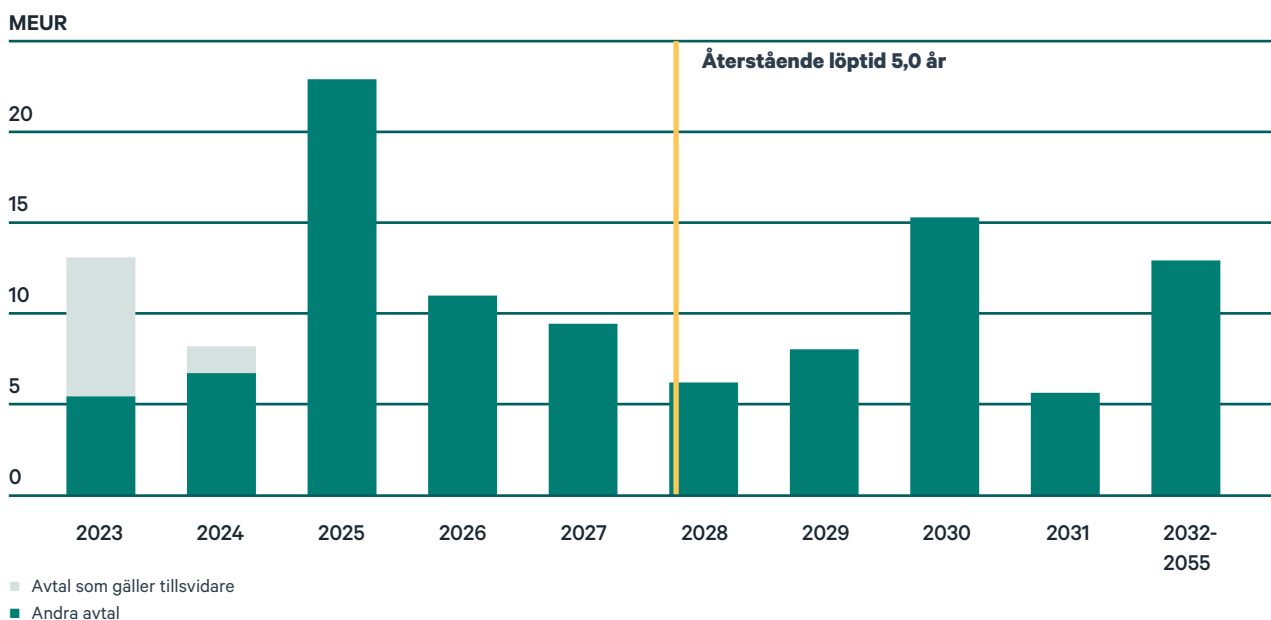
Cirka 97 % av driftnettot härrör från dagligvarufastigheter. De största hyresgäster är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Dagrofa och Lidl. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns Norgesgruppen, Reitan, Coop Danmark, Salling Group och ICA. I diagrammet till höger visas hur driftnettot är fördelat mellan fastigheter där de olika dagligvarukedjorna är ankarhyresgäst.

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



Sammanfattning av hyresavtalen

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



Ungefär 58 % av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2023 gäller tillsvidare, vilket betyder att både hyresvärden och hyresgästen har möjligheten att säga upp dem. Sådana hyresavtal är typiska med mindre hyresgäster och denna avtalsstruktur ger flexibilitet att utveckla fastigheten om till exempel ankarhyresgästen vill utvidga sina lokaler. I de allra flesta fall har avtal som gäller tillsvidare rullat redan en längre period, och man kan anta att varken hyresvärden eller hyresgästen kommer att säga upp avtalet inom en nära framtid.

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

Fastighetsbestånd

Allmän översikt

Per den 31 december 2022 bestod Cibus fastighetsbestånd av 454 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge och Danmark. Ungefär 68 % av portföljens driftnetto för fjärde kvartalet härrör sig från fastigheter i Finland, 15 % från fastigheter i Danmark, 13 % från fastigheter i Sverige och 4 % från fastigheter i Norge.

Cirka 97 % av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandelsfastigheter. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av de största dagligvarukedjor i Norden. Ankarhyresgästerna står för 87 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 5,7 år.

Under fjärde kvartalet har 4 fastigheter förvärvats varav tre förvärvades i Finland och en i Danmark. För mer information besök www.cibusnordic.com.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyresgästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	152	287 642	4,3	4,6	92 %
Tokmanni	53	241 027	3,5	4,0	84 %
Coop Sverige	112	121 871	7,0	7,2	97 %
S-gruppen	40	70 429	6,1	6,6	79 %
Dagrofa	7	27 585	3,4	5,8	74 %
Lidl	7	42 138	6,5	9,1	75 %
Övrig dagligvaruhandel	68	131 839	6,7	7,4	86 %
Övrig handel	15	58 045	3,1	n/a	n/a
Portföljen total	454	980 576	5,0	5,7	87 %

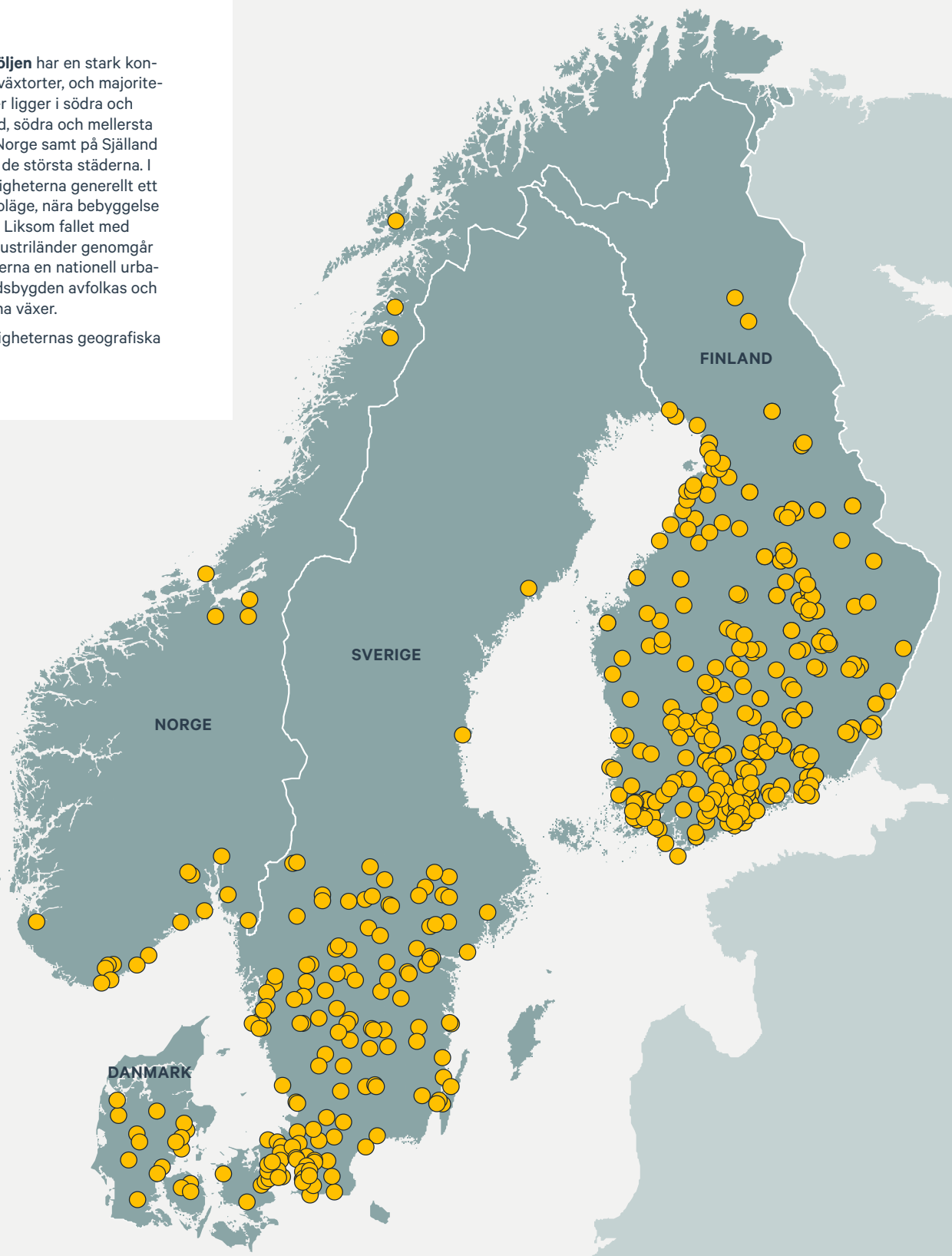


Geografiskt läge

Portföljen är diversifierad med bra täckning i hela Norden.

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

Kartan visar fastigheternas geografiska läge.



Portföljdiversifiering

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

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

Nyckeltal

Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 110,7 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portföljen som Cibus ägde per den 1 januari 2023.

Antal fastigheter	454
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	981
Uthyrningsbara area/fastighet, kvm	2 160
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	110,7
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	120
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	5,0

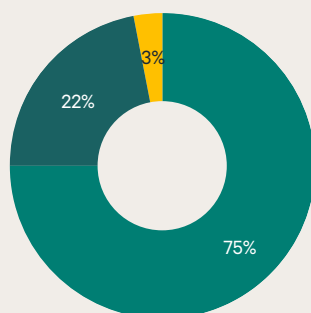


Finansiering

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

Finansieringskällor

- Banklån
880 111 TEUR
- Obligationer
259 230 TEUR
- Hybridobligationer
30 000 TEUR



Banklån

75% av Cibus externa finansieringskällor utgörs av banklån. Per den 31 december 2022 hade koncernen säkerställda banklån om 880 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,6 % och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 3,0 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus har gjort bedömningen att pantsättningsavtalen ingåtts på marknadsmässiga villkor.

Cirka 70 % av bolagets banklån per den 31 december är räntesäkrade antingen med räntetak eller löper med en fast ränta varför ränterisken är begränsad.

Räntetak förfallostruktur

Aktuella räntetak¹

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

Belopp TSEK

572 220	Stibor 0,25%	4.3.2025
110 000	Stibor 0,25%	8.1.2026
30 000	Stibor 3,50%	8.1.2026
712 220		

Belopp TNOK

120 000	Nibor 2,50%	15.10.2025
90 000	Nibor 2,50%	22.12.2025
72 275	Nibor 4,00%	30.11.2026
282 275		

Räntetak som ännu inte trätt i kraft

Belopp TEUR	Räntetak	Startdatum	Förfalldatum
105 000	Euribor 3,50%	16.2.2023	16.6.2025
130 000	Euribor 3,50%	27.6.2023	30.9.2025
4 100	Euribor 3,50%	27.6.2023	30.9.2025
96 000	Euribor 3,50%	3.11.2023	30.01.2026
335 100			

¹Utöver räntetaken finns lån som löper med fast ränta på totalt 930 100 TDKK. Räntetaken som ännu inte trätt i kraft avser banklån som fanns på plats i december 2022. Efter periodens utgång har även räntesäkringar gjorts på 245 MEUR med ränteswappar på en nivå Euribor 3m 2,94%-2,97% med start i Q3 2023.

Obligationer och hybridobligationer

22% av Cibus externa finansieringskällor bestod av icke säkerställda obligationer till ett värde av 259 MEUR. Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån på 30 MEUR, vilket motsvarar 3% av den externa finansieringen. Alla obligationer är noterade på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

Noterade obligationslån 2022-12-31

Euro

Löptid	Nominellt belopp TEUR	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN kod
2020-2023	76 300*	Euribor+4,50%	2023-09-18	SE0014479366
2022-2024	50 000	Euribor+4,00%	2024-12-29	SE0013360716
2022-2025	70 000	Euribor+7,00%	2025-12-01	SE0013360849

SEK

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

Hybridobligationslån 2022-12-31

Euro

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

*Antal netto. Cibus äger själva obligationer för 58 700 TEUR av 135 000 TEUR totalt per 31 december 2022. Efter periodens utgång har Cibus köpt ytterligare obligationer för 14 500 TEUR. Efter återköpen återstår obligationer för 61 800 TEUR.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

	Säkerställda banklån		Obligationslån		Totalt kapital	
	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Andel %
2022-12-31						
3-12 mån	4 153	1,88%	76 300*	4,50%	80 453	7%
1-2 år	-	-	50 000	4,00%	50 000	4%
2-3 år	574 415	1,64%	132 930	6,50%	707 345	62%
3-4 år	301 543	1,55%	-	-	301 543	27%
Summa	880 111		259 230		1 139 341	100%

*Avser nettobelopp efter avdrag av obligationer i Cibus ägor per 2022-12-31. Efter periodens slut har obligationer för ytterligare 14 500 TEUR återköpts. Efter återköpen återstår obligationer för 61 800 TEUR.

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

Räntekänslighetsanalys

Utifrån aktuell intjäningsförmåga och med beaktandet av räntetak och fasträntor som fanns på plats i december 2022 blir resultateffekten av en ökning av snitträntan med 1% -6 900 TEUR på årsbasis vid slutet av december 2022. Resultateffekten av en 2%-ig ökning blir -13 400 TEUR på årsbasis.





Ekonomisk redovisning



Market

Market

7-22

8-22

Koncernens resultaträkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q4 2022	Q4 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Hysesintäkter	28 270	21 585	106 722	81 058
Serviceintäkter	4 689	3 456	17 297	12 696
Driftkostnader	-5 361	-3 752	-20 035	-13 791
Fastighetsskatt	-1 106	-914	-4 377	-3 637
Driftnetto	26 492	20 375	99 607	76 326
Administrationskostnader	-2 594	-1 639	-8 531	-6 385
Finansnetto	-11 494	-5 935	-35 894	-22 200
Förvaltningsresultat	12 404	12 801	55 182	47 741
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	60	-
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-24 517	6 280	28 143	10 644
Värdoförändring räntederivat, orealiserad	442	425	14 102	980
Resultat före skatt	-11 671	19 506	97 487	59 365
Aktuell skatt	63	7	-281	-81
Uppskjuten skatt	1 040	-3 069	-17 216	-7 914
Periodens resultat	-10 568	16 444	79 990	51 370
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	48 441 792	41 130 435	47 425 672	40 284 932
Resultat per aktie* före och efter utspädning, EUR	-0,23	0,38	1,66	1,25

*Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q4 2022	Q4 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Periodens resultat	-10 568	16 444	79 990	51 370
Övrigt totalresultat				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-876	-455	-5 915	-1 524
Summa totalresultat*	-11 444	15 989	74 075	49 846

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental euro (TEUR)	31-dec 2022	31-dec 2021
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 850 911	1 499 626
Nyttjanderättstillgångar	9 986	9 649
Andra materiella tillgångar	117	55
Immateriella tillgångar	158	200
Uppskjutna skattefordringar	2 193	4 675
Räntederivat	14 719	-
Övriga långfristiga fordringar	36	33
Summa anläggningstillgångar	1 878 120	1 514 238
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar	800	764
Övriga kortfristiga fordringar	451	1 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 361	3 493
Likvida medel	45 994	51 054
Summa omsättningstillgångar	51 606	56 476
SUMMA TILLGÅNGAR	1 929 726	1 570 714
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	484	440
Övrigt tillskjutet kapital	596 968	507 155
Reserver	-3 031	2 884
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	73 387	42 783
Eget kapital exkl. hybridobligation	667 808	553 262
Hybridobligation	30 000	30 000
Summa eget kapital *	697 808	583 262
Långfristiga skulder		
Upplåning	1 052 747	911 494
Uppskjutna skatteskulder	45 244	31 161
Räntederivat	-	391
Övriga långfristiga skulder	13 501	13 080
Summa långfristiga skulder	1 111 492	956 126
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av upplåning ¹	80 453	2 396
Kortfristig del av räntederivat	1 875	703
Leverantörsskulder	1 132	774
Aktuella skatteskulder	1 924	1 533
Övriga kortfristiga skulder	7 951	3 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 091	22 401
Summa kortfristiga skulder	120 426	31 326
Summa skulder	1 231 918	987 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 929 726	1 570 714

*Överensstämmer med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

¹Inkluderar 76,3 MEUR under 31 december 2022 av EUR obligation 135 MEUR som förfaller 18 september 2023. Efter periodens utgång har ytterligare 14,5 MEUR återköpts. Återstående obligationer är därefter 61,8 TEUR.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tusental euro (TEUR)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt	Hybridobligation	
Ingående eget kapital 1-jan 2021	400	422 275	4 408	30 945	458 028	-	458 028
Periodens resultat	-	-	-	51 370	51 370	-	51 370
Övrigt totalresultat	-	-	-1 524	-	-1 524	-	-1 524
Periodens totalresultat	-	-	-1 524	51 370	49 846	-	49 846
Nyemission	20	48 048	-	-	48 068	-	48 068
Apportemission	20	37 559	-	-	37 579	-	37 579
Hybridemission	-	-	-	-	-	30 000	30 000
Nyttjande av optioner	-	153	-	-	153	-	153
Emissionskostnader ¹	-	-1 100	-	-	-1 100	-	-1 100
Skatteeffekt emissionskostnader ¹	-	220	-	-	220	-	220
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-38 880	-38 880	-	-38 880
Utdelning hybridobligation ¹	-	-	-	-652	-652	-	-652
Utgående eget kapital 31-dec 2021	440	507 155	2 884	42 783	553 262	30 000	583 262
Ingående eget kapital 1-jan 2022	440	507 155	2 884	42 783	553 262	30 000	583 262
Periodens resultat	-	-	-	79 990	79 990	-	79 990
Övrigt totalresultat	-	-	-5 915	-	-5 915	-	-5 915
Periodens totalresultat	-	-	-5 915	79 990	74 075	-	74 075
Nyemission	44	92 450	-	-	92 494	-	92 494
Återköp av optioner	-	-1 303	-	-	-1 303	-	-1 303
Nyttjande av optioner	-	276	-	-	276	-	276
Emissionskostnader ¹	-	-2 028	-	-	-2 028	-	-2 028
Skatteeffekt emissionskostnader ¹	-	418	-	-	418	-	418
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-47 951	-47 951	-	-47 951
Utdelning hybridobligation ¹	-	-	-	-1 435	-1 435	-	-1 435
Utgående eget kapital 31-dec 2022	484	596 968	-3 031	73 387	667 808	30 000	697 808

¹Emissionskostnader, skatteeffekter och utdelningar gällande hybridobligationen har per den 31 december 2022 omklassificerats till övrigt tillskjutet kapital.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q4 2022	Q4 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-11 671	19 506	97 487	59 365
Justeringar för ej kassapåverkande poster:				
- Finansiella poster	1 110	987	2 724	1 936
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	24 517	-6 280	-28 143	-10 644
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	-442	-1 535	-14 102	-980
- Orealiserade valutakursdifferenser	-1 971	-5 458	1 471	-2 788
- Förändring av uppskjuten skatt vid förvärv	-	1 930	-	1 930
Betald skatt	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	11 543	9 150	59 437	48 819
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Förändring av kortfristiga fordringar	449	26 568	-466	22 078
Förändring av kortfristiga skulder	5 769	-18 148	9 145	-17 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 761	17 570	68 116	53 261
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-19 027	-116 183	-341 858	-177 150
Försäljning av fastigheter	-	-	660	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-2 417	-1 068	-3 714	-2 247
Andra investeringar	7	-35	-30	-278
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 437	-117 286	-344 942	-179 675
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	48 088	92 492	48 088
Hybridemission	-	-	-	30 000
Återköp av optioner	-	-	-1 303	-
Nyttjande av optioner	-31	-	276	121
Emissionskostnader	-	-638	-2 028	-1 107
Utdelning till aktieägare	-12 111	-9 920	-46 400	-37 520
Utdelning hybridobligation	-449	-329	-1 435	-652
Upptagna lån	437 734	76 942	693 170	105 610
Amortering av lån	-399 001	-591	-457 662	-2 192
Uppläggningskostnader för lån	-3 009	-1 359	-4 838	-1 571
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23 133	112 193	272 272	140 777
Periodens kassaflöde	19 457	12 477	-4 554	14 363
Likvida medel vid periodens början	26 637	38 581	51 054	36 783
Kursdifferens i likvida medel	-100	-4	-506	-92
Likvida medel vid periodens utgång	45 994	51 054	45 994	51 054

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q4 2022	Q4 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Rörelseintäkter	773	822	2 081	1 352
Rörelsekostnader	-849	-684	-3 413	-2 922
Rörelseresultat	-76	138	-1 332	-1 570
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10 096	2 759	23 425	13 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 220	-1 715	-13 311	-11 450
Resultat efter finansiella poster	4 800	1 182	8 782	399
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	2 025	-3 490	2 025	-3 490
Resultat före skatt	6 825	-2 308	10 807	-3 091
Skatt	-877	594	-1 928	786
Periodens resultat*	5 948	-1 714	8 879	-2 305

*Totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	31-dec 2022	31-dec 2021
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter för programvaror	158	200
Inventarier	10	12
Andelar i dotterbolag	261 514	128 599
Uppskjutna skattefordringar	1 941	3 224
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	513 841	473 904
Övriga långfristiga fordringar	3 317	276
Summa anläggningstillgångar	780 781	606 215
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	8 761	22 046
Övriga kortfristiga fordringar	53	318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82	63
Likvida medel	20 368	30 996
Summa omsättningstillgångar	29 264	53 423
SUMMA TILLGÅNGAR	810 045	659 638
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	484	440
Summa bundet eget kapital	484	440
Överkursfond	596 968	507 002
Hybridobligation	30 000	30 000
Balanserat resultat	-158 727	-107 036
Periodens resultat	8 879	-2 305
Summa fritt eget kapital	477 120	427 661
Summa eget kapital	477 604	428 101
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	180 419	192 391
Summa långfristiga skulder	180 419	192 391
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut ¹	76 300	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	62 060	27 709
Leverantörsskulder	113	336
Övriga kortfristiga skulder	135	112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 414	10 989
Summa kortfristiga skulder	152 022	39 146
Summa skulder	332 441	231 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	810 045	659 638

¹ Avser den EUR obligation om 135 MEUR som förfaller 18 september 2023. Efter periodens utgång har ytterligare 14,5 MEUR återköpts. Återstående obligationer är därefter 61,8 TEUR.

Segmentsinformation

Q4 2022 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	19 489	3 538	1 194	4 049	28 270
Serviceintäkter	3 807	458	34	390	4 689
Driftkostnader	-4 635	-308	-90	-328	-5 361
Fastighetsskatt	-616	-205	-28	-257	-1 106
Driftnetto	18 045	3 483	1 110	3 854	26 492
Förvaltningsfastigheter	1 249 087	243 180	76 598	282 046	1 850 911

Q4 2021 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	18 095	3 124	366	-	21 585
Serviceintäkter	3 230	196	31	-	3 456
Driftkostnader	-3 679	-58	-15	-	-3 752
Fastighetsskatt	-717	-191	-6	-	-914
Driftnetto	16 929	3 071	376	-	20 375
Förvaltningsfastigheter	1 208 059	249 028	42 539	-	1 499 626

Jan-dec 2022 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	77 159	13 796	4 144	11 623	106 722
Serviceintäkter	14 364	1 639	112	1 182	17 297
Driftkostnader	-17 665	-1 016	-237	-1 117	-20 035
Fastighetsskatt	-2 649	-839	-99	-790	-4 377
Driftnetto	71 209	13 580	3 920	10 898	99 607
Förvaltningsfastigheter	1 249 087	243 180	76 598	282 046	1 850 911

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

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

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

NOT 1 - FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av räntederivat. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts, liksom föregående år, enligt nivå 2 i värdehierarkin. Räntetaken värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde och instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris, vilket erhålles från respektive motpart. Verkligt värde på balansdagen uppgår till 12 844 TEUR (-1 094).

Redovisat värde för finansiella tillgångar och skulder anses vara en rimlig approximation av verkligt värde. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Verkligt värde på hyresfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.

Koncernens nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	Q4 2022	Q4 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Hysesintäkter	28 270	21 585	106 722	81 058
Driftnetto	26 492	20 375	99 607	76 326
Förvaltningsresultat	12 404	12 801	55 182	47 741
Periodens resultat	-10 568	16 444	79 990	51 370
Antal utestående aktier, st	48 441 792	44 000 000	48 441 792	44 000 000
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	48 441 792	41 130 435	47 425 672	40 284 932
Resultat per aktie, EUR ¹	-0,23	0,38	1,66	1,25
EPRA NRV per aktie, EUR	14,7	13,4	14,7	13,4
EPRA NTA per aktie, EUR	14,7	13,4	14,7	13,4
EPRA NDV per aktie, EUR	13,7	12,7	13,7	12,7
Förvaltningsfastigheter	1 850 911	1 499 626	1 850 911	1 499 626
Likvida medel	45 994	51 054	45 994	51 054
Balansomslutning	1 929 726	1 570 714	1 929 726	1 570 714
Avkastning på eget kapital, %	-6,0	12,3	12,5	9,9
Belåningsgrad seniorskuld, %	47,6	48,3	47,6	48,3
Belåningsgrad nettoskuld, %	59,1	57,8	59,1	57,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,6	3,1	3,5
Soliditet, %	36,2	37,1	36,2	37,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,8	1,7
Överskottsgrad, %	93,7	94,4	93,3	94,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	94,4	94,8	94,3
Andelen dagligvarufastigheter, %	94,1	94,6	94,1	94,6

¹ Före och efter utspädning.

Definitioner av nyckeltal

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

Definitionerna av dessa och övriga nyckeltal finns nedan.

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

Avstämning av alternativa nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	Q4 2022	Q4 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Eget kapital exkl. hybridobligationer	667 808	553 262	667 808	553 262
Återläggning av derivat	-12 844	1 094	-12 844	1 094
Återläggning av uppskjuten skatt	43 051	26 486	43 051	26 486
Återläggning av ej utbetald utdelning	12 110	10 560	12 110	10 560
EPRA NRV	710 125	591 402	710 125	591 402
Antal utestående aktier	48 441 792	44 000 000	48 441 792	44 000 000
EPRA NRV per aktie, EUR	14,7	13,4	14,7	13,4
Eget kapital exkl. hybridobligationer	667 808	553 262	667 808	553 262
Återläggning av immateriella tillgångar	-158	-200	-158	-200
Återläggning av derivat	-12 844	1 094	-12 844	1 094
Återläggning av uppskjuten skatt	43 051	26 486	43 051	26 486
Återläggning av ej utbetald utdelning	12 110	10 560	12 110	10 560
EPRA NTA	709 967	591 202	709 967	591 202
Antal utestående aktier	48 441 792	44 000 000	48 441 792	44 000 000
EPRA NTA per aktie, EUR	14,7	13,4	14,7	13,4
Eget kapital exkl. hybridobligationer	667 808	553 262	667 808	553 262
Återläggning av derivat	-12 844	1 094	-12 844	1 094
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-2 193	-4 675	-2 193	-4 675
Återläggning av ej utbetald utdelning	12 110	10 560	12 110	10 560
EPRA NDV	664 881	560 241	664 881	560 241
Antal utestående aktier	48 441 792	44 000 000	48 441 792	44 000 000
EPRA NDV per aktie, EUR	13,7	12,7	13,7	12,7
Periodens resultat	-10 568	16 444	79 990	51 370
Genomsnittligt eget kapital	703 770	533 486	640 535	520 645
Avkastning på eget kapital, %	-6,0	12,3	12,5	9,9
Senior säkerställd skuld	880 111	724 180	880 111	724 180
Förvaltningsfastigheter	1 850 911	1 499 626	1 850 911	1 499 626
Belåningsgrad seniorskuld, %	47,6	48,3	47,6	48,3
Skulder till kreditinstitut	1 139 341	917 860	1 139 341	917 860
Likvida medel	-45 994	-51 054	-45 994	-51 054
Nettoskuld	1 093 347	866 806	1 093 347	866 806
Förvaltningsfastigheter	1 850 911	1 499 626	1 850 911	1 499 626
Belåningsgrad nettoskuld, %	59,1	57,8	59,1	57,8
Driftnetto	26 492	20 375	99 607	76 326
Administrationskostnader	-2 594	-1 639	-8 531	-6 385
Finansiella intäkter	18	15	92	35
Totalt	23 916	18 751	91 168	69 976
Räntekostnader inkl hedgningkostnader för räntetak	9 542	5 253	29 019	20 177
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,6	3,1	3,5
Eget kapital	697 808	583 262	697 808	583 262
Balansomslutning	1 929 726	1 570 714	1 929 726	1 570 714
Soliditet, %	36,2	37,1	36,2	37,1
Totala skulder	1 231 918	987 452	1 231 918	987 452
Eget kapital	697 808	583 262	697 808	583 262
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,8	1,7
Driftnetto	26 492	20 375	99 607	76 326
Hysesintäkter	28 270	21 585	106 722	81 058
Överskottsgrad, %	93,7	94,4	93,3	94,2
Hysesintäkter	28 270	21 585	106 722	81 058
Hysesvärde	29 848	22 864	112 556	85 917
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	94,4	94,8	94,3
Dagligvarufastigheter	922 531	820 464	922 531	820 464
Totalt fastighetsyta	980 576	866 920	980 576	866 920
Andelen dagligvarufastigheter, %	94,1	94,6	94,1	94,6