

# Delårs- rapport

1 januari 2019 – 30 juni 2019

# Cibus delårsrapport

1 JANUARI - 30 JUNI 2019

## PERIODEN I KORTHET

### April - Juni 2019 (jämfört med april - juni 2018)

- Hyresintäkter uppgick till 12 552 TEUR (11 676)
- Driftnettot uppgick till 11 459 TEUR (11 168)
- Förvaltningsresultat uppgick till 6 773 TEUR (6 486)
- Periodens resultat uppgick till 10 247 TEUR (971) vilket motsvarar 0,3 EUR (0,0) per aktie

### Jan - Juni 2019

- Hyresintäkter uppgick till 25 207 TEUR
- Driftnettot uppgick till 23 583 TEUR
- Förvaltningsresultat uppgick till 14 398 TEUR
- Periodens resultat uppgick till 19 159 TEUR vilket motsvarar 0,6 EUR per aktie

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

Den 5 april publicerar Cibus obligationsprospekt och ansöker om notering av obligationen på Nasdaq Stockholm. Den 10 april noteras Cibus obligation (ISIN: SE0010740530) på Nasdaq Stockholms huvudlista för företagsobligationer.

Cibus sålde den 12 april en fastighet i Kuopio, Finland.

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

Den 23 maj meddelade SFC Holding att man sålt aktier i Cibus. Ågarandel efter försäljningen är 10,3 %.

Den 27 maj meddelades att bolaget anställt Mikael Palmgren som Head of Finland. Han har tidigare haft positioner inom Alfred Berg, UBS och FIM. Mikael Palmgren börjar den 1 augusti 2019.

Cibus meddelade den 31 maj att förvärven av de fem fastigheterna som annonserats i mars var slutförda.

Den 28 juni meddelades att Cibus genomför flera nya förvärv. Det omfattar förvärv av tre tidigare oannonserade fastigheter inom dagligvaruhandeln belägna i Finland.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODEN

Den 11 juli godkände Nasdaq att Cibus noteras på First North Premier. Första handelsdag på Nasdaq First North Premier var den 15 juli 2019. Noteringen på First North Premier är ett första steg mot en notering på Huvudlistan på Nasdaq Stockholm.

## UTDELNING 2019/2020

Årsstämman den 11 april 2019 beslutade att utdelning ska utgå med ett belopp om totalt 0,84 EUR per aktie vilket motsvarar en direktavkastning om 6,9 % baserat på aktiekursen per den 30 juni 2019. Utdelningen betalas ut kvartalsvis och den första utbetalningen blev 0,20 EUR per aktie, den andra 0,21 EUR per aktie, den tredje 0,21 EUR per aktie respektive 0,22 EUR per aktie vid det fjärde tillfället. Avstämningsdagar för erhållande av utdelning är den 20 juni 2019, 23 september 2019, 2 januari 2020 och 24 mars 2020. Förväntade utbetalningsdagar är 28 juni 2019, 30 september 2019, 10 januari 2020 och 31 mars 2020.

| NYCKELTAL <sup>1</sup>                         | Q2 2019 | Q2 2018 | Jan-Juni 2019 <sup>2</sup> |
|------------------------------------------------|---------|---------|----------------------------|
| Antal fastigheter, st                          | 139     | 123     | 139                        |
| Uthyrningsbar yta, kvm                         | 499 000 | 438 000 | 499 000                    |
| Marknadsvärde fastigheterna, MEUR              | 862,2   | 767,9   | 862,2                      |
| Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR    | 49,9    | 45,8    | 49,9                       |
| Soliditet, %                                   | 36,1    | 42,2    | 36,1                       |
| Belåningsgrad, seniorskuld, %                  | 45,4    | 40,1    | 45,4                       |
| Belåningsgrad, nettoskuld, %                   | 59,0    | 55,4    | 59,0                       |
| Räntetäckningsgrad, ggr                        | 3,4     | 2,7     | 3,4                        |
| Justerat EPRA NAV per aktie, EUR               | 11,3    | 11,0    | 11,3                       |
| Utdelning per aktie beslutad för perioden, EUR | 0,2     | 0,0     | 0,4                        |

<sup>1</sup>För redogörelse för alternativa nyckeltal och definitioner se sida 27.

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

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



# Fortsatt leverans

## KOMMENTAR FRÅN VD

—

“Under andra kvartalet fortsatte Cibus bevisa styrka i affärsidé och strategi. Vi har hittills i år köpt fastigheter för 45 miljoner euro, fortsatt bygga organisation samtidigt som våra aktieägare får en av börsens högsta utdelningar.”

— Sverker Källgården, VD



## HÖG AKTIVITET

Kvartalet präglades av hög aktivitet, både på transaktionssidan och i arbetet med att bygga Cibus organisation. Vi startade förberedelserna för att göra bolaget redo för en flytt till huvudmarknaden på Nasdaq. Cibus är medlem i europeiska föreningen för noterade fastighetsbolag (EPRA). En notering på huvudmarknaden möjliggör för Cibus att komma med i EPRA-indexet som fondförvaltare följer och investerar efter. Som ett första steg mot huvudmarknaden godkändes Cibus för handel på Nasdaq First North Premier den 11 juli 2019.

## MARKNAD

Vi har hittills i år investerat 45 miljoner euro i nya fastigheter. Alla dessa fastigheter ligger i Finland. Marknaden för att investera i nya fastigheter i Finland är fortsatt god. Vi är välkända på marknaden och en naturlig köpare till medelstora mat- och dagligvarufastigheter. Det gör att vi har ett bra flöde av prospekt att utvärdera. Vi ser att vi under lång tid framöver kommer att kunna expandera i Finland. Övriga nordiska länder följs med intresse. Vi kommer vid någon tidpunkt expandera till andra marknader än den finska. Vi ser samma mönster i Sverige som i Finland. Enskilda fastigheter och små portföljer säljs till en högre avkastning än vad Cibusaktien handlas till. Det gör marknaden intressant och passande för vår affärsmodell och fortsatta expansion.

Handel generellt är under press från e-handel, förutom ett segment, mat. Vi, och våra hyresgäster, ser en fortsatt stabil utveckling på dagligvaruhandeln och våra butiker är naturliga distributionscentraler för övrig e-handel vilket stärker våra butikslägen och ökar trafiken till dem.

## ORGANISATION

Organisationsbygget fortsätter. Under kvartalet har vi anställt Pia-Lena Olofsson som CFO och Mikael Palmgren som Head of Finland. Vi kan nu på allvar börja flytta över alla system och kunskap från våra samarbetspartners som skött bolagets centrala administration samt asset management. Administrationsavtalet löper ut sista november och asset management kommer successivt flyttas över varefter vi anställer i Finland. Vi har även under kvartalet tecknat hyreskontrakt avseende egna kontor i både Sverige och Finland.

## ÄGARFÖRÄNDRING

Under kvartalet genomfördes även stora ägarbyten i Cibusaktien då SFC Holding S.à.r.l, som ursprungligen ägde fastighetsportföljen, minskade sitt innehav i Cibus från 41,3 % till 10,3 %.

## FINANSIERING

Under kvartalet refinansierades även det tredje och sista seniorlånet till fördelaktiga villkor. Vi har nu säkrat investeringsutrymme framöver utan att öka räntekostnaderna. Vår icke-säkerställda obligation är sedan 10 april 2019 noterad på huvudlistan och handlas på betydligt lägre nivåer än vad den noterades till. Detta indikerar att vid en refinansiering skulle även den uppbära mer fördelaktiga villkor.

Cibusaktien fortsätter att utvecklas väl. Hittills i år har aktiekursen stigit med ca 25 %. Vi är också stolta över vår höga och stabila direktavkastning. Kvartalsvis ger vi våra aktieägare en av börsens högsta utdelningar.

Stockholm den 30 augusti 2019

**Sverker Källgård**



# Verksamhet

# Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 30 juni 2019 för de kommande tolv månaderna.

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

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, TEUR

|                                            | 7 mar 2018    | 30 jun 2018   | 30 sep 2018   | 31 dec 2018   | 31 mar 2019   | 30 jun 2019*  | Förändring<br>(Est.jun 19 /<br>mar 18) |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------------------|
| Hyresintäkter                              | 47 900        | 49 050        | 49 150        | 51 100        | 51 100        | 53 350        |                                        |
| Fastighetskostnader                        | -3 200        | -3 250        | -3 250        | -3 300        | -3 300        | -3 450        |                                        |
| <b>Driftnetto</b>                          | <b>44 700</b> | <b>45 800</b> | <b>45 900</b> | <b>47 800</b> | <b>47 800</b> | <b>49 900</b> | <b>12 %</b>                            |
| Central förvaltning                        | -3 500        | -3 541        | -3 545        | -3 620        | -3 620        | -3 700        |                                        |
| Finansiella kostnader netto                | -13 113       | -13 500       | -13 500       | -13 550       | -13 194       | -12 900       |                                        |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                | <b>28 087</b> | <b>28 759</b> | <b>28 855</b> | <b>30 630</b> | <b>30 986</b> | <b>33 300</b> | <b>19 %</b>                            |
| <b>Förvaltningsresultat per aktie, EUR</b> | <b>0,90</b>   | <b>0,92</b>   | <b>0,93</b>   | <b>0,98</b>   | <b>1,00</b>   | <b>1,07</b>   | <b>19 %</b>                            |

\*Innehåller alla transaktioner som har publicerats i juni och som har tillträtts under Q2.

### Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

Hyresintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 juni 2019 utifrån gällande hyresavtal.

Fastighetskostnader baserade på ett normalt verksamhetsår med underhåll. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Fastighetsskatt ingår i posten Fastighetskostnader.

Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek.

### KOMMENTARER AVSEENDE DEN AKTUELLA INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Intjäningsförmågan har för de kommande tolv månaderna jämfört med tolv månadersperspektivet vid tidpunkten för bolagets börsnotering, förbättrats med 19 %. Detta tack vare de förvärv som bolaget gjort sedan noteringen, refinansieringen av bolagets tre banklån och indexrelaterade hyreshöjningar.

# Finansiell utveckling

## RESULTATANALYS JAN - JUNI 2019

### Intäkter

Under första halvåret uppgick koncernens hyresintäkter till 25 207 TEUR. De i mars kommunicerade förvärven av fem fastigheter påverkade intäkterna fr o m juni. Serviceintäkter uppgick till 4 286 TEUR och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,3 %. Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick den 30 juni 2019 till drygt 53 000 TEUR.

### Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till -4 892 TEUR och driftnettot uppgick till 23 583 TEUR, vilket resulterade i en överskottsgrad på 93,6 %. 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.

### Förvaltningsresultat

Under rapportperioden uppgick förvaltningsresultatet till 14 398 TEUR, vilket motsvarar 0,5 EUR per aktie. Utfallet är i linje med förväntan.

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -7 233 TEUR och utgörs främst av periodens räntekostnader om -6 087 TEUR. Under slutet av juni har det tredje säkerställda lånet omförhandlats till mer förmånliga villkor. Utöver säkerställda lån finns en icke säkerställd obligation utgiven om 135 MEUR. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen, inklusive marginaler och räntesäkringskostnader, till 2,4 %.

### Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringarna på fastigheterna uppgick till 45 747 TEUR från det ingående värdet om 816 478 TEUR till det utgående värdet 862 225 TEUR. 7 784 TEUR av värdeförändringarna är orealiserade. Under perioden har förvärv av fastigheter utbetalats med 39 733 TEUR och avyttring inbringat 2 070 TEUR. Utöver det har investeringar i fastigheterna gjorts med 300 TEUR.

### Skatt

I Finland är den nominella bolagsskatten 20 %. Genom skattemässiga avskrivningar och utnyttjandet av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg skattekostnad. I Sverige är den nominella bolagsskatten 21,4 %. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 7 801 TEUR. Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 1 662 TEUR och i moderbolagets balansräkning till 1 555 TEUR. Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -3 157 TEUR, varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -1 453 TEUR respektive -1 704 TEUR. Den löpande verksamheten har belastats med en skatt om -847 TEUR.

### Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 19 159 TEUR vilket motsvarar 0,6 EUR per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 7 784 TEUR.

### ANDRA KVARTALET 2019

Koncernens hyresintäkter ökade med 8 % till 12 552 TEUR (11 676) under andra kvartalet. Hyresintäkterna var något lägre än första kvartalet då vi hade en tillfällig vakans i en fastighet som kommer att tillträdas av annan hyresgäst under andra halvåret 2019. De fem förvärvade fastigheterna tillträdades i slutet av andra kvartalet. Driftnettot uppgick till 11 459 TEUR (11 168). Förvaltningsresultatet för andra kvartalet blev 6 773 TEUR (6 486) vilket motsvarar 0,2 EUR (0,2) per aktie. Förvaltningsresultatet för kvartalet är påverkat av en justeringspost på -300 TEUR gällande periodisering av fastighetsskatt.

Finansnettot var under andra kvartalet -3 686 EUR (-3 534) och utgör främst räntekostnader. Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 5 443 TEUR (-157). Total skatt uppgick till -2 098 TEUR (-5 358), varav aktuell skatt uppgick till -906 TEUR (-55) och uppskjuten skatt till -1 192 TEUR (-5 302).

Resultat efter skatt uppgick för andra kvartalet till 10 247 TEUR (971), vilket motsvarar 0,3 EUR (0,0) per aktie.

### KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 11 657 TEUR, vilket motsvarar 0,4 EUR per aktie. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -38 140 TEUR och utgör främst förvärv av fastigheter under rapportperioden. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 18 619 TEUR.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 17 678 TEUR vilket motsvarar 0,6 EUR per aktie. Cibus hade per den 30 juni 2019 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 508 935 TEUR. Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 3 157 TEUR.

### 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 -1 131 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.

### LEGAL STRUKTUR

Per den 30 juni 2019 bestod koncernen av 128 aktiebolag med Cibus Nordic Real Estate AB (publ) som moderbolag. Samtliga fastigheter ägs av dotterbolagen och 19 av dotterbolagen är delägda fastighetsbolag s.k. MRECs. Det är en vanligt förekommande form av samarbetsarrangemang i Finland som möjliggör direkt ägande av en specifik del i en fastighet.

## 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 2018, avsnitt "Risker och osäkerhetsfaktorer" på sidorna 41-42 och not 4, sidorna 57-62.

### Fastigheter

#### Värdeförändringar fastigheter

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

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 hyresgästs uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna.

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

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

### Hyresintäkter

Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden i beståndet vid periodens utgång var drygt 94 % och den viktade genomsnittliga hyresavtalslängden var 5,0 år. Cirka 90 % av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till tre hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risker för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsätta hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.

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

### Drift- och underhållskostnader

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

### Finansiering

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

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

### Skatter och ändrad lagstiftning

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

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

De nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar kommer inte ha en påverkan på koncernen under rapportperioden.

### REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Från och med den 1 januari 2019 tillämpas IFRS 16 Leasing som ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden balansförs leasingkontrakt med undantag för kontrakt kortare än tolv månader eller av mindre belopp. I egenskap av leasetagare har Cibus gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Cibus redovisar per 30 juni 2019 ca 5 700 TEUR som tillgång och en motsvarande skuldpост under övriga långfristiga fordringar respektive övriga långfristiga skulder. Tomträttsavgäld kopplade till dessa avtal, som tidigare redovisats inom driftnettot, redovisas som en finansiell kostnad inom finansnettot. Kostnaderna per 30 juni 2019 uppgår till ca 155 TEUR.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Vad gäller värdering till verkligt i övrigt hänvisas till senaste årsredovisningen, sidorna 54-56.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att bolagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultatet och finansiell ställning. Samma bedömningar samt redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen förutom IFRS 16, se Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2018.

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

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Cibus har under perioden utbetalat ett arvode om 788 TEUR till Sirius Retail Asset Management, vars moderbolag Sirius Capital Partners äger 500 000 aktier i Cibus. För mer information se not 22 i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2018.

På årsstämman den 11 april beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 186 600 optioner till VD Sverker Källgården. Teckningskursen är satt till genomsnittskursen för Cibusaktien den 16-29 maj 2019 och uppgår till 10,70 EUR per aktie. Teckning kan tidigast ske den 15 april 2022. Syftet med teckningsoptionsprogrammet är att stärka kopplingen mellan VD:s arbete och aktieägarvärde.

## REVISOR

På senaste årsstämman den 11 april 2019 nyvaldes revisionsbyrån KPMG AB med den auktoriserade revisorn Mattias Johansson som huvudansvarig revisor.

## REVISION

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

## CIBUSAKTIEN

Cibus Nordic Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq First North. Per den 30 juni 2019 var sista betalkurs 128 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 4 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var 2 476 st. Antal utestående aktier uppgick per den 30 juni 2019 till 31 100 000 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

## UTDELNING

Årsstämman den 11 april 2019 beslutade att utdelning ska utgå med ett belopp om totalt 0,84 EUR per aktie. Utdelningen betalas ut kvartalsvis och den första utbetalningen blev 0,20 EUR per aktie, den andra 0,21 EUR per aktie, den tredje 0,21 EUR per aktie respektive 0,22 EUR per aktie vid det fjärde tillfället. Avstämningsdagar för erhållande av utdelning är den 20 juni 2019, 23 september 2019, 2 januari 2020 och 24 mars 2020. Förväntade utbetalningsdagar är 28 juni 2019, 30 september 2019, 10 januari 2020 och 31 mars 2020.

## ÅRSSTÄMMA

Årsstämman ägde rum den 11 april 2019 vid Berzelii Park 9, Stockholm kl 9:30.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

Som meddelades den 11 juli har Nasdaq godkänt Cibus att noteras på First North Premier. Första handelsdag var den 15 juli 2019. Noteringen på First North Premier är ett första steg mot en notering på Huvudlistan på Nasdaq Stockholm.

## PRESENTATION FÖR INVESTERARE, ANALYTIKER OCH MEDIA

En direktsänd telefonkonferens hålls den 30 augusti 2019 kl. 14:00 (CET) där VD Sverker Källgården och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på svenska och kommer sändas live på <https://tv.streamfabriken.com/cibus-q2-2019>. För att delta i telefonkonferensen ring +46850558359. Växeln öppnar kl 13:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com).

## STYRELSENS INTYGANDE

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

Delårsrapporten för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 30 augusti 2019.

Stockholm den 30 augusti 2019  
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)  
Organisationsnummer 559135-0599

---

### PATRICK GYLLING

Styrelseordförande

### ELISABETH NORMAN

Styrelseledamot

### JOHANNA SKOGESTIG

Styrelseledamot

### JONAS AHLBLAD

Styrelseledamot

---

### SVERKER KÄLLGÅRDEN

VD

---

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

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

### 2019-11-15

Delårsrapport Q3

Bolagets Certified Adviser är FNCA Sweden AB

info@fnca.se

08-528 00 399

### 2020-02-27

Bokslutskommuniké

---

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

### Sverker Källgård, 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 FIRST NORTH PREMIER**

Börsvärdet vid andra kvartalets slut uppgick till cirka 400 MEUR.

## FRÄMSTA ANLEDNINGARNA TILL ATT INVESTERA I CIBUS AKTIE

### Hög och stabil direktavkastning

Cibus strävar efter att ge sina aktieägare en hög och stabil direktavkastning. Sedan börsintroduktionen har aktiens direktavkastning legat runt 7 % och Cibus har sedan starten aldrig sänkt en utdelning i EUR per aktie från ett kvartal till ett annat.

### Kvartalvis utdelning som stiger successivt

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

### Potential till en god värdetillväxt

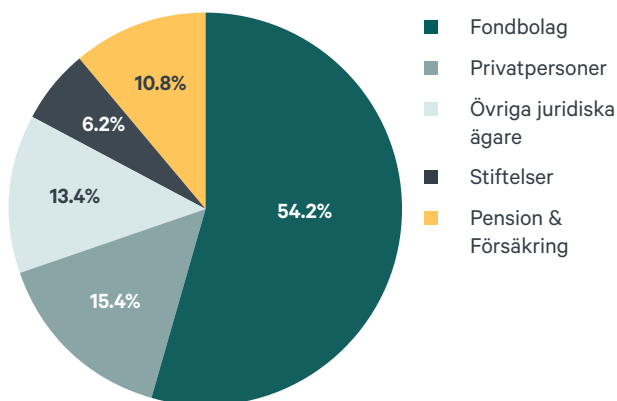
Cibus investeringsstrategi, att förvärva enstaka fastigheter eller fastighetsportföljer till ett högre avkastningskrav än den befintliga portföljen, i kombination med den planerade investeringstakten om 50 MEUR per år skapar potential till en god värdetillväxt i aktien på längre sikt.

### Motståndskraftigt och stabilt segment över tid

Livsmedels- och dagligvarubranschen har över tid haft en stabil och konjunkturoberoende tillväxt. Livsmedelsbranschen har historiskt växt 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.



## ÄGARSTRUKTUR PER DEN 30 JUNI 2019



Källa: Modular Finance

## AKTIEÄGARE PER DEN 30 JUNI 2019

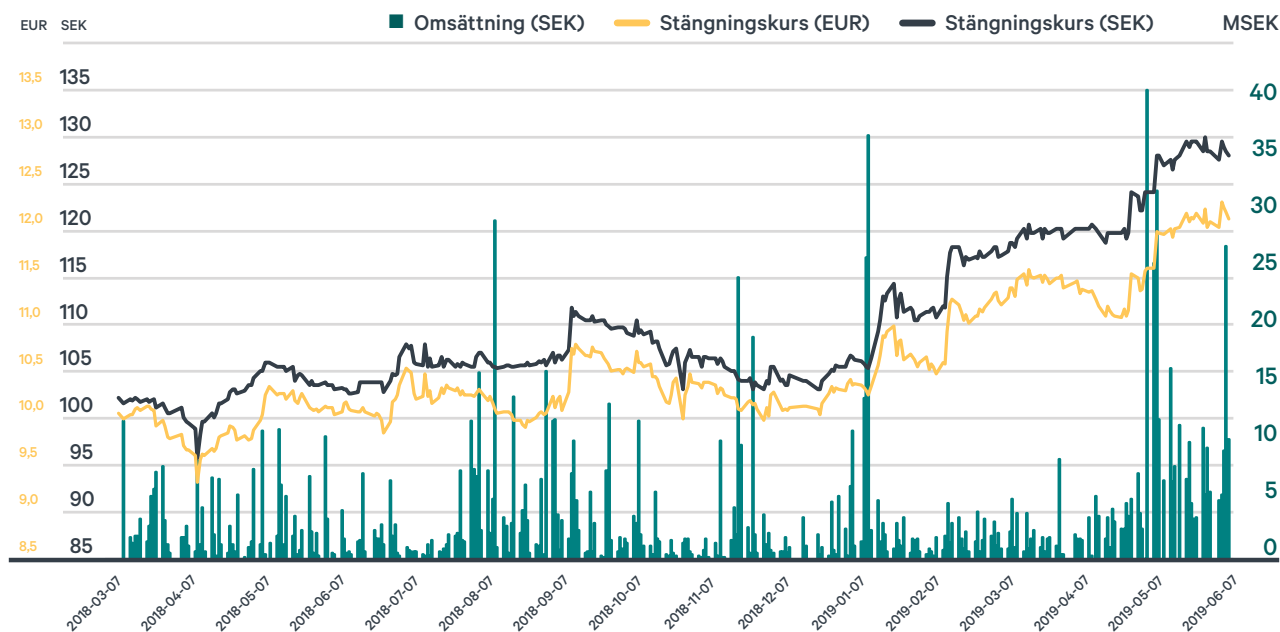
| Namn                               | Antal aktier      | Andel, %    |
|------------------------------------|-------------------|-------------|
| SFC Holding S.à.r.l.               | 3 200 000         | 10,3        |
| Amiral Gestion                     | 3 070 707         | 9,9         |
| Talomon Capital                    | 2 628 000         | 8,5         |
| Fjärde AP-fonden                   | 2 383 202         | 7,7         |
| Carnegie Strategifond              | 1 288 993         | 4,1         |
| Oy Sirius Capital Partners Ab*     | 830 000           | 2,7         |
| Nuveen Asset Management            | 800 000           | 2,6         |
| Marjan Dragicevic                  | 775 000           | 2,5         |
| Norron Fonder                      | 606 492           | 2,0         |
| Svenska Handelsbanken              | 563 776           | 1,8         |
| Nordnet Pensionsförsäkring         | 526 443           | 1,7         |
| Sensor Fonder                      | 510 612           | 1,6         |
| Göran Gustafssons Stiftelser       | 460 000           | 1,6         |
| Avanza Pension                     | 459 173           | 1,5         |
| ICA-handlarnas Förbund             | 368 580           | 1,2         |
| <b>Summa 15 största aktieägare</b> | <b>18 470 978</b> | <b>59,4</b> |
| Aktieägare, övriga                 | 12 629 022        | 40,6        |
| <b>Totalt</b>                      | <b>31 100 000</b> | <b>100</b>  |

\*Summan inkluderar även övriga innehav av Sirius delägare

Källa: Modular Finance

## AKTIEKURSENS UTVECKLING

Aktievärdet har uppvisat en positiv utveckling sedan noteringen den 9 mars 2018. Efter att den största ägaren sålde en betydande andel av sitt innehav i maj 2019, har utvecklingen av aktievärdet fortsatt varit positiv. Även aktiens likviditet har ökat nämnvärt och det viktade genomsnittet på omsättningen uppgår till 7,4 MSEK per dag fram till den 28 juni 2019.

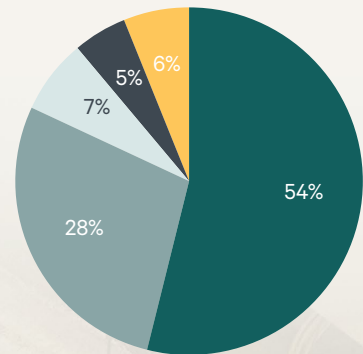


# Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

## HYRESGÄSTER

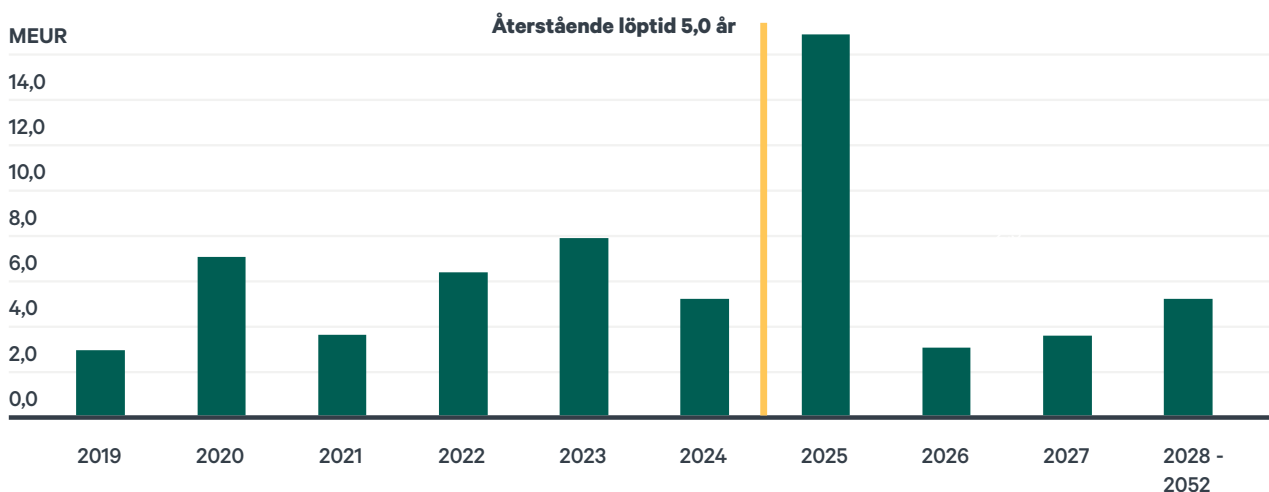
Ungefär 90 % av driftnettot härrör från fastigheter där Kesko, Tokmanni eller S-gruppen är ankarhyresgäst. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns Lidl och oberoende handlare. I diagrammet till höger visas hur driftnettot är fördelat mellan fastigheter där de olika dagligvarukedjorna är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

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



### SAMMANFATTNING AV HYRESAVTALEN

Nedan går det att utläsa att hyresavtalens förfallostruktur är väl fördelad över de kommande åren. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år, till samma villkor som det gällande hyresavtalet. Detta görs i majoriteten av fallen. Tabellen nedan illustrerar hyresavtalens löptid om inga sådana optioner utnyttjas från hyresgästens sida. Eftersom optionerna oftast utnyttjas, och ungefär samma antal hyresavtal förlängs årligen, är det sannolikt att hyresavtalens genomsnittliga längd kommer att förbli relativt stabil över tiden. Portföljens genomsnittliga återstående löptid per den 30 juni 2019 är 5,0 år, vilket är samma som per slutet av mars.



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

# Fastighetsbestånd

## ALLMÄN ÖVERSIKT

Per den 30 juni 2019 bestod Cibus fastighetsbestånd av 139 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland. Två tredjedelar av portföljens driftnetto härrör från fastigheter som är belägna i södra och sydvästra Finland.

Ungefär 90 % av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från fastigheter som hyrs av de tre marknadsledande hyresgästerna: Kesko, Tokmanni eller S-gruppen. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av samtliga större hyresgäster. Ankarhyresgästerna står för 80 % av hyresintäkterna och har genomsnittlig återstående löptid på 5,3 år.

| Ankarhyresgäst           | Antal fastigheter, st | Uthyrbar area, kvm | Återstående löptid, år | Ankarhyregästens återstående löptid, år | Ankarhyresgästens andel av hyran |
|--------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|
| Kesko                    | 75                    | 224 007            | 4,7                    | 4,8                                     | 80 %                             |
| Tokmanni                 | 36                    | 175 985            | 5,9                    | 6,0                                     | 86 %                             |
| S-gruppen                | 14                    | 32 310             | 4,3                    | 7,0                                     | 69 %                             |
| Övrig dagligvaruhandel   | 8                     | 33 546             | 5,5                    | 5,4                                     | 72 %                             |
| Övrig handel             | 6                     | 33 345             | 3,9                    | -                                       | -                                |
| <b>Portföljen totalt</b> | <b>139</b>            | <b>499 192</b>     | <b>5,0</b>             | <b>5,3</b>                              | <b>80 %</b>                      |



## GEOGRAFISKT LÄGE

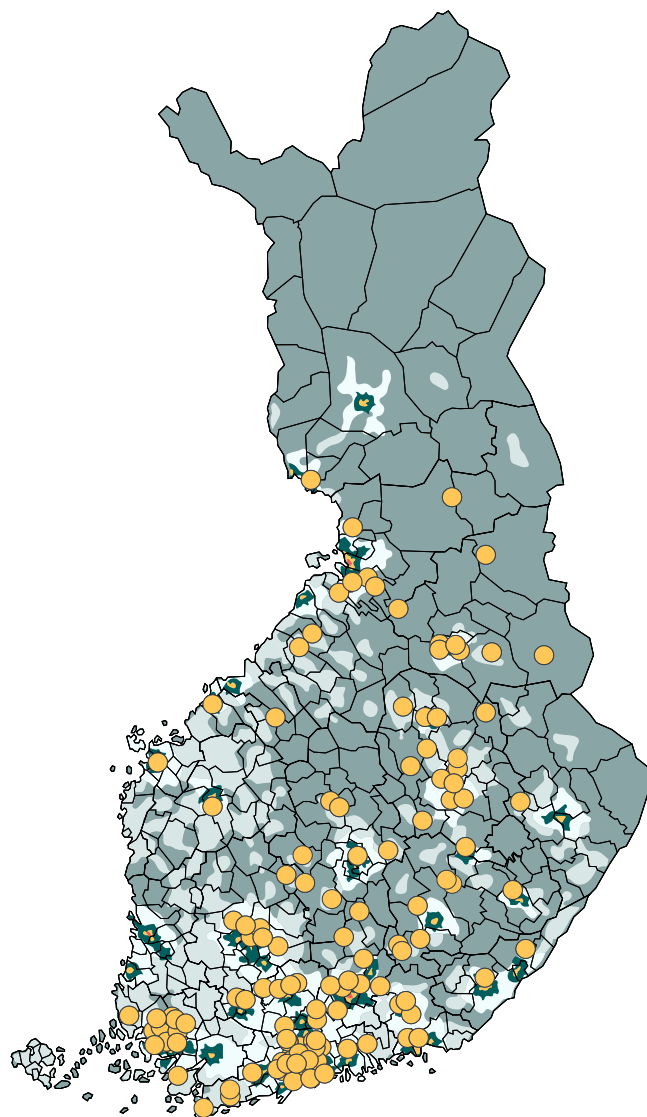
Portföljen är utspridd över hela Finland. Den har dock en stark koncentration till tillväxtorter. Två tredjedelar av portföljen ligger i södra och sydvästra Finland kring städerna Helsingfors, Tammerfors och Åbo. I varje ort har fastigheterna generellt ett mycket bra mikroläge, nära bebyggelse i tätortscentrum.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

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

**2/3** av totalt driftnetto  
i södra och sydvästra  
Finland

Kartan nedan visar fastigheternas geografiska läge.

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



## PORTFÖLJDIVERSIFIERING

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

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

## NYCKELTAL

Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 49,9 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portfölj som Cibus ägde per den 30 juni 2019.

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Antal fastigheter                            | 139     |
| Total uthyrningsbar area, kvm                | 499 000 |
| Uthyrningsbar area/fastighet, kvm            | 3 590   |
| Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR | 49,9    |
| Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)             | 105     |
| WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år  | 5,0     |



# Finansiering

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

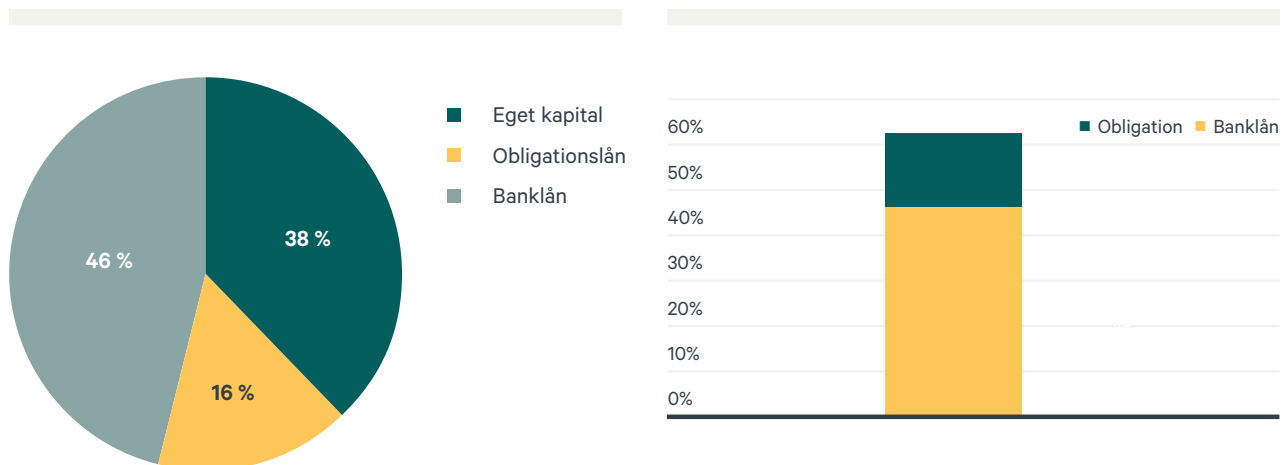
Per den 30 juni 2019 hade koncernen säkerställda banklån om 392 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,6 % och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 4,0 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus har gjort bedömningen att pantsättningsavtalen ingåtts på marknadsmässiga villkor.

Cibus har emitterat en icke-säkerställd obligation om 135 MEUR. Obligationen löper till den 26 maj 2021 med en rörlig kupongränta om 4,5 % + 3m EURIBOR. Obligationen är sedan 10 april 2019 noterad på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm. Obligationen handlas idag till en lägre implicit ränta än vad den noterades till, vilket indikerar att vid en eventuell refinansiering skulle den troligtvis uppbära mer förmånliga villkor. Koncernens totala kreditbindningstid uppgår till 3,5 år.

Av koncernens banklån är omkring 66,5 % säkrade genom räntederivat i form av räntetak. Med beaktande av räntetaken är koncernens genomsnittliga räntebindningstid 3,0 år.

Nettobelåningsgraden inklusive obligationslånet är 59,0 %. Det säkerställda banklånet har en belåningsgrad på 45,4 %.

Under kvartalet har den tredje seniorlånefaciliteten omförhandlats till mer förmånliga villkor. Bolaget har med refinansieringen säkrat finansieringsutrymmer med bibehållen räntekostnadsnivå. Tack vare en minskad marginal kommer den totala räntekostnaden vara på en stabil nivå trots ökad skuldsättning.





K  
Ovellisilla  
kylmälaitteilla  
säästämme  
n. 40%  
energiaa  
verrattuna ovettomiin

# — Ekonomisk redovisning

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| Belopp i tusental euro (TEUR)                         | 2019<br>Q2    | 2018<br>Q2    | 2019<br>Jan-jun | 2018*<br>Helår |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| Hysesintäkter                                         | 12 552        | 11 676        | 25 207          | 39 733         |
| Serviceintäkter                                       | 1 599         | 2 175         | 4 286           | 6 674          |
| Driftkostnader                                        | -2 194        | -2 193        | -4 892          | -7 264         |
| Fastighetsskatt                                       | -498          | -490          | -1 018          | -1 622         |
| <b>Driftnetto</b>                                     | <b>11 459</b> | <b>11 168</b> | <b>23 583</b>   | <b>37 521</b>  |
| Administrationskostnader                              | -1 169        | -1 148        | -2 121          | -3 805         |
| Övriga rörelseintäkter                                | 169           | -             | 169             | 1 815          |
| Finansiella intäkter                                  | 176           | 181           | 352             | 599            |
| Finansiella kostnader                                 | -3 862        | -3 715        | -7 585          | -13 259        |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                           | <b>6 773</b>  | <b>6 486</b>  | <b>14 398</b>   | <b>22 871</b>  |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade | 5 013         | -             | 7 784           | 32 270         |
| Värdeförändring räntederivat, orealiserad             | 129           | -             | -296            | -278           |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade  | 430           | -157          | 430             | -173           |
| <b>Resultat före skatt</b>                            | <b>12 345</b> | <b>6 329</b>  | <b>22 316</b>   | <b>54 690</b>  |
| Aktuell skatt                                         | -906          | -55           | -1 453          | -859           |
| Uppskjuten skatt                                      | -1 192        | -5 303        | -1 704          | -7 564         |
| <b>Periodens resultat</b>                             | <b>10 247</b> | <b>971</b>    | <b>19 159</b>   | <b>46 267</b>  |
| Antal utestående aktier, st                           | 31 100 000    | 31 100 000    | 31 100 000      | 31 100 000     |
| Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR     | 0,3           | 0,0           | 0,6             | 1,5            |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i tusental euro (TEUR) | 2019<br>Q2    | 2018<br>Q2 | 2019<br>Jan-jun | 2018<br>Helår |
|-------------------------------|---------------|------------|-----------------|---------------|
| Periodens resultat            | 10 247        | 971        | 19 159          | 46 267        |
| Övrigt totalresultat          | -             | -          | -               | -             |
| <b>Summa totalresultat**</b>  | <b>10 247</b> | <b>971</b> | <b>19 159</b>   | <b>46 267</b> |

\*Perioden avser 7 mars 2018 - 31 december 2018, då bolaget var vilande fram till dess att de första fastigheterna tillträdades den 7 mars 2018.

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

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

| Belopp i tusental euro (TEUR)                                | 2019-06-30     | 2018-06-30     | 2018-12-31     |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                 |                |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                                      | 862 225        | 767 879        | 816 478        |
| Uppskjuten skattefordran                                     | 1 662          | 1 922          | 1 602          |
| Övriga långfristiga fordringar                               | 5 762          | 136            | 709            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                           | <b>869 649</b> | <b>769 937</b> | <b>818 789</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                 |                |                |                |
| Hysesfordringar                                              | 569            | -              | 422            |
| Övriga kortfristiga fordringar                               | 1 113          | 3 088          | 2 052          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                 | 2 479          | 1 452          | 880            |
| Likvida medel                                                | 17 678         | 17 408         | 25 542         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                           | <b>21 839</b>  | <b>21 948</b>  | <b>28 896</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                      | <b>891 488</b> | <b>791 885</b> | <b>847 685</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |                |                |                |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |                |                |                |
| Aktiekapital                                                 | 311            | 311            | 311            |
| Övrigt tillskjutet kapital                                   | 300 794        | 300 762        | 300 762        |
| Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat          | 20 642         | 32 901         | 27 607         |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    | <b>321 747</b> | <b>333 974</b> | <b>328 680</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                  |                |                |                |
| Upplåning                                                    | 523 455        | 440 007        | 486 132        |
| Uppskjutna skatteskulder                                     | 10 956         | 7 252          | 9 218          |
| Finansiella derivat                                          | 1 525          | 1 354          | 1 938          |
| Övriga långfristiga skulder                                  | 5 997          | 183            | 232            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                            | <b>541 933</b> | <b>448 796</b> | <b>497 520</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                  |                |                |                |
| Leverantörsskulder                                           | 192            | 815            | 190            |
| Aktuella skatteskulder                                       | 1 440          | 419            | 863            |
| Övriga kortfristiga skulder                                  | 21 848         | 3 718          | 15 913         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 | 4 328          | 4 163          | 4 519          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                            | <b>27 808</b>  | <b>9 115</b>   | <b>21 485</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                                         | <b>569 741</b> | <b>457 911</b> | <b>519 005</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        | <b>891 488</b> | <b>791 885</b> | <b>847 685</b> |

## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

| Belopp i tusental euro (TEUR)                      | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel ink. periodens resultat | Totalt eget kapital* |
|----------------------------------------------------|--------------|----------------------------|------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2018-07-01</b>            | <b>311</b>   | <b>300 762</b>             | <b>32 901</b>                                  | <b>333 974</b>       |
| <b>Totalresultat</b>                               |              |                            |                                                |                      |
| Periodens resultat                                 | -            | -                          | 13 366                                         | 13 366               |
| <b>Summa totalresultat 2018-07-01 - 2018-12-31</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>                   | <b>13 366</b>                                  | <b>13 366</b>        |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>                |              |                            |                                                |                      |
| Utdelning                                          | -            | -                          | -18 660                                        | -18 660              |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b>          | <b>-</b>     | <b>-</b>                   | <b>-18 660</b>                                 | <b>-18 660</b>       |
| <b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>            | <b>311</b>   | <b>300 762</b>             | <b>27 607</b>                                  | <b>328 680</b>       |
| <b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>            | <b>311</b>   | <b>300 762</b>             | <b>27 607</b>                                  | <b>328 680</b>       |
| <b>Totalresultat</b>                               |              |                            |                                                |                      |
| Periodens resultat                                 | -            | -                          | 19 159                                         | 19 159               |
| <b>Summa totalresultat 2019-01-01 - 2019-06-30</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>                   | <b>19 159</b>                                  | <b>19 159</b>        |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>                |              |                            |                                                |                      |
| Emission av teckningsoptioner                      | -            | 32                         | -                                              | 32                   |
| Utdelning                                          | -            | -                          | -26 124                                        | -26 124              |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b>          | <b>-</b>     | <b>32</b>                  | <b>-26 124</b>                                 | <b>-26 156</b>       |
| <b>Utgående eget kapital 2019-06-30*</b>           | <b>311</b>   | <b>300 794</b>             | <b>20 642</b>                                  | <b>321 747</b>       |

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

# KONCERNENS KASSAFLÖDE

| Belopp i tusental euro (TEUR)                                                       | 2019<br>Q2     | 2018<br>Q2    | 2019<br>Jan-jun | 2018<br>Helår   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                |               |                 |                 |
| Resultat före skatt                                                                 | 12 345         | 6 329         | 22 316          | 54 690          |
| Justeringar för:                                                                    |                |               |                 |                 |
| Finansiella poster                                                                  | 412            | 410           | -1 359          | -23             |
| Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter                             | -5 013         | -             | -7 784          | -32 270         |
| Orealiserade värdeförändringar, räntederivat                                        | -129           | 157           | 296             | 278             |
| Betald skatt                                                                        | -90            | 6             | -847            | -152            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b> | <b>7 525</b>   | <b>6 902</b>  | <b>12 622</b>   | <b>22 523</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>                              |                |               |                 |                 |
| Ökning /minskning av övriga kortfristiga fordringar                                 | -5             | -1 010        | -317            | -767            |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder                                              | -126           | -225          | 2               | -543            |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder                                     | -1 622         | 3 103         | -650            | 171             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>5 772</b>   | <b>8 770</b>  | <b>11 657</b>   | <b>21 384</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                |               |                 |                 |
| Förvärv av fastigheter                                                              | -36 549        | -             | -37 831         | -236 417        |
| Investeringar i befintliga fastigheter                                              | -263           | -353          | -309            | -3 647          |
| Förvärv av finansiella anläggningstillgångar                                        | -              | -             | -               | -136            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-36 812</b> | <b>-353</b>   | <b>-38 140</b>  | <b>-240 200</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                |               |                 |                 |
| Bildande av bolag                                                                   | -              | -             | -               | 60              |
| Nedsättning av aktiekapital                                                         | -              | -             | -               | -60             |
| Nyemission                                                                          | -              | -             | -               | 311 000         |
| Emissionskostnader                                                                  | -              | -             | -               | -9 927          |
| Emission av teckningsoptioner                                                       | 32             | -             | 32              | -               |
| Upptagna lån                                                                        | 36 702         | -             | 111 848         | 298 400         |
| Uppläggningskostnader för lån                                                       | -              | -             | -455            | -2 752          |
| Amortering av lån                                                                   | -              | -             | -74 146         | -346 143        |
| Utdelning                                                                           | -12 440        | -             | -18 660         | -6 220          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>24 294</b>  | <b>-</b>      | <b>18 619</b>   | <b>244 358</b>  |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>-6 746</b>  | <b>8 417</b>  | <b>-7 864</b>   | <b>25 542</b>   |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                           | <b>24 424</b>  | <b>8 991</b>  | <b>25 542</b>   | <b>-</b>        |
| <b>Likvida medel vid periodens utgång</b>                                           | <b>17 678</b>  | <b>17 408</b> | <b>17 678</b>   | <b>25 542</b>   |

## RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

|                                          | 2019        | 2018         | 2019          | 2018          |
|------------------------------------------|-------------|--------------|---------------|---------------|
| Belopp i tusental euro (TEUR)            | Q2          | Q2           | Jan-jun       | Helår         |
| Nettoomsättning                          | -           | -            | -             | -             |
| Administrationskostnader                 | -473        | -553         | -752          | -1 207        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>-473</b> | <b>-553</b>  | <b>-752</b>   | <b>-1 207</b> |
| Resultat från finansiella poster         |             |              |               |               |
| Ränteintäkter från koncernbolag          | 1 402       | 1 877        | 2 830         | 4 833         |
| Räntekostnader                           | -1 607      | -1 831       | -3 209        | -5 146        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>-678</b> | <b>-507</b>  | <b>-1 131</b> | <b>-1 520</b> |
| Bokslutsdispositioner                    |             |              |               |               |
| Koncernbidrag                            | -           | 1 629        | -             | 4 179         |
| <b>Resultat före skatt</b>               | <b>-678</b> | <b>1 122</b> | <b>-1 131</b> | <b>2 659</b>  |
| Skatt                                    | -           | 1 888        | -             | 1 555         |
| <b>Periodens resultat</b>                | <b>-678</b> | <b>3 010</b> | <b>-1 131</b> | <b>4 214</b>  |

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

|                               | 2019        | 2018         | 2019          | 2018         |
|-------------------------------|-------------|--------------|---------------|--------------|
| Belopp i tusental euro (TEUR) | Q2          | Q2           | jan-jun       | Helår        |
| Periodens resultat            | -678        | 3 010        | -1 131        | 4 214        |
| Övrigt totalresultat          | -           | -            | -             | -            |
| <b>Summa totalresultat</b>    | <b>-678</b> | <b>3 010</b> | <b>-1 131</b> | <b>4 214</b> |

\*Perioden avser 7 mars 2018 - 31 december 2018, då bolaget var vilande fram till dess att de första fastigheterna tillträdades den 7 mars 2018.

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| Belopp i tusental euro (TEUR)                           | 2019-06-30     | 2018-06-30     | 2018-12-31     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                       |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                            |                |                |                |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                |                |                |                |
| Andelar i dotterbolag                                   | 128 485        | 128 450        | 128 450        |
| Uppskjuten skattefordran                                | 1 555          | 1 888          | 1 555          |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag              | 283 073        | 302 853        | 294 853        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>          | <b>413 113</b> | <b>433 191</b> | <b>424 858</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                            |                |                |                |
| Fordringar hos koncernföretag                           | -              | 3 630          | 853            |
| Övriga kortfristiga fordringar                          | 79             | 420            | 28             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter            | 711            | 281            | 607            |
| Likvida medel                                           | 1 177          | 757            | 6 795          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                      | <b>1 967</b>   | <b>5 088</b>   | <b>8 283</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                 | <b>415 080</b> | <b>438 279</b> | <b>433 141</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                         |                |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                                     |                |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                              |                |                |                |
| Aktiekapital                                            | 311            | 311            | 311            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                        | <b>311</b>     | <b>311</b>     | <b>311</b>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                               |                |                |                |
| Överkursfond                                            | 300 794        | 300 762        | 300 762        |
| Balanserad vinst eller förlust inkl. periodens resultat | -41 700        | 2 991          | -14 446        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                         | <b>259 094</b> | <b>303 064</b> | <b>286 316</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                               | <b>259 405</b> | <b>304 064</b> | <b>286 627</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                             |                |                |                |
| Upplåning                                               | 133 696        | 133 001        | 133 356        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                       | <b>133 696</b> | <b>133 001</b> | <b>133 356</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                             |                |                |                |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag                | 1 290          | -              | -              |
| Leverantörsskulder                                      | 22             | 542            | -              |
| Övriga kortfristiga skulder                             | 19 930         | 27             | 12 444         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter            | 737            | 645            | 714            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                       | <b>21 979</b>  | <b>1 214</b>   | <b>13 158</b>  |
| <b>SUMMA SKULDER</b>                                    | <b>155 675</b> | <b>134 215</b> | <b>146 514</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                   | <b>415 080</b> | <b>438 279</b> | <b>433 141</b> |

## FINANSIELLA NYCKELTAL, KONCERNEN

| I tusental euro, TEUR, om inget annat anges | 2019<br>Q2 | 2018<br>Q2 | 2019<br>Jan-jun | 2018 <sup>1</sup><br>Helår |
|---------------------------------------------|------------|------------|-----------------|----------------------------|
| Hysesintäkter                               | 12 552     | 11 676     | 25 207          | 39 733                     |
| Driftnetto                                  | 11 459     | 11 168     | 23 583          | 37 521                     |
| Förvaltningsresultat                        | 6 773      | 6 486      | 14 398          | 22 871                     |
| Resultat efter skatt                        | 10 247     | 971        | 19 159          | 46 267                     |
| Resultat per aktie <sup>2</sup> , EUR       | 0,3        | 0,0        | 0,6             | 1,5                        |
| Balansomslutning                            | 891 488    | 791 885    | 891 488         | 847 685                    |
| Likvida medel                               | 17 678     | 17 408     | 17 678          | 25 542                     |
| Marknadsvärde fastigheterna                 | 862 225    | 767 879    | 862 225         | 816 478                    |
| Justerat EPRA NAV                           | 352 470    | 340 658    | 352 470         | 344 454                    |
| Justerat EPRA NAV per aktie, EUR            | 11,3       | 11,0       | 11,3            | 11,1                       |
| Antal utestående aktier, st                 | 31 100 000 | 31 100 000 | 31 100 000      | 31 100 000                 |
| Avkastning på eget kapital, %               | 12,4       | 1,2        | 11,8            | 14,7                       |
| Belåningsgrad seniorskuld, %                | 45,4       | 40,1       | 45,4            | 43,4                       |
| Belåningsgrad nettoskuld, %                 | 59,0       | 55,4       | 59,0            | 58,4                       |
| Räntetäckningsgrad, ggr                     | 3,4        | 2,7        | 3,4             | 3,3                        |
| Soliditet, %                                | 36,1       | 42,2       | 36,1            | 38,8                       |
| Skuldsättningsgrad, ggr                     | 1,8        | 1,4        | 1,8             | 1,6                        |
| Överskottsgrad, %                           | 91,3       | 95,6       | 93,6            | 94,4                       |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                 | 94,3       | 95,1       | 94,3            | 96,0                       |

<sup>1</sup>Perioden avser 7 mars 2018 - 31 december 2018 då bolaget var vilande fram till dess att de första fastigheterna tillträdades den 7 mars 2018.

<sup>2</sup>Före och efter utspädning.

## FINANSIELLA NYCKELTAL

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

## DEFINITIONER

### Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

### Justerat EPRA NAV

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

### Justerat EPRA NAV/aktie

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

### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis.

### Belåningsgrad seniorskuld

Skulder till seniora långgivare dividerat med fastigheternas marknadsvärde

### Belåningsgrad nettoskuld

Skulder till kreditinstitut minskat med likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak

### Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning

### Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

### Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde