

24+ Q1

Delårsrapport

1 januari 2024 – 31 mars 2024

Perioden i korthet

1 januari 2024 – 31 mars 2024

Q1 2024

(jämfört med Q1 2023)

Hysesintäkter uppgick till 30 519 TEUR (29 667).

Driftnettot uppgick till 28 114 TEUR (27 600).

Förvaltningsresultatet uppgick till 12 229 TEUR (11 791). Förvaltningsresultatet exklusive valutakurseffekt uppgick till 12 517 TEUR.

Periodens resultat uppgick till -3 989 TEUR (1 967) vilket motsvarar -0,08 EUR (0,03) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -22 339 TEUR (-8 477) på fastigheter och 3 951 TEUR (-2 495) på räntederivat.

EPRA NRV uppgick till 680 413 TEUR (697 538) vilket motsvarar 11,9 EUR (14,4) per aktie.

Väsentliga händelser under perioden

Den 24 januari meddelade Cibus att man emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om totalt 50 MEUR under sitt MTN-program. De nya obligationerna har en löptid om 3 år, löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 400 baspunkter och har ett slutligt förfall 1 februari 2027.

Den 18 mars meddelades att Cibus överväger att emittera seniora icke säkerställda gröna obligationer och lanserar återköpserbjudande för alla icke säkerställda obligationer som förfaller under 2024 och 2025.

Den 20 mars meddelades att Cibus emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 80 MEUR och 700 MSEK under sitt MTN-program. Obligationerna denominerade i EUR har en löptid om 4,0 år och löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 400 baspunkter och slutligt förfall 2 april 2028. Obligationerna denominerade i SEK har en löptid om 3,5 år och löper med en ränta om 3 månaders STIBOR + 350 baspunkter och slutligt förfall 2 oktober 2027.

Den 21 mars meddelades resultatet av återköpserbjudandet. Bolaget har mottagit återköpsinstruktioner till ett totalt nominellt belopp motsvarande 32,8 MEUR plus 541,3 MSEK.

Väsentliga händelser efter 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.

Utdelning

För tolv månaders 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	Q1 2024	Q1 2023	Helår 2023
Förvaltningsfastigheter, MEUR	1 764	1 833	1 798
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	114,1	111,6	113,8
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	976	981	976
Andelen dagligvarufastigheter yta, %	92,8	93,5	92,8
Antal fastigheter med solpaneler	46	43	46
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,3	47,8	51,1
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,7	59,8	57,5
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr (rullande 12 månader)	9,9	11,3	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	2,2	2,7	2,2
Utdelning per aktie beslutad för perioden, EUR	0,23	0,25	0,92

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



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



”Genom de vidtagna
åtgärderna under kvartalet
på obligationsmarknaden så
ökar vi nu vårt fokus på andra
värdeskapande åtgärder där vi
också kan skapa ökat kassaflöde
per aktie för våra investerare.”
— Christian Fredrixon, VD

Bra start på året

Kommentar från vd

Bolagets slogan ”Converting Food into Yield” tycker jag sammanfattar väl vad vi gör och vad som driver oss varje dag – att skapa avkastning genom att investera i dagligvarufastigheter. Vi strävar efter att skapa stabila kassaflöden i alla delar av verksamheten – bl.a. i våra hyresintäkter, våra driftskostnader och i vår finansiering.

Vi har valt just dagligvarufastigheter då dagligvaror är en icke-cyklisk bransch med stabila kassaflöden, både genom dagligvarorna i sig och genom solida hyresgäster, indexerade hyror, långsiktiga hyresförhållanden och möjligheten till en geografisk väldiversifierad portfölj.

Fortsatt ökning av intjäningsförmågan

Under kvartalet redovisar Cibus en stabil ökning av hyresintäkterna med 3% och en ökning av driftnettot med 2%. Förvaltningsresultatet ökade med 4% och uppgick till 12,9 MEUR (11,8). Även under detta kvartal ökar intjäningsförmåga per aktie och har stigit från 0,95 EUR/aktie till 0,96 EUR/aktie. Intjäningsförmåga per aktie är ett av våra viktigaste nyckeltal och vår målsättning är att öka detta nyckeltal över tid.

Stabila kassaflöden genom åtgärder inom finansiering

Under första kvartalet 2024 har finansieringsmarknaden för fastighetsobligationer visat styrka för Cibus och i vår strävan i att skapa stabila kassaflöden har vi under perioden i två omgångar genomfört totalt tre emissioner av obligationer. I januari kontaktades vi av marknaden med signaler om stort intresse för Cibus från obligationsinvestorer. Vi emitterade en 3-årig grön obligation i euro med en marginal om 4,00%, vilket då var den billigaste obligationsmarginalen bolaget någonsin haft med beaktande av löptid. I mars följde vi sedan upp med ytterligare två emissioner, dels en 3,5-åring i SEK med en marginal om 3,50%, dels en 4-åring i EUR med en marginal om 4,00%. Dessa marginaler är signifikant lägre än marginalerna på 5,95% respektive 7,00% på obligationerna som de nya obligationerna planeras att ersätta.

Genom dessa emissioner har vi på en och samma gång på sikt minskat våra räntekostnader samtidigt som vi direkt minskat vår refinansieringsrisk genom att förlänga förfallostrukturen.

Därmed har Cibus under första kvartalet 2024, givet återlösen av samtliga utestående obligationer som förfaller 2024-2025, förlängt vår totala förfalloprofil för obligationer med 2 år från 1,6 år till 3,6 år och vår genomsnittliga obligationsmarginal kommer att minska med 2,2%-enheter från 6,0% till 3,8% - ett resultat som jag anser visar på styrkan i kapitalmarknaden för Cibus. Vi har därmed adresserat alla våra obligationer och vårt närmaste obligationsförfall är därmed i februari 2027.

Ränteutsikter och påverkan på dagligvaror

Den framåtblickande räntekurvan och centralbankens kommunikation tyder på att räntorna i västvärlden och i våra geografiska marknader kommer att sänkas successivt under året även om det i skrivande stund ser ut att ha skjutits något på framtiden jämfört med tidigare prognoser, i synnerhet i USA. Då de korta räntorna ännu inte börjat att gå ned innebär det för konsumenten och många företag att kostnadsläget fortfarande är högt. Detta leder till ett fortsatt fokus på prisvärde, vilket in sin tur leder till att butikskedjorna fortsatt fokuserar på att konkurrera på pris. Detta syns bl.a. genom det stora intresset i media för prisjämförelser och dagligvarukedjornas priskampanjer, i Sverige har t.ex. ICAs centrala satsning på prissänkningar fått mycket uppmärksamhet. Priskampen syns också genom kedjornas fokus på butikskoncept med tydlig prisprofil, i Sverige t.ex. Coops butikskoncept Xtra och Willys fortsatta framgångar i att ta marknadsandelar. I Finland tar Cibus fjärde största hyresgäst S-gruppen marknadsandelar men Kesko har sagt att de skall svara genom offensiva satsningar. Det jag tycker är intressant med just dagligvarufastigheter jämfört med många andra fastighetsslag är att kunderbudandet och innehållet i fastigheten kan ändras nästan över natten genom hyresgästens ständiga anpassningar till sin lokala marknad – ibland ändrar man prisbild, ibland ändrar man sortiment och ibland byter man helt enkelt skylt.

Uthyrningsläget

Cibus är en aktiv förvaltare av sin fastighetportfölj. Trots vår låga vakans så har Cibus under kvartalet genomfört ett antal nyuthyrningar i alla våra marknader. Exempel på detta finns i t.ex. i Malmö, Sverige där har vi hyrt ut till en ny livsmedelsbutik som heter Mathallen i ett f.d. Netto-läge där Coop väljer att stänga sin butik i för tid. I Norge, Danmark och Finland har vi hyrt ut löpande som en del av år dagliga verksamhet men värt att lyfta fram är hur vi i Åbo, Finland, har hyrt ut en f.d. dagligvarubutik till bilglasfirman Carglass på 5 år samt att vi planerar att driva detaljplan för att skapa bostadsbyggrätter på fastigheten ovanpå butikslokalen.

Transaktionsmarknaden för dagligvarufastigheter

Under början på 2024 har det varit ett fåtal transaktioner inom dagligvaror men som visar på den fortsatta likviditeten i tillgångsslaget. En unik egenskap för just dagligvarufastigheter är att vi ofta ser att de finansiellt starka hyresgästerna kan som en del av cykeln trycka på köpknappen och utgör därmed ett slags golv för prissättningen. I Finland har vi sett dagligvarukedjan Kesko återköpa två större butiksfastigheter från lokala fastighetsägare. I båda fallen är Kesko största hyresgäst och har bedrivit haft butiker i fastigheterna i uppmot 30 respektive 40 år. I Sverige har fastighetsbolaget Fastator sålt en dagligvarubutik i Strömstad till en ny opportunistisk investerargrupp, institutionellt backade Svenska Handelsfastigheter köper och gör om en tomställd sportbutik till en ny Stora Coop i Barkaby i Stockholm för att ta upp kampen med närliggande ICA Maxi. I Umeå har Coop gjort en intressant affär genom att förvärva en tredimensionell fastighet för etablering av en ny butik av bostadsutvecklaren Bonava. Även i Danmark och Norge har vi noterat att dagligvarukedjorna är på köpsidan – Salling Group har förvärvat en mindre dagligvarubutik från Reitan Eiendom och i Norge så har vi erfarit att Coop Norge har köpt en Coop Extra butik. Gällande sale and leasebacks i kvartalet har i Danmark en lokal finansiell fastighetsägare förvärvat en mindre Coop 365 från Coop Ejendomme. Kontentan är att det sker transaktioner som förväntat lite överallt.

Värdering av Cibus nordiska portfölj av fastigheter för dagligvaruhandel

Cibus externvärderar samtliga sina fastigheter varje kvartal. Under första kvartalet 2024 har vi realiserade värdeförändringar om -22 MEUR, vilket motsvarar -1,2%. Anledningen till nedskrivningen är ungefär jämnt fördelat mellan generellt ökade avkastningskrav och en specifik fastighet i Lahtis i Finland där det är troligt att Kesko kommer att flytta ut under de närmsta 2-3 åren då Kesko vuxit ur vår fastighet och kommer att bygga en ny, större, butiksfastighet i egen regi i ett kvarter mittemot oss. Fastighetens läge är mycket centralt i Lahtis och vi är redan i diskussion med andra livsmedelskedjor om etablering i fastigheten. Som ett alternativ till en ny livsmedelsbutik har vi efter kvartalets slut fått besked om att vi gått vidare som en av två slutkandidater i en tävling om en etablering av en ny offentlig hälsocentral på platsen - det finns alltså flera intressanta spår att gå vidare med.

Dagligvarubranschen och ESG

Under början på året har dagligvaruförsäljningen ökat mer än inflationen i alla våra marknader även om vi ser att de underliggande matpriserna har börjat att falla i februari jämfört med januari i Sverige, Danmark och Norge.

I Sverige i februari ökade dagligvaruförsäljningen i fysisk butik med 7,3% i årstakt, jämfört med en inflationstakt om 4,5%. I Finland ökade försäljningen med 4,2%, jämfört med en inflationstakt om 3,0%, i Norge 6,1% jämfört med en inflationstakt om 3,9% och i Danmark med 1,5% jämfört med en inflationstakt om 0,8%.

Det finns en intressant årlig rapport från Svensk Dagligvaruhandel som heter "Butikshundringen". Denna rapport syftar till att granska hur en hundralapp som konsumenten spenderar i en svensk dagligvarubutik fördelas över butikens kostnader och hur mycket som blir kvar i rörelseresultat. Dagligvaror är som bekant en stabil bransch men med låga marginaler där rörelseresultatet i genomsnittlig svensk dagligvarubutik är 2,8%. I genomsnitt lägger dagligvarubutikerna 3,2% av sina intäkter på hyra- och lokalkostnader, varav 1,4%-enheter går till el och värme vilket innebär att i snitt står hyres- och övriga lokalkostnader endast för 1,7% av en genomsnittlig butiks årliga omsättning. En intressant men oerhörd tråkig siffra att läsa är att hela 3,8% av omsättningen går till stölder, övriga brott och butikernas säkerhetsåtgärder. En anmärkningsvärd och beklagansvärd hög siffra i sig men också påfallande att den är mer än dubbelt så hög som hyran och övriga lokalkostnader. Dagligvarubutiker är en viktig social mötesplats i våra samhällen och det finns mycket att göra för oss fastighetsägare tillsammans med våra hyresgäster och samhället för att fortsätta att skapa trygga och tillgängliga handelsplatser. Utöver att aktivt jobba med klimatåtgärder så skall vi fortsatt fokusera på att det även finns ett "S" i "ESG".

Framtidsutsikter

Genom de vidtagna åtgärderna under kvartalet på obligationsmarknaden så ökar vi nu vårt fokus på andra värdeskapande åtgärder där vi kan skapa ökat kassaflöde per aktie för våra investerare. Efter en bra start på året är medarbetarna och jag entusiastiska inför denna uppgift och ser ljus på möjligheterna under 2024 och framåt.

Stockholm 23 april 2024

Christian Fredrixon

Verksamhet



Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 1 april 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 apr 2023	1 jul 2023	1 okt 2023	1 jan 2024	1 apr 2024	Förändring (1 april 2024 - 1 april 2023)
Hysesintäkter	119 400	119 000	120 200	121 600	121 900	
Fastighetskostnader	-7 800	-7 700	-7 800	-7 800	-7 800	
Driftnetto	111 600	111 300	112 400	113 800	114 100	+2%
Administrationskostnader	-8 400	-8 170	-8 300	-8 520	-8 520	
Finansnetto*	-49 900	-52 050***	-51 100	-51 510	-51 300	
Förvaltningsresultat	53 300	51 080	53 000	53 770	54 280	
Kostnader hybridobligation	-2 330	-2 500	-2 610	-2 600	-2 600	
Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation	50 970	48 580	50 390	51 170	51 680	
Justering ej kassapåverkande poster	2 920	3 490	3 110	3 155	3 155	
Summa förvaltningsresultat exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation	53 890	52 070	53 500	54 325	54 835	
Förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation EUR**	1,11	0,91	0,93	0,95	0,96	-14%

*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 som godkändes 20 april 2023 på 8 804 348 aktier. Totalt antal aktier är därefter 57 246 140 aktier.

***Inklusive ytterligare räntetak som tecknades i juli 2023.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hysesintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 april 2024 utifrån gällande hyresavtal.
- Fastighetskostnader baserade på ett normalt verksamhetsår med underhåll. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Fastighetsskatt ingår i posten fastighetskostnader.
- Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna.
- Vid omräkning av den svenska verksamheten har växelkursen 11,00 SEK/ EUR använts fram till och med 1 april 2023. From 1 juli 2023 används växelkursen 11,50 SEK/ EUR för den svenska verksamheten. För den norska verksamheten har 10,40 NOK/EUR använts fram till 1 april 2023. Därefter from 1 juli 2023 har växelkursen 11,50 NOK/EUR använts för den norska verksamheten. För den danska verksamheten har växelkursen 7,44 DKK/EUR använts för intjäningsförmågan.

Driftnetto i jämförbart bestånd

	TEUR	% effekt
Driftnetto 1 april 2023	111 600	
Effekt av förändringar i fastighetskostnader	-160	-0,1 %
Effekt av förändringar i beläggning	-1 466	-1,3 %
Effekt av indexuppräknings och andra hyreshöjningar	5 355	+4,8 %
Effekt av övriga förändringar	-159	-0,1 %
Jämförbart bestånd 1 april 2024 *	115 170	3,2 %
Valutaeffekt	-1 090	-1,0 %
Förvärvade/sålda fastigheter	20	+0,0 %
Driftnetto 1 april 2024	114 100	+2,2 %

* Jämförbar portfölj, valutakurser enligt intjäningsförmåga 1 april 2023.

Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan gällande förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster har för de kommande tolv månaderna per 2024-04-01 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2023-04-01 minskat med -14%. Detta på grund av det högre ränteläget samt valutakurseffekt i SEK och NOK jämfört med EUR. Effekten av indexuppräknings och andra hyreshöjningar var 4,8% på årsbasis.

Finansiell utveckling

Resultatanalys januari - mars 2024

Intäkter

Under perioden uppgick koncernens hyresintäkter till 30 519 TEUR (29 667), 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 dock tak på drygt hälften av hyresavtalen, där ökningen i regel är maximerad till mellan 3 - 4% per år. Serviceintäkter uppgick till 5 498 TEUR (5 308) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,1% (94,8). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick till 129 300 TEUR (126 500).

Driftnetto

Driftkostnaderna inklusive fastighetsskatt uppgick under rapportperioden till -7 903 TEUR (-7 375). Driftnettot ökade med 2% och uppgick till 28 114 TEUR (27 600), vilket resulterade i en överskottsgrad på 92,1 % (93,0). 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 -2 468 TEUR (-2 195). Christian Fredrixon började som VD 15 januari 2024. Tidigare VD Sverker Källgård slutade sin tjänst sista februari 2024, vilket har lett till delvis dubbla VD-kostnader under kvartalet.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -13 417 TEUR (-13 614) och utgörs främst av periodens räntekostnader om -12 402 TEUR (-11 625) och ränteintäkter om 254 TEUR (28) men även av valutakursförändringar om -288 TEUR (-1 031). I finansnettot ingår även limitavgifter, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 886 MEUR finns fyra icke säkerställda obligationer på totalt 189 MEUR per sista mars 2024. Under första kvartalet 2024 har Cibus emitterat en ny obligation om 50 MEUR och återköpt 6,5 MEUR av den obligation som förfaller till återbetalning i december 2024 samt återbetalt banklån om 26 MEUR. Av obligationen som förfaller i december 2024 återstår i början av andra kvartalet 18,2 MEUR som som Cibus har rätt att återbetala i sin helhet i juni 2024 till nominellt belopp. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen inklusive icke säkerställda obligationer och inklusive marginaler och löpande räntesäkringskostnader, till 4,6 % (4,3).

Förvaltningsresultat

Under rapportperioden ökade förvaltningsresultatet med 4 % till 12 229 TEUR (11 791). Förvaltningsresultatet exklusive valutakurseffekt uppgick till 12 517 TEUR.

Värdeförändringar fastigheter

Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till -34 019 TEUR (-17 655) från det ingående värdet om 1 797 908 TEUR (1 850 911) till det utgående värdet 1 763 889 TEUR (1 833 256). Nedan är en specifikation över förändringen:

	TEUR
Ingående värde 2024-01-01	1 797 908
Försäljning	-11
Orealiserade värdeförändringar	-22 339
Valutakurseffekt	-12 401
Investeringar i fastigheterna	732
Utgående värde 2024-03-31	1 763 889

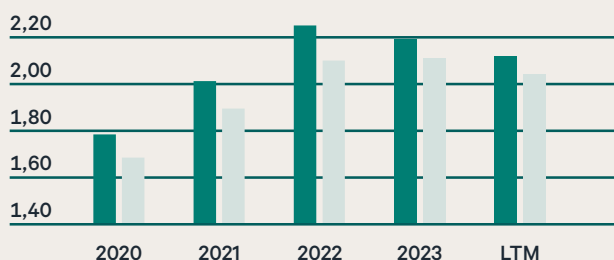
Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -22 339 (-8 477). Den negativa värdeförändringen berodde dels på högre avkastningskrav i fastighetsportföljen men även av en negativ realiserad värdeförändring i en fastighet i Lahtis, Finland där bedömningen görs att hyresgästen kommer att 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 Q1 2024 6,5 %.

Investeringar i fastigheterna har gjorts med 732 TEUR (312), varav cirka 238 TEUR (116) är genomförda hyresgäst Anpassningar med direktavkastning i linje med eller över befintlig portfölj.

Hyresintäkter och driftnetto per aktie

■ Hyresintäkter ■ Driftnetto

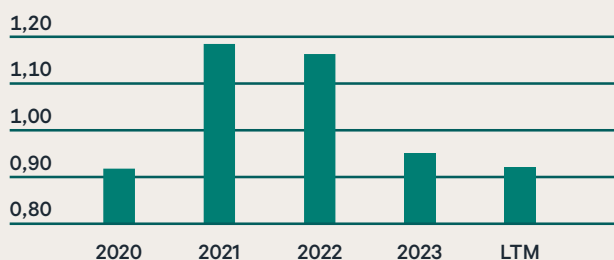
2,40 EUR



Förvaltningsresultat per aktie

■ Förvaltningsresultat

1,30 EUR



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 ca 4 433 TEUR (18 956). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 887 TEUR (3 901) och i moderbolagets balansräkning till 0 TEUR (2 370). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om 2 211 TEUR (1 148), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -179 TEUR (-44) respektive 2 390 TEUR (1 192).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -3 989 TEUR (1 967) vilket motsvarar -0,08 EUR (0,03) per aktie. Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -22 339 TEUR (-8 477) på fastigheter och 3 951 TEUR (-2 495) på räntederivat.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 23 209 TEUR (14 031).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -721 TEUR (-383) och utgör främst investeringar i befintliga fastigheter under rapportperioden.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -18 403 TEUR (-36 014). Under perioden har vi genomfört en obligationsemission som inbringade 50 000 TEUR, minus 450 TEUR i uppläggningskostnader. Vi har även återköpt obligationer för -6 500 TEUR och amorterat lån för -26 057 TEUR. Dessutom har vi placerat en kortfristig räntebärande investering för -5 000 TEUR. Kostnader för betald ränta och kostnader relaterade till återköp av obligationer har även påverkat kassaflödet.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 35 306 TEUR (23 504). Cibus hade per den 31 mars 2024 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar, om 1 035 042 TEUR (1 095 909). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4 230 TEUR (5 542).

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 6 376 TEUR (-1 592).

Segmentsredovisning

Cibus redovisar sin verksamhet i de fyra landssegmenten Finland, Sverige, Norge och Danmark. 68% av driftnettot under rapportperioden är hänförligt till Finland, 14% till Sverige, 14% till Danmark och 4% till Norge. Av fastighetsvärdet är 1 178 292 TEUR (1 242 957) hänförligt till Finland, 246 055 TEUR (240 082) till Sverige, 272 459 TEUR (279 374) till Danmark och 67 083 TEUR (70 843) 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.

Ett annat exempel inom hållbarhet är att vi upplåter våra stora och ofta platta tak så att våra hyresgäster kan bygga solpaneler. Idag har 46 (43) av våra fastigheter solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumtionen för 2 596 lägenheter eller motsvarar att åka ca 26 miljoner km med en elbil. Årlig CO₂-minskning är ca 680 tCO₂. Flera solpaneler är redan planerade och diskussioner förs med flera av våra hyresgäster om ytterligare installationer. Vi har även byggt solpaneler på en fastighet i egen regi och planerar att anlägga fler då de både är lönsamma och bra för miljön. Cibus har målsättningen att vara klimatneutral till år 2030. Det finns en plan med delmål satt för att minska utsläppen. 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 Q1 2024 har en grön icke-säkerställd obligation om 50 MEUR emitterats under den nya gröna ramverket. Efter periodens utgång 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 har som avsikt att 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 83-86.

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter

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

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 4,8 år. Cirka 97 % av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.

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

Drift- och underhållskostnader

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

Finansiering

Koncernen är exponerad för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av valutarisk, ränterisk och refinansieringsrisk. Valutarisk föreligger vid de fall då avtal skrivs i annan valuta än EUR. Ränterisk föreligger då koncernens resultat och kassaflöde påverkas av ränteförändringar. För att minska risken för räntehöjningar har koncernen räntederivat i form av räntetak 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.

Redovisningsprinciper

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

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 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 är satt till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18-25 maj 2020 och uppgår till 12,20 EUR. Teckning kan tidigast ske den 17 april 2023 och löper under fem kvartal. Sista dag för teckning är den 8 maj 2024.

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 är satt till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18-28 juni 2021 och uppgår till 20,0 EUR. Teckning kan tidigast ske den 15 april 2024.

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

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

På årsstämman den 15 april 2024 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 470 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen kommer sättas till 110% av genomsnittskursen för Cibus-aktien 24 april - 2 maj 2024. Teckning av optionerna kan ske tidigast 13 april 2027.

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

Avsikten är att teckningsoptionsprogrammet för bolagsledning och övriga anställda ska vara årligen återkommande.

Årsstämma

Årsstämman 2024 hölls den 15 april kl. 10:00 på 7A Posthuset, Vasagatan 28 i Stockholm.

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 31 mars 2024 var sista betalkurs 140,30 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på cirka 8 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var cirka 48 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 31 mars 2024 till 57 246 140 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

Händelser efter periodens slut

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

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 23 april 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-q1-2024>. För att delta i telefonkonferensen vänligen registrera deltagande på följande länk <https://conference.financialhearings.com/teleconference/?id=5003298>. Efter registreringen får man telefonnummer och ett konferens-ID för att logga in till konferensen. Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.cibusnordic.com.

Utdelning

För tolv månaders perioden som inleddes efter årsstämman 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/

Styrelsens intygande

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

Delårsrapporten för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 23 april 2024.

Stockholm den 23 april 2024
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

Patrick Gylling

Styrelseordförande

Elisabeth Norman

Styrelseledamot

Victoria Skoglund

Styrelseledamot

Nils Styf

Styrelseledamot

Stefan Gattberg

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

2024-07-17	Delårsrapport Q2
2024-11-05	Delårsrapport Q3
2025-02-19	Bokslutskommuniké

För ytterligare information, vänligen kontakta

Christian Fredrixon, VD

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

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

Pia-Lena Olofsson, CFO

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

www.cibusnordic.com

Aktien och ägarna

Cibus aktie är noterad på
Nasdaq Stockholm MidCap

Främsta anledningarna till att investera i Cibus aktie

1

Hög och stabil direktavkastning

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

2

Potential till en god värdetillväxt

99% av Cibus hyror är KPI-kopplade vilket kommer att ge märkbar tillväxt i 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 mars 2024 uppgick till cirka 8,0 miljarder SEK.



Cibus aktieägare

Cibus är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har drygt 48 000 aktieägare per den 31 mars 2024. De 15 största aktieägarna innehar ca 44% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 mars 2024 uppgick till 10% eller mer av Cibus röster.

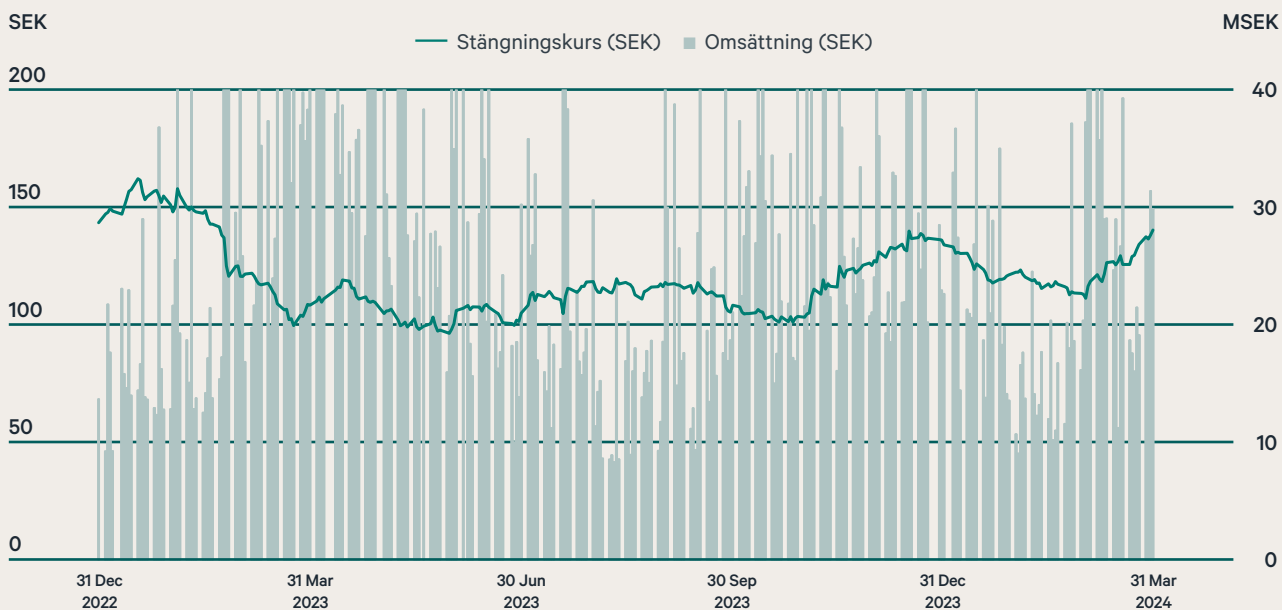
Aktieägare per den 31 mars 2024

Namn	Antal aktier	Andel, %
Länsförsäkringar Fonder	4 256 223	7,4
Fjärde AP-fonden	3 545 689	6,2
Vanguard	2 439 943	4,3
Avanza Pension	2 286 707	4,0
Nordnet Pensionsförsäkring	1 850 921	3,2
BlackRock	1 648 590	2,9
Clearance Capital	1 505 327	2,6
Sensor Fonder	1 438 391	2,5
Dragfast AB	1 400 000	2,5
Tredje AP-fonden	1 150 000	2,0
Handelsbanken Fonder	873 133	1,5
American Century Investment Management	704 851	1,2
Carnegie Fonder	697 882	1,2
Cardano Asset Management	662 142	1,2
Columbia Threadneedle	609 225	1,1
Summa 15 största aktieägare	25 069 024	43,8
Aktieägare, övriga	32 177 116	56,2
Totalt	57 246 140	100

Källa: Modular Finance

Aktiekursens utveckling

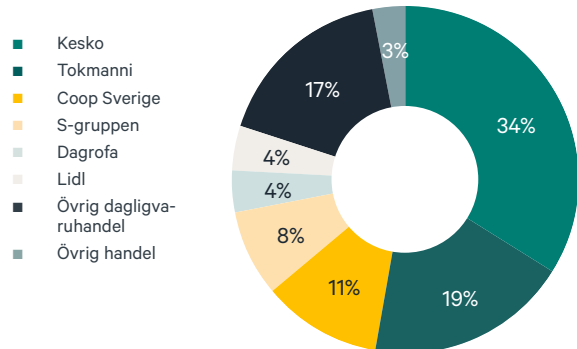
Slutkurs på Cibus aktie per den 31 mars 2024 var 140,30 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 8,0 miljarder SEK. Den genomsnittliga totala omsättningen under Q1 2024 uppgick till cirka 53 MSEK per dag, varav 24 MSEK var på Nasdaq Stockholm.



Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Hyresgäster

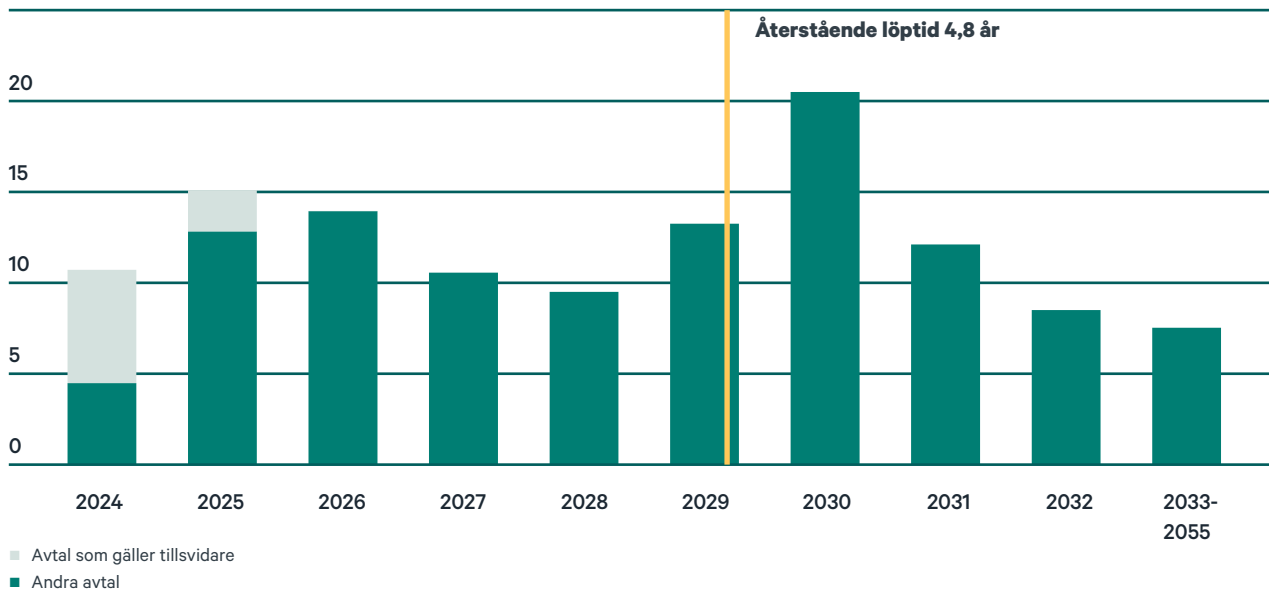
Cirka 97% av driftnettot härrör från dagligvarufastigheter. De största hyresgäster är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Dagrofa och Lidl. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns Norgesgruppen, Reitan, Coop Danmark, Salling Group och ICA. I diagrammet till höger visas hur driftnettot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



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 4,8 år.

MEUR



Ungefär 58 % 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.

Fastighetsbestånd

Allmän översikt

Per den 31 mars 2024 bestod Cibus fastighetsbestånd av 451 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge och Danmark. 68 % av portföljens driftnetto för första kvartalet härrör sig från fastigheter i Finland, 14 % 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 87 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 5,5 år. Ut av totala hyresintäkter kommer 84 % ifrån dagligvaruhyresgäster.

Under första kvartalet har inga fastigheter förvärvats eller avyttrats. För mer information besök www.cibusnordic.com.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyresgästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	145	276 872	4,3	4,6	93 %
Tokmanni	53	241 029	4,7	5,2	84 %
Coop Sverige	112	124 845	5,9	6,2	96 %
S-gruppen	37	66 857	5,4	6,0	79 %
Dagrofa	7	27 493	2,8	4,8	78 %
Lidl	7	42 138	6,2	8,0	73 %
Övrig dagligvaruhandel	66	125 029	5,8	6,6	84 %
Övrig handel	24	71 594	2,0	n/a	n/a
Portföljen total	451	975 857	4,8	5,5	87 %



Geografiskt läge

Portföljen är diversifierad med bra täckning i hela Norden.

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

Kartan visar fastigheternas geografiska läge.



Portföljdiversifiering

Ingen enskild fastighet i portföljen svarar för en större andel än 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 114,1 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portföljen som Cibus ägde per den 1 april 2024.

Antal fastigheter	451
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	976
Uthyrningsbara area/fastighet, kvm	2 164
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	114,1
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	126
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	4,8



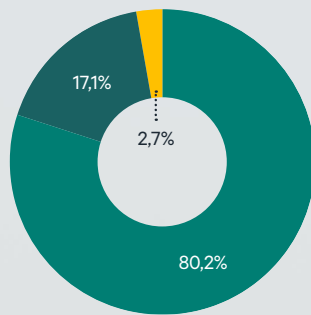
Finansiering

Cibus finansieras genom stamaktier från aktieägarna, säkerställda lån från nordiska banker och institut, fyra 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 31 mars 2024 uppgick de räntebärande skulderna till 1 075 348 TEUR (1 119 413) med en utgående genomsnittlig ränta om 4,6 % (4,3). Under 2024 har de räntebärande skulderna ökat med 9 376 TEUR varav 43 500 TEUR avser ökad volym obligationer, -26 057 TEUR avser återbetalda banklån samt resterande del är hänförligt till valutakursförändringar.

- Banklån
886 454 TEUR
- Obligationer
188 894 TEUR*
- Hybridobligationer
30 000 TEUR



Cibus finanspolicy anger att belåningsgraden ska vara mellan 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 utgången av första kvartalet 2024 var belåningsgraden 58,7 % 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. Samtidigt är det endast 10 % av den räntebärande skulden förfaller till omförhandling. De löpande räntekostnaderna från den räntebärande skulden är därför trögrörliga under denna period och målet för räntetäckningsgraden bedöms kunna uppnås även vid stigande marknadsräntor, allt annat lika.

* Per 2024-03-31 ingår en obligation med förfall 2024-12-29 om 21 500 TEUR som Cibus har rätt att påkalla förtida återlösen av under andra kvartalet. Räknas den av är obligationssskulden 167 394 TEUR eller 15,4 % av den externa finansieringen.

Banklån

80,2 % av Cibus externa finansieringskällor utgörs av banklån. Per den 31 mars 2023 hade koncernen säkerställda banklån om 886 454 TEUR (875 534) med en genomsnittlig viktad kreditmarginal om 1,7% och en genomsnittligt viktad kapitalbindningstid om 1,7 år. Som säkerhet för banklånen har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna.

Cibus har banklån som löper med både fast och rörlig ränta. Den andel av banklånen som löper med rörlig ränta är räntesäkrad med räntetak och ränteswappar. Maximal ränta för banklånen är 3,95 % till och med december 2024 och sedan 4,05% under första halvåret 2025. Räntesäkringarna förfaller därefter successivt.



Obligationer och hybridobligationer

17,1% av Cibus externa finansieringskällor består av icke säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 188 894 TEUR (243 879). Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån om 30 000 TEUR (30 000), vilket motsvarar 2,7% av den externa finansieringen. Hybridobligationen är bokad som eget kapital. Samtliga utestående obligationer är emitterade under bolagets MTN-program och är noterade på Nasdaq Stockholm Corporate Bond list.

I februari emitterades en grön icke säkerställd obligation om 50 000 TEUR med 3 års löptid till 3M Euribor+4,00 %. I anslutning till emissionen återköptes 6 500 TEUR av den obligation som förfaller i slutet av 2024. I slutet av kvartalet emitterades ytterligare två gröna icke säkerställda obligationer om 80 000 TEUR med 4 års löptid till 3M Euribor+4,00 % (ISIN SE0021921665) respektive 700 000 TSEK med 3,5 års löptid till 3M Stibor+3,50 % (ISIN SE0021921673). I samband med emissionen lanserades även ett återköpserbjudande i samtliga obligationer med förfall 2024 och 2025. Emissionen och återköpserbjudandets likviddag var 2 april 2024. Cibus har enligt obligationsvillkoren möjlighet att påkalla förtida inlösen av det som återstår av obligationsförfallen 2024 och 2025 senare under 2024. Skillnaden mellan emitterad och återköpt volym motsvarar dessa förfall. Utöver återköpserbjudandet genomfördes ytterligare återköp av egna obligationer under inledningen av andra kvartalet och totalt sett återköptes 41 900 TEUR respektive 542 500 TSEK, se tabell nedan för mer information.

Cibus har ett gällande basprospekt till MTN-programmet vilket godkändes av Finansinspektionen den 20 juli 2023 och är giltigt 12 månader efter detta datum. Tabellen nedan redogör för utestående obligationer per 2024-03-31.

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	28 500 000*	21 500 000*	3M Euribor	4,00%	SE0013360716
Obligation	103	2025-09-02	Grön	SEK	700 000 000	21 250 000*	678 750 000*	3M Stibor	5,95%	SE0017071517
Obligation	104	2025-12-01	-	EUR	70 000 000	11 500 000*	58 500 000*	3M Euribor	7,00%	SE0013360849
Obligation	105	2027-02-01	Grön	EUR	50 000 000	0	50 000 000	3M Euribor	4,00%	SE0013361334

* Genom återköpserbjudandet med likviddag 2 april och ytterligare återköp under inledningen av andra kvartalet har eget innehav ökat med 3 300 TEUR i MTN lån 102, 542 500 TSEK i MTN lån 103 och 38 600 TEUR i MTN lån 104. Utestående belopp efter dessa återköp är därmed 18 200 TEUR i MTN lån 102, 136 250 TSEK i MTN lån 103 och 19 900 TEUR i MTN lån 104.

** Första inlösendag 2026-09-24.

Räntekänslighetsanalys

Av den räntebärande skulden om 1 075 348 TEUR är det 115 722 TEUR eller motsvarande 11% som räntestjusteras inom 12 månader. I detta ingår ett räntetak om 35 000 TEUR med förfall i december 2024 och ett räntetak om 572,2 MSEK med förfall i mars 2025, tillsammans motsvarande ca 8% av den räntebärande skulden. Med hänsyn tagen till dessa räntesäkringar med återstående löptider under ett år är exponeringen mot rörliga räntor 3%. Resterande andel av den räntebärande skulden är räntesäkrad.

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 -450 TEUR på årsbasis. Resultateffekten av en 2%-enheters högre marknadsränta blir -900 TEUR på årsbasis.

Kapital- och räntebindningsstruktur

Nedanstående tabell åskådliggörs 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 i form av räntetak, ränteswappar och lån som löper med fast ränta.

	Kapitalbindning						Räntebindning	
	Säkerställda banklån		Obligationslån		Totalt upplåning		Total upplåning	
Intervall	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Genomsnittlig kreditmarginal	TEUR	Andel %	TEUR	Andel %
0-1 år	81 495	1,7%	21 500	4,0%	102 995	10%	115 722	11%
1-2 år	671 414	1,9%	117 394	6,5%	788 808	73%	475 985	44%
2-3 år	8 826	2,0%	50 000	4,0%	58 826	5%	76 178	7%
3-4 år	124 719	0,8%	-	-	124 719	12%	407 463	38%
Summa	886 454	1,7%	188 894	5,5%	1 075 348	100%	1 075 348	100%

Förfallostruktur för räntesäkringar

I tabellerna nedan redogörs för samtliga ingångna och gällande räntesäkringar.

Räntetak

Belopp TEUR	Räntetak	Förfalldatum
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	Förfalldatum
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	Förfalldatum
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	Fast ränta	Förfalldatum
20 000	2,94%	2027-07-01
125 000	2,96%	2027-07-15
30 000	2,97%	2027-09-29
70 000	2,97%	2027-11-28
245 000		

Belopp i TSEK	Fast ränta	Förfalldatum
100 000	3,20%	2026-01-08
50 000	3,19%	2026-01-08
435 000	3,48%	2027-07-15
585 000		

Ekonomisk redovisning



Koncernens resultaträkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q1 2024	Q1 2023	Helår 2023
Hysesintäkter	30 519	29 667	119 128
Serviceintäkter	5 498	5 308	20 877
Driftkostnader	-6 573	-6 121	-20 195
Fastighetsskatt	-1 330	-1 254	-5 081
Driftnetto	28 114	27 600	114 729
Administrationskostnader	-2 468	-2 195	-9 936
Finansnetto	-13 417	-13 614	-52 861
Förvaltningsresultat	12 229	11 791	51 932
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-41	-	-125
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-22 339	-8 477	-53 416
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	3 951	-2 495	-21 865
Resultat före skatt	-6 200	819	-23 474
Aktuell skatt	-179	-44	-814
Uppskjuten skatt	2 390	1 192	4 369
Periodens resultat	-3 989	1 967	-19 919
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	57 246 140	48 441 792	54 448 046
Resultat per aktie* före och efter utspädning, EUR	-0,08	0,03	-0,41

*Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q1 2024	Q1 2023	Helår 2023
Periodens resultat	-3 989	1 967	-19 919
Övrigt totalresultat			
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-3 637	-2 904	-1 308
Summa totalresultat*	-7 626	-937	-21 227

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental euro (TEUR)	31-mar 2024	31-mar 2023	31-dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 763 889	1 833 256	1 797 908
Nyttjanderättstillgångar	11 256	10 116	10 855
Andra materiella tillgångar	83	109	93
Immateriella tillgångar	102	147	113
Uppskjutna skattefordringar	887	3 901	1 880
Räntederivat	9 844	12 222	6 044
Övriga långfristiga fordringar	36	36	37
Summa anläggningstillgångar	1 786 097	1 859 787	1 816 930
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	608	713	639
Övriga kortfristiga fordringar	409	855	581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 910	5 971	2 181
Kortfristiga placeringar	5 000	-	-
Likvida medel	35 306	23 504	31 530
Summa omsättningstillgångar	45 233	31 043	34 931
SUMMA TILLGÅNGAR	1 831 330	1 890 830	1 851 861
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	572	484	572
Övrigt tillskjutet kapital	666 804	596 968	666 804
Reserver	-7 976	-5 935	-4 339
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	-4 479	74 855	152
Eget kapital exkl. hybridobligation	654 921	666 372	663 189
Hybridobligation	30 000	30 000	30 000
Summa eget kapital *	684 921	696 372	693 189
Långfristiga skulder			
Upplåning ¹	966 896	1 048 252	1 023 699
Uppskjutna skatteskulder	36 223	45 362	39 773
Övriga långfristiga skulder	14 466	13 222	14 075
Summa långfristiga skulder	1 017 585	1 106 836	1 077 547
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning ¹	104 222	65 619	37 816
Kortfristig del av räntederivat	-	1 927	63
Leverantörsskulder	200	633	674
Aktuella skatteskulder	1 445	1 396	2 364
Övriga kortfristiga skulder	5 392	4 648	4 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 565	13 399	35 248
Summa kortfristiga skulder	128 824	87 622	81 125
Summa skulder	1 146 409	1 194 458	1 158 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 831 330	1 890 830	1 851 861

*Överensstämmer med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

¹ Under första kvartalet har Cibus emitterat en ny grön obligation om 50 MEUR och återköpt 6,5 MEUR av en tidigare obligation på 50 MEUR. I den kortfristiga delen av upplåningen ingår en obligation om 21,5 MEUR som förfaller den 29 december 2024, samt ett banklån om 81,5 MEUR, motsvarande 939,2 MSEK, som förfaller den 4 mars 2025.

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	Hybridobligation	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1-jan 2023	484	596 968	-3 031	73 387	667 808	30 000	697 808
Periodens resultat	-	-	-	1 967	1 967	-	1 967
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-2 904	-	-2 904	-	-2 904
Periodens totalresultat jan-mar 2023	-	-	-2 904	1 967	-937	-	-937
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-499	-499	-	-499
Utgående eget kapital 31-mar 2023	484	596 968	-5 935	74 855	666 372	30 000	696 372
Periodens resultat	-	-	-	-21 886	-21 886	-	-21 886
Periodens övrigt totalresultat	-	-	1 596	-	1 596	-	1 596
Periodens totalresultat apr-dec 2023	-	-	1 596	-21 886	-20 290	-	-20 290
Nyemission	88	71 042	-	-	71 130	-	71 130
Återköp av optioner	-	-12	-	-	-12	-	-12
Nyttjande av optioner	-	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	-	-	-	-1 912	-1 912	-	-1 912
Utgående eget kapital 31-dec 2022	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	-	-	-	-3 989	-3 989	-	-3 989
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-3 637	-	-3 637	-	-3 637
Periodens totalresultat jan-mar 2024	-	-	-3 637	-3 989	-7 626	-	-7 626
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-642	-642	-	-642
Utgående eget kapital 31-mar 2024	572	666 804	-7 976	-4 479	654 921	30 000	684 921

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q1 2024	Q1 2023	Helår 2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-6 200	819	-23 474
Justering för:			
- Avskrivningar	18	18	80
- Finansnetto	12 668	9 246	48 169
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	22 339	8 477	53 416
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	-3 951	2 495	21 865
- Orealiserade valutakursdifferenser	280	637	1 785
Betald skatt	-31	-33	-70
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	25 123	21 659	101 771
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	-531	-1 951	2 200
Förändring av kortfristiga skulder	-1 383	-5 677	-2 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 209	14 031	101 853
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-	-71	-16 963
Försäljning av fastigheter	11	-	14 518
Investeringar i befintliga fastigheter	-732	-312	-2 976
Andra investeringar	-	-	-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-721	-383	-5 433
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	71 130
Emissionskostnader	-	-	-1 532
Återköp av optioner	-	-	-12
Nyttjande av optioner	-	-	22
Utdelning till aktieägare	-17 746	-12 110	-45 270
Utdelning hybridobligation	-642	-499	-2 411
Obligationsemision	50 000	-	-
Återköp av obligationer	-6 500	-14 500	-111 625
Upptagna lån	-	-	61 316
Amortering av lån	-26 057	-238	-20 985
Uppläggningskostnader	-450	-89	-1 061
Betald ränta	-11 917	-8 578	-43 554
Förtidslösenavgifter	-91	-	-1 859
Räntebärande finansiella placeringar	-5 000	-	-
Premie för finansiellt instrument	-	-	-15 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 403	-36 014	-110 853
Periodens kassaflöde	4 085	-22 366	-14 433
Likvida medel vid periodens början	31 530	45 994	45 994
Kursdifferens i likvida medel	-309	-124	-31
Likvida medel vid periodens utgång	35 306	23 504	31 530

Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q1 2024	Q1 2023	Helår 2023
Rörelseintäkter	541	533	2 172
Rörelsekostnader	-1 011	-702	-4 046
Rörelseresultat	-470	-169	-1 874
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9 057	4 739	33 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 555	-6 591	-24 948
Resultat efter finansiella poster	7 032	-2 021	6 756
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	-1 547
Resultat före skatt	7 032	-2 021	5 209
Skatt	-656	429	-1 705
Periodens resultat*	6 376	-1 592	3 504

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	31-mar 2024	31-mar 2023	31-dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror	102	147	113
Inventarier	3	9	4
Andelar i dotterbolag	270 942	264 573	270 942
Uppskjutna skattefordringar	-	2 370	921
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	541 020	512 790	521 413
Övriga långfristiga fordringar	868	19	19
Summa anläggningstillgångar	812 935	779 908	793 412
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	57 400	10 858	53 083
Övriga kortfristiga fordringar	21	33	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159	124	105
Kortfristiga placeringar	5 000	-	-
Likvida medel	10 273	2 119	7 753
Summa omsättningstillgångar	72 853	13 134	61 041
SUMMA TILLGÅNGAR	885 788	793 042	854 453
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	572	484	572
Summa bundet eget kapital	572	484	572
Överkursfond	666 804	596 968	666 804
Hybridobligation	30 000	30 000	30 000
Balanserat resultat	-200 302	-150 347	-203 165
Periodens resultat	6 376	-1 592	3 504
Summa fritt eget kapital	502 878	475 029	497 143
Summa eget kapital	503 450	475 513	497 715
Långfristiga skulder			
Obligationslån ¹	165 887	179 906	118 384
Räntederivat	-	-	1 053
Summa långfristiga skulder	165 887	179 906	119 437
Kortfristiga skulder			
Obligationslån ¹	21 500	61 800	28 000
Kortfristiga skulder till koncernföretag	192 792	74 223	189 495
Leverantörsskulder	270	163	33
Övriga kortfristiga skulder	502	105	463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 387	1 332	19 310
Summa kortfristiga skulder	216 451	137 623	237 301
Summa skulder	382 338	317 529	356 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	885 788	793 042	854 453

¹ Under första kvartalet har Cibus emitterat en ny grön obligation om 50 MEUR och återköpt 6,5 MEUR av en tidigare obligation på 50 MEUR. I den kortfristiga delen av upplåningen ingår en obligation om 21,5 MEUR som förfaller den 29 december 2024.

Segmentsinformation

Q1 2024 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	20 980	4 129	1 178	4 232	30 519
Serviceintäkter	4 462	454	66	516	5 498
Driftkostnader	-5 635	-332	-105	-501	-6 573
Fastighetsskatt	-803	-209	-25	-293	-1 330
Driftnetto	19 004	4 042	1 114	3 954	28 114
Förvaltningsfastigheter	1 178 292	246 055	67 083	272 459	1 763 889

Q1 2023 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	20 613	3 745	1 183	4 126	29 667
Serviceintäkter	4 365	394	48	501	5 308
Driftkostnader	-5 321	-297	-86	-417	-6 121
Fastighetsskatt	-786	-189	-28	-251	-1 254
Driftnetto	18 871	3 653	1 117	3 959	27 600
Förvaltningsfastigheter	1 242 957	240 082	70 843	279 374	1 833 256

Helår 2023 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	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 9 844 TEUR (10 295).

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

Koncernens nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	Q1 2024	Q1 2023	Helår 2023
Hysesintäkter	30 519	29 667	119 128
Driftnetto	28 114	27 600	114 729
Förvaltningsresultat	12 229	11 791	51 932
Periodens resultat	-3 989	1 967	-19 919
Antal utestående aktier, st	57 246 140	48 441 792	57 246 140
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	57 246 140	48 441 792	54 448 046
Resultat per aktie, EUR ¹	-0,08	0,03	-0,41
EPRA NRV per aktie, EUR	11,9	14,4	12,5
EPRA NTA per aktie, EUR	11,9	14,4	12,5
EPRA NDV per aktie, EUR	11,3	13,5	11,8
Förvaltningsfastigheter	1 763 889	1 833 256	1 797 908
Likvida medel	35 306	23 504	31 530
Balansomslutning	1 831 330	1 890 830	1 851 861
Avkastning på eget kapital, %	-2,3	1,1	-2,9
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,3	47,8	51,1
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,7	59,8	57,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,7	2,2
Soliditet, %	37,4	36,8	37,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,7
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	9,9	11,3	9,9
Överskottsgrad, %	92,1	93,0	96,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,1	94,8	94,5
Andelen dagligvarufastigheter, %	92,8	93,5	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 delårsboksut 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 plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader (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 intjänning 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.

Avstämning av alternativa nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	Q1 2024	Q1 2023	Helår 2023
Eget kapital exkl. hybridobligationer	654 921	666 372	663 189
Återläggning av derivat	-9 844	-10 295	-5 981
Återläggning av uppskjuten skatt	35 336	41 461	37 893
Återläggning av ej utbetald utdelning	-	-	17 746
EPRA NRV	680 413	697 538	712 847
Antal utestående aktier	57 246 140	48 441 792	57 246 140
EPRA NRV per aktie, EUR	11,9	14,4	12,5
Eget kapital exkl. hybridobligationer	654 921	666 372	663 189
Återläggning av immateriella tillgångar	-102	-147	-113
Återläggning av derivat	-9 844	-10 295	-5 981
Återläggning av uppskjuten skatt	35 336	41 461	37 893
Återläggning av ej utbetald utdelning	-	-	17 746
EPRA NTA	680 311	697 391	712 734
Antal utestående aktier	57 246 140	48 441 792	57 246 140
EPRA NTA per aktie, EUR	11,9	14,4	12,5
Eget kapital exkl. hybridobligationer	654 921	666 372	663 189
Återläggning av derivat	-9 844	-10 295	-5 981
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-887	-3 901	-1 880
Återläggning av ej utbetald utdelning	-	-	17 746
EPRA NDV	644 190	652 176	673 074
Antal utestående aktier	57 246 140	48 441 792	57 246 140
EPRA NDV per aktie, EUR	11,3	13,5	11,8
Periodens resultat	-3 989	1 967	-19 919
Genomsnittligt eget kapital	689 055	697 090	695 449
Avkastning på eget kapital, %	-2,3	1,1	-2,9
Senior säkerställd skuld	886 454	875 534	918 301
Förvaltningsfastigheter	1 763 889	1 833 256	1 797 908
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,3	47,8	51,1
Skulder till kreditinstitut	1 075 348	1 119 413	1 065 972
Kortfristiga placeringar	-5 000	-	-
Likvida medel	-35 306	-23 504	-31 530
Nettoskuld	1 035 042	1 095 909	1 034 442
Förvaltningsfastigheter	1 763 889	1 833 256	1 797 908
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,7	59,8	57,5
Driftnetto *	115 243	105 438	114 729
Administrationskostnader *	-10 209	-8 584	-9 936
Finansiella intäkter *	1 207	111	981
Totalt	106 241	96 965	105 774
Räntekostnader *	-48 858	-35 273	-48 081
Räntetäckningsgrad, ggr (* rullande 12 månader)	2,2	2,7	2,2
Eget kapital	684 921	696 372	693 189
Balansomslutning	1 831 330	1 890 830	1 851 861
Soliditet, %	37,4	36,8	37,4
Totala skulder	1 146 409	1 194 458	1 158 672
Eget kapital	684 921	696 372	693 189
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,7
Skulder till kreditinstitut	1 075 348	1 119 413	1 065 972
Kortfristiga placeringar	-5 000	-	-
Likvida medel	-35 306	-23 504	-31 530
Nettoskuld	1 035 042	1 095 909	1 034 442
Driftnetto *	115 243	105 438	114 729
Administrationskostnader *	-10 209	-8 584	-9 936
EBITDA*	105 034	96 854	104 793
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr (* rullande 12 månader)	9,9	11,3	9,9
Driftnetto	28 114	27 600	114 729
Hysesintäkter	30 519	29 667	119 128
Överskottsgrad, %	92,1	93,0	96,3
Hysesintäkter	30 519	29 667	119 128
Hysesvärde	32 433	31 301	126 031
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,1	94,8	94,5
Dagligvarufastigheter	905 986	916 505	905 986
Totalt fastighetsyta	975 857	980 581	975 857
Andelen dagligvarufastigheter, %	92,8	93,5	92,8