Cibus
Converting food into yield

21 Q2

Delårsrapport

1 januari 2021 – 30 juni 2021

Perioden i korthet

1 januari 2021 – 30 juni 2021

Q2 2021

(jämfört med Q2 2020)

Hyresintäkter uppgick till 19 797 TEUR (16 366)

Driftnettot uppgick till 18 472 TEUR (15 100)

Förvaltningsresultatet uppgick till 10 834 TEUR (7 801)

Periodens resultat uppgick till 11 672 TEUR (8 883) vilket motsvarar 0,29 EUR (0,24) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 2 357 TEUR (3 002).

Januari – juni 2021

(jämfört med januari - juni 2020)

Hyresintäkter uppgick till 39 228 TEUR (30 406)

Driftnettot uppgick till 36 683 TEUR (28 103)

Förvaltningsresultatet uppgick till 22 404 TEUR (14 642)

Periodens resultat uppgick till 22 843 TEUR (15 980) vilket motsvarar 0,57 EUR (0,45) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 2 540 TEUR (4 611).

Väsentliga händelser under perioden

Den 14 april meddelades att Cibus köpt tre fastigheter i Sverige för 34,5 MSEK. ICA Sverige är ankarhyresgäst i alla fastigheterna.

På årsstämman den 15 april 2021 valdes Victoria Skoglund till ny styrelseledamot. Patrick Gylling omvaldes till styrelseordförande och Elisabeth Norman, Jonas Ahlblad och Stefan Gattberg omvaldes till styrelseledamöter.

Den 29 april meddelades att Cibus köpt en fastighet i Rauma, Finland för 5,3 MEUR. Tokmanni är ankarhyresgäst.

Den 14 maj meddelades att Cibus köper tre fastigheter i Finland för 25,5 MEUR. Lidl, Halpahalli och S-gruppen är ankarhyresgäster.

Cibus meddelade den 26 maj att man tecknat samarbetsavtal med Järntorget om att tillsammans utveckla Cibus svenska fastighetsbestånd till den del som inte används för dagligvaruhandel. Ambitionen är att genom planarbete realisera byggrätter för hyresrätter i Cibus befintliga och tillkommande svenska fastighetsbestånd.

Den 27 maj meddelades att Cibus har godkänts för notering på Nasdaq Stockholm. Första dag för handel på Nasdaq Stockholms huvudlista var tisdagen den 1 juni 2021 och sista dag för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market var måndagen den 31 maj 2021.

Cibus publicerar den 28 maj prospekt i samband med listbyte till Nasdaq Stockholm.

Den 28 maj meddelades även att Cibus gör ytterligare två förvärv i Finland för 15,9 MEUR. Tokmanni och S-gruppen är ankarhyresgäster.

Den 1 juni meddelades att Cibus gör två förvärv i Sverige för 4,5 MEUR. ICA är ankarhyresgäst i samtliga fastigheter.

14 juni meddelades att Cibus offentliggjort grundprospekt avseende nyetablerat MTN-program och överväger en emission av hybridobligationer.

Den 15 juni meddelades att Cibus köper en livsmedelsfastighet i Finland för 2,2 MEUR. Kesko är hyresgäst.

Den 16 juni meddelades att Cibus ingått avtal om förvärv av 72 matvarubutiker i Finland för 71,6 MEUR och enats om en riktad nyemission av 2 000 000 nya aktier till AB Sagax. 71 av fastigheterna är uthyrda till Kesko och en till S-gruppen.

Cibus emitterade den 17 juni hybridobligationer om 30 MEUR.

Väsentliga händelser efter perioden

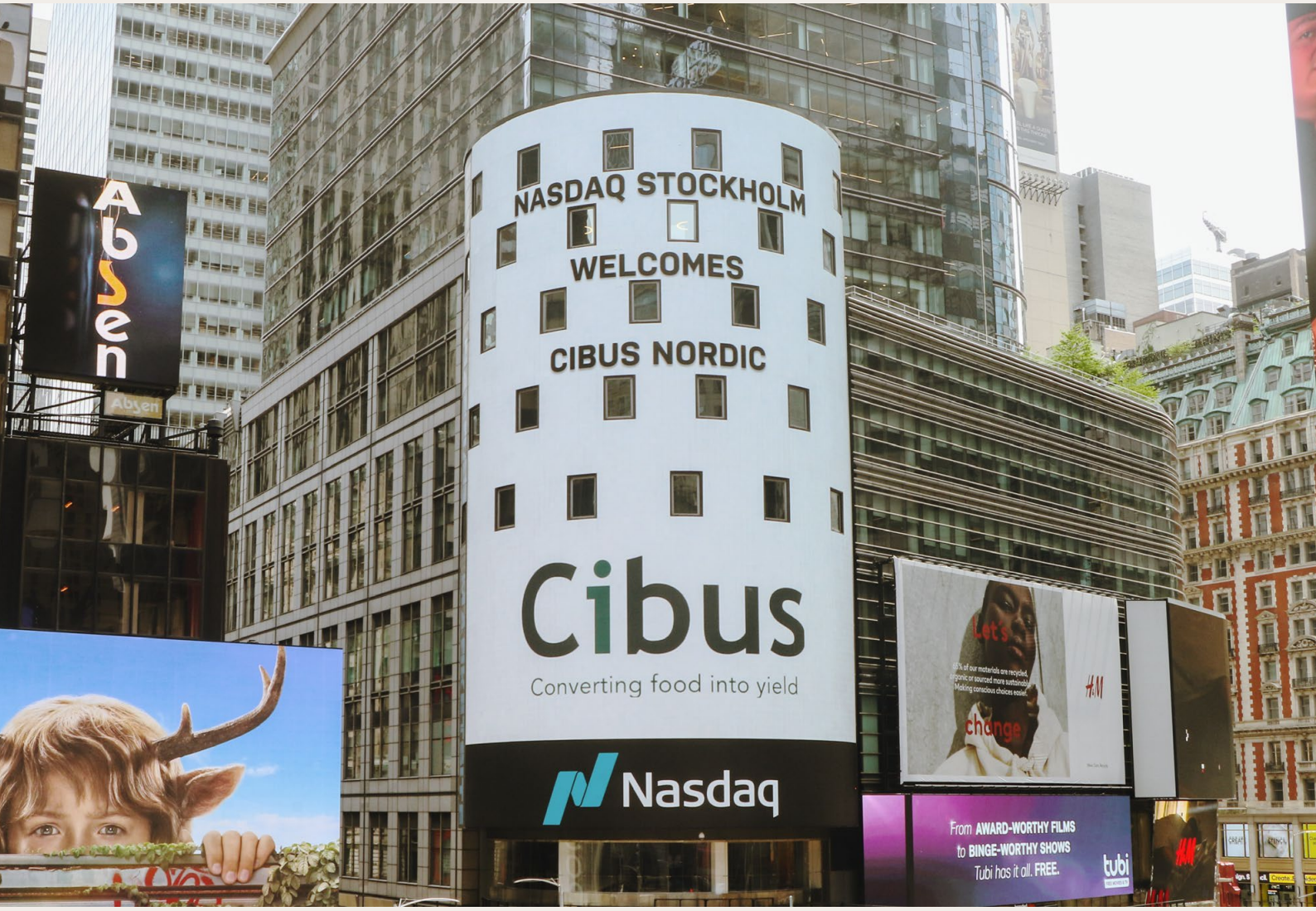
Cibus har den 1 juli undertecknat och tillträtt ett förvärv av tre fastigheter i Sverige för EUR 4,1m. Coop Sverige Fastigheter är ankarhyresgäst i samtliga fastigheter.

Utdelning

För tolvmånaders perioden som inleddes efter årsstämman 2021 beslutades det att dela ut sammanlagt 0,94 euro per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på https://www.cibusnordic.com/se/investerare/aktien/utdelningskalender/

Nyckeltal [1]	2021 Q2	2020 Q2	2021 jan - jun	2020 jan - jun
Marknadsvärde fastigheterna, MEUR	1 331	1 124	1 331	1 124
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	76,0	64,5	76,0	64,5
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	784	664	784	664
Andelen dagligvarufastigheter, %	94,1	94,2	94,1	94,2
Antal fastigheter med solpaneler	32	15	32	15
Belåningsgrad seniorskuld, %	48,5	49,0	48,5	49,0
Belåningsgrad nettoskuld, %	60,1	60,5	60,1	60,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,6	3,4	3,5
EPRA NRV per aktie, EUR	12,3	11,8	12,3	11,8
Utdelning per aktie beslutad för perioden, EUR	0,23	0,22	0,46	0,44

[1]För redogörelse för alternativa nyckeltal och definitioner se sida 28.



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

Leverans enligt löften

Kommentar från vd

”Vi har levererat enligt de löften vi gett till marknaden gällande listbyte samt vuxit klart över våra tillväxtmål.”

— Sverker Källgården, VD

Infriade löften

Om första kvartalet utåt sett var ett lugnt kvartal har det andra varit desto intensivare. Vi har levererat enligt de löften vi gett till marknaden gällande listbyte samt vuxit klart över våra tillväxtmål.

Listbyte till huvudlistan

Bytet till Nasdaq Stockholm Mid Cap skedde den 1 juni och är ett naturligt steg i Cibus utveckling. Listbytet kommer ge bolaget större visibilitet i media och bland investerare, samt sätter en kvalitetsstämpel på Cibus. Antalet aktieägare har passerat 37 000 vilket visar att aktien är likvid och attraktiv att äga.

Hög tillväxt

Vi har under andra kvartalet annonserat förvärv för ca 130 MEUR, varav det största på drygt 70 MEUR tillträds i fjärde kvartalet. Den höga tillväxttakten är ett resultat av långsiktigt, hårt arbete av en mycket kompetent egen organisation. Att AB Sagax valde att ta 2 miljoner aktier i dellikvid som betalning för den finska portföljen visar också hur attraktiv Cibusaktien och vår affärsidé är.

Finansiering

Vi har under kvartalet lanserat ett MTN-program för såväl seniora icke-säkerställda obligationer som hybridobligationer. MTN-programmet ger oss möjlighet att snabbt nå obligationsmarknaden om vi ser någon större attraktiv fastighetsportfölj till försäljning. Det ger oss också möjlighet att resa ytterligare kapital och samtidigt hålla belåningsgraden inom finanspolicyns ramar. I samband med lanseringen av programmet emitterade vi även vår första hybridobligation om 30 MEUR. Erbjudandet blev kraftigt övertecknat och transaktionen slutfördes till attraktiva villkor.

Utsikter andra halvåret

Vi har levererat det vi utlovade under första halvåret gällande listbyte och tillväxt. Många fler möjlighet ligger framför oss och vi ser med tillförsikt fram emot ett spännande andra halvår. Om pandemin avtar under andra halvåret i takt med att vaccinationerna ökar och gränserna åter öppnas ser vi fram emot att t ex även titta på de övriga nordiska marknaderna.

Stockholm den 18 augusti 2021

Sverker Källgården

Verksamhet

25
vihannessäilykkeet
ruokasäilykkeet
kalasäilykkeet
hedelmäsäilykkeet
Deli

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 30 juni 2021 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

Belopp i tusental euro (TEUR)	30 jun 2020	30 sep 2020	31 dec 2020	31 mar 2021	30 jun 2021*	Förändring (jun'21/jun'20)
Hyresintäkter	68 371	69 411	76 581	76 581	80 880	
Fastighetskostnader	-3 841	-3 771	-3 981	-3 981	-4 880	
Driftnetto	**64 530**	**65 640**	**72 600**	**72 600**	**76 000**	
Central förvaltning	-4 295	-4 310	-4 895	-4 895	-5 275	
Finansiella kostnader netto**	-19 920	-20 370	-21 811	-21 811	-23 600	
Förvaltningsresultat	**40 315**	**40 960**	**45 894**	**45 894**	**47 125**	
Förvaltningsresultat per aktie, EUR* **	**1,08**	**1,10**	**1,15**	**1,15**	**1,18**	**9 %**

*Innehåller alla transaktioner som har tillträtts t o m juni 2021.
**Tomträttsavgäld ingår i enlighet med IFRS16 bland finansiella kostnader. I finansiella kostnader ingår även förutbetalda uppläggningsavgifter som inte påverkar kassaflödet framöver.
***Nyemission har genomförts med 2 680 000 aktier i december 2020. Totalt antal aktier är därefter 40 000 000 aktier.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

Hyresintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 juni 2021 utifrån gällande hyresavtal.

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

Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna.

Vid omräkning av den svenska verksamheten har växelkursen 10,20 SEK/ EUR använts.

Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan har för de kommande tolv månaderna per 2021-06-30 jämfört med tolvmånadersperspektivet per 2020-06-30, förbättrats med 9%. Detta tack vare de förvärv som bolaget har gjort och indexrelaterade hyreshöjningar.

Finansiell utveckling

Resultatanalys januari - juni 2021

Intäkter

Under första halvåret 2021 uppgick koncernens hyresintäkter till 39 228 TEUR (30 406), vilket var en ökning med 29 % mot första halvåret 2020. Serviceintäkter uppgick till 6 301 TEUR (4 121) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,8 % (95,1). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick den 30 juni 2021 till 85 465 TEUR (72 113).

Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till -8 846 TEUR (-6 424). Driftnettot ökade med 31 % och uppgick till 36 683 TEUR (28 103), vilket resulterade i en överskottsgrad på 93,5 % (92,4). 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 -10 818 TEUR (-10 440) och utgörs främst av periodens räntekostnader om -9 397 TEUR (-6 840) men även av en valutakursförändring om 67 TEUR (519). I finansnettot ingår även uppläggningsavgifter, kostnader för räntederivat samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 645 MEUR finns två icke säkerställd obligationer utgivna om 600 MSEK och 135 MEUR. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen, inklusive marginaler och räntesäkringskostnader, till 2,4 % (2,5).

Förvaltningsresultat

Under rapportperioden uppgick förvaltningsresultatet ökade med 53% till 22 404 TEUR (14 642), vilket motsvarar 0,56 EUR (0,42) per aktie.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringarna på fastigheterna inkl. förvärv uppgick till 58 672 TEUR (249 349) från det ingående värdet om 1 272 514 TEUR (874 813) till det utgående värdet 1 331 186 TEUR (1 124 162). 2 540 TEUR (4 611) av värdeförändringarna är orealiserade och -1 661 (0) utgör en valutakurseffekt. Under perioden har förvärv av fastigheter utbetalats med 56 733 TEUR (242 576). Utöver det har investeringar i fastigheterna gjorts med 1 060 TEUR (2 162), varav cirka 240 TEUR är genomförda hyresgästanpassningar med direktavkastning i linje eller över befintlig portfölj.

Skatt

I Finland är den nominella bolagsskatten 20 %. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnadsinventarier, byggnaderna och utnyttjandet av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg effektiv skattekostnad. I Sverige är den nominella bolagsskatten 20,6 %. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 32 552 TEUR (8 285). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 5 004 TEUR (1 773) och i moderbolagets balansräkning till 2 645 TEUR (1 047). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -2 443 TEUR (-3 099), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -25 TEUR (-757) TEUR respektive -2 419 TEUR (-2 342). Den effektiva skattesatsen uppgår till 9,7 % (16,2).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 22 843 TEUR (15 980) vilket motsvarar 0,57 EUR (0,45) per aktie. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår i resultatet och uppgick till 2 540 (4 611) TEUR.

Andra kvartalet 2021

Koncernens hyresintäkter ökade med 21 % till 19 797 TEUR (16 366) under andra kvartalet 2021. Driftnettot ökade med 22 % och uppgick till 18 472 TEUR (15 100).

De administrativa kostnaderna uppgick till -1 764 TEUR (-1 532). I administrativa kostnader ingår kostnader av engångskaraktär om cirka -400 TEUR för främst listbytet till huvudlistan. Finansnettot var under andra kvartalet -5 873 TEUR (-5 767) och utgör främst räntekostnader men även limitavgifter, kostnader för räntederivat, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsgäld enligt IFRS 16. I finansnettot ingår även en valutakursförändring på -430 TEUR (1 378). Förvaltningsresultatet för andra kvartalet blev 10 834 TEUR (7 801) vilket motsvarar 0,27 EUR (0,21) per aktie.

Orealiserade Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 2 357 TEUR (3 002). Total skatt uppgick till -1 597 TEUR (-1 687), varav aktuell skatt uppgick till - 25 TEUR (-501) och uppskjuten skatt till -1 572 TEUR (-1 186).

Resultat efter skatt uppgick för andra kvartalet till 11 672 TEUR (8 883), vilket motsvarar 0,29 EUR (0,24) per aktie.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 25 998 TEUR (19 881) vilket motsvarar 0,65 EUR (0,57) per genomsnittligt antal utestående aktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -57 928 TEUR (-244 918) och utgör främst förvärv av fastigheter under rapportperioden. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 34 667 TEUR (283 347).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 39 478 TEUR (84 507) vilket motsvarar 0,99 EUR (2,26) per aktie. Cibus hade per den 30 juni 2021 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 799 978 TEUR (680 155). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 3 656 TEUR (4 642).

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 -574 TEUR (55).

Segmentsredovisning

Cibus redovisar sin verksamhet i de två landssegmenten Finland och Sverige. 85 % av driftsnettot under första halvåret 2021 är hänförlig till Finland och 15 % till Sverige. Av fastighetsvärdet är 1 116 830 TEUR hänförlig till Finland och 214 356 TEUR till Sverige. Se sid 27 i rapporten för ytterligare information.

Hållbarhet

Cibus drivs av övertygelsen att vi i våra beslut kring vår fastighetsportfölj kan bidra till en ansvarsfull samhällsutveckling. I våra förvärv och förvaltning av våra fastigheter har vi som ambition att verka för en hållbar utveckling för såväl hyresgäster som ett levande närsamhälle och att detta bidrar till en god långsiktig vinstutveckling för våra aktieägare. För Cibus innebär hållbarhet att bidra till att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter. Detta gör vi tillsammans med våra ankarhyresgäster som är ledande aktörer inom livsmedels- och dagligvaruhandeln i Norden. Ett exempel på detta är att vi upplåter våra stora och ofta platta tak så att våra hyresgäster kan bygga solpaneler. Idag har 32 (15) av våra fastighter solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumtionen för 1 635 lägenheter eller motsvarar att åka drygt 16 miljoner km med en elbil. Årlig CO2-minskning är ca 461 tCO2. Flera solpaneler är redan planerade och diskussioner förs med flera av våra hyresgäster om ytterligare installationer.

Cibus har under andra kvartalet 2021 tecknat samarbetsavtal med Järntorget om att tillsammans utveckla Cibus svenska fastighetsbestånd till den del som inte används för dagligvaruhandel. Järntorget och Cibus har höga hållbarhetsambitioner för de kommande projekten. Bostäderna kommer där det är möjligt att byggas hållbart i trä och alla bostäder kommer att Svanenmärkas.

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 2020, avsnitt "Risk och Riskhantering" på sidorna 30-34.

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. Det är dock alltid Cibus ledning som fastställer fastighetsbeståndets värde.

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

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

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

Hyresintäkter

Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 94,8 % och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 5,2 år. Drygt 90 % 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 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 räntetak.

Redovisningsprinciper

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

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2020. 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 57-60.

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 2020.

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

Coronavirus

Coronaviruset har haft en mycket begränsad negativ påverkan på Cibus verksamhet. Vi följer Folkhälsomyndighetens rekommenationer och agerar självfallet aktsamt i kontakter med andra företag, möten hålls företrädesvis per telefon eller videolänk och resandet hålls på en minimal nivå.

För våra främsta hyresgäster, livsmedelshandlarna, har volymerna ökat sedan viruset uppkom då fler äter hemma. Volymerna inom dagligvaruhandeln är på stabila nivåer och ingenting tyder på att våra hyresgäster kommer få svårt att betala sina hyror. Drygt 98% av våra aviserade hyror för Q2 2021 är betalda och cirka 99 % för första halvåret 2021. Cirka 90 % av våra intäkter kommer från de största dagligvarukedjorna i Norden.

Transaktioner med närstående

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

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

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

Syftet med teckningsoptionsprogrammet, och skälen för avvikelsen 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 Stockholm MidCap sedan den 1 juni 2021. Sista handelsdagen på Nasdaq First North Premier Growth Market var den 31 maj 2021. Per den 30 juni 2021 var sista betalkurs 204,40 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 8,2 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var cirka 38 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 30 juni 2021 till 40 000 000 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

Utdelning

För tolvmånaders perioden som inleddes efter årsstämman 2021 beslutades det att dela ut sammanlagt 0,94 euro per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på https://www.cibusnordic.com/se/investerare/aktien/utdelningskalender/

Händelser efter periodens slut

Cibus har den 1 juli undertecknat och tillträtt ett förvärv av tre fastigheter i Sverige för 4,1 MEUR. Coop Sverige Fastigheter är ankarhyresgäst i samtliga fastigheter.

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 18 augusti 2021 kl 10:00 (CEST) där VD Sverker Källgården och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på https://tv.streamfabriken.com/cibus-nordic-real-estate-q2-2021. För att deltaga i telefonkonferensen ring +46 8 50558351. 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 18 augusti 2021.

Stockholm den 18 augusti 2021
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

Patrick Gylling

Styrelseordförande

Elisabeth Norman

Styrelseledamot

Victoria Skoglund

Stylelseledamot

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.

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

Kommande rapporteringstillfällen

2021-11-11	Delårsrapport Q3
2022-02-24	Bokslutskommuniké

För ytterligare information, vänligen kontakta

Sverker Källgården, VD

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

Pia-Lena Olofsson, CFO

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

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

www.cibusnordic.com

Aktien och ägarna

Cibus aktie är sedan 1 juni 2021 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. Cibus har sedan starten aldrig sänkt en utdelning i EUR per aktie från ett kvartal till ett annat.

2 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 mellan 50 - 100 MEUR per år skapar potential till en god värdetillväxt i aktien på längre sikt. Investeringsmålet på minst 50 MEUR är uppnått under 2018, 2019, 2020 och även 2021.

3 Månadsvis utdelning som stiger successivt.

Cibus betalar sedan oktober 2020 utdelningen månadsvis och har som mål att successivt höja den med 5% per år.

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 sista juni 2021 uppgick till drygt 800 MEUR.

Cibus aktieägare

Cibus är sedan 1 juni 2021 noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Sista handelsdag på Nasdaq First North Premier Growth Market Stockholm var den 31 maj 2021. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har ca 38 000 aktieägare per den 30 juni 2021. De 15 största aktieägarna innehar ca 42% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 30 juni 2021 uppgick till 10% eller mer av Cibus röster.

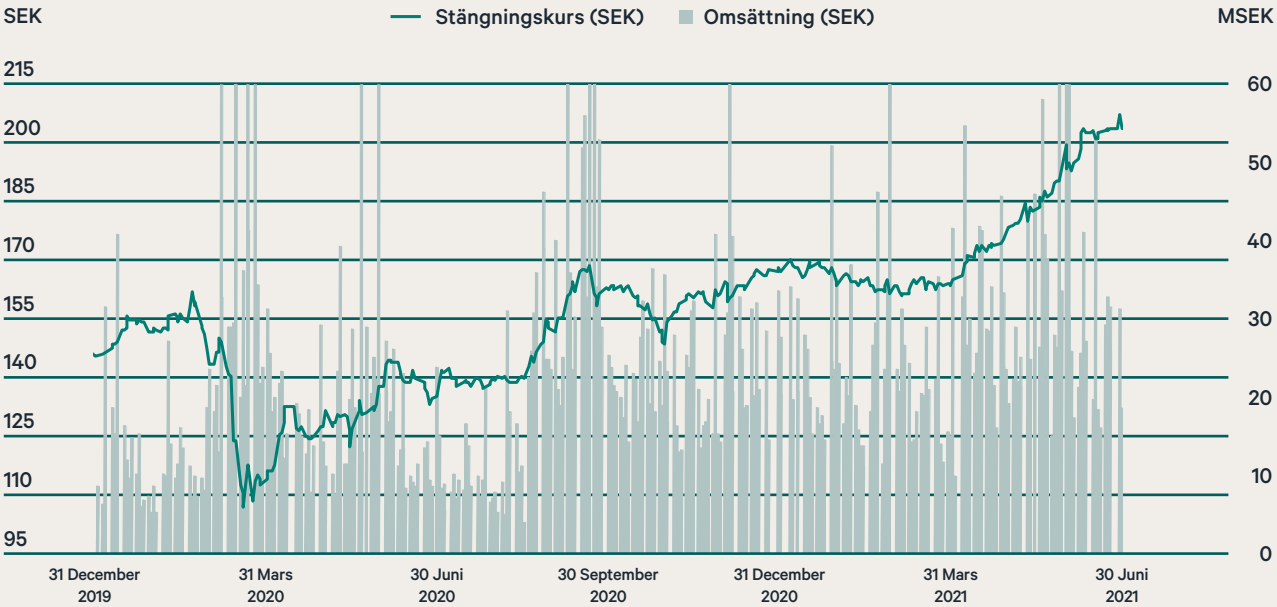
Aktieägare per den 30 juni 2021

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	3 478 253	8,7
BMO Global Asset Management	2 419 157	6,0
Marjan Dragicevic	1 814 000	4,5
Dragfast AB	1 700 000	4,2
Avanza Pension	1 558 251	3,9
Sensor Fonder	946 000	2,4
Länsförsäkringar Fonder	888 773	2,2
Nordnet Pensionsförsäkring	779 982	1,9
Blackwell Partners LLC	550 455	1,5
Nuveen Asset Management	534 325	1,3
Göran Gustafssons Stiftelser	522 000	1,3
Patrick Gylling	500 000	1,2
Svenska Handelsbanken	380 500	1,0
Futur Pension	332 089	0,8
Ulf Greger Jönsson	311 337	0,8
Summa 15 största aktieägare	**16 715 122**	**41,9**
Aktieägare, övriga	23 284 878	58,1
Totalt	**40 000 000**	**100**

Källa: Modular Finance

Aktiekursens utveckling

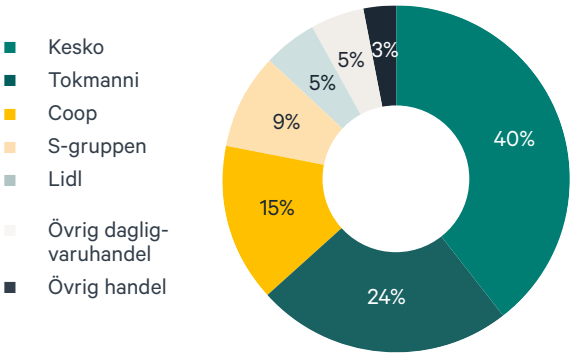
Slutkurs på Cibus aktier per den 30 juni 2021 var 204,40 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 8,2 miljarder SEK. Den genomsnittliga omsättningen under Q2 2021 uppgick till cirka 32 MSEK per dag.



Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

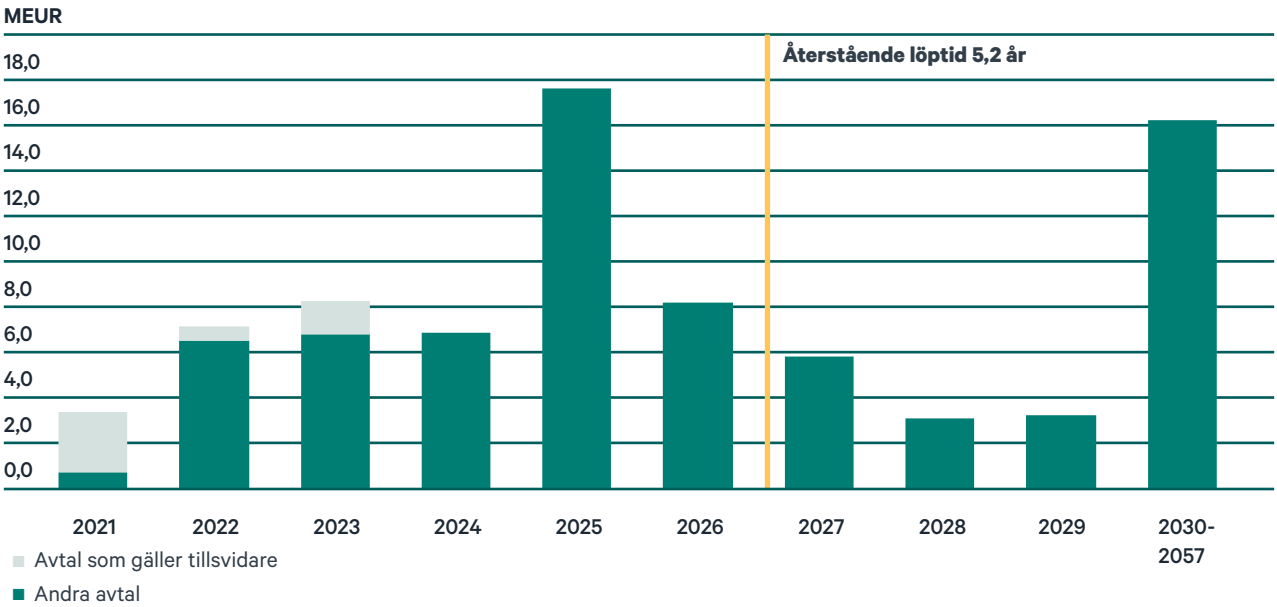
Hyresgäster

Över 90 % av driftnettot härrör från fastigheter där Kesko, Tokmanni, Coop, S-gruppen eller Lidl är ankarhyresgäst. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns ICA och oberoende handlare. 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 och kommer sannolikt att förbli det i framtiden. Portföljens genomsnittliga återstående löptid per den 30 juni 2021 är 5,2 år.



Ungefär 79% av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2021 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.

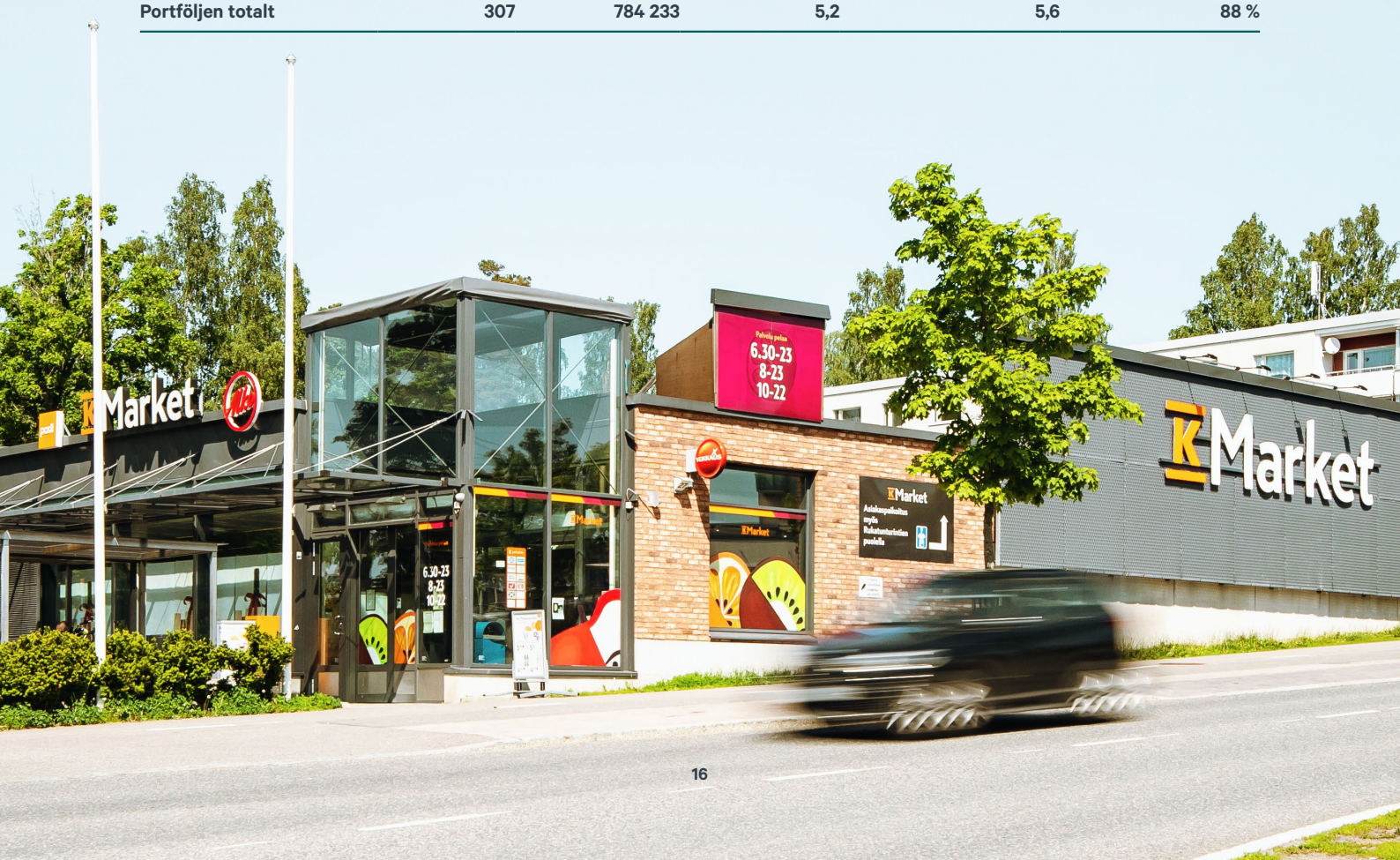
Fastighetsbestånd

Allmän översikt

Per den 30 juni 2021 bestod Cibus fastighetsbestånd av 307 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland och Sverige. Ungefär 85 % av portföljens driftnetto på helårsbasis härrör sig från fastigheter i Finland, och 15 % från fastigheter i Sverige.

Över 90 % av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från fastigheter som hyrs av de fem marknadsledande hyresgästerna: Kesko, Tokmanni, Coop, S-gruppen eller Lidl. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av samtliga större hyresgäster. Ankarhyresgästerna står för 88 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 5,6 år.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyregästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	84	251 159	3,7	4,0	90 %
Tokmanni	51	233 520	4,7	5,0	83 %
Coop	110	117 307	8,5	8,7	98 %
S-gruppen	32	57 974	6,6	7,2	76 %
Lidl	6	31 658	7,3	8,4	82 %
Övrig dagligvaruhandel	15	46 159	5,1	5,8	78 %
Övrig handel	9	46 456	4,3	n/a	n/a
Portföljen totalt	**307**	**784 233**	**5,2**	**5,6**	**88 %**



Geografiskt läge

Portföljen är diversifierad med bra täckning
i både Finland och Sverige.

Fastighetsportföljen har 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 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 en fastighet 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 76,0 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portfölj som Cibus ägde per den 31 juni 2021.

Antal fastigheter	307
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	784
Uthyrningsbar area/fastighet, kvm	2 555
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	76,0
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	104
WAULT (viktad genomsnittling hyreslängd), år	5,2

Finansiering

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

Per den 30 juni 2021 hade koncernen säkerställda banklån om 645 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7% och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 3,0 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus har gjort bedömningen att pantsättningsavtalen ingåtts på marknadsmässiga villkor.

Cibus har emitterat en icke-säkerställd grön obligtion om 600 MSEK. Obligationen löper till den 12 juni 2023 med en rörlig kupongränta om 3m STIBOR + 4,75%.

Cibus har emitterat en icke-säkerställd obligation om 135 MEUR. Obligationen löper till den 18 september 2023 med en rörlig kupongränta om 3m EURIBOR + 4,5 %.

Båda icke-säkerställda obligationerna är sedan 20 juli 2020 noterad på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

Den tidigare EUR-obligationen med förfallodatum 26 maj 2021 är helt återlöst per den 9 juli 2020.

I juni 2021 etablerade Cibus ett MTN-program som möjliggör både seniora icke-säkerställda obligationer och hybridobligationer. Den 17 juni emitterade Cibus hybridobligationer om 30 MEUR under sitt nyligen etablerade MTN-program Hybridobligationerna har en evig löptid med möjlighet till första inlösen efter 5,25 år och löper med en ränta om 3 månader EURIBOR + 4,75%. Hybridobligationen är sedan 24 juni 2021 noterad på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

- Koncernens genomsnittliga kreditbindningstid exklusive hybridobligation uppgår till 3,0 år.
- Första förfall av lån sker först om 2,0 år.
- Av koncernens banklån är omkring 66% säkrade genom räntederivat i form av räntetak.
- Nettobelåningsgraden inklusive icke-säkerställda obligationslånen är 60,1%.
- De säkerställda banklånen har en belåningsgrad på 48,5%.

Ekonomisk redovisning

Koncernens resultaträkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 Q2	2020 Q2	2021 jan - jun	2020 jan - jun	2020 Helår
Hyresintäkter	19 797	16 366	39 228	30 406	65 033
Serviceintäkter	2 651	1 813	6 301	4 121	9 346
Driftkostnader	-3 091	-2 285	-7 054	-4 992	-10 023
Fastighetsskatt	-886	-794	-1 792	-1 432	-2 961
Driftnetto	**18 472**	**15 100**	**36 683**	**28 103**	**61 395**
Administrationskostnader	-1 764	-1 532	-3 461	-3 021	-6 520
Finansiella intäkter	15	3	17	9	34
Finansiella kostnader	-5 888	-5 770	-10 834	-10 449	-21 421
Förvaltningsresultat	**10 834**	**7 801**	**22 404**	**14 642**	**33 488**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	2 357	3 002	2 540	4 611	6 461
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-29	-	-29	-
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	78	-204	343	-145	-357
Resultat före skatt	**13 269**	**10 570**	**25 287**	**19 079**	**39 592**
Aktuell skatt	-25	-501	-25	-757	-21
Uppskjuten skatt	-1 572	-1 186	-2 419	-2 342	-4 974
Periodens resultat	**11 672**	**8 883**	**22 843**	**15 980**	**34 597**
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	40 000 000	37 320 000	40 000 000	35 132 747	36 459 344
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	0,29	0,24	0,57	0,45	0,95

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 Q2	2020 Q2	2021 jan - jun	2020 jan - jun	2020 Helår
Periodens resultat	**11 672**	**8 883**	**22 843**	**15 980**	**34 597**
Övrigt totalresultat					
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat	-	-	-	-	-
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	831	3 017	-597	1 450	4 408
Summa totalresultat*	**12 503**	**11 900**	**22 246**	**17 430**	**39 005**

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 30-jun	2020 30-jun	2020 31-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 331 186	1 124 162	1 272 514
Nyttjanderättstillgångar	8 325	3 389	8 218
Andra materiella tillgångar	33	45	36
Immateriella tillgångar	110	14	11
Uppskjutna skattefordringar	5 004	1 773	3 648
Övriga långfristiga fordringar	33	3 104	36
Summa anläggningstillgångar	**1 344 691**	**1 132 487**	**1 284 463**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	527	593	679
Aktuella skattefordringar	486	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	892	2 157	453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 026	2 440	1 576
Likvida medel	39 478	84 507	36 783
Summa omsättningstillgångar	**44 409**	**89 697**	**39 491**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 389 100**	**1 222 184**	**1 323 954**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	400	373	400
Övrigt tillskjutet kapital	422 244	382 216	422 275
Reserver	3 811	1 450	4 408
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	16 188	38 165	30 945
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**442 643**	**422 204**	**458 028**
Hybridobligation	29 702	-	-
Summa eget kapital	**472 345**	**422 204**	**458 028**
Långfristiga skulder			
Upplåning	833 907	759 450	810 202
Uppskjutna skatteskulder	24 117	16 358	20 294
Räntederivat	1 031	2 155	736
Övriga långfristiga skulder	8 691	6 350	9 296
Summa långfristiga skulder	**867 747**	**784 313**	**840 528**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning och räntederivat	2 596	570	2 762
Leverantörsskulder	704	547	438
Aktuella skatteskulder	1 482	735	37
Övriga kortfristiga skulder	2 768	3 817	3 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 458	9 998	18 422
Summa kortfristiga skulder	**49 008**	**15 667**	**25 398**
Summa skulder	**916 755**	**799 980**	**865 926**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 389 100**	**1 222 184**	**1 323 954**

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tusental euro (TEUR)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt	Hybrid-obligation	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**311**	**300 794**	**-**	**31 764**	**332 869**	**-**	**332 869**
Periodens resultat	-	-	-	34 597	34 597	-	34 597
Övrigt totalresultat	-	-	4 408	-	4 408	-	4 408
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**4 408**	**34 597**	**39 005**	**-**	**39 005**
Nyemission	89	123 125	-	-	123 214	-	123 214
Emissionskostnader	-	-2 160	-	-	-2 160	-	-2 160
Skatteeffekt emissionskostnader	-	462	-	-	462	-	462
Emission av teckningsoptioner	-	54	-	-	54	-	54
Utdelning	-	-	-	-35 416	-35 416	-	-35 416
Utgående eget kapital 2020-12-31	**400**	**422 275**	**4 408**	**30 944**	**458 027**	**-**	**458 027**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**400**	**422 275**	**4 408**	**30 944**	**458 027**	**-**	**458 027**
Periodens resultat	-	-	-	22 843	22 843	-	22 843
Övrigt totalresultat	-	-	-597	-	-597	-	-597
Periodens totalresultat	**-**	**-**	**-597**	**22 843**	**22 246**	**-**	**22 246**
Emission hybridobligation	-	-	-	-	-	30 000	30 000
Emissionskostnader	-	-39	-	-	-39	-375	-414
Skatteeffekt emissionskostnader	-	8	-	-	8	77	85
Utdelning	-	-	-	-37 600	-37 600	-	-37 600
Utgående eget kapital 2021-06-30	**400**	**422 244**	**3 811**	**16 188**	**442 643**	**29 702**	**472 345**

Koncernens rapport över kassaflöden

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	2021 Q2	2020 Q2	2021 jan - jun	2020 jan - jun	2020 Helår
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	13 269	10 571	25 287	19 079	39 592
Justeringar för ej kassapåverkande poster:					
- Finansiella Poster	401	448	794	800	1 625
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-2 373	-3 002	-2 553	-4 611	-6 461
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	78	204	343	145	357
- Orealiserade kursdifferenser	4 718	-905	3 194	-3 732	2 819
Betald skatt	10	-901	-	-775	-609
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	**16 101**	**6 415**	**27 065**	**10 906**	**37 323**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	671	857	-5 426	-165	3 037
Förändring av leverantörsskulder	348	235	266	329	220
Förändring av övriga kortfristiga skulder	3 504	101	4 092	8 811	5 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**20 624**	**7 608**	**25 998**	**19 881**	**45 925**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-56 419	-67 095	-56 733	-242 576	-386 122
Försäljning av fastigheter	-	-	-	-	270
Investeringar i befintliga fastigheter	-496	-1 318	-1 060	-2 162	-4 262
Andra investeringar	-79	-167	-135	-180	-2 176
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-56 993**	**-68 580**	**-57 928**	**-244 918**	**-392 290**
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-45	-	81 434	123 214
Emission hybridobligation	30 000	-	30 000	-	-
Emissionskostnader	-375	-	-415	-	-2 160
Emission av teckningsoptioner	-	40	-	40	54
Upptagna lån	24 588	253 457	24 588	379 450	454 923
Uppläggningskostnader för lån	-132	-1 765	-132	-2 355	-2 836
Amortering av lån	-621	-152 128	-975	-152 270	-175 667
Utdelning	-9 200	-8 210	-18 400	-22 952	-39 587
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**44 261**	**91 349**	**34 667**	**283 347**	**357 941**
Periodens kassaflöde	**7 891**	**30 377**	**2 736**	**58 310**	**11 576**
Likvida medel vid periodens början	**31 533**	**51 820**	**36 783**	**24 746**	**24 746**
Kursdifferens i likvida medel	54	2 309	-41	1 450	461
Likvida medel vid periodens utgång	**39 478**	**84 506**	**39 478**	**84 506**	**36 783**

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 Q2	2020 Q2	2021 jan - jun	2020 jan - jun	2020 Helår
Rörelseintäkter	177	81	353	162	501
Rörelsekostnader	-922	-720	-1 702	-1 260	-2 629
Rörelseresultat	**-746**	**-639**	**-1 349**	**-1 098**	**-2 128**
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	10 580
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 669	3 437	7 417	6 874	12 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 961	-3 283	-6 848	-5 709	-10 896
Resultat efter finansiella poster	**-37**	**-485**	**-781**	**67**	**10 473**
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-4 021
Resultat före skatt	**-37**	**-485**	**-781**	**67**	**6 452**
Skatt	136	101	207	-12	632
Periodens resultat	**99**	**-384**	**-574**	**55**	**7 084**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 Q2	2020 Q2	2021 jan - jun	2020 jan - jun	2020 Helår
Periodens resultat	99	-384	-574	55	7 084
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat*	**99**	**-384**	**-574**	**55**	**7 084**

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tusental euro (TEUR)	2021 30-jun	2020 30-jun	2020 31-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror	110	14	17
Inventarier	14	20	11
Andelar i dotterbolag	128 594	184 096	128 594
Uppskjutna skattefordringar	2 645	1 047	2 438
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	400 225	271 953	374 363
Övriga långfristiga fordringar	21	361	21
Summa anläggningstillgångar	**531 608**	**457 491**	**505 444**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	11 027	26 440	41 751
Övriga kortfristiga fordringar	86	463	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49	100	27
Likvida medel	28 902	76 785	22 598
Summa omsättningstillgångar	**40 065**	**103 788**	**64 446**
SUMMA TILLGÅNGAR	**571 673**	**561 279**	**569 890**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	400	373	400
Summa bundet eget kapital	**400**	**373**	**400**
Fritt eget kapital			
Överkursfond	451 946	382 216	422 275
Balanserat resultat	-105 777	-48 753	-74 588
Periodens resultat	99	55	7 084
Summa fritt eget kapital	**346 268**	**333 518**	**354 771**
Summa eget kapital	**346 668**	**333 891**	**355 171**
Långfristiga skulder			
Upplåning	192 813	211 570	193 073
Summa långfristiga skulder	**192 813**	**211 570**	**193 073**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0	15 159	11 840
Leverantörsskulder	143	97	116
Övriga kortfristiga skulder	8	24	81
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 041	538	9 609
Summa kortfristiga skulder	**32 192**	**15 818**	**21 646**
Summa skulder	**225 005**	**227 388**	**214 719**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**571 673**	**561 279**	**569 890**

Segmentsinformation

2021 jan - jun Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Group
Hyresintäkter	33 520	5 708	39 228
Serviceintäkter	5 972	329	6 301
Driftkostnader	-7 032	-22	-7 054
Fastighetsskatt	-1 439	-353	-1 792
Driftnetto	**31 020**	**5 663**	**36 683**
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	**1 116 830**	**214 356**	**1 331 186**

2020 jan - jun Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Group
Hyresintäkter	26 905	3 501	30 406
Serviceintäkter	4 121	-	4 121
Driftkostnader	-4 815	-177	-4 992
Fastighetsskatt	-1 211	-221	-1 432
Driftnetto	**25 000**	**3 103**	**28 103**
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	**939 191**	**184 971**	**1 124 162**

Den svenska portföljen förvärvades 10 mars 2020. Innan dess var fastighetsportföljen i sin helhet i Finland.

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. Ränteswappar 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 1 735 TEUR (2 155).

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	2021 Q2	2020 Q2	2021 jan - jun	2020 jan - jun	2020 Helår
Hyresintäkter	19 797	16 366	39 228	30 406	65 033
Driftnetto	18 472	15 100	36 683	28 103	61 395
Förvaltningsresultat	10 834	7 801	22 404	14 642	33 488
Resultat efter skatt	11 672	8 883	22 843	15 980	34 597
Antal utestående aktier, st	40 000 000	37 320 000	40 000 000	37 320 000	40 000 000
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	40 000 000	37 320 000	40 000 000	35 132 747	36 459 344
Resultat per aktie, EUR [1]	0,29	0,24	0,57	0,45	0,95
EPRA NRV per aktie, EUR	12,3	11,8	12,3	11,8	12,1
EPRA NTA per aktie, EUR	12,3	11,8	12,3	11,8	12,1
EPRA NDV per aktie, EUR	11,7	11,3	11,7	11,3	11,6
Marknadsvärde fastigheterna	1 331 186	1 124 162	1 331 186	1 124 162	1 272 514
Likvida medel	39 478	84 507	39 478	84 507	36 783
Balansomslutning	1 389 100	1 222 184	1 389 100	1 222 184	1 323 954
Avkastning på eget kapital, %	9,9	8,5	9,8	8,5	8,7
Belåningsgrad seniorskuld, %	48,5	49,0	48,5	49,0	48,9
Belåningsgrad nettoskuld, %	60,1	60,5	60,1	60,5	61,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,6	3,4	3,5	3,3
Soliditet, %	34,0	34,5	34,0	34,5	34,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Överskottsgrad, %	93,3	92,3	93,5	92,4	94,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8	95,3	94,8	95,1	95,3
Andelen dagligvarufastigheter, %	94,1	94,2	94,1	94,2	95,0

[1] Före och efter utspädning.

Definitioner av nyckeltal

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

Definitionerna av dessa och övriga nyckeltal finns nedan.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Resultat per aktie	Periodens resultat inkl. 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	Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats.	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	Redovisat 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 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	Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skattefordran och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NDV per aktier belyser avyttringsvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis.	Avkastning på eget kapital visar Cibus förmåga att generera vinst på aktieägarnas kapital.
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 räntebärande tillgångar och likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till bolagets nettoskuld.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar
Soliditet, %	Justerat eget kapital (eget kapital inkl. hybridobligationer och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) dividerat med balansomslutning.	Soliditet används för att visa på Cibus finansiella stabilitet.
Skuldsättningsgrad, ggr	Totala skulder dividerat med eget kapital.	Skuldstättningsgrad visar hur högt belånat Cibus är i förhållande till aktieägarnas kapital.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	Bolaget använder nyckeltalet för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt 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	2021 Q2	2020 Q2	2021 jan - jun	2020 jan - jun	2020 Helår
Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer	442 643	422 204	442 643	422 204	458 028
Återläggning av derivat	1 031	2 155	1 031	2 155	736
Återläggning av uppskjuten skatt	19 113	14 585	19 113	14 585	16 646
Återläggning av ej utbetald utdelning	28 400	-	28 400	-	9 200
Antal utestående aktier	40 000 000	37 320 000	40 000 000	37 320 000	40 000 000
EPRA NRV per aktie, EUR	**12,3**	**11,8**	**12,3**	**11,8**	**12,1**
Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer	442 643	422 204	442 643	422 204	458 028
Återläggning av derivat	1 031	2 155	1 031	2 155	736
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt	19 113	14 585	19 113	14 585	16 646
Återläggning av ej utbetald utdelning	28 400	-	28 400	-	9 200
Antal utestående aktier	40 000 000	37 320 000	40 000 000	37 320 000	40 000 000
EPRA NTA per aktie, EUR	**12,3**	**11,8**	**12,3**	**11,8**	**12,1**
Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer	442 643	422 204	442 643	422 204	458 028
Återläggning av derivat	1 031	2 155	1 031	2 155	736
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-5 004	-1 773	-5 004	-1 773	-3 648
Återläggning av ej utbetald utdelning	28 400	-	28 400	-	9 200
Antal utestående aktier	40 000 000	37 320 000	40 000 000	37 320 000	40 000 000
EPRA NDV per aktie, EUR	**11,7**	**11,3**	**11,7**	**11,3**	**11,6**
Periodens resultat	11 672	8 882	22 843	15 980	34 597
Genomsnittligt eget kapital	470 042	420 357	465 186	377 537	395 449
Avkastning på eget kapital, %	**9,9**	**8,5**	**9,8**	**8,5**	**8,7**
Skulder till seniora långivare	645 176	550 839	645 176	550 839	622 505
Fastigheternas marknadsvärde	1 331 186	1 124 162	1 331 186	1 124 162	1 272 514
Belåningsgrad seniorskuld, %	**48,5**	**49,0**	**48,5**	**49,0**	**48,9**
Skulder till kreditinstitut	839 456	764 625	839 456	764 625	816 834
Likvida medel	-39 478	-84 507	-39 478	-84 507	-36 783
Nettoskuld	799 978	680 118	799 978	680 118	780 051
Fastigheternas marknadsvärde	1 331 186	1 124 162	1 331 186	1 124 162	1 272 514
Belåningsgrad nettoskuld, %	**60,1**	**60,5**	**60,1**	**60,5**	**61,3**
Driftnetto	18 472	15 101	36 683	28 103	61 395
Administrationskostnader	-1 764	-1 532	-3 461	-3 021	-6 520
Finansiella intäkter	15	3	17	9	34
Räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak	4 940	3 770	9 859	7 169	16 672
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,4**	**3,6**	**3,4**	**3,5**	**3,3**
Justerat eget kapital	472 345	422 204	472 345	422 204	458 028
Balansomslutning	1 389 100	1 222 184	1 389 100	1 222 184	1 323 954
Soliditet, %	**34,0**	**34,5**	**34,0**	**34,5**	**34,6**
Totala skulder	916 755	799 980	916 755	799 980	865 926
Eget kapital	472 345	422 204	472 345	422 204	458 028
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,9**	**1,9**	**1,9**	**1,9**	**1,9**
Driftnetto	18 472	15 101	36 683	28 103	61 395
Hyresintäkter	19 797	16 366	39 228	30 406	65 033
Överskottsgrad, %	**93,3**	**92,3**	**93,5**	**92,4**	**94,4**
Hyresintäkter	19 797	16 366	39 228	30 406	65 033
Hyresvärde	20 879	17 177	41 390	31 973	68 214
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**94,8**	**95,3**	**94,8**	**95,1**	**95,3**
Dagligvarufastigheter	737 777	625 539	737 777	625 539	706 646
Totalt fastighetsyta	784 233	663 780	784 233	663 780	744 039
Andelen dagligvarufastigheter, %	**94,1**	**94,2**	**94,1**	**94,2**	**95,0**