

Delårs- rapport

1 januari 2020 – 31 mars 2020

Cibus delårsrapport

1 JANUARI - 31 MARS 2020

PERIODEN I KORTHET

Q1 2020 (jämfört med Q1 2019)

- Hyresintäkter uppgick till 14 040 TEUR (12 655).
- Driftnetto uppgick till 13 002 TEUR (12 124).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 6 840 TEUR (7 625). Förvaltningsresultatet exkl valutakursförlust uppgick till 7 698 TEUR (7 625).
- Periodens resultat uppgick till 7 098 TEUR (8 912) vilket motsvarar 0,22 EUR (0,29) per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 1 609 TEUR (2 771). I periodens resultat ingår även en valutakursförlust om -858 TEUR (0).

Coronavirus

Coronaviruset har under kvartalet inte haft någon negativ resultatpåverkan på Cibus verksamhet. Cirka 90% av våra intäkter kommer från de största dagligvarukedjorna i Norden. Dessa har under pandemin lyckats att förse människor med de livsmedel de behöver. I oroliga tider behövs livsmedelsbutiken mer än någonsin.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

En extra bolagsstämma har hållits den 23 januari 2020. På stämman beslutades det om att ge styrelsen mandat att besluta om nyemission av aktier, med eller utan företrädesrätt för bolagets aktieägare med högst motsvarande 20% av antalet utestående aktier. Vidare beslutades om utdelning för eventuella nya aktier.

Den 4 mars meddelades att Cibus genomför en riktad nyemission om 6 220 000 aktier och tillförs 886 MSEK för att delfinansiera förvärv i Sverige.

Samma dag publicerades att Cibus har ingått ett bindande avtal angående förvärv av en fastighetsportfölj med 111 matbutiker av Coop för total cirka 1 900 MSEK. Förvärvet är strategiskt viktigt och det första förvärvet i Sverige för Cibus.

Den 10 mars meddelades att Cibus tillträtt tidigare aviserat förvärv av en fastighetsportfölj med 111 matvarubutiker av Coop med ett fastighetsvärde om cirka 1 900 miljoner SEK.

Den 18 mars publicerades att Cibus utreder möjligheterna till månatlig utdelning. Styrelsen avser att kalla till en extra bolagsstämma när denna utredning är klar. För årsstämman föreslår styrelsen därför endast beslut om den första kvartalsvisa utdelningen i juni om 0,22 EUR per aktie.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODEN

På årsstämman den 24 april 2020 valdes Stefan Gattberg till ny styrelseledamot. Övriga styrelseledamöter omvaldes.

Den 6 maj meddelades att Peter Lövgren anställts som ny CIO Sweden. Peter Lövgren börjar sin anställning den 10 augusti.

UTDELNING

Styrelsens avsikt är att utdelningen för de tolv månader efter årsstämman, som var den 24 april, skall vara 0,89 EUR per aktie. Styrelsens avsikt är vidare att bolaget någon gång under de följande tolv månaderna skall övergå till månatlig utdelning. Alla praktikaliteter gällande detta är inte på plats så styrelsen föreslog för årsstämman endast en första kvartalsutdelning om 0,22 EUR med avstämningsdag den 18 juni 2020 och förväntad betalningsdag den 29 juni 2020.

Styrelsens avsikt är att senare kalla till en extra bolagsstämma att hållas innan slutet av september 2020 och inför den stämman avge ett förslag på utdelning 0,67 EUR per aktie. Det innebär att den totala utdelningen för tolv månadersperioden blir 0,89 EUR per aktie. Styrelsens avsikt är utdelningarna under den kvarvarande perioden ska övergå till att vara månatliga.

NYCKELTAL ¹	Q1 2020	Q1 2019	Helår 2019
Marknadsvärde fastigheterna, MEUR	1 053	821	875
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	60,6	48,2	50,7
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	628	472	506
Andelen dagligvarufastigheter, %	96	96	94
Antal fastigheter med solpaneler	12	1	12
Belåningsgrad, seniorskuld, %	50,2	43,2	46,1
Belåningsgrad, nettoskuld, %	58,1	56,7	58,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,6	3,4
EPRA NRV per aktie, EUR	11,6	11,2	11,4
Utdelning per aktie beslutad för perioden, EUR	0,22	0,20	0,82

¹För redogörelse för alternativa nyckeltal och definitioner se sida 27.

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



Tillväxt och lönsamhet även i ovissa tider

KOMMENTAR FRÅN VD



— “Även i svåra tider behöver människor sin lokala matbutik.”
— Sverker Källgården, VD

OVISSA TIDER VISAR STYRKAN I CIBUS AFFÄRSMODELL

Första kvartalet 2020 har verkligen varit ett annorlunda kvartal. Världen drabbades av en pandemi vilken stängt ner stora delar av vårt samhälle. I dessa oroliga tider visar Cibus styrkan i sin affärsmodell. Även i svåra tider behöver människor sin lokala matbutik.

Cibus intäkter kommer till cirka 90% från ledande nordiska livsmedels- och dagligvarukedjor. Dessa har under pandemin lyckats att förse människor med de livsmedel de behöver. När skolor och restauranger stänger behövs livsmedelsbutiken mer än någonsin. Det visar på styrkan och stabiliteten i Cibus affärsidé som gäller såväl i hög- som i lågkonjunktur. Cibus styrka som ett icke cykliskt bolag visade sig även i att vi mitt under brinnande pandemi lyckades genomföra en aktieemission till bra villkor som dessutom var kraftigt övertecknad. Vi tackar för förtroendet och önskar alla nya aktieägare välkomna.

SVENSKA PORTFÖLJEN OMBORD

Under mars förvärvade vi vår första portfölj i Sverige med 111 matbutiker belägna i södra och mellersta Sverige. Butikerna är fullt uthyrda på tioåriga triple net-avtal till Coop. Portföljen är strategiskt viktig för oss då det innebär att vi nu har ett bra fotavtryck på den svenska marknaden och att vi nu kan fortsätta växa med samma strategi som i Finland, dvs adderar enstaka fastigheter eller portföljer till den existerande.

MARKNAD

Vi får fortfarande många förfrågningar om potentiella förvärv som vi utvärderar. Det är glädjande att se att vi får många propåer inte bara ifrån Finland, men även ifrån Sverige och Norge. Våra kontakter med våra samarbetsbanker och institut är fortsatt god och vi ser att vi kommer att kunna få ytterligare finansiering därifrån.

EFFEKTER AV CORONAVIRUSET OCH VÅRT BIDRAG TILL SAMHÄLLET

Coronaviruset har hittills haft väldigt begränsad påverkan på vår verksamhet. Vi agerar självfallet aktsamt i kontakter med andra företag, möten hålls företrädesvis per telefon eller videolänk och resandet hålls på en minimal nivå. Samtliga utlandsresor är inställda på obestämd tid. Vi ser dock andra företagare som från ena dagen till den andra fått sina intäkter uttraderade. I Finland till exempel stängde regeringen ner alla restauranger, vilket gjorde att hela deras omsättning försvann.

Vi har ett begränsat antal små företag som hyresgäster vilka kompletterar livsmedel och dagligvaror på ett bra sätt och normalt stärker dessa duktiga företagare våra marknadsplatser. Vi har, som hyresvärd, haft en bra dialog med dessa företagare och stöttat dem på bästa sätt för att möjliggöra för dem att kunna öppna igen när det tillåts och marknaden finns. Vårt stöd under andra kvartalet kommer att påverka våra intäkter negativt med max -0,2 MEUR. Vi ser det som en del av vårt sätt att bidra till de lokala orterna vi verkar i.

AKTIEN

Vår aktie har som de flesta andra påverkats av den oro på börsen som följer i Coronavirusets spår. Även om vår verksamhet inte nämnvärt är påverkad av Coronaviruset så har vår aktie följt med den allmänna nedgången. Vi ser dock nu en stabilisering och ökande kurs igen vilket är glädjande.

Stockholm den 15 maj 2020
Sverker Källgård



— Verksamhet

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 31 mars 2020 för de kommande tolv månaderna.

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

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, TEUR

	31 mar 2019	30 jun 2019	30 sep 2019	31 dec 2019	31 mars 2020*	Förändring (mars'20 / mars'19)
Hysesintäkter	51 100	53 350	53 350	54 110	64 600	
Fastighetskostnader	-2 900	-3 450	-3 450	-3 450	-4 000	
Driftnetto	48 200	49 900	49 900	50 660	60 600	26 %
Central förvaltning	-3 620	-3 700	-3 700	-3 700	-3 850	
Finansiella kostnader netto**	-13 594	-13 550	-13 550	-14 000	-17 150	
Förvaltningsresultat	30 986	32 650	32 650	32 960	39 600	28 %
Förvaltningsresultat per aktie, EUR***	1,00	1,05	1,05	1,06	1,06	6 %

*Innehåller alla transaktioner som har tillträtts t o m mars 2020.

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

***Nyemission har genomförts med 6 220 000 aktier i mars 2020. Totalt antal aktier är därefter 37 320 000 aktier.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

Hysesintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 mars 2020 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 när den är fristående ifrån Sirius och fastighetsportföljens storlek.

KOMMENTARER AVSEENDE DEN AKTUELLA INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Intjäningsförmågan har för de kommande tolv månaderna per 2020-03-31 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2019-03-31, förbättrats med 6%. Detta tack vare de förvärv som bolaget har gjort och indexrelaterade hyreshöjningar.

Finansiell utveckling

RESULTATANALYS JAN -MARS 2020

Intäkter

Under första kvartalet 2020 uppgick koncernens hyresintäkter till 14 040 TEUR (12 655). Det svenska förvärvet av Coop-portföljen ingår fr o m 10 mars. Serviceintäkter uppgick till 2 307 TEUR (2 687) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,8 %. Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick den 31 mars 2020 till 67 442 TEUR.

Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till -3 345 TEUR (-3 218) och driftnettot uppgick till 13 002 TEUR (12 124), vilket resulterade i en överskottsgrad på 92,6 %. Då många hyresavtal är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgäster direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkterna kan variera över tid medan driftsnettot håller sig relativt stabilt.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till - 4 673 TEUR och utgörs främst av periodens räntekostnader om -3 206 TEUR men även av en valutakursförändring om -858 TEUR (0). Valutakursförlusten härrör sig till kursrörelsen i likvida medel. I finansnettot ingår även uppläggningsavgifter, kostnader för räntederivat samt tomträttsgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 529 MEUR finns en icke säkerställd obligation utgiven om 135 MEUR. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen, inklusive marginaler och räntesäkringskostnader, till 2,3 %.

Förvaltningsresultat

Under rapportperioden uppgick förvaltningsresultatet till 6 840 TEUR (7 625), vilket motsvarar 0,21 EUR (0,25) per aktie. Förvaltningsresultatet exkl valutakursförändringar uppgick till 7 698 (7 625).

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringarna på fastigheterna inkl förvärv uppgick till 177 934 TEUR från det ingående värdet om 874 813 TEUR till det utgående värdet 1 052 747 TEUR. 1 609 TEUR av värdeförändringarna är realiserade. Under perioden har förvärv av fastigheter utbetalats med 175 481 TEUR. Utöver det har investeringar i fastigheterna gjorts med 844 TEUR.

Skatt

I Finland är den nominella bolagsskatten 20 %. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnaderna och utnyttjandet av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg skattekostnad. I Sverige är den nominella bolagsskatten 21,4 %. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 6 602 TEUR. Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 1 413 TEUR och i moderbolagets balansräkning till 945 TEUR. Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om - 1 410 TEUR, varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -255 TEUR respektive -1 155 TEUR. Den effektiva skattesatsen uppgår till 16,6 %.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 7 098 TEUR (8 912) vilket motsvarar 0,22 EUR (0,29) per aktie. Realiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 1 609 (2 771) TEUR. En valutakursförlust om -858 TEUR (0) påverkar även resultatet.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 12 273 TEUR (5 885) vilket motsvarar 0,37 EUR (0,19) per genomsnittligt antal utestående aktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -176 338 TEUR (-1 328) och utgör främst förvärv av fastigheter under rapportperioden. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 191 998 TEUR (-5 675).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 51 820 TEUR (24 424) vilket motsvarar 1,39 EUR (0,79) per aktie. Cibus hade per den 31 mars 2020 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 611 727 TEUR (465 488). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 3 065 TEUR (2 768).

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 438 TEUR (-453).

SEGMENTSREDOVISNING

Cibus kommer att redovisa sin verksamhet i de två landssegmenten Finland och Sverige. Under första kvartalet har vi bara erhållit preliminära siffror för den svenska portföljen. Segmentsredovisningen kommer därför att redovisas fr o m andra kvartalet 2020.

HÅLLBARHET

Cibus drivs av övertygelsen att vi i våra beslut kring vår fastighetsportfölj kan bidra till en ansvarsfull samhällsutveckling. I våra förvärv och förvaltning av våra fastigheter har vi som ambition att verka för en hållbar utveckling för såväl hyresgäster som ett levande närsamhälle och att detta bidrar till en god långsiktig vinstutveckling för våra aktieägare. För Cibus innebär hållbarhet att bidra till att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter. Detta gör vi tillsammans med våra ankarhyresgäster som är ledande aktörer inom livsmedels- och dagligvaruhandeln i Norden. Ett exempel på detta är att vi upplåter våra stora och ofta platta tak så att våra hyresgäster kan bygga solpaneler. Idag har 12 av våra fastigheter solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumtionen för ca 800 lägenheter eller motsvarar att åka 8 miljoner km med en elbil. Årlig CO₂-minskningen är ca 250 tCO₂. Flera solpaneler är redan planerade och diskussioner förs med flera av våra hyresgäster om ytterligare installationer.

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 2019, avsnitt "Risk och Riskhantering" på sidorna 25-29.

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter

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

Fastigheternas värde påverkas i stor utsträckning av de kassaflöden som genereras av fastigheterna i form av hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, administrationskostnader och investeringar i fastigheterna. Det föreligger således risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven samt fastigheternas skick. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästs uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna.

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

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

Hyresintäkter

Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 95 % och den viktade genomsnittliga hyresavtalslängden var 5,5 år. 96 % 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 kontraktbas 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 underhållskostder

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 och ränterisk. Valutarisk föreligger vid de fall då avtal skrivs i annan valuta än Euro. Ränterisk föreligger då koncernens resultat och kassaflöde påverkas av ränteförändringar.

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

Skatter och ändrad lagstiftning

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

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

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Vad gäller värdering till verkligt i övrigt hänvisas till senaste årsredovisningen, sidorna 50-54.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att bolagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultatet och finansiell ställning. Samma bedömningar samt redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen se Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2019.

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

CORONAVIRUS

Coronaviruset har hittills inte haft någon negativ påverkan på Cibus verksamhet. Vi agerar självfallet aktsamt i kontakter med andra företag, möten hålls företrädesvis per telefon eller videolänk och resandet hålls på en minimal nivå. Samtliga utlandsresor är inställda på obestämd tid.

För våra främsta hyresgäster, livsmedelshandlarna, har volymerna ökat sedan viruset uppkom då fler åter hemma. Volymerna inom dagligvaruhandeln är på stabila nivåer och ingenting tyder på att våra hyresgäster kommer få svårt att betala sina hyror. Riskerna ligger i om deras personal inte kan arbeta eller att de inte kan få fram varor till butikerna. Cirka 90% av våra intäkter kommer från de största dagligvarukedjorna i Norden vilka har god beredskap.

Om man som ett katastrofscenariot antar att alla övriga hyresgäster får problem, uppskattar vi i dagsläget att maximalt 2% av våra årliga nettohyror bär en temporär risk. Under andra kvartalet har vi valt att stötta våra allra minsta hyresgäster med hyresnedsättning på sammanlagt max -0,2 MEUR.

På sikt finns risk för en allmän recession och som sprider sig till banksystemet. I så fall kan bankfinansieringen för kommande förvärv bli svårare. I de affärer vi för tillfället har på gång har vi inte ännu sett en dylik effekt. Ifall viruset leder till en bred recession tror vi att bolag som vårt, med en väldigt defensiv strategi, hör till dem som kommer att klara sig bäst.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Cibus har under perioden jan - mars 2020 utbetalat ett arvode om 529 TEUR till Sirius Retail Asset Management, vars moderbolag Sirius Capital Partners ägande uppgår till sammanlagt 500 000 aktier i Cibus. För mer information se not 22 i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2019.

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

På årsstämman den 24 april 2020 beslutades att inrätta en teckningsoptionsprogram om 160 000 optioner för Cibus bolagsledning, exklusive Bolagets verkställande direktör som redan deltar i ett teckningsoptionsprogram som inrättades av årsstämman 2019. Teckningskursen är satt till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18 - 25 maj 2020. Syftet med teckningsoptionsprogrammet, och skälen för avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, är att stärka kopplingen mellan bolagsledningen och skapat aktieägarvärde. Därmed bedöms en ökad intressegemenskap uppstå mellan bolagsledningen och aktieägare i Cibus. Avsikten är att teckningsoptionsprogrammet 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 First North Premier Growth Market. Bolaget flyttade till Premier den 1 juli 2019. Cibus aktie har som de flesta andra påverkats av det oro på börserna som följer i Coronavirusets spår. Även om Cibus verksamhet inte nämnvärt är påverkad av Coronaviruset så har aktien följt med den allmänna nedgången. Per den 31 mars 2020 var sista betalkurs 116,50 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 4,3 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var cirka 9 500 st. En riktad nyemission genomfördes 5 mars 2020 vilket gav 6 220 000 nya aktier. Antal utestående aktier uppgick per den 31 mars 2020 till 37 320 000 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

UTDELNING

Styrelsens avsikt är att utdelningen för de tolv månader efter årsstämman, som var den 24 april, skall vara 0,89 EUR per aktie. Styrelsens avsikt är vidare att bolaget någon gång under de följande tolv månaderna skall övergå till månatlig utdelning. Alla praktikaliteter gällande detta är inte på plats så styrelsen föreslog för årsstämman endast en första kvartalsutdelning om 0,22 EUR per aktie med avstämningsdag den 18 juni 2020 och förväntad betalningsdag den 29 juni 2020.

Styrelsens avsikt är att senare kalla till en extra bolagsstämma att hållas innan slutet av september 2020 och inför den stämman avge ett förslag på utdelning 0,67 EUR per aktie. Det innebär att den totala utdelningen för tolv månadersperioden blir 0,89 EUR per aktie. Styrelsens avsikt är utdelningarna under den kvarvarande perioden ska övergå till att vara månatliga.

ÅRSSTÄMMA 2020

Årsstämman hölls den 24 april 2020 kl 9:30 på Stockholm City Conference Centre, Norra Latin, Drottninggatan 71 B i Stockholm. Mer information finns på www.cibusnordic.com.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

På årsstämman den 24 april 2020 valdes Stefan Gattberg till ny styrelseledamot i Cibus. Övriga styrelseledamöter omvaldes.

Den 6 maj meddelades att Peter Lövgren anställts som ny CIO Sweden. Peter Lövgren börjar sin anställning den 10 augusti.

PRESENTATION FÖR INVESTERARE, ANALYTIKER OCH MEDIA

En direktsänd telefonkonferens hålls den 15 maj 2020 kl 10:00 (CET) där VD Sverker Källgård och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på <https://tv.streamfabriken.com/cibus-nordic-real-estate-q1-2020>. För att delta i telefonkonferensen ring +46 8 50558353. Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.cibusnordic.com.

STYRELSENS INTYGANDE

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

Delårsrapporten för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 15 maj 2020.

Stockholm den 15 maj 2020
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

PATRICK GYLLING

Styrelseordförande

ELISABETH NORMAN

Styrelseledamot

JOHANNA SKOGESTIG

Styrelseledamot

JONAS AHLBLAD

Styrelseledamot

STEFAN GATTBERG

Styrelseledamot

SVERKER KÄLLGÅRDEN

VD

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

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-08-20	Delårsrapport Q2	Bolagets Certified Adviser är FNCA Sweden AB
2020-11-12	Delårsrapport Q3	info@fnca.se
2021-02-25	Bokslutskommuniké	08-528 00 399

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Sverker Källgård, VD

sverker.kallgarden@cibusnordic.com
+46 761 444 888

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

Pia-Lena Olofsson, CFO

pia-lena.olofsson@cibusnordic.com
+46 708 580 453

www.cibusnordic.com

Aktien och ägarna

**CIBUS AKTIE ÄR NOTERAD PÅ NASDAQ
FIRST NORTH PREMIER GROWTH MARKET**

Börsvärdet sista mars 2020 uppgick till ca 400 MEUR.

FRÄMSTA ANLEDNINGARNA TILL ATT INVESTERA I CIBUS AKTIE

Hög och stabil direktavkastning

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

Kvartalvis utdelning som stiger successivt. Styrelsen utreder månatlig utdelning

Cibus betalar utdelningen kvartalvis och har som mål att successivt höja den med 5 % per år. Styrelsen utreder möjligheten att övergå till månatlig utdelning. Styrelsen avser att kalla till en extra bolagsstämma i september och då lägga fram förslag om månatlig utdelning.

Potential till en god värdetillväxt

Cibus investeringsstrategi, att förvärva enstaka fastigheter eller fastighetsportföljer till ett högre avkastningskrav än den befintliga portföljen, i kombination med den planerade investeringstakten om 50 MEUR per år skapar potential till en god värdetillväxt i aktien på längre sikt. Investeringsmålet på 50 MEUR är uppnått under 2018, 2019 och redan under 2020.

Motståndskraftigt och stabilt segment över tid

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



CIBUS AKTIEÄGARE

Cibus är noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market Stockholm och har ISIN SE0010832204. Bolaget har ca 9 500 aktieägare per den 31 mars 2020. De 15 största aktieägarna innehar cirka 50% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 mars 2020 uppgick till 10% eller mer av Cibus röster. Efter nyemissionen på 6 220 000 aktier den 5 mars är antal utestående aktier per sista mars 37 320 000 aktier

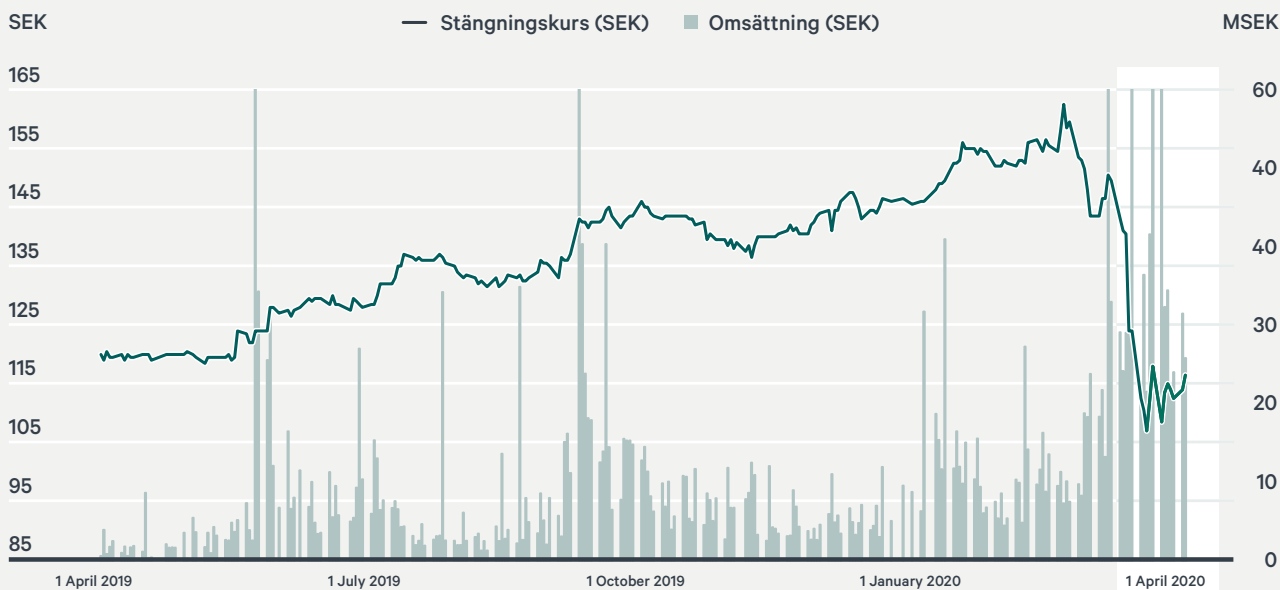
AKTIEÄGARE PER DEN 31 MARS 2020

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	3 304 462	8,9
SFC Holding S.à r.l.	3 200 000	8,6
Dragfast AB	1 700 000	4,6
Amiral Gestion	1 510 870	4,0
Länsförsäkringar Fonder	1 509 575	4,0
Talomon Capital	1 256 125	3,4
Svenska Handelsbanken	869 276	2,3
Sensor Fonder	860 000	2,3
Avanza Pension	813 603	2,2
Marjan Dragicevic	703 600	1,9
Nordnet Pensionsförsäkring	614 448	1,6
Blackwell Partners LLC	605 291	1,6
Säästöpankki Fonder	571 900	1,5
Sirius Capital Partners	500 000	1,3
Göran Gustafssons Stiftelser	460 000	1,2
Summa 15 största aktieägare	18 479 150	49,5
Aktieägare, övriga	18 840 850	50,5
Totalt	37 320 000	100

Källa: Modular Finance

AKTIEKURSENS UTVECKLING

Cibus aktie har som de flesta andra påverkats av det oro på börsen som följer i Coronavirusets spår. Även om Cibus verksamhet inte nämnvärt är påverkad av Coronaviruset så har aktien följt med den allmänna nedgången. Vi ser dock nu en stabilisering och ökande kurs igen vilket visar att marknaden inser styrkan i Cibus affärsidé. Även aktiens likviditet har ökat nämnvärt och den genomsnittliga omsättningen under Q1 2020 uppgår till drygt 17 MSEK per dag.

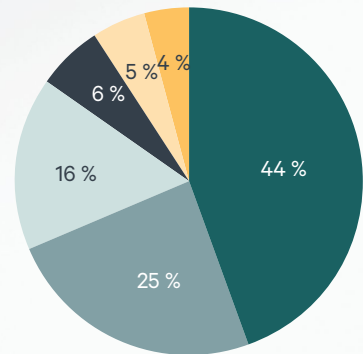


Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

HYRESGÄSTER

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

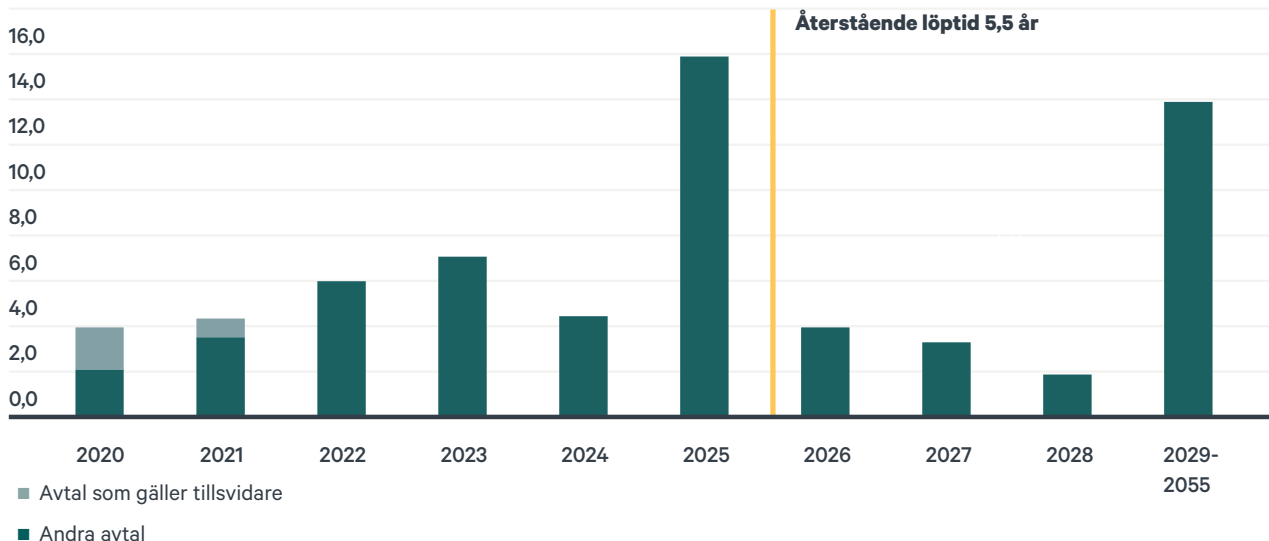
- Kesko
- Tokmanni
- Coop
- S-gruppen
- Övrig dagligvaruhandel
- Övrig handel



SAMMANFATTNING AV HYRESAVTALEN

Nedan går det att utläsa att hyresavtalens förfallostruktur är väl fördelad över de kommande åren. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år, till samma villkor som det gällande hyresavtalet. Detta görs i majoriteten av fallen. Tabellen nedan illustrerar hyresavtalens löptid om inga sådana optioner utnyttjas från hyresgästens sida. Eftersom optionerna oftast utnyttjas, och ungefär samma antal hyresavtal förlängs årligen, har hyresavtalens genomsnittliga längd hittills varit relativt stabil över tiden och kommer sannolikt att förbli det i framtiden. Portföljens genomsnittliga återstående löptid per den 31 mars 2020 är 5,5 år.

MEUR



Ungefär 48% av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2020 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 närmaste 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 2020 bestod Cibus fastighetsbestånd av 256 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland och Sverige. Ungefär 84 % av portföljens driftnetto härrör från fastigheter i Finland, och 16 % från fastigheter i Sverige.

Över 90 % av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från fastigheter som hyrs av de fyra marknadsledande hyresgästerna: Kesko, Tokmanni, Coop eller S-gruppen. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av samtliga större hyresgäster. Ankarhyresgästerna står för 89 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 6,0 år.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyregästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	72	218,815	4.4	4.7	91 %
Tokmanni	40	186,430	5.4	5.9	88 %
Coop	111	118,159	9.8	10.0	98 %
S-gruppen	16	32,688	4.8	5.8	64 %
Övrig dagligvaruhandel	8	33,660	4.8	4.9	70 %
Övrig handel	9	37,982	4.0	n/a	n/a
Portföljen totalt	256	627,735	5.5	6.0	89 %



Geografiskt läge

Portföljen är utspridd över Finland och Sverige.

Den har dock en stark koncentration till tillväxtorter, och majoriteten av fastigheter ligger i södra och sydvästra Finland och södra och mellersta Sverige, 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 både Finland och Sverige en nationell urbanisering, där landsbygden avfolkas och de större städerna växer.

Kartan nedan visar fastigheternas geografiska läge.



PORTFÖLJDIVERSIFIERING

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

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

NYCKELTAL

Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 60,6 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portfölj som Cibus ägde per den 31 mars 2020.

Antal fastigheter	256
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	628
Uthyrningsbar area/fastighet, kvm	2 452
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	60,6
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	97
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	5,5



Finansiering

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

Per den 31 mars 2020 hade koncernen säkerställda banklån om 529 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7 % och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 3,4 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus har gjort bedömningen att pantsättningsavtalen ingåtts på marknadsmässiga villkor.

Cibus har emitterat en icke-säkerställd obligation om 135 MEUR. Obligationen löper till den 26 maj 2021 med en rörlig kupongränta om 4,5 % + 3m EURIBOR. Obligationen är sedan 10 april 2019 noterad på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

- Koncernens totala kreditbindningstid uppgår till 3,0 år.
- Av koncernens banklån är omkring 54 % säkrade genom räntederivat i form av räntetak. Efter periodens utgång har ytterligare räntederivat upphandlats. Inklusive de nya räntederivaten är 63% koncernens banklån säkrade.
- Koncernens genomsnittliga räntebindningstid är 2,7 år.
- Nettobelåningsgraden inklusive obligationslånet är 58,1 %.
- Det säkerställda banklånen har en belåningsgrad på 50,2 %.



A light blue-tinted background image showing a person's hand pointing at a laptop screen. On the desk in front of the laptop is a white shopping bag and a bunch of fruit, including bananas and apples. The overall scene suggests a focus on consumer behavior or economics.

— Ekonomisk redovisning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusental euro (TEUR)	2020 Q1	2019 Q1	2019 Helår
Hysesintäkter	14 040	12 655	51 530
Serviceintäkter	2 307	2 687	8 661
Driftkostnader	-2 707	-2 698	-8 950
Fastighetsskatt	-638	-520	-2 623
Driftnetto	13 002	12 124	48 618
Administrationskostnader	-1 489	-952	-5 294
Övriga rörelseintäkter	-	-	169
Finansiella intäkter	6	176	16
Finansiella kostnader	-4 679	-3 723	-14 842
Förvaltningsresultat	6 840	7 625	28 667
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 609	2 771	7 034
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	59	-425	-730
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	425
Resultat före skatt	8 508	9 971	35 396
Aktuell skatt	-255	-547	-543
Uppskjuten skatt	-1 155	-512	-4 574
Periodens resultat	7 098	8 912	30 279
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	32 945 495	31 100 000	31 100 000
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	0,22	0,29	0,97

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusental euro (TEUR)	2020 Q1	2019 Q1	2019 Helår
Periodens resultat	7 098	8 912	30 279
Övrigt totalresultat-periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av verksamheter med annan valuta	-1 567	-	-
Summa totalresultat*	5 531	8 912	30 279

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental euro (TEUR)	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 052 747	820 588	874 813
Nyttjanderättstillgångar	5 864	-	5 878
Inventarier	44	-	31
Uppskjuten skattefordran	1 413	1 687	1 304
Övriga långfristiga fordringar	599	5 776	224
Summa anläggningstillgångar	1 060 667	828 051	882 250
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	600	462	431
Övriga kortfristiga fordringar	2 470	837	3 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 861	4 169	1 931
Likvida medel	51 820	24 424	24 746
Summa omsättningstillgångar	57 751	29 892	30 492
SUMMA TILLGÅNGAR	1 118 418	857 943	912 742

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Aktiekapital	373	311	311
Övrigt tillskjutet kapital	382 211	300 762	300 794
Omräkningsreserv	-1 567	-	-
Balanserade vinstmedel	30 395	27 607	1 485
Periodens resultat	7 098	8 912	30 279
Summa eget kapital	418 510	337 592	332 869

Långfristiga skulder

Upplåning	658 374	487 144	535 212
Uppskjutna skatteskulder	14 827	9 791	13 565
Räntederivat	1 998	1 654	2 163
Övriga långfristiga skulder	6 151	6 020	6 162
Summa långfristiga skulder	681 350	504 609	557 102

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av upplåning	570	-	-
Leverantörsskulder	312	236	218
Aktuella skatteskulder	101	607	34
Övriga kortfristiga skulder	7 317	8 429	17 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 258	6 470	5 157
Summa kortfristiga skulder	18 558	15 742	22 771

Summa skulder	699 908	520 351	579 873
----------------------	----------------	----------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 118 418	857 943	912 742
---------------------------------------	------------------	----------------	----------------

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i tusental euro (TEUR)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel ink. periodens resultat	Totalt eget kapital*
Ingående eget kapital 2019-01-01	311	300 762	-	27 607	328 680
Totalresultat					
Periodens resultat	-	-	-	30 279	30 279
Summa totalresultat 2019-01-01 - 2019-12-31	-	-	-	30 279	30 279
Transaktioner med aktieägare					
Emission av teckningsoptioner	-	32	-	-	32
Utdelning	-	-	-	-26 122	-26 122
Summa transaktioner med aktieägare	-	32	-	-26 122	-26 090
Utgående eget kapital 2019-12-31	311	300 794	-	31 764	332 869
Ingående eget kapital 2020-01-01	311	300 794	-	31 764	332 869
Totalresultat					
Periodens resultat	-	-	-	7 098	7 098
Övrigt totalresultat	-	-	-1 567	-	-1 567
Summa totalresultat 2020-01-01 - 2020-03-31	-	-	-1 567	7 098	5 531
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	62	82 546	-	-	82 608
Emissionskostnader	-	-1 436	-	-	-1 436
Skatteeffekt emissionskostnader	-	307	-	-	307
Utdelning	-	-	-	-1 369	-1 369
Summa transaktioner med aktieägare	62	81 417	-	-1 369	80 110
Utgående eget kapital 2020-03-31*	373	382 211	-1 567	37 493	418 510

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

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i tusental euro (TEUR)	2020 Q1	2019 Q1	2019 Helår
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	8 508	9 971	35 396
Justeringar för:			
Finansiella poster	352	-214	1 114
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-1 609	-2 771	-7 034
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	-59	425	730
Orealiserade kursdifferenser	-2 827	-	-
Betald skatt	126	-757	-930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	4 491	6 654	29 276
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning /minskning av övriga kortfristiga fordringar	-928	-1 869	-2 528
Ökning/minskning av leverantörsskulder	94	128	28
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	8 616	972	325
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 273	5 885	27 101
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-175 481	-1 282	-51 948
Avyttring fastigheter	-	-	2 070
Investeringar i befintliga fastigheter	-844	-46	-1 424
Övriga investeringar	-13	-	-60
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-176 338	-1 328	-51 362
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	81 479	-	-
Emission av teckningsoptioner	-	-	32
Upptagna lån	125 993	83 848	263 348
Uppläggningskostnader för lån	-142	-455	-492
Amortering av lån	-590	-82 848	-214 232
Utdelning	-14 742	-6 220	-25 191
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	191 998	-5 675	23 465
Periodens kassaflöde	27 933	-1 118	-796
Likvida medel vid periodens början	24 746	25 542	25 542
Kursdifferens i likvida medel	-859	-	-
Likvida medel vid periodens utgång	51 820	24 424	24 746

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i tusental euro (TEUR)	2020 Q1	2019 Q1	2019 Helår
Nettoomsättning	81	-	588
Administrationskostnader	-540	-279	-1 997
Rörelseresultat	-459	-279	-1 409
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	-	-	3
Ränteintäkter från koncernbolag	3 437	1 428	8 506
Finansiella kostnader	-2 426	-1 602	-6 406
Resultat efter finansiella poster	552	-453	694
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	1 198
Resultat före skatt	552	-453	1 892
Skatt	-114	-	-496
Periodens resultat	438	-453	1 396

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusental euro (TEUR)	2020 Q1	2019 Q1	2019 Helår
Periodens resultat	438	-453	1 396
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	438	-453	1 396

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental euro (TEUR)	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	22	-	23
Summa anläggningstillgångar	22	-	23
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	184 055	128 450	128 544
Uppskjuten skattefordran	945	1 555	1 059
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	271 953	289 053	271 953
Övriga långfristiga fordringar	19	-	20
Summa finansiella anläggningstillgångar	456 972	419 058	401 576
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	1 105	-	1 198
Övriga kortfristiga fordringar	411	116	148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217	724	81
Likvida medel	28 619	6 929	9 709
Summa omsättningstillgångar	30 352	7 769	11 136
SUMMA TILLGÅNGAR	487 346	426 827	412 735
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	373	311	311
Summa bundet eget kapital	373	311	311
Fritt eget kapital			
Överkursfond	382 211	300 762	300 794
Balanserade vinstmedel	-40 542	-14 446	-40 570
Periodens resultat	438	-453	1 396
Summa fritt eget kapital	342 107	285 863	261 620
Summa eget kapital	342 480	286 174	261 931
Långfristiga skulder			
Upplåning	134 206	133 526	134 036
Summa långfristiga skulder	134 206	133 526	134 036
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	9 614	188	2 500
Leverantörsskulder	257	73	34
Övriga kortfristiga skulder	99	6 238	13 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	690	628	841
Summa kortfristiga skulder	10 660	7 127	16 768
SUMMA SKULDER	144 866	140 653	150 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	487 346	426 827	412 735

FINANSIELLA NYCKELTAL, KONCERNEN

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	2020 Q1	2019 Q1	2019 Helår
Hysesintäkter	14 040	12 655	51 530
Driftnetto	13 002	12 124	48 618
Förvaltningsresultat	6 840	7 625	28 667
Resultat efter skatt	7 098	8 912	30 279
Resultat per aktie ¹ , EUR	0,22	0,29	0,97
Balansomslutning	1 118 418	857 943	912 742
Likvida medel	51 820	24 424	24 746
Marknadsvärde fastigheterna	1 052 747	820 588	874 813
EPRA NRV/aktie	11,6	11,2	11,4
EPRA NTA/aktie	11,6	11,2	11,4
EPRA NDV/aktie	11,2	10,9	10,7
Antal utestående aktier, st	37 320 000	31 100 000	31 100 000
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	32 945 495	31 100 000	31 100 000
Avkastning på eget kapital, %	7,6	10,7	9,2
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,2	43,2	46,1
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,1	56,7	58,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,6	3,4
Soliditet, %	37,4	39,3	36,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,5	1,7
Överskottsgrad, %	92,6	95,8	94,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8	95,1	94,7
Andelen dagligvarufastigheter, %	96	96	94

¹Före och efter utspädning.

FINANSIELLA NYCKELTAL

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

EPRA NRV/aktie

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

EPRA NTA/aktie

Avser aktuellt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av derivat, bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt (istället för bokförd) samt utbetald utdelning, i såna fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier. Då Cibus syfte är ett långsiktigt ägande av fastigheter avviker nyckeltalet inte från det långsiktiga EPRA NRV.

EPRA NDV/aktie

Redovisat eget kapital justerat för eventuell skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder, dividerat med antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad seniorskuld

Skulder till seniora långgivare dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Belåningsgrad nettoskuld

Skulder till kreditinstitut minskat med likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde

Andelen dagligvarufastigheter

Dagligvarufastigheter i relation till totalt antal fastigheter