Cibus

Converting food into yield

Bolagsverket
2024 -08- 28

Q2 2024

Delårsrapport

1 januari 2024 – 30 juni 2024

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667

visma sign
www.vismasign.com

Perioden i korthet

1 januari 2024 – 30 juni 2024

Q2 2024

(jämfört med Q2 2023)

Hyresintäkter uppgick till 30 447 TEUR (29 633).

Driftnettot uppgick till 30 457 TEUR (28 050).

Förvaltningsresultatet uppgick till 10 324 TEUR (11 543). Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 11 912 TEUR.

Periodens resultat uppgick till 2 226 TEUR (3 990) vilket motsvarar 0,03 EUR (0,06) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -8 338 TEUR (-8 258) på fastigheter och -331 TEUR (2 495) på räntederivat.

Jan–juni 2024

(jämfört med januari - juni 2023)

Hyresintäkter uppgick till 60 966 TEUR (59 300).

Driftnettot uppgick till 58 571 TEUR (55 650).

Förvaltningsresultatet uppgick till 22 553 TEUR (23 334). Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 25 665 TEUR.

Periodens resultat uppgick till -1 763 TEUR (5 957) vilket motsvarar -0,05 EUR (0,09) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -30 677 TEUR (-16 735) på fastigheter och 3 620 TEUR (0) på räntederivat.

EPRA NRV uppgick till 675 887 TEUR (744 468) vilket motsvarar 11,8 EUR (13,0) per aktie.

Väsentliga händelser under perioden

På årsstämman den 15 april 2024 omvaldes Patrick Gylling till styrelseordförande och Elisabeth Norman, Victoria Skoglund, Nils Styf och Stefan Gattberg omvaldes till styrelseledamöter.

Den 1 maj meddelades att styrelsen i Cibus beslutat att lämna ett erbjudande till innehavarna av teckningsoptioner av serie 2020/2024 i bolaget om återköp av 158 604 optioner. Som ett villkor för erbjudandet krävdes att teckningsoptionsinnehavarna återinvesterade återköpsvederlaget i aktier i Cibus genom utnyttjande av de teckningsoptioner som behölls. 1 396 teckningsoptioner utnyttjades för teckning av 1 396 nya aktier i Cibus.

Den 28 maj meddelades att Cibus undertecknat ett förvärv av sex livsmedelsfastigheter i Sverige för 87,5 MSEK. Tillträde av fem av fastigheterna skedde omgående och den återstående fastigheten planeras att tillträdas under tredje kvartalet Fastigheterna är belägna i Värmland och har en uthyrningsbar area på 8 900 kvm. Pekås i Värmland AB (Coop) är ankarhyresgäst i fem och ICA Sverige AB i en av fastigheterna.

Den 29 maj tillkännagav Cibus sin avsikt att utnyttja sin rätt att göra en frivillig förtida återlösen av Cibus seniora icke-säkerställda gröna obligationer med ISIN SE0013360716 (lånnummer 102) . Inlösen skedde i början på juli till par (100% av nominellt belopp). Obligationerna avnoterades ifrån Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer i samband med inlösen.

Den 31 maj meddelades att det totala antalet aktier och röster i Cibus under maj 2024 hade ökat som ett resultat av utnyttjande av teckningsoptioner av serie 2020/2024. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 57 247 536 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 572 475,36 EUR per den 31 maj 2024.

Väsentliga händelser efter perioden

Inga väsenliga händelser efter periodens utgång.

Utdelning

För tolvmånaders perioden som inleddes efter årsstämman 2024 beslutades att utdelningen skall vara sammanlagt 0,90 EUR per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på www.cibusnordic.com/se/investerare/aktien/utdelningskalender/

Nyckeltal [1]	Q2 2024	Q2 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023
Förvaltningsfastigheter, MEUR	1 768	1 815	1 768	1 815
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	114,7	111,3	114,7	111,3
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	984	981	984	981
Andelen dagligvarufastigheter yta, %	92,6	93,3	92,6	93,3
Antal fastigheter med solpaneler	48	44	48	44
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,3	50,5	50,3	50,5
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,9	56,5	58,9	56,5
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr (rullande 12 månader)	9,8	10,3	9,8	10,3
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	2,2	2,4	2,2	2,4

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

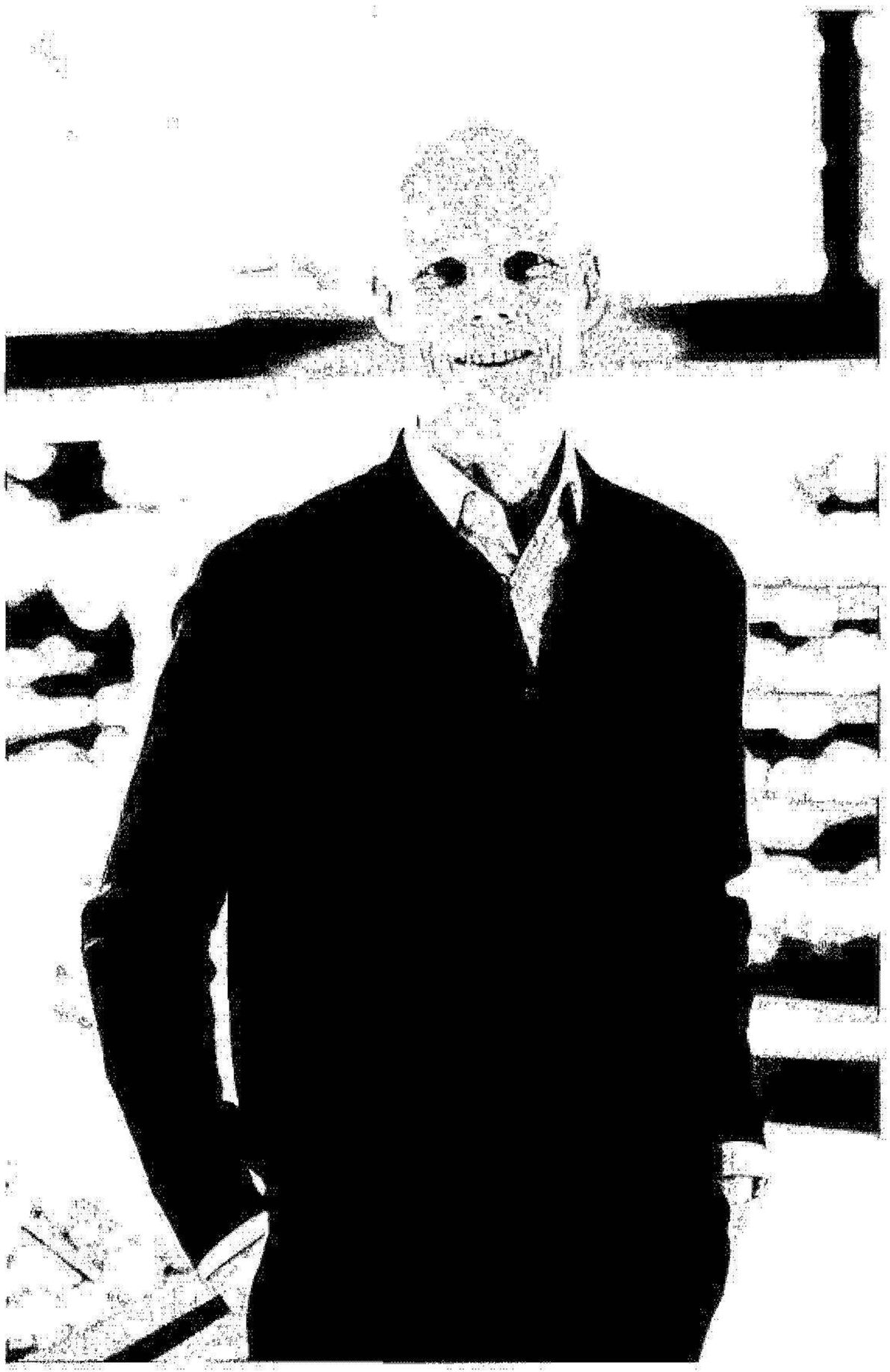
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667

visma sign
www.vismasign.com

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667

visma sign
www.vismasign.com



Kommentar från vd

Fortsatt ökad intjäningsförmåga och ett förvärv

Vi fortsätter enligt vår slogan, ”Converting food into yield”, och skapar stabil, växande avkastning genom att investera i dagligvarufastigheter.
— Christian Fredrixon, VD

Vi fortsätter enligt vår slogan, ”Converting food into yield”, och skapar stabil, växande avkastning genom att investera i dagligvarufastigheter. Under andra kvartalet ökade Cibus intjäningsförmågan och förbättrade kassaflödet. Vi strävar efter att skapa stabila kassaflöden i alla delar av verksamheten, och vid rätt tillfälle, öka aktivitetsnivån i transaktionsmarknaden. Efter en period av stiltje genomförde vi ett förvärv i kvartalet. Vi hoppas på och utvärderar fler förvärvstillfällen, både av enstaka fastigheter och portföljer. Vi tittar på förvärv i alla våra fyra nordiska länder men följer även andra europeiska marknader noga.

Fortsatt ökad intjäningsförmåga

Under kvartalet redovisar Cibus återigen en ökad intjäningsförmåga per aktie, nu för fjärde kvartalet i rad och sedan 1 juli 2023 har intjäningsförmågan per aktie stigit stabilt från 0,91 EUR/aktie till 0,97 EUR/aktie 1 juli 2024. Vi rapporterar en stabil ökning av hyresintäkterna under kvartalet med 3% och en ökning av driftnettot med 2%. *Inklusive försäkringsersättning som är* en engångspost ökar driftnettot med 9%. Ökningen består till största del av indexering av hyrorna. I slutet av kvartalet är den genomsnittliga hyresavtalslängden 5,0 år (4,8 år), skuldkvoten 9,8x (10,3x) och den ekonomiska uthyrningsgraden 94,1% (94,8%).

Det händer mycket i dagligvarubranschen

Det händer alltid mycket i dagligvarubranschen som är en bransch som kännetecknas av miljoner kundbesök i veckan där kunden oftast har stora valmöjligheter att både välja butik, kedja och individuella varor. För dagligvaruaktörerna är butiksnäten en oerhört viktig del av verksamheten – varorna behöver nå ut till hyllorna och butikerna vara enkla att besöka för kunderna.

Under kvartalet ser vi flera exempel i branschen av hur viktiga dagligvarufastigheterna är för kedjorna. I Sverige har Axfood valt att köpa kedjan City Gross, trots att de redan varit distributör till City Gross butikerna sedan 2021. Tyska LIDL har annonserat att man vill på lång sikt öka med 100 nya butiker i Sverige, vilket är en ökning med 50% från dagens cirka 200 butiker. I Finland har Kesko lanserat ett program att investera upp till 250 MEUR per år i sitt butiksnät. I Danmark har Coop Danmark fått en kapitalinjektion på cirka två miljarder danska kronor från sin kooperativa släkting OK. I Sverige har det uppmärksammats i media om Coops svaga finansiella resultat men det noteras att Coop uttalar sig om att de skall investera sig ur krisen genom att växa och att Coop har under 2023 vuxit sitt medlemsantal kraftigt och har nu fyra miljoner medlemmar. Delar av verksamheten går mycket bra, t.ex. Coop Värmlands lågpriskoncept Pekås där vi i kvartalet förvärvade ytterligare 5 butikfastigheter och nu äger totalt 7 av Pekås 15 butiksfastigheter.

Lågpris- eller prisvärde är fortsatt viktigt för konsumenten även om det finns indikatorer på att kunderna är mindre priskänsliga nu än tidigare. Det visar sig bl.a. genom att antalet butiker som en genomsnittlig svensk regelbundet besöker minskar, d.v.s. en kund faller tillbaka i gamla mönster och tar inte den där extra svängen till andra butiker för att hitta absolut bästa pris. Vi noterar att ICA testar ett lågpriskoncept och att en av tre butikerna där detta lanserats är i vår dagligvarufastighet i Karlskoga.

E-handelns andel av marknaden ligger stabilt under året på ungefär 3-4% i Norden men det är troligt att denna siffra ökar något när konsumenterna får mer pengar över framöver. Detta motverkas dock av det förefaller fortsatt vara svårt att få lönsamhet i E-handelserbjudandet.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667
visma sign
www.vismasign.com

Fastigheter med dagligvaror har en unik egenskap i att hyresgästerna kan ändra innehåll och anpassa sig till lokala marknadsförändringar på kort tid och därmed behåller butiksfastigheten sin relevans. Min bild är att den största skillnaden mellan dagligvarufastigheter och andra fastigheter är att när en hyresgäst lämnar ett enskilt butikslläge, eller även hela butiksnätverk, finns det andra aktörer som står redo att gå in och köpa lägena. Exempel på detta i enskilda butiker finns det många av men även flera nordiska exempel på hur hela butiksnätverk byter händer, till exempel tyska Aldi lämnade Danmark i 2022 (Norska Rema 1000 köpare), ICA lämnade Norge i 2015 (Coop Norge köpare), Netto lämnade Sverige i 2019 (Coop köpare), LIDL lämnade Norge i 2008 (Rema 1000 köpare) och nu senast Axfoods föreslagna köp av City Gross som skall utredas av konkurrensmyndigheter.

I rapporten State of Grocery 2024 av McKinsey så kom utvidgning av butiksnätet först på 7e plats av de viktigaste faktorerna för kedjorna, vilket verkar tyda på balans på helhetsnivå. I rapporten jämförs även marginaler för 9 europeiska dagligvarukedjor, inkl. Kesko, ICA och Axfood, och slutsatsen är att marginalerna är i stort sätt oförändrade 2019 jmf. med 2023 vilket visar på stabiliteten i sektorn även under perioder med stor nationalekonomisk påverkan på konsumenter och företag.

Makroutsikter påverkar dagligvarumarknaden

I Finland, I EUR-peggade Danmark och i Sverige har vi sett att centralbankerna har sänkt styrräntorna och kommunikationen är att ytterligare sänkningar kommer så länge som inflationen fortsätter att sjunka. Sverige är räntekänsligt och marknaden förutspår att ytterligare räntesänkningar i Sverige kommer snabbare än i Finland och Danmark och sist ut är Norge. Det är med intresse vi följer ränteutsikterna i USA då det är de amerikanska räntorna som sätter den långsiktiga riktningen för räntorna även i vår region.

Under första halvan av 2024 har försäljningsutvecklingen av dagligvaror på årsbasis varit större än KPI i Finland, Sverige och Norge men understigit KPI i Danmark, vilket det återstår att se om detta endast är en temporär effekt.

Stark obligationsmarknad skapar möjligheter

Obligationsmarknaden öppnade upp starkt i början på 2024 och den styrkan har tilltagit under året. Vi gläder oss och tackar för det stora intresse som finns för oss som emittent och konstaterar att det fortsatt finns attraktiva finansieringsmöjligheter för oss i obligationsmarknaden.

I början av Q3 2024 har vi löst vårt obligationslån som förfaller i december 2024. Om vi väljer att lösa samtliga obligationer med förfall i september och december 2025 vid första möjliga tillfälle under slutet av 2024 är vårt nästa obligationsförfall i praktiken februari 2027. Vår skuld är 97% räntesäkrat fram till första hälften av 2025 och vår räntesäkringsfilosofi är att behålla en hög andel räntesäkring även framåt.

Fastighetsbranschen är en bransch där belåning är en naturlig del av verksamheten och affärsidén hos de flesta kommersiella fastighetsbolag är att konservativt hantera skuldnivån och förfall. Cibus är inget undantag utan vi använder belåning för att skapa hög riskjusterad avkastning till våra aktieägare. Vi är glada för att de nordiska bankerna är starka och stödjer oss i vår affär och det finns ett betydande intresse för att finansiera våra stabila och säkra fastighetsportföljer med säkerställd finansiering. Att bankerna är aktiva och finansiellt starka är inte bara bra för oss utan för hela den nordiska fastighetsmarknaden och borgar för en intressant utveckling i fastighetsbranschen med större transaktionsvolym på sikt.

Förlängning av genomsnittlig hyresavtalslängd

Vi har en stabil portfölj även avseende uthyrningssituationen. Under kvartalet har vi förlängt närmare 50 dagligvaruhyresavtal i Finland med alla våra 3 större hyresgäster. Vår totala genomsnittliga hyresavtalslängd har under kvartalet ökat från 4,8 år till 5,0 år. Vi förhandlar flera hyreskontrakt på en gång i s.k. "paket" tillsammans med våra stora hyresgäster. Detta förhållningssätt att vi kan förhandla paket tycker jag visar fördelen av att vara stora och specialiserade mot just en fastighetssektor, i synnerhet en sektor som kännetecknas av stora hyresgäster som är vana förhandlare och inköpare.

Värdering av Cibus nordiska portfölj av fastigheter för dagligvaruhandel

På Cibus externvärderar vi samtliga våra fastigheter varje kvartal. Under kvartalet har vårt fastighetsvärde ökat med 0,3% inklusive förvärv men vi har en orealiserad värdeförändring i resultatet på -8,3 MEUR. Den orealiserade värdeförändringen är främst hänförlig till Finland och Danmark. I Sverige ser vi generellt i marknaden att avkastningskraven har vänt och värderingarna stiger och min bild är att värderingar, som ju enligt definition skall baseras på transaktionsdata, i både upp och nedgång har en fördröjning mot marknaden. Nu när ränteutsikterna är att räntorna skall ned handlar prissättning i marknaden återigen mer om förhållandet mellan utbud och efterfrågan och givet balans i detta avseende bör värderingarna börja gå upp på sikt, allt annat lika.

Transaktionsmarknaden för dagligvarufastigheter börjar se intressant ut

Generellt fortsätter intresset för vår nisch av fastighetsmarknaden att öka. I Sverige har aktiviteten ökat successivt med flera aktörer aktiva på köpsidan. Utöver vårt förvärv om 6 fastigheter i Värmland noterar vi att det delvis fastighetsutvecklande bolaget Prisma Properties, med ca 20% dagligvarufastigheter i portföljen, noterats på Stockholmsbörsen och det institutionellt backade Svenska Handelsfastigheter har gjort flera stora och små förvärv – både portföljer kring 1 miljard SEK och enskilda fastigheter.

I Norden kännetecknas transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter just nu av mycket låg historisk volym och för aktiva investerare skapar detta affärsmöjligheter och jag ser framför mig att transaktionsvolymerna kommer successivt att öka. I vårt segment noterar vi att hyresgästen S Gruppen köpt en egen butiksfastighet i Helsingfors samt att Swiss Life köpt en handelsfastighet i Helsingfors med bl.a. Tokmanni och LIDL i. I Norge är aktivitetsnivån förhållandevis lägst av de nordiska marknaderna i vårt segment men i Danmark har vi sett hur kedjorna flyttar fram sina positioner mot varandra bl.a. genom att Salling Group, med bl.a. varumärket Netto, har köpt en portfölj av butiker som säljs som en del av Coop Danmarks nya finansiella plan och Rema 1000 har köpt ytterligare en f.d. Aldi butik. I Europa ser vi hur det i London noterade börsnoterade fastighetsbolaget Supermarket Income REIT nu gick över kanalen och har gjort sin första affär utomlands genom en s.k. Sale and Leaseback med franska dagligvarukedjan Carrefour.

Cibus har under kvartalet tagit sig tillbaka till förvärvssidan genom förvärv av sex dagligvarufastigheter uthyrda till Coop Värmland och deras framgångsrika lågpriskoncept "Pekås", ett dotterbolag som har många framgångsrika år med god tillväxt och höga marginaler bakom sig, samt en ICA butik.

ESG

Cibus har nyligen genomfört sin dubbla väsentlighetsanalys och har målsättningen att inkludera ESRS rapportering i hållbarhetsredovisningen 2024. Vi fortsätter att etablera solcellsanläggningar på våra tak och vi hyr ut våra parkeringar för laddinfrastruktur för elbilar. I Finland och Sverige har vi under kvartalet signerat avtal för laddstolpar på strax under 50 av våra butikslägen – något som är bra för att minska direkta koldioxidutsläpp, bra för våra hyresgäster och bra för våra hyresgästers kunder samt ökar vår intjäningsförmåga genom nya hyresintäkter.

Framtidsutsikter

Vi är glada att vi är tillbaka på förvärvssidan och våra erfarna och kunniga medarbetare är motiverade att fortsätta att växa vårt stabila kassaflöde – både genom fortsatt aktiv förvaltning av vår befintliga portfölj samt genom att utvärdera potentiella förvärv i Norden och norra Europa. Vi känner medvind och stöd från våra hyresgäster och finansiärer. Medarbetarna och jag ser fram emot fortsättningen på 2024 där vi skall fortsätta att skapa stabil och ökande kassaflödesmässig intjäning per aktie.

Trevlig sommar önskar jag er alla!

Stockholm 17 juli 2024

Christian Fredrixon

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667
visma sign
www.vismasign.com

Verksamhet

TOKMANNI
K Supermarket
-40%
SIOKI
-50%
ALE
-30%
-40%
TOKMANNI
MUHKEA KULK
PIENI HINNA
649
TOKMANNI

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 1 juli 2024 för de kommande tolv månaderna.

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

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i tusental euro (TEUR)	1 jul 2023	1 okt 2023	1 jan 2024	1 apr 2024	1 jul 2024	Förändring (1 juli 2024 - 1 juli 2023)
Hyresintäkter	119 000	120 200	121 600	121 900	122 500	
Fastighetskostnader	-7 700	-7 800	-7 800	-7 800	-7 800	
Driftnetto	**111 300**	**112 400**	**113 800**	**114 100**	**114 700**	**+3%**
Administrationskostnader	-8 170	-8 300	-8 520	-8 520	-8 550	
Finansnetto*	-52 050***	-51 100	-51 510	-51 300	-50 950	
Förvaltningsresultat	**51 080**	**53 000**	**53 770**	**54 280**	**55 200**	
Kostnader hybridobligation	-2 500	-2 610	-2 600	-2 600	-2 540	
Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation	**48 580**	**50 390**	**51 170**	**51 680**	**52 660**	
Justering ej kassapåverkande poster	3 490	3 110	3 155	3 155	2 840	
Summa förvaltningsresultat exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation	**52 070**	**53 500**	**54 325**	**54 835**	**55 500**	
Förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation EUR**	**0,91**	**0,93**	**0,95**	**0,96**	**0,97**	**+7%**

*Tomträttsavgäld ingår i enlighet med IFRS16 bland finansiella kostnader. I finansiella kostnader ingår även förutbetalda uppläggningsavgifter som inte påverkar kassaflödet framöver.
**Nyemission har genomförts genom en riktad emission vid utnyttjande av teckningsoptioner 1 april 2024 på 1 396 aktier. Totalt antal aktier är därefter 57 247 536 aktier.
***Inklusive ytterligare räntetak som tecknades i juli 2023.

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 1 juli 2024 utifrån gällande hyresavtal.
- Fastighetskostnader efter underhållshyror och andra underhållsrelaterade tillägg baserade på ett normalt verksamhetsår med underhåll. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Fastighetsskatt ingår i posten fastighetskostnader.
- Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna.
- Vid omräkning av den svenska verksamheten har växelkursen 11,50 SEK/EUR, för den norska verksamheten har växelkursen 11,50 NOK/EUR och för den danska verksamheten har växelkursen 7,44 DKK/EUR använts för intjäningsförmågan.

Driftnetto i jämförbart bestånd

	TEUR	% effekt
Driftnetto 1 juli 2023	**111 300**	
Effekt av förändringar i fastighetskostnader	10	+0,0 %
Effekt av förändringar i beläggning	-1 408	-1,3 %
Effekt av indexuppräkning och andra hyreshöjningar	4 876	+4,4 %
Effekt av övriga förändringar	-548	-0,5 %
Jämförbart bestånd 1 april 2024	**114 230**	**+2,6 %**
Valutaeffekt	-40	-0,0 %
Förvärvade/sålda fastigheter	510	+0,5 %
Driftnetto 1 juli 2024	**114 700**	**+3,1 %**

Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan gällande förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster har för de kommande tolv månaderna per 2024-07-01 jämfört med tolvmånadersperspektivet per 2023-07-01 ökat med 7%. Detta på grund av högre hyresintäkter till följd av indexering samt längre finansiella kostnader. Effekten av indexuppräkning och andra hyreshöjningar var 4,4% på årsbasis.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667
visma sign
www.vismasign.com

Finansiell utveckling

Resultatanalys januari - juni 2024

Intäkter

Under första halvåret 2024 uppgick koncernens hyresintäkter till 60 966 TEUR (59 300), vilket var en ökning med 3% jämfört med förra året. Sett till hyresvärde är 99 % av Cibus hyror kopplade mot och ökar med konsumentprisindex (KPI). I Danmark förekommer så kallade korridorer på drygt hälften av hyresavtalen, där ökningen i regel är maximerad till mellan 3 - 4% per år och ett golv på minst 1 - 2% per år. Serviceintäkter uppgick till 11 492 TEUR (9 475) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. I serviceintäkter ingår även i perioden en försäkringsersättning av engångskaraktär om 1 816 TEUR för en brandskadad fastighet i Finland. Fastigheten har därefter sålts under andra kvartalet 2024. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,1% (94,8). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick till 130 300 TEUR (126 500).

Driftnetto

Driftkostnaderna inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -13 887 TEUR (-13 125). Driftnettot ökade med 5% och uppgick till 58 571 TEUR (55 650), vilket motsvarar en överskottsgrad på 96,1 % (93,8). 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 -5 931 TEUR (-4 307). Cibus redovisade en engångskostnad om -1 071 TEUR under perioden baserat på årsstämmans beslut om att subventionera optionspremien för teckningsoptionsprogrammet 2024 om -441 TEUR och styrelsens beslut under perioden om återköp av medarbetarna tidigare erlagda premier för teckningsoptioner 2022 om -630 TEUR.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -30 087 TEUR (-28 009) och utgörs främst av periodens löpande räntekostnader om -25 285 TEUR (-23 149) och ränteintäkter om 935 TEUR (63) samt en engångspost om -3 629 TEUR avseende kostnad för återköp av obligationer med förfall 2024 och 2025. Merparten av kostnaden togs i samband med emission av nya obligationer och motiveras av lägre framtida löpande räntekostnader och lägre refinansieringsrisk i obligationsportföljen. Utöver detta ingår även valutakursförändringar om -228 TEUR (-1 485) och limitavgifter, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 889 MEUR finns sex icke säkerställda obligationer på totalt 242 MEUR per sista juni 2024. Under första halvåret 2024 har Cibus emitterat tre nya obligationer om 50 MEUR, 80 MEUR respektive 700 MSEK och återköpt totalt 49 MEUR respektive 543 MSEK i de obligationer som förfaller till återbetalning under 2024 och 2025. Utöver det har banklån om 26 MEUR återbetalats. Den obligation som förfaller i december 2024 uppgick till 18,2 MEUR vid utgången av andra kvartalet och återbetalades i sin helhet i inledningen av tredje kvartalet. Cibus har medel och har möjlighet att påkalla förtida återbetalning under slutet av året på resterande utestående obligationer med förfall under 2025. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen inklusive icke säkerställda obligationer och inklusive marginaler och löpande räntesäkringskostnader, till 4,5 % (4,6).

Förvaltningsresultat

Under rapportperioden minskade förvaltningsresultatet med 3 % till 22 553 TEUR (23 334). Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 25 665 TEUR.

Värdeförändringar fastigheter

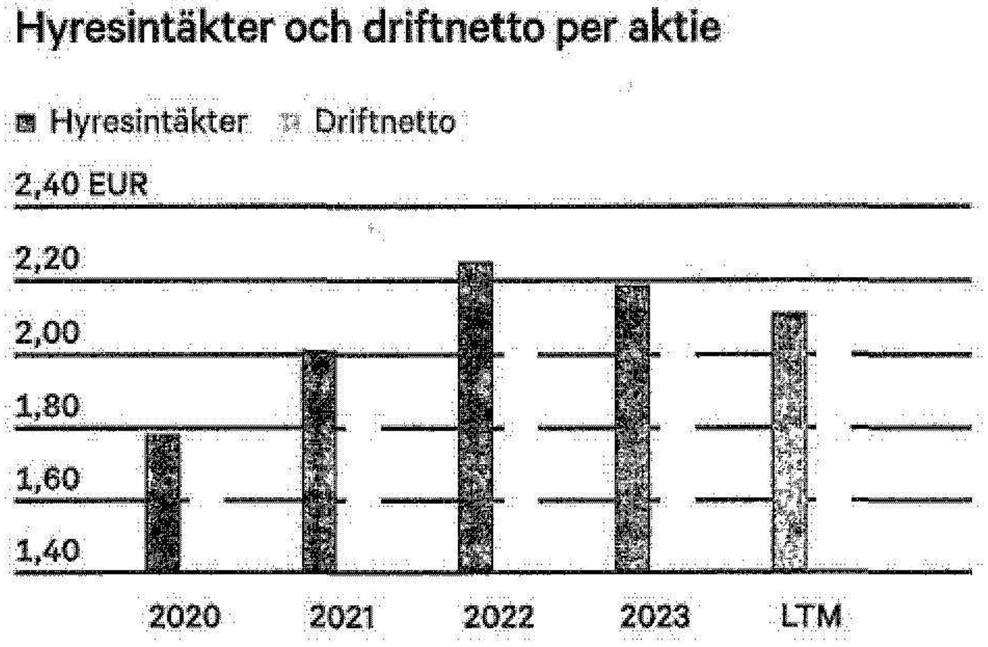
Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till -29 615 TEUR (-35 518) från det ingående värdet om 1 797 908 TEUR (1 850 911) till det utgående värdet 1 768 293 TEUR (1 815 393). Nedan är en specifikation över förändringen:

	TEUR
Ingående värde 2024-01-01	**1 797 908**
Förvärv	6 833
Försäljningar	-231
Orealiserade värdeförändringar	-30 677
Valutakurseffekt	-7 015
Investeringar i fastigheterna	1 475
Utgående värde 2024-06-30	**1 768 293**

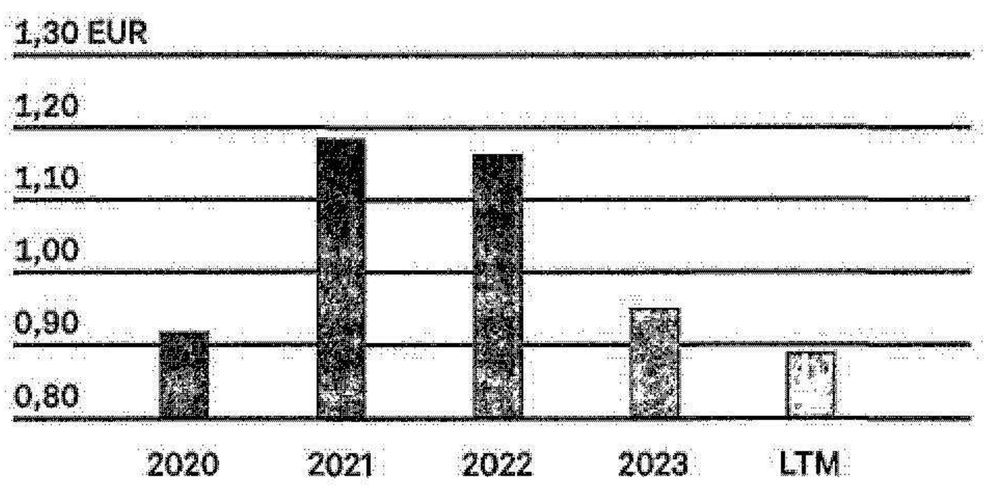
Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -30 677 (-16 735). Den negativa värdeförändringen berodde dels på högre avkastningskrav i fastighetsportföljen men även av en negativ orealiserad värdeförändring i en fastighet i Lahtis, Finland där bedömningen görs att hyresgästen kommer att flytta ut under de närmsta 2-3 åren. Effekten dämpades något av ökade hyresnivåer till följd av indexering. Den genomsnittliga direktavkastningen i fastighetsportföljen var i slutet av Q2 2024 6,5 %.

Investeringar i fastigheterna har uppgått till 1 475 TEUR (751), varav 356 TEUR (326) avser genomförda hyresgästanpassningar med en direktavkastning i linje med eller över den befintliga portföljen, och 89 TEUR (0) avser pågående fastighetsutveckling.

Hyresintäkter och driftnetto per aktie



Förvaltningsresultat per aktie



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667
visma sign
www.vismasign.com

Skatt

I Finland är den nominella bolagsskatten 20%, i Sverige 20,6% samt i Norge och Danmark 22%. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnadsinventarier, byggnaderna och utnyttjande av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg aktuell skattekostnad. Utnyttjande av underskottsavdrag medför dock en uppskjuten skattekostnad.

De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till 9 082 TEUR (20 308). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 1 833 TEUR (4 179) och i moderbolagets balansräkning till 568 TEUR (2 922). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om 2 590 TEUR (-642), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -446 TEUR (-83) respektive 3 036 TEUR (-559).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -1 763 TEUR (5 957) vilket motsvarar -0,05 EUR (0,09) per aktie. Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -30 677 TEUR (-16 735) på fastigheter och 3 620 TEUR (0) på räntederivat.

Andra kvartalet 2024

Koncernens hyresintäkter ökade med 3% till 30 447 TEUR (29 633) under andra kvartalet 2024. Serviceintäkter uppgick till 5 994 TEUR (4 167) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. I serviceintäkter ingår även under andra kvartalet en försäkringsersättning av engångskaraktär om 1 816 TEUR för en brandskadad fastighet i Finland. Fastigheten har därefter sålts under andra kvartalet 2024. Driftnettot ökade med 9% och uppgick till 30 457 TEUR (28 050).

Administrationskostnaderna uppgick till -3 463 TEUR (-2 112). Cibus redovisade en engångskostnad på -1 071 TEUR under kvartalet baserat på årsstämmans beslut om att subventionera optionspremien för teckningsoptionsprogrammet 2024 om -441 TEUR samt styrelsens beslut under andra kvartalet 2024, för att främja bolagets långsiktiga intressen, om återköp av medarbetarnas tidigare erlagda premier för samtliga teckningsoptioner i 2022 program om -630 TEUR. Under andra kvartalet ingår i administrationskostnader även projektkostnader för ESRS rapportering enligt CSRD direktivet.

Finansnettot var under andra kvartalet -16 670 TEUR (-14 395) och utgörs främst av periodens löpande räntekostnader om -12 883 TEUR (-11 524) och ränteintäkter om 681 TEUR (35) samt en engångspost om -3 629 TEUR avseende kostnad för återköp av obligationer med förfall 2024 och 2025. Merparten av kostnaden togs i samband med emission av nya obligationer och motiveras av lägre framtida löpande räntekostnader och att lägre refinansieringsrisk i obligationsportföljen. Utöver detta ingår även valutakursförändringar om 1 296 TEUR (-454) och limitavgifter, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16.

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet blev 10 324 TEUR (11 543) vilket motsvarar 0,18 EUR (0,21) per aktie. Förvalningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekter uppgick till 11 912 TEUR.

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -8 338 TEUR (-8 258) på fastigheter och -331 TEUR (2 495) på räntederivat. Den negativa värdeförändringen är främst hänförlig till Finland och Danmark. Effekten dämpades något av ökade hyresnivåer till följd av indexering.

Total skatt uppgick till 379 TEUR (-1 790), varav aktuell skatt uppgick till -267 TEUR (-39) och uppskjuten skatt till 646 TEUR (-1 751).

Resultat efter skatt uppgick för andra kvartalet till 2 226 TEUR (3 990), vilket motsvarar 0,03 EUR (0,06) per aktie.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 51 439 TEUR (45 375).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -8 193 TEUR (-2 875) och utgör främst förvärv av fastigheter i Sverige och investeringar i befintliga fastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 9 277 TEUR (-47 220). Under perioden har bolaget genomfört tre obligationsemissioner som inbringade 189 559 TEUR, minus 1 729 TEUR i uppläggningskostnader. Vi har även återköpt obligationer för -94 758 TEUR och betalat -3 629 TEUR i återlösenpremie samt amorterat banklån för -26 389 TEUR. Dessutom har vi en räntebärande kortfristig investering om -5 000 TEUR som kommer återbetalas i juli 2024. Kostnader för betald ränta och kostnader relaterade till återköp av obligationer har även påverkat kassaflödet.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 83 880 TEUR (40 893). Cibus hade per den 30 juni 2024 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar, om 1 041 298 TEUR (1 024 956). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4 761 TEUR (5 509).

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 7 526 TEUR (-2 890).

Segmentsredovisning

Cibus redovisar sin verksamhet i de fyra landssegmenten Finland, Sverige, Norge och Danmark. 69% av driftnettot är hänförligt till Finland, 14% till Sverige, 13% till Danmark och 4% till Norge. Av fastighetsvärdet är 1 173 495 TEUR (1 240 006) hänförligt till Finland, 257 745 TEUR (229 371) till Sverige, 268 602 TEUR (277 431) till Danmark och 68 451 TEUR (68 585) 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. Dagligvarubutiker är en viktig social infrastruktur som förser människor i Norden med mat. Det är också en viktig mötesplats för människor och bidrar till social och mental hälsa. För Cibus innebär hållbarhet att bidra till att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter. Detta gör vi tillsammans med våra ankarhyresgäster som är ledande aktörer inom livsmedels- och dagligvaruhandeln i Norden.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667
visma sign
www.vismasign.com

Ett annat exempel inom hållbarhet är att vi upplåter våra stora och ofta platta tak så att våra hyresgäster kan bygga solpaneler. Idag har 48 (44) av våra fastigheter solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumtionen för 2 700 lägenheter eller motsvarar att åka ca 27 miljoner km med en elbil. Årlig CO2-minskning är ca 707 tCO2. Flera solpaneler är redan planerade och diskussioner förs med flera av våra hyresgäster om ytterligare installationer. Vi har även byggt solpaneler på tre fastigheter i egen regi och planerar att anlägga fler då de både är lönsamma och bra för miljön. Cibus har målsättningen att vara klimatneutral till år 2030. Det finns en plan med delmål satt för att minska utläppen. Utsläpp som inte kan tas bort helt kommer att kompenseras.

Tack vare våra hållbarhetsmål kan Cibus finansiera sig grönt. Under juli 2023 uppdaterades bolagets ramverk för grön finansiering där ambitionsnivån jämfört med tidigare ramverk höjts. Samtidigt lanserades även ett ramverk för hållbarhetslänkad finansiering där räntekostnaden kopplas till utfallet av uppsatta hållbarhetsmål. Ramverken kan användas både för bank- och obligationsfinansiering. Under Q2 2024 har en grön icke-säkerställd obligation om 700 MSEK och en grön icke-säkerställd obligation om 80 MEUR emitterats under det nya gröna ramverket. Cibus kan lösa in samtliga gröna obligationer under det gamla gröna ramverket under 2024.

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 2023, avsnitt "Riskhantering" på sidorna 45-46 och not 22 "Finansiell riskhantering och finansiella instrument" sid 84-87.

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter

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

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

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

Hyresintäkter

Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 94,1 % (94,8) och portföljens 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 mer diversifierad kundbas men också att fortsatt bibehålla och förbättra den nuvarande relationen med koncernens största hyresgäster som är ledande inom livsmedel- och dagligvaruhandeln i 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. För att minimera valutarisken matchas i stor utsträckning tillgångar och skulder i samma valuta. Ränterisk föreligger då koncernens resultat och kassaflöde påverkas av ränteförändringar. För att minska risken för räntehöjningar har koncernen räntederivat i form av räntetak och ränteswappar men även lån till fast ränta. Refinansieringsrisk är att bolaget inte kommer att kunna refinansiera sina lån när dessa förfaller. För att minska refinansieringsrisken har Cibus samarbete med flera nordiska banker och institut samt har en förfallostruktur på lånen och så att de inte förfaller samtidigt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667
visma sign
www.vismasign.com

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 2023. 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 72-75.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att bolagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultatet och finansiell ställning. Samma bedömningar samt redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2023.

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

Transaktioner med närstående

På årsstämman den 24 april 2020 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 160 000 optioner för Cibus bolagsledning, exklusive bolagets verkställande direktör som redan deltagit i ett teckningsoptionsprogram som inrättades av årsstämman 2019. Teckningskursen sattes till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18-25 maj 2020 och uppgår till 12,20 EUR. Styrelsen i Cibus beslutade att i maj 2024 att lämna ett erbjudande till innehavarna av teckningsoptioner av serie 2020/2024 i bolaget om återköp av optioner. Som ett villkor för erbjudandet krävdes att teckningsoptionsinnehavarna återinvesterade återköpsvederlaget i aktier i Cibus genom utnyttjande av de teckningsoptioner som behållits. Totalt tecknades 1 396 aktier med stöd av teckningsoptionerna.

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

På årsstämman den 20 april 2022 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 500 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen sattes till 110% av genomsnittskursen för Cibusaktien 5-9 maj 2022 och uppgick till 21,48 EUR. Styrelsen beslutade, för att främja bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet, om ett avsteg från ersättningsriktlinjerna genom återköp av medarbetarnas tidigare inbetalda premier av samtliga teckningsoptioner från incitamentsprogrammet som beslutades på årsstämman 2022. Återköp genomfördes till ett belopp inklusive sociala avgifter om 630 TEUR som redovisades som administrationskostnad i andra kvartalet 2024. Samtliga teckningsoptioner för år 2022 har därefter makulerats.

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

På årsstämman den 15 april 2024 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 470 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen sattes till 110% av genomsnittskursen för Cibus-aktien 24 april - 2 maj 2024 och uppgår till 154,20 SEK. Teckning av optionerna kan ske tidigast 13 april 2027. Vidare beslutade årsstämman att subventionera optionspremien för teckningsoptionerna genom att bolaget återbetalar det belopp som erlagts av deltagaren som betalning för teckningsoptionerna i form av en kontantbonus. Denna kontantbonus uppgick till 441 TEUR inklusive sociala avgifter och redovisades i andra kvartalet 2024.

Syftet med teckningsoptionsprogrammen, och skälen för avvikelsen 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 bolagsledning och övriga anställda ska vara årligen återkommande.

Revision

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

Cibusaktien

Cibus Nordic Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap. Per den 30 juni 2024 var sista betalkurs 157,80 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på drygt 9 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var drygt 51 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 30 juni 2024 till 57 247 536 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

Händelser efter periodens slut

Inga väsentliga händelser efter periodens slut.

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 17 juli 2024 kl 10:00 (CEST) där VD Christian Fredrixon och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på https://ir.financialhearings.com/cibus-nordic-real-estate-q2-2024. För att deltaga i telefonkonferensen vänligen registrera deltagande på följande länk https://conference.financialhearings.com/teleconference/?id=50048795. Efter registreringen får man telefonnummer och ett konferens-ID för att logga in till konferensen. Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.cibusnordic.com.

Utdelning

För tolvmånaders perioden som inleddes efter årsstämman 2024 beslutades att utdelningen skall vara sammanlagt 0,90 EUR per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på www.cibusnordic.com/se/investerare/aktien/utdelningskalender/

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667
visma sign
www.vismasign.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 17 juli 2024.

Stockholm den 17 juli 2024
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

Patrick Gylling

Styrelseordförande

Elisabeth Norman	**Victoria Skoglund**	**Nils Styf**	**Stefan Gattberg**
Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot

Christian Fredrixon

VD

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

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

Kommande rapporteringstillfällen

2024-11-05	Delårsrapport Q3
2025-02-19	Bokslutskommuniké
2025-03-19	Årsredovisning
2025-04-15	Årsstämma

För ytterligare information, vänligen kontakta

Christian Fredrixon, VD
christian.fredrixon@cibusnordic.com
+46 (0) 8 12 439 100

Pia-Lena Olofsson, CFO
pia-lena.olofsson@cibusnordic.com
+46 (0) 8 12 439 100

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

www.cibusnordic.com

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667

visma sign
www.vismasign.com

Nils Javier Styf
47dc0d6c-1459-4ec8-968b-5a7d31cdce09 - 2024-08-26 12:28:25 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8ba5ca32-cae6-4332-a87f-2f3d0f30e203 - SE

CARL PATRICK GYLLING
f86b4159-6727-4c34-a52a-357cc7fdd8ad - 2024-08-26 12:43:29 UTC +03:00
BankID / MobileID - 1c49772d-8e2a-4d05-8897-59495383014d - FI

ELIN L VICTORIA SVENSSON SKOGLUND
c5e053d7-926b-4f10-8415-78b1ec96939b - 2024-08-26 12:48:33 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a03a1673-7afb-497b-94f5-621d573cda3a - SE

CHRISTIAN FREDRIXON
016ca837-abc1-4916-9a1b-99ecdd04be20 - 2024-08-26 13:41:16 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 9b0dd296-1c63-4f14-8342-27633fa89bd7 - SE

Stefan Kristofer Gattberg
89c6de44-7f2e-4bf5-bbab-f75a5ff1288c - 2024-08-26 16:50:29 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b00ea8c6-4949-4c0c-b032-b599fa8374d2 - SE

Ulla Maria Elisabeth Norman
a15f5a5e-f911-499b-8678-761546a3e8af - 2024-08-26 18:25:59 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ba187ebc-3558-4ff2-a81f-1f43419932a5 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Aktien och ägarna

Cibus aktie är noterad på
Nasdaq Stockholm MidCap

Främsta anledningarna till att investera i Cibus aktie

1 Hög och stabil direktavkastning

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

2 Potential till en god värdetillväxt

99% av Cibus hyror är KPI-kopplade vilket kommer att ge märkbar tillväxt i vår NOI även utan förvärv. Cibus investeringsstrategi är att förvärva enstaka fastigheter eller fastighetsportföljer till ett högre avkastningskrav än den befintliga portföljen.

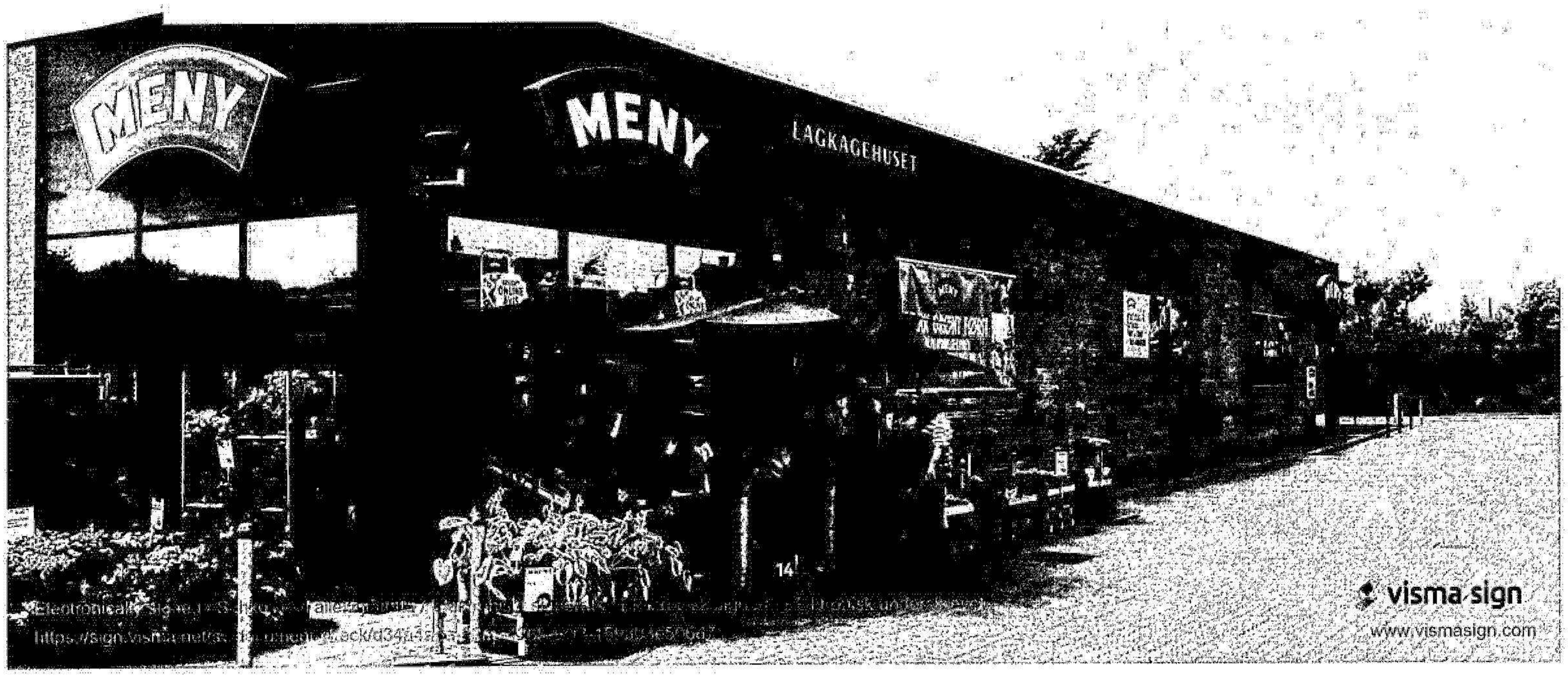
3 Månadsvis utdelning som stiger successivt

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 juni 2024 uppgick till drygt 9,0 miljarder SEK.



Electronically signed by [illegible]
https://sign.vismasign.net/sv/[illegible]
visma sign
www.vismasign.com

Cibus aktieägare

Cibus är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har drygt 51 000 aktieägare per den 30 juni 2024. De 15 största aktieägarna innehar ca 43% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 30 juni 2024 uppgick till 10% eller mer av Cibus röster.

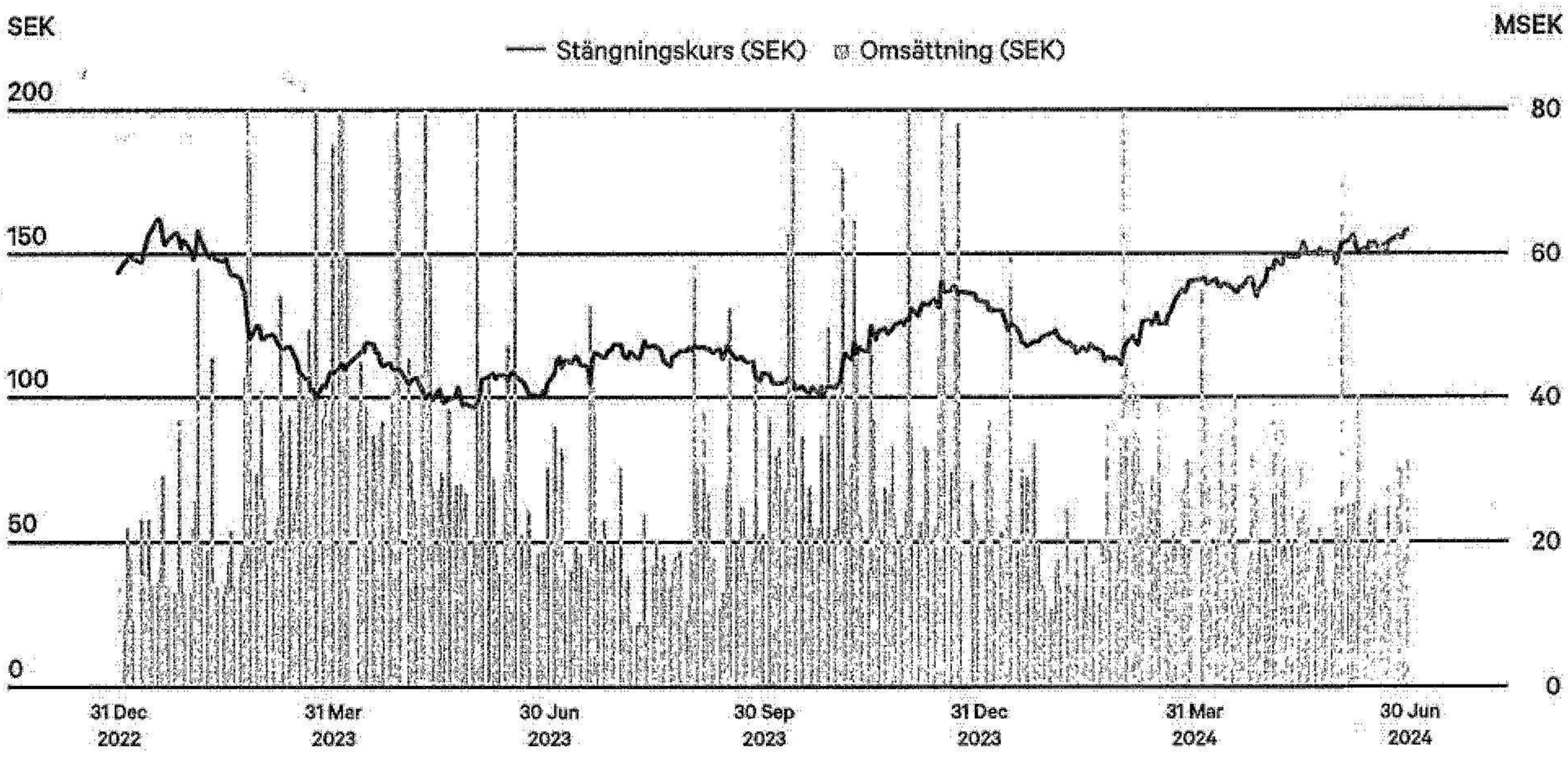
Aktieägare per den 30 juni 2024

Namn	Antal aktier	Andel, %
Länsförsäkringar Fonder	4 470 601	7,8
Fjärde AP-fonden	3 545 689	6,2
Vanguard	2 466 842	4,3
Avanza Pension	2 321 598	4,0
Nordnet Pensionsförsäkring	1 807 488	3,2
BlackRock	1 798 303	3,1
Clearance Capital	1 505 327	2,6
Handelsbanken Fonder	1 214 204	2,1
Sensor Fonder	1 213 391	2,1
Tredje AP-fonden	1 130 000	2,0
Columbia Threadneedle	807 357	1,4
American Century Investment Management	718 208	1,3
Carnegie Fonder	672 882	1,2
DWS Investments	633 126	1,1
Swedbank Robur Fonder	553 323	1,0
Summa 15 största aktieägare	**24 858 339**	**43,4**
Aktieägare, övriga	32 389 197	56,6
Totalt	**57 247 536**	**100**

Källa: Modular Finance

Aktiekursens utveckling

Slutkurs på Cibus aktie per den 30 juni 2024 var 157,80 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på drygt 9,0 miljarder SEK. Den genomsnittliga totala omsättningen under Q2 2024 uppgick till drygt 60 MSEK per dag, varav 29 MSEK var på Nasdaq Stockholm.

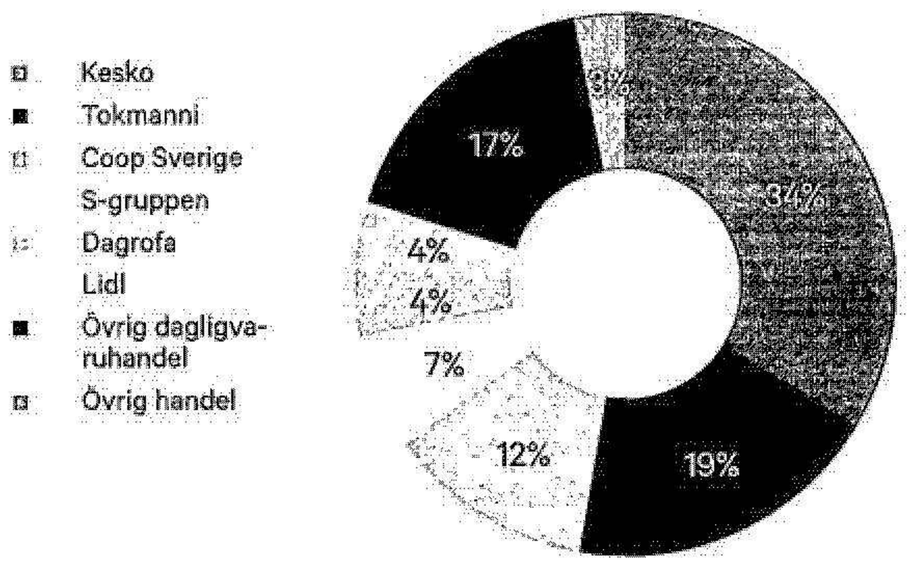


Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667
visma sign
www.vismasign.com

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Hyresgäster

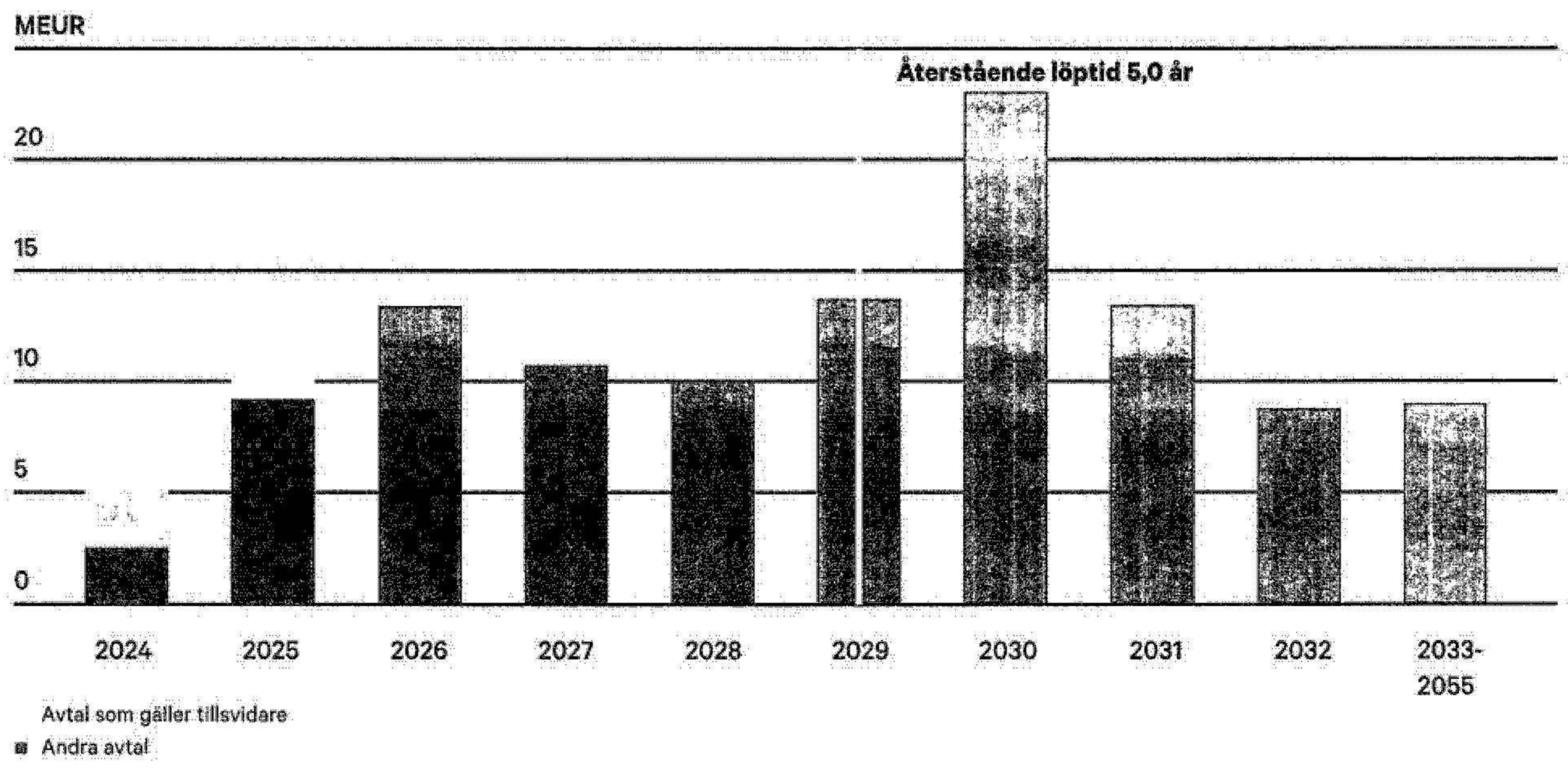
Cirka 97% av driftnettot härrör från dagligvarufastigheter. De största hyresgäster är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Dagrofa och Lidl. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns Norgesgruppen, Reitan, Coop Danmark, Salling Group och ICA. I diagrammet till höger visas hur driftnettot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



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667
visma sign
www.vismasign.com

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. Portföljens genomsnittliga återstående hyresavtalslängd var 5,0 år.



Ungefär 73 % av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2024 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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667
visma sign
www.vismasign.com

Fastighetsbestånd

Allmän översikt

Per den 30 juni 2024 bestod Cibus fastighetsbestånd av 455 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge och Danmark. 69 % av portföljens driftnetto för andra kvartalet härrör sig från fastigheter i Finland, 13 % från fastigheter i Danmark, 14 % 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 dagligvarukedjorna i Norden. Ankarhyresgästerna står för 84 % av hyresintäkterna och har genomsnittlig återstående löptid på 5,6 år.

Under andra kvartalet har sex fastigheter förvärvats i Sverige, varav fem har tillträtts under andra kvartalet och en kommer tillträdas under tredje kvartalet. Under andra kvartalet har en fastighet avyttrats i Finland. För mer information besök www.cibusnordic.com.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyregästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	145	276 872	4,5	4,8	93 %
Tokmanni	53	241 029	4,7	5,1	84 %
Coop Sverige	116	130 277	5,7	5,9	95 %
S-gruppen	37	66 857	6,5	6,9	80 %
Dagrofa	7	27 493	3,1	5,3	78 %
Lidl	7	42 138	6,0	7,6	75 %
Övrig dagligvaruhandel	66	126 519	5,7	6,5	83 %
Övrig handel	24	72 638	2,8	n/a	n/a
Portföljen total	**455**	**983 822**	**5,0**	**5,6**	**84 %**

Tokmanni Nystad, Finland

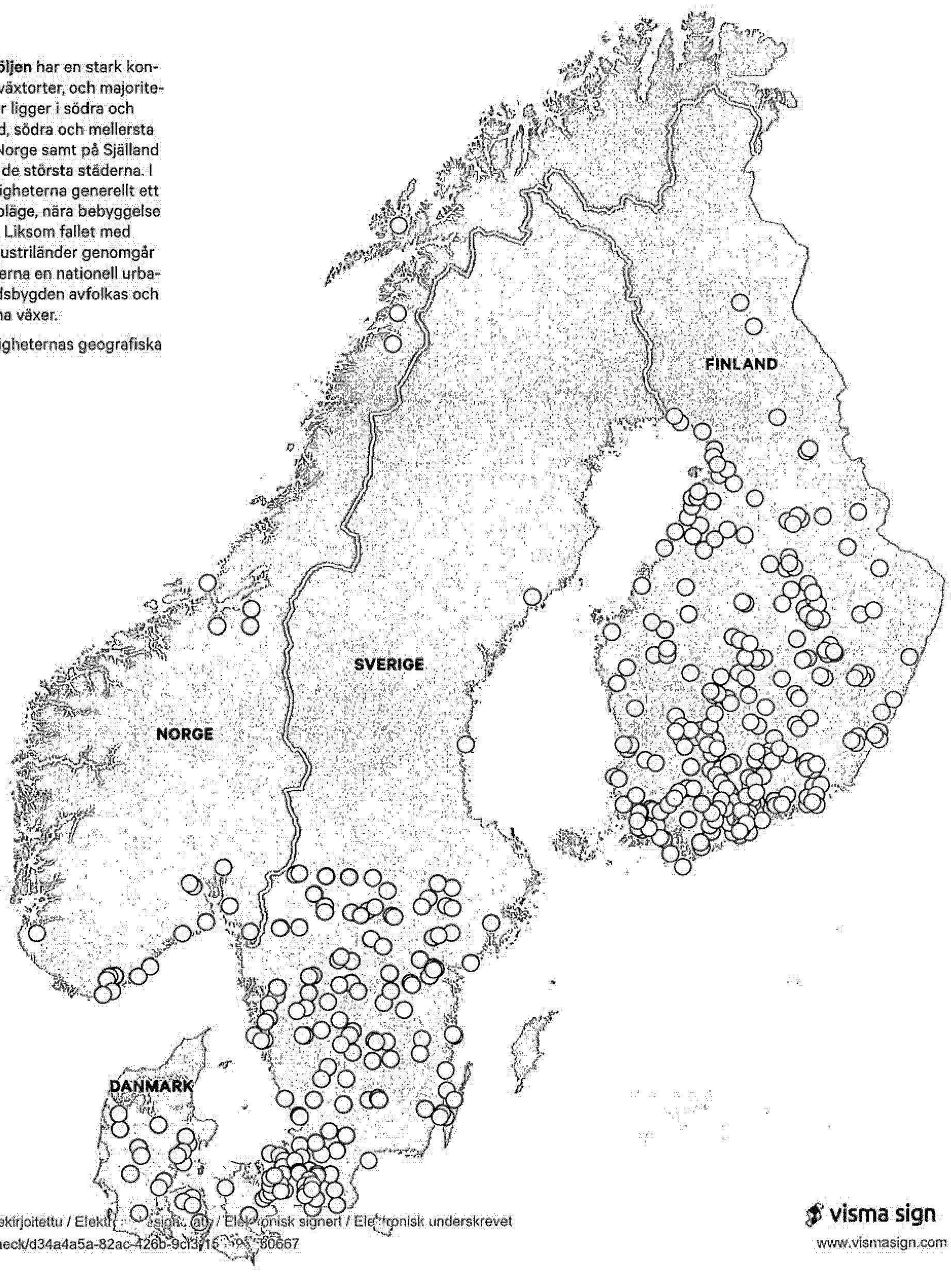
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/...
visma sign
www.vismasign.com

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.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektr[illegible]esign. @ty / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-15[illegible]60667
visma sign
www.vismasign.com

Portföljdiversifiering

Ingen enskild fastighet i portföljen svarar för en större andel än 1,7% av portföljens totala driftnetto, vilket eliminerar vikten av en enskild fastighet.

Medelstora livsmedelsbutiker (1 000-3 000 kvm) 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 114,7 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portföljen som Cibus ägde per den 1 juli 2024.

Antal fastigheter	455
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	984
Uthyrningsbara area/fastighet, kvm	2 162
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	114,7
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	126
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	5,0

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerat / Signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a
visma sign
www.vismasign.com

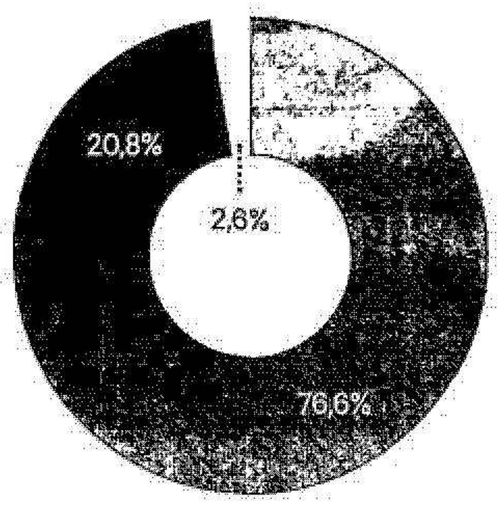
Finansiering

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

Räntebärande skulder

Cibus upplåning sker genom säkerställda banklån i EUR, DKK, SEK samt NOK och icke säkerställda obligationer i EUR och SEK. Per den 30 juni 2024 uppgick de räntebärande skulderna till 1 130 179 TEUR (1 065 848) med en utgående genomsnittlig ränta om 4,5 % (4,6), en genomsnittlig kapitalbindningstid om 1,7 år och en genomsnittlig räntebindningstid om 1,8 år. Under 2024 har de räntebärande skulderna ökat med 64 207 TEUR med hänsyn tagen till valutakursförändringar, varav 93 846 TEUR avser ökad volym obligationer, -29 639 TEUR avser återbetalda banklån.

- Banklån
  888 662 TEUR
- Obligationer
  241 517 TEUR*
  Hybridobligationer
  30 000 TEUR



* Per 2024-06-30 ingår en obligation med förfall 2024-12-29 (MTN-lån 102) om 18 200 TEUR som Cibus återbetalade i sin helhet i början av juli 2024. Räknas detta lån av är obligationsskulden 223 317 TEUR eller 19,6 % av den externa finansieringen. Räknas även de obligationer om 31 694 TEUR av (MTN-lån 103 och 104), som Cibus kan återbetala i förtid under andra halvåret 2024, är obligationsskulden 191 622 TEUR eller 17,3 % av den externa finansieringen.

Cibus finanspolicy anger att belåningsgraden ska hållas i intervallet 55-65% och att räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 gånger. I villkoren som reglerar utestående obligationer finns kovenanter att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger för obligationer med förfall 2024-2025 och 1,50 gånger för obligationer med förfall 2027-2028. Belåningsgraden ska enligt villkoren understiga 70%. Vid halvårsskiftet 2024 var belåningsgraden 58,9 % och räntetäckningsgraden 2,2 gånger.

Stora delar av den räntebärande skulden är räntesäkrad vilket medför att exponeringen mot rörliga räntor är begränsad kommande 12 månader. De löpande räntekostnaderna från den räntebärande skulden är trögrörliga under denna period och målet för räntetäckningsgraden bedöms kunna uppnås även vid stigande marknadsräntor, allt annat lika.

Banklån

Cibus har goda relationer med ett flertal nordiska banker och 76,6 % av Cibus externa finansieringskällor utgörs av banklån. Per den 30 juni 2024 hade koncernen säkerställda banklån om 888 662 TEUR (916 787) med en genomsnittlig viktad kreditmarginal om 1,6 % och en genomsnittligt viktad kapitalbindningstid om 1,5 år. Som säkerhet för banklånen har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna.

För samtliga banklån med en återstående löptid understigande 12 månader pågår refinansiering, vilket per halvårsskiftet rör totalt 262 257 TEUR. Cibus upplever goda marknadsförutsättningar att förlänga befintliga banklån med stort intresse bland både befintliga och potentiellt nya långivare. Bedömningen är att refinansieringen av den, per halvårsskiftet, kortfristiga bankskulden är slutförd under andra halvåret 2024.

S-market Pansio, Turku, Finland

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrift
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-62ac-426b-9cf3-159a93e50667
Visma Sign

5262080144

Obligationer och hybridobligationer

20,8 % av Cibus externa finansieringskällor består av icke säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 241 517 TEUR (149 062). Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån om 30 000 TEUR (30 000), vilket motsvarar 2,6 % av den externa finansieringen. Hybridobligationen redovisas som eget kapital. Samtliga utestående obligationer är emitterade under bolagets MTN-program och är noterade på Nasdaq Stockholm Corporate Bond list.

Under 2024 har Cibus arbetat aktivt med sin obligationsfinansiering. I februari emitterades en grön icke säkerställd obligation om 50 000 TEUR med 3 års löptid till 3M Euribor+4,00 %. Den följdes sedan upp i mars med två ytterligare emissioner av gröna icke säkerställda obligationer, en om 80 000 TEUR med 4 års löptid till 3M Euribor+4,00 % och en om 700 000 TSEK med 3,5 års löptid till 3M Stibor+3,50 %. Det har även skett återköp, bland annat genom ett återköpserbjudande i samband med emissionen i mars men även genom köp i andrahandsmarknaden. Totala återköp under året uppgår till 48 600 TEUR respektive 542 500 TSEK i de obligationer som förfaller 2024-2025. Utöver det återbetalades återstoden av MTN-lån 102 om 18 200 TEUR i början av juli 2024. Cibus har möjlighet att påkalla förtida inlösen av MTN-lån 103 och 104 under Q3 respektive Q4 2024.

Tabellen nedan redogör för utestående obligationer per 2024-06-30.

Utestående obligationer och hybridobligationer

Typ	MTN lån	Förfall	ESG	Valuta	Emitterat belopp	Eget innehav	Utestående belopp	Referensränta	Kredit-marginal	ISIN
Hybridobligation	101	-**	-	EUR	30 000 000	0	30 000 000	3M Euribor	4,75%	SE0013360344
Obligation	102	2024-12-29	Grön	EUR	50 000 000	31 800 000*	18 200 000*	3M Euribor	4,00%	SE0013360716
Obligation	103	2025-09-02	Grön	SEK	700 000 000	563 750 000	136 250 000	3M Stibor	5,95%	SE0017071517
Obligation	104	2025-12-01	-	EUR	70 000 000	50 300 000	19 700 000	3M Euribor	7,00%	SE0013360849
Obligation	105	2027-02-01	Grön	EUR	50 000 000	0	50 000 000	3M Euribor	4,00%	SE0013361334
Obligation	106	2028-04-02	Grön	EUR	80 000 000	0	80 000 000	3M Euribor	4,00%	SE0021921665
Obligation	107	2027-10-02	Grön	SEK	700 000 000	0	700 000 000	3M Stibor	3,50%	SE0021921673

* Eget innehav i MTN-lån 102 makulerades i slutet av juni 2024 och utestående belopp återbetalades i sin helhet i början av juli 2024.

** Första inlösendag 2026-09-24.

Räntekänslighetsanalys

Efter de obligationsemissioner som genomfördes under första halvåret är den räntebärande skulden temporärt något högre än innan. Detta beror på att kapital lånades upp för att ha möjligheten att återbetala obligationer med förfall 2024 och 2025 i förtid, vilket kan ske först under Q3 och Q4 i år (obligationen med förfall 2024 återbetalades i början av juli). Räknat på en räntebärande skuld där dessa obligationer har återbetalats och med hänsyn tagen även till räntesäkringar som har en återstående löptid under 12 månader är den momentana säkringsgraden 97%, eller omvänt exponeringen mot rörliga räntor 3%.

Baserat på redovisad intjäningsförmåga och med beaktandet av befintliga lån som löper med fast ränta samt övriga räntesäkringar blir resultateffekten då marknadsräntan ökar med 1 %-enhet ungefär -545 TEUR på årsbasis. Resultateffekten av en 2 %-enheters högre marknadsränta blir -1 090 TEUR på årsbasis.

Kapital- och räntebindningsstruktur

Nedanstående tabell åskådliggör förfalloprofilen för kapital- och räntebindningen. Kapitalbindningens förfallostruktur inkluderar inte löpande amorteringar. Obligationslån redovisas som utestående belopp, dvs emitterat belopp med avdrag för Cibus egna innehav per bokslutsdagen. Räntebindningens förfalloprofil innefattar räntesäkringar, inkl upphandlade med framtida start, i form av räntetak, ränteswappar samt lån som löper med fast ränta.

	Kapitalbindning						Räntebindning	
	Säkerställda banklån		Obligationslån		Totalt upplåning		Total upplåning	
Intervall	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Andel %	TEUR	Andel %
0-1 år	262 257	1,5%	18 200	4,0%	280 457	25%	280 659	25%
1-2 år	492 618	2,0%	31 694	6,6%	524 312	46%	411 828	36%
2-3 år	133 787	0,9%	50 000	4,0%	183 787	16%	131 069	12%
3-4 år	0	-	141 622	3,8%	141 622	13%	306 622	27%
Summa	**888 662**	**1,6%**	**241 517**	**4,2%**	**1 130 179**	**100%**	**1 130 179**	**100%**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667
visma sign
www.vismasign.com

Förfallostruktur för räntesäkringar

I tabellerna nedan redogörs för samtliga ingångna och gällande räntesäkringar.

Räntetak

Belopp TEUR	Räntetak	Förfallodatum
35 000	3M Euribor 2,00%	2024-12-29
30 000	3M Euribor 0,50%	2025-06-16
105 000	3M Euribor 3,50%	2025-06-16
90 000	3M Euribor 1,50%	2025-07-14
138 150	3M Euribor 2,00%	2025-09-30
50 600	3M Euribor 0,00%	2025-12-10
86 000	3M Euribor 2,00%	2026-01-30
534 750		

Belopp TSEK	Räntetak	Förfallodatum
572 220	3M Stibor 0,25%	2025-03-04
110 000	3M Stibor 0,25%	2026-01-08
30 000	3M Stibor 3,50%	2026-01-08
712 220		

Belopp TNOK	Räntetak	Förfallodatum
120 000	3M Nibor 2,50%	2025-10-15
90 000	3M Nibor 2,50%	2025-12-22
72 275	3M Nibor 4,00%	2026-11-30
282 275		

Ränteswappar

Belopp TEUR	Betalar fast	Erhåller rörligt	Förfallodatum
20 000	2,94%	3M Euribor	2027-07-01
125 000	2,96%	3M Euribor	2027-07-15
30 000	2,97%	3M Euribor	2027-09-29
70 000	2,97%	3M Euribor	2027-11-28
245 000			

Belopp TSEK	Betalar fast	Erhåller rörligt	Förfallodatum
100 000	3,20%	3M Stibor	2026-01-08
50 000	3,19%	3M Stibor	2026-01-08
435 000	3,48%	3M Stibor	2027-07-15
585 000			

Ränteswappar med framtida start

Belopp TSEK	Fast ränta	Startdatum	Förfallodatum
265 000	2,89%	2024-10-02	2027-10-02
265 000			

Normal

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159e93e50667
visma sign
www.vismasign.com

Ekonomisk redovisning

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667

visma sign
www.vismasign.com

Koncernens resultaträkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q2 2024	Q2 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Hyresintäkter	30 447	29 633	60 966	59 300	119 128
Serviceintäkter	5 994	4 167	11 492	9 475	20 877
Driftkostnader	-4 744	-4 506	-11 317	-10 627	-20 195
Fastighetsskatt	-1 240	-1 244	-2 570	-2 498	-5 081
Driftnetto	**30 457**	**28 050**	**58 571**	**55 650**	**114 729**
Administrationskostnader	-3 463	-2 112	-5 931	-4 307	-9 936
Finansnetto	-16 670	-14 395	-30 087	-28 009	-52 861
Förvaltningsresultat	**10 324**	**11 543**	**22 553**	**23 334**	**51 932**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	192	-	151	-	-125
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-8 338	-8 258	-30 677	-16 735	-53 416
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	-331	2 495	3 620	0	-21 865
Resultat före skatt	**1 847**	**5 780**	**-4 353**	**6 599**	**-23 474**
Aktuell skatt	-267	-39	-446	-83	-814
Uppskjuten skatt	646	-1 751	3 036	-559	4 369
Periodens resultat	**2 226**	**3 990**	**-1 763**	**5 957**	**-19 919**
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	57 246 984	54 730 612	57 246 562	51 603 574	54 448 046
Resultat per aktie* före och efter utspädning, EUR	0,03	0,06	-0,05	0,09	-0,41

*Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q2 2024	Q2 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Periodens resultat	**2 226**	**3 990**	**-1 763**	**5 957**	**-19 919**
Övrigt totalresultat					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	1 668	-3 516	-1 969	-6 420	-1 308
Summa totalresultat*	**3 894**	**474**	**-3 732**	**-463**	**-21 227**

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667
visma sign
www.vismasign.com

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental euro (TEUR)	30-jun 2024	30-jun 2023	31-dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 768 293	1 815 393	1 797 908
Nyttjanderättstillgångar	11 161	10 607	10 855
Andra materiella tillgångar	193	98	93
Immateriella tillgångar	91	136	113
Uppskjutna skattefordringar	1 833	4 179	1 880
Räntederivat	9 610	23 038	6 044
Övriga långfristiga fordringar	36	35	37
Summa anläggningstillgångar	**1 791 217**	**1 853 486**	**1 816 930**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	924	1 012	639
Övriga kortfristiga fordringar	1 078	377	581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 685	3 442	2 181
Kortfristiga placeringar	5 000	-	-
Likvida medel	83 880	40 893	31 530
Summa omsättningstillgångar	**93 567**	**45 724**	**34 931**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 884 784**	**1 899 210**	**1 851 861**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	572	572	572
Övrigt tillskjutet kapital	667 148	666 816	666 804
Reserver	-6 308	-9 451	-4 339
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	-54 434	27 333	152
Eget kapital exkl. hybridobligation	**606 978**	**685 270**	**663 189**
Hybridobligation	30 000	30 000	30 000
Summa eget kapital *	**636 978**	**715 270**	**693 189**
Långfristiga skulder			
Upplåning [1]	844 909	1 059 395	1 023 699
Uppskjutna skatteskulder	36 781	46 516	39 773
Övriga långfristiga skulder	14 380	13 854	14 075
Summa långfristiga skulder	**896 070**	**1 119 765**	**1 077 547**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning [1]	280 508	945	37 816
Kortfristig del av räntederivat	63	972	63
Leverantörsskulder	822	449	674
Aktuella skatteskulder	1 837	1 538	2 364
Övriga kortfristiga skulder	6 106	5 491	4 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 400	54 780	35 248
Summa kortfristiga skulder	**351 736**	**64 175**	**81 125**
Summa skulder	**1 247 806**	**1 183 940**	**1 158 672**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 884 784**	**1 899 210**	**1 851 861**

*Överensstämmer med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.
[1] Den obligation som förfaller i december 2024 uppgick till 18 200 TEUR vid utgången av andra kvartalet och återbetalades i sin helhet i inledningen av tredje kvartalet. Resterande kortfristig upplåning avser banklån, per halvårsskiftet totalt 262 257 TEUR. Cibus upplever goda marknadsförutsättningar att förlänga befintliga banklån med stort intresse bland både befintliga och potentiellt nya långivare. Bedömningen är att refinansieringen av dessa banklån är slutförd under andra halvåret 2024.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667
visma sign
www.vismasign.com

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tusental euro (TEUR)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt	Hybrid-obligation	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1-jan 2023	**484**	**596 968**	**-3 031**	**73 387**	**667 808**	**30 000**	**697 808**
Periodens resultat	-	-	-	5 957	5 957	-	5 957
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-6 420	-	-6 420	-	-6 420
Periodens totalresultat jan-jun 2023	**-**	**-**	**-6 420**	**5 957**	**-463**	**-**	**-463**
Nyemission	88	71 042	-	-	71 130	-	71 130
Köp av teckningsoptioner	-	22	-	-	22	-	22
Emissionskostnader	-	-1 532	-	-	-1 532	-	-1 532
Skatteeffekt emissionskostnader	-	316	-	-	316	-	316
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-50 905	-50 905	-	-50 905
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-1 106	-1 106	-	-1 106
Utgående eget kapital 30-jun 2023	**572**	**666 816**	**-9 451**	**27 333**	**685 270**	**30 000**	**715 270**
Periodens resultat	-	-	-	-25 876	-25 876	-	-25 876
Periodens övrigt totalresultat	-	-	5 112	-	5 112	-	5 112
Periodens totalresultat jul-dec 2023	**-**	**-**	**5 112**	**-25 876**	**-20 764**	**-**	**-20 764**
Återköp av teckningsoptioner	-	-12	-	-	-12	-	-12
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-1 305	-1 305	-	-1 305
Utgående eget kapital 31-dec 2023	**572**	**666 804**	**-4 339**	**152**	**663 189**	**30 000**	**693 189**
Ingående eget kapital 1-jan 2024	**572**	**666 804**	**-4 339**	**152**	**663 189**	**30 000**	**693 189**
Periodens resultat	-	-	-	-1 763	-1 763	-	-1 763
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-1 969	-	-1 969	-	-1 969
Periodens totalresultat jan-jun 2024	**-**	**-**	**-1 969**	**-1 763**	**-3 732**	**-**	**-3 732**
Nyemission *	0	54	-	-	54	-	54
Köp av teckningsoptioner *	-	348	-	-	348	-	348
Återköp av teckningsoptioner *	-	-54	-	-	-54	-	-54
Emissionskostnader	-	-5	-	-	-5	-	-5
Skatteeffekt emissionskostnader	-	1	-	-	1	-	1
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-51 522	-51 522	-	-51 522
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-1 301	-1 301	-	-1 301
Utgående eget kapital 30-jun 2024	**572**	**667 148**	**-6 308**	**-54 434**	**606 978**	**30 000**	**636 978**

* Den 1 maj meddelades att styrelsen i Cibus beslutat att lämna ett erbjudande till innehavarna av teckningsoptioner av serie 2020/2024 i bolaget om återköp av 158 604 optioner. Som ett villkor för erbjudandet krävs att teckningsoptionsinnehavarna återinvesterade återköpsvederlaget i aktier i Cibus genom utnyttjande av de teckningsoptioner som behölls. 1 396 teckningsoptioner utnyttjades för teckning av 1 396 nya aktier i Cibus.

* Den 31 maj meddelades att det totala antalet aktier och röster i Cibus under maj 2024 hade ökat som ett resultat av utnyttjande av teckningsoptioner av serie 2020/2024. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 57 247 536 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 572 475,36 EUR per den 31 maj 2024.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667
visma sign
www.vismasign.com

20240625090147

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q2 2024	Q2 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	1 847	5 780	-4 353	6 599	-23 474
Justering för:					
- Avskrivningar	18		36		80
- Finansnetto	14 436	13 538	27 104	22 975	48 169
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	8 338	8 258	30 677	16 735	53 416
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	331	-2 495	-3 620	-	21 865
- Orealiserade valutakursdifferenser	311	472	591	1 109	1 785
Betald skatt	-13	-	-44	-33	-70
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	**25 268**	**25 553**	**50 391**	**47 385**	**101 771**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Förändring av kortfristiga fordringar	-774	2 673	-1 305	722	2 200
Förändring av kortfristiga skulder	3 736	2 945	2 353	-2 732	-2 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**28 230**	**31 171**	**51 439**	**45 375**	**101 853**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-6 833	-2 053	-6 833	-2 124	-16 963
Försäljning av fastigheter	220	-	231	-	14 518
Investeringar i befintliga fastigheter	-743	-439	-1 475	-751	-2 976
Andra investeringar	-116	-	-116	-	-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-7 472**	**-2 492**	**-8 193**	**-2 875**	**-5 433**
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	54	71 130	54	71 130	71 130
Emissionskostnader	-5	-1 532	-5	-1 532	-1 532
Köp av teckningsoptioner	348	22	348	22	22
Återköp av teckningsoptioner	-54	-	-54	-	-12
Utdelning till aktieägare	-8 015	-11 978	-25 761	-24 088	-45 270
Utdelning hybridobligation	-659	-607	-1 301	-1 106	-2 411
Obligationsemission	139 559	-	189 559	-	-
Återköp av obligationer	-88 258	-92 125	-94 758	-106 625	-111 625
Upptagna lån	-	54 272	-	54 272	61 316
Amortering av lån	-332	-7 283	-26 389	-7 521	-20 985
Uppläggningskostnader	-1 279	-675	-1 729	-764	-1 061
Betald ränta	-10 141	-11 318	-22 058	-19 896	-43 554
Förtidsinlösenavgifter	-3 538	-1 515	-3 629	-1 688	-1 859
Räntebärande finansiella placeringar	-	-	-5 000	-	-
Premie för finansiellt instrument	-	-9 424		-9 424	-15 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**27 680**	**-11 033**	**9 277**	**-47 220**	**-110 853**
Periodens kassaflöde	**48 438**	**17 646**	**52 523**	**-4 720**	**-14 433**
Likvida medel vid periodens början	**35 306**	**23 504**	**31 530**	**45 994**	**45 994**
Kursdifferens i likvida medel	136	-257	-173	-381	-31
Likvida medel vid periodens utgång	**83 880**	**40 893**	**83 880**	**40 893**	**31 530**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667
visma sign
www.vismasign.com

Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q2 2024	Q2 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Rörelseintäkter	541	532	1 082	1 065	2 172
Rörelsekostnader	-1 572	-1 001	-2 583	-1 703	-4 046
Rörelseresultat	**-1 031**	**-469**	**-1 501**	**-638**	**-1 874**
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9 822	4 813	18 879	9 552	33 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 312	-5 878	-9 867	-12 469	-24 948
Resultat efter finansiella poster	**479**	**-1 534**	**7 511**	**-3 555**	**6 756**
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-1 547
Resultat före skatt	**479**	**-1 534**	**7 511**	**-3 555**	**5 209**
Skatt	671	236	15	665	-1 705
Periodens resultat*	**1 150**	**-1 298**	**7 526**	**-2 890**	**3 504**

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667

visma sign
www.vismasign.com

20240829091143

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	30-jun 2024	30-jun 2023	31-dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror	91	136	113
Inventarier	1	7	4
Andelar i dotterbolag	276 656	264 573	270 942
Uppskjutna skattefordringar	568	2 922	921
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	548 895	514 575	521 413
Övriga långfristiga fordringar	637	963	19
Summa anläggningstillgångar	**826 848**	**783 176**	**793 412**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	66 380	21 853	53 083
Övriga kortfristiga fordringar	330	59	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143	131	105
Kortfristiga placeringar	5 000	-	-
Likvida medel	53 570	15 607	7 753
Summa omsättningstillgångar	**125 423**	**37 650**	**61 041**
SUMMA TILLGÅNGAR	**952 271**	**820 826**	**854 453**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	572	572	572
Summa bundet eget kapital	**572**	**572**	**572**
Överkursfond	667 148	666 816	666 804
Hybridobligation	30 000	30 000	30 000
Balanserat resultat	-246 770	-201 859	-203 165
Periodens resultat	7 526	-2 890	3 504
Summa fritt eget kapital	**457 904**	**492 067**	**497 143**
Summa eget kapital	**458 476**	**492 639**	**497 715**
Långfristiga skulder			
Obligationslån [1]	220 855	147 233	118 384
Räntederivat	-	-	1 053
Summa långfristiga skulder	**220 855**	**147 233**	**119 437**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån [1]	18 200	-	28 000
Kortfristiga skulder till koncernföretag	208 021	140 759	189 495
Leverantörsskulder	77	101	33
Övriga kortfristiga skulder	128	114	463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 514	39 980	19 310
Summa kortfristiga skulder	**272 940**	**180 954**	**237 301**
Summa skulder	**493 795**	**328 187**	**356 738**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**952 271**	**820 826**	**854 453**

[1]Under första halvåret 2024 har Cibus emitterat tre nya obligationer om 50 MEUR, 80 MEUR respektive 700 MSEK och återköpt totalt 49 MEUR respektive 543 MSEK i de obligationer som förfaller till återbetalning under 2024 och 2025. Den obligation som förfaller i december 2024 uppgick till 18,2 MEUR vid utgången av andra kvartalet och återbetalades i sin helhet i inledningen av tredje kvartalet.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667
visma sign
www.vismasign.com

Segmentsinformation

Q2 2024 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hyresintäkter	20 976	4 140	1 167	4 164	30 447
Serviceintäkter	5 050	400	17	527	5 994
Driftkostnader	-3 935	-288	-69	-452	-4 744
Fastighetsskatt	-713	-210	-21	-296	-1 240
Driftnetto	**21 378**	**4 042**	**1 094**	**3 943**	**30 457**
Förvaltningsfastigheter	**1 173 495**	**257 745**	**68 451**	**268 602**	**1 768 293**

Q2 2023 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hyresintäkter	20 730	3 613	1 093	4 197	29 633
Serviceintäkter	3 221	389	38	519	4 167
Driftkostnader	-3 744	-256	-66	-440	-4 506
Fastighetsskatt	-776	-193	-22	-253	-1 244
Driftnetto	**19 431**	**3 553**	**1 043**	**4 023**	**28 050**
Förvaltningsfastigheter	**1 240 006**	**229 371**	**68 585**	**277 431**	**1 815 393**

Jan-jun 2024 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hyresintäkter	41 956	8 269	2 345	8 396	60 966
Serviceintäkter	9 512	854	83	1 043	11 492
Driftkostnader	-9 570	-620	-174	-953	-11 317
Fastighetsskatt	-1 516	-419	-46	-589	-2 570
Driftnetto	**40 382**	**8 084**	**2 208**	**7 897**	**58 571**
Förvaltningsfastigheter	**1 173 495**	**257 745**	**68 451**	**268 602**	**1 768 293**

Jan-jun 2023 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hyresintäkter	41 343	7 358	2 276	8 323	59 300
Serviceintäkter	7 586	783	86	1 020	9 475
Driftkostnader	-9 065	-553	-152	-857	-10 627
Fastighetsskatt	-1 562	-382	-50	-504	-2 498
Driftnetto	**38 302**	**7 206**	**2 160**	**7 982**	**55 650**
Förvaltningsfastigheter	**1 240 006**	**229 371**	**68 585**	**277 431**	**1 815 393**

Helår 2023 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hyresintäkter	83 014	14 851	4 530	16 733	119 128
Serviceintäkter	15 476	1 543	167	3 691	20 877
Driftkostnader	-17 185	-1 021	-300	-1 689	-20 195
Fastighetsskatt	-3 171	-801	-100	-1 009	-5 081
Driftnetto	**78 134**	**14 572**	**4 297**	**17 726**	**114 729**
Förvaltningsfastigheter	**1 194 968**	**255 839**	**69 894**	**277 207**	**1 797 908**

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 9 547 TEUR (22 066).

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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667
visma sign
www.vismasign.com

Koncernens nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	Q2 2024	Q2 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Hyresintäkter	30 447	29 633	60 986	59 300	119 128
Driftnetto	30 457	28 050	58 571	55 650	114 729
Förvaltningsresultat	10 324	11 543	22 553	23 334	51 932
Periodens resultat	2 226	3 990	-1 763	5 957	-19 919
Antal utestående aktier, st	57 247 536	57 246 140	57 247 536	57 246 140	57 246 140
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	57 246 984	54 730 612	57 246 562	51 603 574	54 448 046
Resultat per aktie, EUR[1]	0,03	0,06	-0,05	0,09	-0,41
EPRA NRV per aktie, EUR	11,8	13,0	11,8	13,0	12,5
EPRA NTA per aktie, EUR	11,8	13,0	11,8	13,0	12,5
EPRA NDV per aktie, EUR	11,2	12,2	11,2	12,2	11,8
Förvaltningsfastigheter	1 768 293	1 815 393	1 768 293	1 815 393	1 797 908
Likvida medel	83 880	40 893	83 880	40 893	31 530
Balansomslutning	1 884 784	1 899 210	1 884 784	1 899 210	1 851 861
Avkastning på eget kapital, %	1,4	2,3	-0,5	1,7	-2,9
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,3	50,5	50,3	50,5	51,1
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,9	56,5	58,9	56,5	57,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,4	2,2	2,4	2,2
Soliditet, %	33,8	37,7	33,8	37,7	37,4
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,7	2,0	1,7	1,7
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	9,8	10,3	9,8	10,3	9,9
Överskottsgrad, %	100,0	94,7	96,1	93,8	96,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,1	94,8	94,1	94,8	94,5
Andelen dagligvarufastigheter, %	92,6	93,3	92,6	93,3	92,8

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

Definitioner av nyckeltal

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

Definitionerna av dessa och övriga nyckeltal finns nedan.

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://signa.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667
visma si
www.vismasig

Avstämning av alternativa nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	Q2 2024	Q2 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Eget kapital exkl. hybridobligationer	606 978	685 270	606 978	685 270	663 189
Återläggning av derivat	-9 547	-22 066	-9 547	-22 066	-5 981
Återläggning av uppskjuten skatt	34 948	42 337	34 948	42 337	37 893
Återläggning av ej utbetald utdelning	43 508	38 927	43 508	38 927	17 746
EPRA NRV	**675 887**	**744 468**	**675 887**	**744 468**	**712 847**
Antal utestående aktier	57 247 536	57 246 140	57 247 536	57 246 140	57 246 140
EPRA NRV per aktie, EUR	**11,8**	**13,0**	**11,8**	**13,0**	**12,5**
Eget kapital exkl. hybridobligationer	606 978	685 270	606 978	685 270	663 189
Återläggning av immateriella tillgångar	-91	-136	-91	-136	-113
Återläggning av derivat	-9 547	-22 066	-9 547	-22 066	-5 981
Återläggning av uppskjuten skatt	34 948	42 337	34 948	42 337	37 893
Återläggning av ej utbetald utdelning	43 508	38 927	43 508	38 927	17 746
EPRA NTA	**675 796**	**744 332**	**675 796**	**744 332**	**712 734**
Antal utestående aktier	57 247 536	57 246 140	57 247 536	57 246 140	57 246 140
EPRA NTA per aktie, EUR	**11,8**	**13,0**	**11,8**	**13,0**	**12,5**
Eget kapital exkl. hybridobligationer	606 978	685 270	606 978	685 270	663 189
Återläggning av derivat	-9 547	-22 066	-9 547	-22 066	-5 981
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-1 833	-4 179	-1 833	-4 179	-1 880
Återläggning av ej utbetald utdelning	43 508	38 927	43 508	38 927	17 746
EPRA NDV	**639 106**	**697 952**	**639 106**	**697 952**	**673 074**
Antal utestående aktier	57 247 536	57 246 140	57 247 536	57 246 140	57 246 140
EPRA NDV per aktie, EUR	**11,2**	**12,2**	**11,2**	**12,2**	**11,8**
Periodens resultat	2 226	3 990	-1 763	5 957	-19 919
Genomsnittligt eget kapital	645 950	705 821	665 084	706 539	695 449
Avkastning på eget kapital, %	**1,4**	**2,3**	**-0,5**	**1,7**	**-2,9**
Senior säkerställd skuld	888 662	916 787	888 662	916 787	918 301
Förvaltningsfastigheter	1 768 293	1 815 393	1 768 293	1 815 393	1 797 908
Belåningsgrad seniorskuld, %	**50,3**	**50,5**	**50,3**	**50,5**	**51,1**
Skulder till kreditinstitut	1 130 178	1 065 849	1 130 178	1 065 849	1 065 972
Kortfristiga placeringar	-5 000	-	-5 000	-	-
Likvida medel	*-83 880*	-40 893	*-83 880*	-40 893	-31 530
Nettoskuld	**1 041 298**	**1 024 956**	**1 041 298**	**1 024 956**	**1 034 442**
Förvaltningsfastigheter	1 768 293	1 815 393	1 768 293	1 815 393	1 797 908
Belåningsgrad nettoskuld, %	**58,9**	**56,5**	**58,9**	**56,5**	**57,5**
Driftnetto *	117 650	108 299	117 650	108 299	114 729
Administrationskostnader *	-11 560	-8 853	-11 560	-8 853	-9 936
Totalt	**106 090**	**99 446**	**106 090**	**99 446**	**104 793**
Räntenetto *	-47 404	-40 764	-47 404	-40 764	-47 100
Räntetäckningsgrad, ggr (* rullande 12 månader)	**2,2**	**2,4**	**2,2**	**2,4**	**2,2**
Eget kapital	636 978	715 270	636 978	715 270	693 189
Balansomslutning	1 884 784	1 899 210	1 884 784	1 899 210	1 851 861
Soliditet, %	**33,8**	**37,7**	**33,8**	**37,7**	**37,4**
Totala skulder	1 247 806	1 183 940	1 247 806	1 183 940	1 158 672
Eget kapital	636 978	715 270	636 978	715 270	693 189
Skuldsättningsgrad, ggr	**2,0**	**1,7**	**2,0**	**1,7**	**1,7**
Skulder till kreditinstitut	1 130 178	1 065 849	1 130 178	1 065 849	1 065 972
Kortfristiga placeringar	-5 000	-	-5 000	-	-
Likvida medel	-83 880	-40 893	-83 880	-40 893	-31 530
Nettoskuld	**1 041 298**	**1 024 956**	**1 041 298**	**1 024 956**	**1 034 442**
Driftnetto *	117 650	108 299	117 650	108 299	114 729
Administrationskostnader *	-11 560	-8 853	-11 560	-8 853	-9 936
EBITDA*	**106 090**	**99 446**	**106 090**	**99 446**	**104 793**
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr (* rullande 12 månader)	**9,8**	**10,3**	**9,8**	**10,3**	**9,9**
Driftnetto	30 457	28 050	58 571	55 650	114 729
Hyresintäkter	30 447	29 633	60 966	59 300	119 128
Överskottsgrad, %	**100,0**	**94,7**	**96,1**	**93,8**	**96,3**
Hyresintäkter	30 447	29 633	60 966	59 300	119 128
Hyresvärde	32 340	31 269	64 773	62 569	126 031
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**94,1**	**94,8**	**94,1**	**94,8**	**94,5**
Dagligvarufastigheter, kvm	911 184	914 893	911 184	914 893	905 986
Totalt fastighetsyta, kvm	983 822	981 061	983 822	981 061	975 857
Andelen dagligvarufastigheter, %	**92,6**	**93,3**	**92,6**	**93,3**	**92,8**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/d34a4a5a-82ac-426b-9cf3-159a93e50667
visma sign
www.vismasign.com