

The logo for Cibus, featuring the word "Cibus" in a bold, dark teal sans-serif font. The background of the entire page is a light teal-tinted photograph of a man and a young girl shopping in a grocery store. The man is on the left, smiling and looking down at a shopping basket he is holding. The girl is on the right, looking up at him. They are in an aisle with shelves of products. A solid yellow bar is at the top of the page.

**Cibus**

Converting food into yield

24  
Q3

**Delårsrapport**

1 januari 2024 – 30 september 2024

# Perioden i korthet

1 januari 2024 – 30 september 2024

## Q3 2024

(jämfört med Q3 2023)

**Hyresintäkter** uppgick till 30 407 TEUR (29 765).

**Driftnettot** uppgick till 29 219 TEUR (30 953, exkl engångsintäkter 28 253).

**Förvaltningsresultatet** uppgick till 13 191 TEUR (16 810, exkl engångsintäkter 14 110). Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 14 193 TEUR.

**Periodens resultat** uppgick till -5 569 TEUR (8 032) vilket motsvarar -0,11 EUR (0,13) per aktie.

**Orealiserade värdeförändringar** ingår i resultatet och uppgick till -6 339 TEUR (-5 481) på fastigheter och -12 979 TEUR (-1 065) på räntederivat.

## Jan–sep 2024

(jämfört med januari - september 2023)

**Hyresintäkter** uppgick till 91 373 TEUR (89 065).

**Driftnettot** uppgick till 87 790 TEUR (86 603).

**Förvaltningsresultatet** uppgick till 35 744 TEUR (40 144). Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 39 858 TEUR.

**Periodens resultat** uppgick till -7 332 TEUR (13 989) vilket motsvarar -0,16 EUR (0,23) per aktie.

**Orealiserade värdeförändringar** ingår i resultatet och uppgick till -37 016 TEUR (-22 216) på fastigheter och -9 359 TEUR (-1 065) på räntederivat.

**EPRA NRV** uppgick till 749 001 TEUR (743 893) vilket motsvarar 11,9 EUR (13,0) per aktie.

### Väsentliga händelser under perioden

Den 22 juli uppdaterade Cibus sitt MTN-program och publicerade ett nytt grundprospekt, godkänt av Finansinspektionen.

Den 13 augusti meddelade Cibus att bolaget löser in sina gröna obligationer 2022/2025 (ISIN SE0017071517) i förtid. Inlösen sker den 6 september 2024 och inlösenbeloppet var 101,785 procent av obligationernas nominella belopp. Obligationerna avnoteras i samband med inlösen från Nasdaq Stockholm och sista handelsdagen var den 27 augusti 2024.

Den 10 september genomförde Cibus en riktad nyemission av cirka 5,7 miljoner aktier, vilket tillförde bolaget cirka 927 miljoner SEK. Teckningskursen fastställdes till 162 SEK per aktie och emissionen var övertecknad med deltagande från flera svenska och internationella institutionella investerare. Som ett resultat av nyemissionen ökade antalet aktier och röster i Cibus med 5 724 614 och aktiekapitalet med 57 246 EUR.

Den 23 september meddelade Cibus att bolaget förvärvat fem livsmedelsbutiker i Danmark från Dagrofa ApS för 107,7 MDKK. Fastigheterna, med en yta om cirka 6 400 kvm, är belägna i Aarhus, Esbjerg, Grenå, Helsingör och Tönder. Hyresgäst är Dagrofa, som planerar omfattande renoveringar i fastigheterna. Förvärvet tillträdades den 1 oktober 2024.

### Väsentliga händelser efter perioden

Den 23 oktober meddelade Cibus att bolaget förvärvat tre livsmedelsbutiker i Finland för ett underliggande fastighetsvärde om 14,8 MEUR. Fastigheterna innehåller 100 procent dagligvaror, ytan är ca. 5 500 kvm och den genomsnittliga återstående avtalstiden är 12,9 år.

Den 29 oktober meddelade Cibus att bolaget förvärvat en livsmedelsfastighet i Borlänge, Sverige för ett underliggande fastighetsvärde om 75 MSEK. Ankarhyresgästen är City Gross, ytan är cirka 11 300 kvm och den genomsnittliga återstående avtalstiden är, inklusive avstegsklausuler som finns hos icke-dagligvaruhyresgäster, 5,9 år.

### Utdelning

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

Nyckeltal <sup>1</sup>	Q3 2024	Q3 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023
Förvaltningsfastigheter, MEUR	1 764	1 828	1 764	1 828
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	115,1	112,4	115,1	112,4
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	979	979	979	979
Andelen dagligvarufastigheter yta, %	93,1	93,2	93,1	93,2
Antal fastigheter med solpaneler	49	44	49	44
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,2	50,5	50,2	50,5
Belåningsgrad nettoskuld, %	54,6	56,7	54,6	56,7
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr (rullande 12 månader)	9,3	9,9	9,3	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	2,2	2,3	2,2	2,3

<sup>1</sup>För redogörelse för alternativa nyckeltal och definitioner se sida 32-33.



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



Kommentar från vd

# Förvärv och framgångsrik nyemission

“Vi ser för närvarande intressanta möjligheter i samtliga våra befintliga marknader. Vi utvärderar även aktivt nya marknader i Kontinentaleuropa”  
— Christian Fredrixon, VD

## Nyemissionen skapar möjligheter

Under kvartalet har vi genomfört en riktad nyemission på 927 miljoner SEK. Styrelsen beslutade att använda emissionsmandatet omfattande 10% nya aktier från årsstämman den 15 april 2024. Emissionen genomfördes till en rabatt om 2,7% jämfört med stängningskurserna under de tio handelsdagarna som föregick emissionen samt till en premie om 20% till substansvärdet för bolaget. Syftet med emissionen är att stärka likviditen för att tillvarata tillväxtpotentialer. Vi tackar för förtroendet från investerare som väljer att stödja våra tillväxtambitioner och därmed kan bolaget fortsätta att ta tillvara de attraktiva förvärvsmöjligheter som vi ser på marknaden idag. Givet en bibehållen nettobelåningsgrad ger nyemissionen oss ett ytterligare förvärvsutrymme om cirka 2 miljarder SEK.

Som pan-nordisk aktör har vi den lokala närvaron för att kunna skapa och finna intressanta förvärvsmöjligheter samtidigt som vi har fördelen att utvärdera och parallellt jämföra investeringar i flera länder mot varandra. Vi ser för närvarande intressanta möjligheter i samtliga våra befintliga marknader. Vi utvärderar även aktivt nya marknader i Kontinentaleuropa.

## Genomförda förvärv för cirka 500 MSEK

Sedan nyemissionen genomfördes har vi förvärvat nio fastigheter i Danmark, Finland och Sverige. Resultateffekter av dessa förvärv kommer att synas i vår redovisning under Q4 2024. Under 2024 har vi därmed förvärvat 15 fastigheter till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 43 MEUR, motsvarande cirka 500 MSEK.

I Danmark har vi efter kvartalets slut förvärvat en nyrenoverad fastighetsportfölj, s.k. sale and leaseback, om fem fastigheter från dagligvarukedjan Dagrofa. Butiksfastigheterna är tidigare Aldi-butiker som Dagrofa förvärvade när tyska Aldi drog sig tillbaka från den danska marknaden. Dagrofa har nu renoverat butikerna och satt sina Meny och Spar koncept på plats och signerat långa hyresavtal. Jag tycker att affären visar på styrkan i våra hyresgästrelationer där våra dagligvaruhyresgäster vet att vi är kunniga och långsiktiga ägare av deras viktigaste operationella infrastruktur – butiksnätet.

I Finland har vi förvärvat tre moderna dagligvarufastigheter i centrala lägen. Fastigheterna är byggda 2022, 2024 och 2025 och har långa hyresavtal med dagligvaruaktörer. Avtalen är ofta långa i nybyggda butiksfastigheter för att sedan med tiden rulla över i kortare duration. Det är viktigt att notera att kortare avtal i sig inte behöver innebära högre risk i fastigheterna, tvärtom är min uppfattning att stabila dagligvarulägen ofta består över tid och att när en butik hittat sin position och jämviktsläge på sin lokala marknad så är läget tryggt och omsättningen stabil. Med detta sagt, är det en naturlig del av vår affär att hyresgäster ibland flyttar till nya lägen då jämvikten i lokala marknader förändras exempelvis på grund av stadsplanering.

I Sverige har vi förvärvat vår första stormarknad genom City Gross i Borlänge. City Gross har ett långt hyresavtal och fastigheten är nyrenoverad. Axfood har nyligen förvärvat City Gross för att erbjuda ett stormarknadskoncept. Det skall bli intressant att följa hur Axfood, med sina framgångar på senare tid med framförallt Willys, kommer att utveckla de 42 City Gross butikerna.

Samtliga genomförda affärer under kvartalet ökar vår kassaflödesmässiga intjäningsförmåga per aktie för både nya och gamla aktieägare. Det är nya moderna och nyrenoverade fastigheter som dessutom förlänger vår viktade återstående hyresavtalstid. Utöver vår specialisering mot ett tillgångsslag gör vår starka likviditet oss till en ännu mer attraktiv motpart i potentiella förvärv.

### Ökad intjäningsförmåga per aktie

Vi fortsätter under detta kvartal att öka vår intjäningsförmåga per aktie, räknat på antal aktier innan nyemissionen. Likviden från de nyemitterade aktierna hade i slutet av kvartalet inte hunnit sättas i arbete vilket påverkar intjäningsförmåga per aktie räknat på totalt antal aktier per 1 oktober 2024. Efter kvartalets slut har vi gjort flera förvärv och vår plan är att fortsätta med värdeskapande och attraktiv tillväxt.

Resultatmässigt har vi under det tredje kvartalet ökat våra hyresintäkter med två procent, varav största delen är hänförlig till indexering av hyror. Driftnettot var stabilt och ökade med tre procent exklusive engångsintäkter i jämförelsetalet för föregående år. Förvaltningsresultatet exklusive engångsintäkter var i linje med föregående år.

För att skapa stabila kassaflöden har vi aktivt valt att ha en hög andel räntesäkring. I slutet av kvartalet var 97% av vår externa skuld räntesäkrad. I takt med att räntorna sjunker så har en realiserad värdeminskning på våra räntesäkringar om cirka -13 MEUR tagits över resultaträkningen och är den största förklaringen till kvartalets negativa resultat, se mer information på sid 9.

### Värdering av Cibus nordiska portfölj av dagligvarufastigheter

Cibus externvärderar hela sitt bestånd varje kvartal och vi noterar att värdena detta kvartal är i stort sett stabila med en realiserad värdeförändring om -0,4 %.

Avseende uthyrningsläget har vi under kvartalet nytecknat och förlängt ett mindre antal icke-dagligvaruhyresavtal och den viktade återstående hyresavtalstiden, förkortat WAULT, ligger i stort sett oförändrad på 4,8 år (5,0) Den ekonomiska uthyrningsgraden har under kvartalet legat stabilt 94,1% (94,4).

Under kvartalet har vi sålt fyra mindre, icke strategiska fastigheter med långvarig vakans i Finland. Dessa fastigheter såldes i linje med bokfört värde.

### Aktivt arbete med finansiering och räntesäkring

På finansieringssidan av verksamheten har våra räntekostnader sjunkit med cirka 3,5 % vilket beror delvis på inlösen av obligationer i juli och i september. Vi känner stort stöd för Cibus och vårt stabila tillgångsslag från både obligationsmarknaden och befintliga och nya seniorbanker. Vi har under kvartalet refinansierat ett banklån om cirka 83 MEUR i Sverige där kreditmarginalen har sänkts jämfört med tidigare kreditmarginal. Vi har under kvartalet löst de två obligationerna som förfaller 2024 och 2025. 1 december 2024 har vi möjligheten att lösa in den sista utestående obligationen som förfaller innan 2027, en inlösen vilket ytterligare skulle minska våra räntekostnader och sänka volymen utestående obligationer med 19,7 MEUR.

Under kvartalet har vi utnyttjat den inverterade räntekurvan och räntesäkrat ytterligare motsvarande cirka 84 MEUR både genom förlängningar av befintliga instrument och genom nya säkringar. Som framgår av finansavsnittet på sida 23 så gjordes säkringarna på attraktiva nivåer där bland annat motsvarande 49 MEUR swappades till en fast ränta mellan 1,86 och 1,99 procent fram till september 2027.

Genom att nyemissionslikviden inte har sysselsatts vid kvartalets slut så har vår skuldkvot (Net Debt / EBITDA) fallit till 9,3x (9,9x) och vår nettobelåningsgrad under kvartalet har sjunkit till 54,6% (56,7), vilket är något i underkant av vårt mål i finanspolicyen om lägst 55%. Nyckeltalet bedöms stiga i takt med att vi fortsätter vår tillväxtresa med förvärv.

### Marknadsutsikter

Centralbankernas räntesänkningar och utsikter om sjunkande räntor samt villiga lånefinansiärer gör att transaktionsmarknaden för flera fastighetstyper börjar att tina upp och bedöms successivt att öka.

I en tid då konjunkturen är i fokus är det flera på marknaden som funderar på om centralbankerna har varit för långsamma med att starta sin räntesänkingscykel och att det kommer en lågkonjunktur i en eller flera av våra marknader. Det blir i dessa tider tydligt att dagligvaruhandel är en stabil och icke-cyklisk bransch.

Jag är glad över vårt fokus på dagligvaror och den stabilitet det innebär samtidigt som det finns en underliggande tillväxtpotential genom indexering i hyresavtal med starka hyresgäster. Vi kan nu krydda denna utveckling genom förvärv.

I vår sektor har vi, utöver våra egna transaktioner, sett relativt få transaktioner av dagligvarufastigheter. I Sverige har vi sett noterade Prisma Properties samt privata ABG Fastena förvärva varsin handelsplats med dagligvaror som en av de många hyresgästerna. I Kontinentaleuropa har vi noterat att private equity aktören Slate Asset Management från en annan private equity aktör förvärvat en dagligvaruportfölj om cirka 150 MEUR uttyrd till Portugals största livsmedelskedja.

### ESG

Vi fortsätter vårt arbete mot rapportering enligt CSRD samt våra pågående insatser tillsammans med våra hyresgäster för att ytterligare förbättra våra fastigheters energiförbrukning och behålla deras betydelse som viktig social infrastruktur. Konsumenter i alla nordiska länder värdesätter hållbarhet och Cibus är en viktig del i butikskedjornas operationella infrastruktur.

### Framtidsutsikter

Jag och Cibus engagerade medarbetare ser fram emot att fortsätta att klokt och metodiskt genomföra värdeskapande förvärv, arbeta med förvaltning och finansiering för att skapa fortsatt ökad kassaflödesmässig intjäningsförmåga per aktie. Vi fortsätter att utveckla bolaget inom vår spännande fastighetsnisch med att "Converting Food into Yield" och vår interna passion som vi kallar "Supermarket Love".

Stockholm 5 november 2024

**Christian Fredrixon**



# Verksamhet



# Intjäningsförmåga

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

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

## Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i tusental euro (TEUR)	1 okt 2023	1 jan 2024	1 apr 2024	1 jul 2024	1 okt 2024	Förändring (1 okt 2024 - 1 okt 2023)
Hysesintäkter	120 200	121 600	121 900	122 500	122 900	
Fastighetskostnader	-7 800	-7 800	-7 800	-7 800	-7 800	
<b>Driftnetto</b>	<b>112 400</b>	<b>113 800</b>	<b>114 100</b>	<b>114 700</b>	<b>115 100</b>	<b>+2 %</b>
Administrationskostnader	-8 300	-8 520	-8 520	-8 550	-8 620	
Finansnetto*	-51 100	-51 510	-51 300	-50 950	-50 370	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>53 000</b>	<b>53 770</b>	<b>54 280</b>	<b>55 200</b>	<b>56 110</b>	
Kostnader hybridobligation	-2 610	-2 600	-2 600	-2 540	-2 460	
<b>Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation</b>	<b>50 390</b>	<b>51 170</b>	<b>51 680</b>	<b>52 660</b>	<b>53 650</b>	
Justering ej kassapåverkande poster	3 110	3 155	3 155	2 840	2 840	
<b>Summa förvaltningsresultat exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation</b>	<b>53 500</b>	<b>54 325</b>	<b>54 835</b>	<b>55 500</b>	<b>56 490</b>	
<b>Förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation EUR**</b>	<b>0,93</b>	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,97</b>	<b>0,99</b>	<b>+6 %</b>

\*Tomrätsavgäld ingår i enlighet med IFRS16 bland finansiella kostnader. I finansiella kostnader ingår även förutbetalda uppläggningsavgifter som inte påverkar kassaflödet framöver.  
\*\*Nyemission har genomförts genom en riktad emission vid utnyttjande av teckningsoptioner 1 april 2024 på 1 396 aktier. Totalt antal aktier är därefter 57 247 536 aktier. Den 10 september 2024 genomfördes en riktad emission om 5 724 614 aktier som tillförde bolaget 82 074 TEUR som skall användas för förvärv. Då inget av dessa medel är utnyttjade per 1 oktober 2024 används det gamla antalet aktier vid beräkning av förvaltningsresultat per aktie.

## Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

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

## Driftnetto i jämförbart bestånd

	TEUR	% effekt
<b>Driftnetto 1 oktober 2023</b>	<b>112 400</b>	
Effekt av förändringar i fastighetskostnader	30	+0,0 %
Effekt av förändringar i beläggning	-2 144	-1,9 %
Effekt av indexuppräknig och andra hyreshöjningar	4 195	+3,7 %
Effekt av övriga förändringar	-601	-0,5 %
<b>Jämförbart bestånd 1 oktober 2024</b>	<b>113 880</b>	<b>+1,3 %</b>
Valutaeffekt	-20	-0,0 %
Förvärvade/sålda fastigheter	1 240	+1,1 %
<b>Driftnetto 1 oktober 2024</b>	<b>115 100</b>	<b>+2,4 %</b>

## Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan gällande förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster har för de kommande tolv månaderna per 2024-10-01 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2023-10-01 ökat med 6 %. Detta på grund av högre hyresintäkter till följd av indexering samt längre finansiella kostnader. Effekten av indexuppräknig och andra hyreshöjningar var 3,7 % på årsbasis.

# Finansiell utveckling

## Resultatanalys januari - september 2024

### Intäkter

Under de första nio månaderna 2024 uppgick koncernens hyresintäkter till 91 373 TEUR (89 065), vilket var en ökning med 3 % jämfört med samma period förra året. Sett till hyresvärde är 99 % av Cibus hyror kopplade mot och ökar med konsumentprisindex (KPI). I Danmark förekommer så kallade korridorer på drygt hälften av hyresavtalen, där ökningen i regel är maximerad till mellan 3 - 4 % per år och ett golv på minst 1 - 2 % per år. Serviceintäkter uppgick till 15 754 TEUR (16 245) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. I serviceintäkter ingår även i perioden en försäkringsersättning av engångskaraktär om 1 816 TEUR för en brandskadad fastighet i Finland. Fastigheten har därefter sålts under andra kvartalet 2024. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,1 % (94,6). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick till 129 100 TEUR (127 100).

### Driftnetto

Driftkostnaderna inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -19 337 TEUR (-18 707). Driftnettot ökade med 1 % och uppgick till 87 790 TEUR (86 603), vilket motsvarar en överskottsgrad på 96,1 % (97,2). Då många hyresavtal är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgäster direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkterna kan variera över tid medan driftnettot håller sig relativt stabilt. Det innebär också att hyresintäkterna ökar med konsumentprisindex men inte kostnaderna i motsvarande grad.

### Administrationskostnader

Administrationskostnaderna uppgick till -8 121 TEUR (-6 241). Cibus redovisade en engångskostnad om -1 071 TEUR under perioden baserat på årsstämans beslut om att subventionera optionspremier för teckningsoptionsprogrammet 2024 om -441 TEUR och styrelsens beslut under perioden om återköp av medarbetarna tidigare erlagda premier för teckningsoptioner 2022 om -630 TEUR.

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -43 925 TEUR (-40 218) och utgörs främst av periodens löpande räntekostnader om -37 712 TEUR (-36 046) och ränteutgifter om 1 466 TEUR (678) samt en engångspost om -4 156 TEUR avseende kostnad för förtida återbetalning av obligationer med förfall 2024 och 2025 och återföring av uppläggningsavgifter kopplade till dessa obligationer. Merparten av kostnaden togs i Q2 i samband med emission av nya obligationer med förfall 2027 och 2028 och motiveras av lägre framtida löpande räntekostnader och lägre refinansieringsrisk i obligationsportföljen. Utöver detta ingår även valutakursförändringar om -703 TEUR (-1 372) och limitavgifter, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 886 MEUR finns fyra icke säkerställda obligationer på totalt 212 MEUR per sista september 2024. Under året har Cibus emitterat tre nya obligationer om 50 MEUR, 80 MEUR respektive 700 MSEK. Samtidigt har och Cibus återbetalat 67 MEUR respektive 679 MSEK i de obligationer som förfaller till återbetalning under 2024 och 2025 (varav MTN lån 102 och 103 nu är återbetalda). Utöver det har banklån om 32 MEUR återbetalats. Cibus har medel och möjlighet att påkalla förtida återbetalning av den obligation som förfaller 2025 (MTN lån 104) under det sista kvartalet 2024. Fram till det att lån 104 är återbetalt så ligger Cibus med en förhöjd räntekostnad då man betalar ränta på det gamla lånet som redan är refinansierat med en ny obligation. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen inklusive icke säkerställda obligationer och inklusive kreditmarginaler och löpande räntesäkringskostnader, till 4,4 % (4,4). För mer information se sidorna 21-23.

### Förvaltningsresultat

Under rapportperioden minskade förvaltningsresultatet med 11 % till 35 744 TEUR (40 144). Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 39 858 TEUR.

### Värdeförändringar fastigheter

Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till -34 387 TEUR (-23 309) från det ingående värdet om 1 797 908 TEUR (1 850 911) till det utgående värdet 1 763 521 TEUR (1 827 602). Nedan är en specifikation över förändringen:

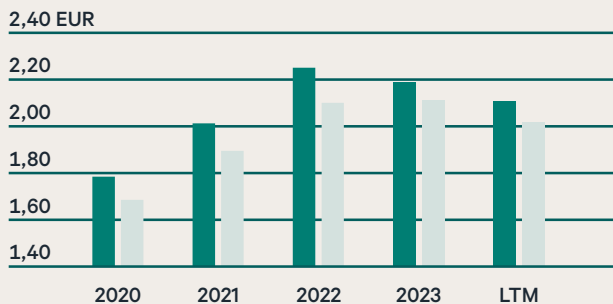
	TEUR
<b>Ingående värde 2024-01-01</b>	<b>1 797 908</b>
Förvärv	7 704
Försäljningar	-388
Orealiserade värdeförändringar	-37 016
Valutakurseffekt	-7 787
Investeringar i fastigheterna	3 100
<b>Utgående värde 2024-09-30</b>	<b>1 763 521</b>

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -37 016 TEUR (-22 216). Den negativa värdeförändringen berodde dels på högre avkastningskrav i fastighetsportföljen men även av en negativ realiserad värdeförändring i en fastighet i Lahtis, Finland där bedömningen görs att hyresgästen kommer att flytta ut under de närmsta åren. Effekten dämpades något av ökade hyresnivåer till följd av indexering. Den genomsnittliga direktavkastningen i fastighetsportföljen var i slutet av Q3 2024 6,5 %.

Investeringar i fastigheterna har uppgått till 3 100 TEUR (1 622), varav 794 TEUR (697) avser genomförda hyresgäst Anpassningar med en direktavkastning i linje med eller över den befintliga portföljen, och 202 TEUR (0) avser pågående fastighetsutveckling.

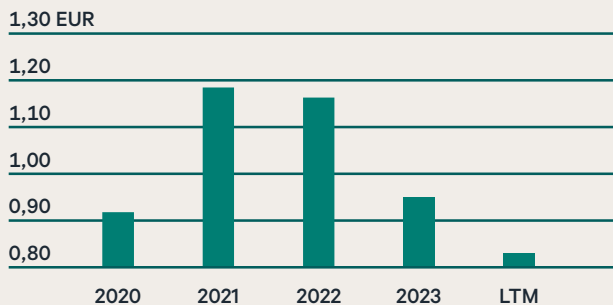
### Hyresintäkter och driftnetto per aktie

■ Hyresintäkter ■ Driftnetto



### Förvaltningsresultat per aktie

■ Förvaltningsresultat



Förvaltningsresultatet per aktie har påverkats negativt av kostnader av engångskaraktär för återköp av obligationer samt av tillfälligt förhöjda räntekostnader på obligationslån med förfall 2024 och 2025 som redan är refinansierade med nya obligationer.



### Värdeförändringar räntederivat

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -9 359 TEUR (-1 065). De negativa värdeförändringarna på räntederivaten var hänförlig till kraftigt fallande marknadsräntor i slutet av perioden.

### Skatt

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

De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till 5 048 TEUR (16 323). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 1 046 TEUR (3 364) och i moderbolagets balansräkning till 1 232 TEUR (3 000). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om 3 181 TEUR (-3 195), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -771 TEUR (-931) respektive 3 952 TEUR (-2 265).

### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -7 332 TEUR (13 989) vilket motsvarar -0,16 EUR (0,23) per aktie. Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -37 016 TEUR (-22 216) på fastigheter och -9 359 TEUR (-1 065) på räntederivat.

### Tredje kvartalet 2024

Under tredje kvartalet 2024 uppgick koncernens hyresintäkter till 30 407 TEUR (29 765), vilket var en ökning med 2 % jämfört med samma period förra året. Serviceintäkter uppgick till 4 262 TEUR (6 770) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Driftnettet minskade med 6 % och uppgick till 29 219 TEUR (30 953 inkl engångsintäkter). Föregående års kvartal hade då engångsintäkter om 2 700 EUR hänförlig till ersättning från projektutvecklare i Danmark samt ersättning vid hävt förvärv. Driftnettet ökade med 3% om man justerar jämförelsetalet med engångsintäkterna.

Administrationskostnaderna uppgick till -2 190 TEUR (-1 934).

Finansnettot var under tredje kvartalet -13 838 TEUR (-12 209) och utgörs främst av periodens löpande räntekostnader om -12 427 TEUR (-12 897) och ränteintäkter om 531 TEUR (615) samt en engångspost om -527 TEUR avseende kostnad för förtida återbetalning av obligationer med förfall 2024 och 2025 (MTN lån 102 och 103) samt återföring av uppläggningsavgifter för dessa obligationer. Detta motiveras av lägre framtida löpande räntekostnader och att lägre refinansieringsrisk i obligationsportföljen. Cibus har medel och möjlighet att påkalla förtida återbetalning av den obligation som förfaller 2025 (MTN lån 104) under det sista kvartalet 2024. Fram till det att lån 104 är återbetalt så ligger Cibus med en förhöjd räntekostnad då man betalar ränta på det gamla lånet som redan är refinansierat med nya obligationer. Under tredje kvartalet så uppgår räntekostnaderna för återbetalade obligationer och för lån 104 till -759 TEUR (klassas ej som engångspost). Utöver detta ingår även valutakursförändringar om -475 TEUR (113) och limitavgifter, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16.

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet blev 13 191 TEUR (16 810 exkl engångsintäkter 14 110) vilket motsvarar 0,23 EUR (0,29 exkl engångsintäkter 0,25) per aktie. Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär om -527 TEUR samt valutakurseffekter om -475 TEUR uppgick till 14 193 TEUR.

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -6 339 TEUR (-5 481) på fastigheter och -12 979 TEUR (-1 065) på räntederivat. Den negativa värdeförändringen på fastigheterna är hänförlig till Finland och Danmark. De negativa värdeförändringarna på räntederivaten var hänförlig till kraftigt fallande marknadsräntor i slutet av perioden.

Total skatt uppgick till 591 TEUR (-2 553), varav aktuell skatt uppgick till -325 TEUR (-848) och uppskjuten skatt till 916 TEUR (-1 706).

Resultat efter skatt uppgick för tredje kvartalet till -5 569 TEUR (8 032), vilket motsvarar -0,11 EUR (0,13) per aktie.

### Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 76 588 TEUR (74 804).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -10 416 TEUR (-12 525) och utgör främst förvärv av fastigheter i Sverige och investeringar i befintliga fastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 36 674 TEUR (-73 971). Under perioden har bolaget genomfört en riktad nyemission av cirka 5,7 miljoner aktier, vilket tillförde bolaget cirka 927 MSEK motsvarar 82 128 TEUR samt tre obligationsemissioner som inbringade 189 559 TEUR, minus 1 755 TEUR i uppläggningskostnader. Cibus har även återköpt obligationer för -125 016 TEUR och betalat -3 839 TEUR i återlösenpremie samt amorterat banklån för -28 600 TEUR. Kostnader för betald ränta och kostnader relaterade till återköp av obligationer har även påverkat kassaflödet.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 134 182 TEUR (34 074). Cibus hade per den 30 september 2024 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar, om 963 471 TEUR (1 036 938). Aktiverade uppläggningskostnader uppgick till 3 709 TEUR (5 052).

### Moderbolaget

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är moderbolag i koncernen och äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att äga aktier, hantera aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner så som administration, transaktioner, förvaltning, juridiska frågor, projektutveckling samt ekonomi. Periodens resultat i moderbolaget uppgick till 7 668 TEUR (-2 103).

### Segmentsredovisning

Cibus redovisar sin verksamhet i de fyra landssegmenten Finland, Sverige, Norge och Danmark. 68% av driftnettet är hänförligt till Finland, 14% till Sverige, 14% till Danmark och 4% till Norge. Av fastighetsvärdet är 1 170 204 TEUR (1 231 923) hänförligt till Finland, 260 106 TEUR (247 139) till Sverige, 266 417 TEUR (277 606) till Danmark och 66 794 TEUR (70 935) till Norge. Se sid 31 i rapporten för ytterligare information.

### Hållbarhet

Cibus drivs av övertygelsen att vi i våra beslut kring vår fastighetsportfölj kan bidra till en ansvarsfull samhällsutveckling. I våra förvärv och förvaltning av våra fastigheter har vi som ambition att verka för en hållbar utveckling för såväl hyresgäster som ett levande närsamhälle och att detta bidrar till en god långsiktig vinstutveckling för våra aktieägare. Dagligvarubutiker är en viktig social infrastruktur som förser människor i Norden med mat. Det är också en viktig mötesplats för människor och bidrar till social och mental hälsa. För Cibus innebär hållbarhet att bidra till att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter. Detta gör vi tillsammans med våra ankarhyresgäster som är ledande aktörer inom livsmedels- och dagligvaruhandeln i Norden.

Ett annat exempel inom hållbarhet är att vi upplåter våra stora och ofta platta tak så att våra hyresgäster kan bygga solpaneler. Vi har även byggt solpaneler på sex fastigheter i egen regi och planerar att anlägga fler då de både är lönsamma och bra för miljön. Idag har 49 (44) av våra fastigheter solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumtionen för 2 900 lägenheter eller motsvarar att åka ca 29 miljoner km med en elbil. Årlig CO<sub>2</sub>-minskning är ca 750 tCO<sub>2</sub>. Flera solpaneler är redan planerade och diskussioner förs med flera av våra hyresgäster om ytterligare installationer.

Cibus har målsättningen att vara klimatneutral till år 2030. Det finns en plan med delmål satt för att minska utsläppen. Utsläpp som inte kan tas bort helt kommer att kompenseras.

Tack vare våra hållbarhetsmål kan Cibus finansiera sig grönt. Under juli 2023 uppdaterades bolagets ramverk för grön finansiering där ambitionsnivån jämfört med tidigare ramverk höjts. Samtidigt lanserades även ett ramverk för hållbarhetslänkad finansiering där räntekostnaden kopplas till utfallet av uppsatta hållbarhetsmål. Ramverken kan användas både för bank- och obligationsfinansiering. Under perioden har en grön icke-säkerställd obligation om 50 MEUR, en grön icke-säkerställd obligation om 700 MSEK och en grön icke-säkerställd obligation om 80 MEUR emitterats under det nya gröna ramverket. Cibus kan lösa in samtliga gröna obligationer under det gamla gröna ramverket under 2024.

## Allmän information

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("Cibus"), med organisationsnummer 559135-0599, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 56, 111 22 Stockholm. Bolaget och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta dagligvaruhandelsfastigheter.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Cibus exponeras för en mängd olika risker och osäkerhetsfaktorer. Bolaget har rutiner för att minimera dessa risker. Dessutom har Cibus en stark finansiell ställning. Utöver nedan beskrivna risker hänvisas till Cibus årsredovisning 2023, avsnitt "Riskhantering" på sidorna 45-46 och not 22 "Finansiell riskhantering och finansiella instrument" sid 84-87.

### Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter

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

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

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

### Hyresintäkter

Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 94,1 % (94,6) och portföljens genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 4,8 år. Cirka 97 % av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risker för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.

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

### Drift- och underhållskostnader

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

### Finansiering

Koncernen är exponerad för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av valutarisk, ränterisk och refinansieringsrisk. Valutarisk föreligger vid de fall då avtal skrivs i annan valuta än EUR. För att minimera valutarisken matchas i stor utsträckning tillgångar och skulder i samma valuta. Ränterisk föreligger då koncernens resultat och kassaflöde påverkas av ränteförändringar. För att minska risken för räntehöjningar har koncernen räntederivat i form av räntetak och ränteswappar men även lån till fast ränta. Refinansieringsrisk är att bolaget inte kommer att kunna refinansiera sina lån när dessa förfaller. För att minska refinansieringsrisken har Cibus samarbete med flera nordiska banker och institut samt har en förfallostruktur på lånen och så att de inte förfaller samtidigt.

## Redovisningsprinciper

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

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2023. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Vad gäller värdering till verkligt värde i övrigt hänvisas till senaste årsredovisningen, sidorna 72-75.

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

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

## Transaktioner med närstående

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

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

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

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

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

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

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

## Valberedningen

Den 1 oktober meddelade Cibus att valberedningen inför årsstämman 2025 har utsetts. Den består av Johannes Wingborg (Länsförsäkringar), Olof Nyström (Fjärde AP-fonden), Frank Larsson (Handelsbanken Fonder), och Patrick Gylling (Cibus styrelseordförande).

## Årsstämma 2025

Årsstämman 2025 beräknas hållas den 10 april kl. 10:00 på 7A Posthuset, Vasagatan 28 i Stockholm.

## Cibusaktien

Cibus Nordic Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap. Per den 30 september 2024 var sista betalkurs 176,10 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på drygt 11,1 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var drygt 54 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 30 september 2024 till 62 972 150 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

## Händelser efter periodens slut

Den 23 oktober meddelade Cibus förvärvat tre livsmedelsbutiker i Finland för ett underliggande fastighetsvärde om 14,8 MEUR. Fastigheterna innehåller 100 procent dagligvaror, ytan är ca. 5 500 kvm och den genomsnittliga återstående avtalstiden är 12,9 år.

Den 29 oktober meddelade Cibus att bolaget förvärvat en livsmedelsfastighet i Borlänge, Sverige för ett underliggande fastighetsvärde om 75 MSEK. Ankarhyresgästen är City Gross, ytan är cirka 11 300 kvm och den genomsnittliga återstående avtalstiden är, inklusive avstegsklausuler som finns hos icke-dagligvaruhyresgäster, 5,9 år.

## Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 5 november 2024 kl 10:00 (CET) där VD Christian Fredrixon och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på <https://ir.financialhearings.com/cibus-nordic-real-estate-q3-report-2024>. För att delta i telefonkonferensen vänligen registrera deltagande på följande länk <https://conference.financialhearings.com/teleconference/?id=50048796>. Efter registreringen får man telefonnummer och ett konferens-ID för att logga in till konferensen. Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com).

## Utdelning

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

## Styrelsens intygande

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

Delårsrapporten för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 5 november 2024.

Stockholm den 5 november 2024  
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)  
Organisationsnummer 559135-0599

### Patrick Gylling

Styrelseordförande

### Elisabeth Norman

Styrelseledamot

### Victoria Skoglund

Styrelseledamot

### Nils Styf

Styrelseledamot

### Stefan Gattberg

Styrelseledamot

### Christian Fredrixon

VD

## Revisorns granskningsrapport

Cibus Nordic Real Estate AB (publ), org nr 559135-0599

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410. Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

### Stockholm den 5 november 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

#### Johan Rippe

Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

#### Fredrik Kroon

Auktoriserad revisor

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

<b>2025-02-19</b>	Bokslutskommuniké 2024
<b>2025-04-23</b>	Delårsrapport Q1
<b>2025-07-17</b>	Delårsrapport Q2
<b>2025-11-04</b>	Delårsrapport Q3
<b>2026-02-18</b>	Bokslutskommuniké 2025
<b>2025-03-19</b>	Årsredovisning 2024
<b>2025-04-10</b>	Årsstämma 2024

---

## För ytterligare information, vänligen kontakta

### **Christian Fredrixon, VD**

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

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

### **Pia-Lena Olofsson, CFO**

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

[www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com)

# Aktien och ägarna

Cibus aktie är noterad på  
Nasdaq Stockholm MidCap

Främsta anledningarna till att investera i Cibus aktie

# 1

## Hög och stabil direktavkastning

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

# 2

## Potential till en god värdetillväxt

99% av Cibus hyror är KPI-kopplade vilket kommer att ge märkbar tillväxt i vår NOI även utan förvärv. Cibus investeringsstrategi är att förvärva enstaka fastigheter eller fastighetsportföljer som ökar intjäningsförmågan per aktie.

# 3

## Månadsvis utdelning som stiger successivt

Cibus betalar sedan oktober 2020 utdelningen månadsvis och har som målsättning att successivt höja den.

# 4

## Motståndskraftigt och stabilt segment över tid

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

Börsvärdet per sista september 2024 uppgick till drygt 11,1 miljarder SEK.



## Cibus aktieägare

Cibus är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har drygt 54 000 aktieägare per den 30 september 2024. De 15 största aktieägarna innehar ca 41% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 30 september 2024 uppgick till 10% eller mer av Cibus röster.

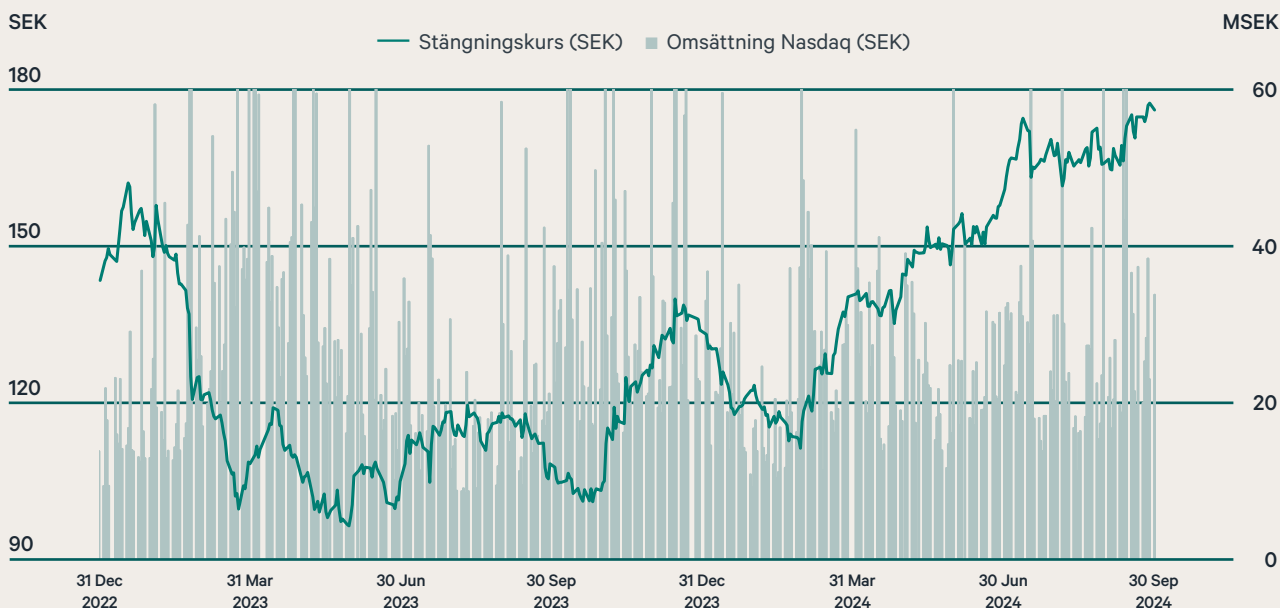
### Aktieägare per den 30 september 2024

Namn	Antal aktier	Andel, %
Länsförsäkringar Fonder	4 530 361	7,2
Fjärde AP-fonden	3 916 893	6,2
Vanguard	2 603 939	4,1
Avanza Pension	2 379 844	3,8
BlackRock	1 921 655	3,1
Nordnet Pensionsförsäkring	1 854 676	2,9
Clearance Capital	1 505 327	2,4
Tredje AP-fonden	1 490 000	2,4
Sensor Fonder	1 334 891	2,1
Handelsbanken Fonder	1 219 363	1,9
Carnegie Fonder	849 672	1,3
Columbia Threadneedle	725 128	1,2
First Fondene	585 000	0,9
American Century Investment Management	579 109	0,9
Swedbank Robur Fonder	553 191	0,9
<b>Summa 15 största aktieägare</b>	<b>26 049 049</b>	<b>41,4</b>
Aktieägare, övriga	36 923 101	58,6
<b>Totalt</b>	<b>62 972 150</b>	<b>100</b>

Källa: Modular Finance

## Aktiekursens utveckling

Slutkurs på Cibus aktie per den 30 september 2024 var 176,10 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på drygt 11,1 miljarder SEK. Den genomsnittliga totala omsättningen under Q3 2024 uppgick till drygt 51 MSEK per dag, varav 29 MSEK var på Nasdaq Stockholm.

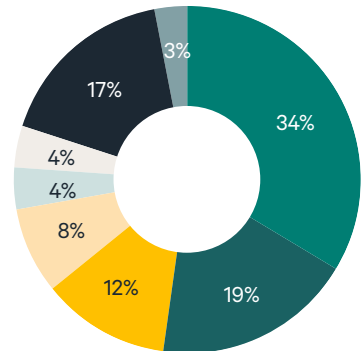


# Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

## Hyresgäster

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

- Kesko
- Tokmanni
- Coop Sverige
- S-gruppen
- Dagrofa
- Lidl
- Övrig dagligvaruhandel
- Övrig handel

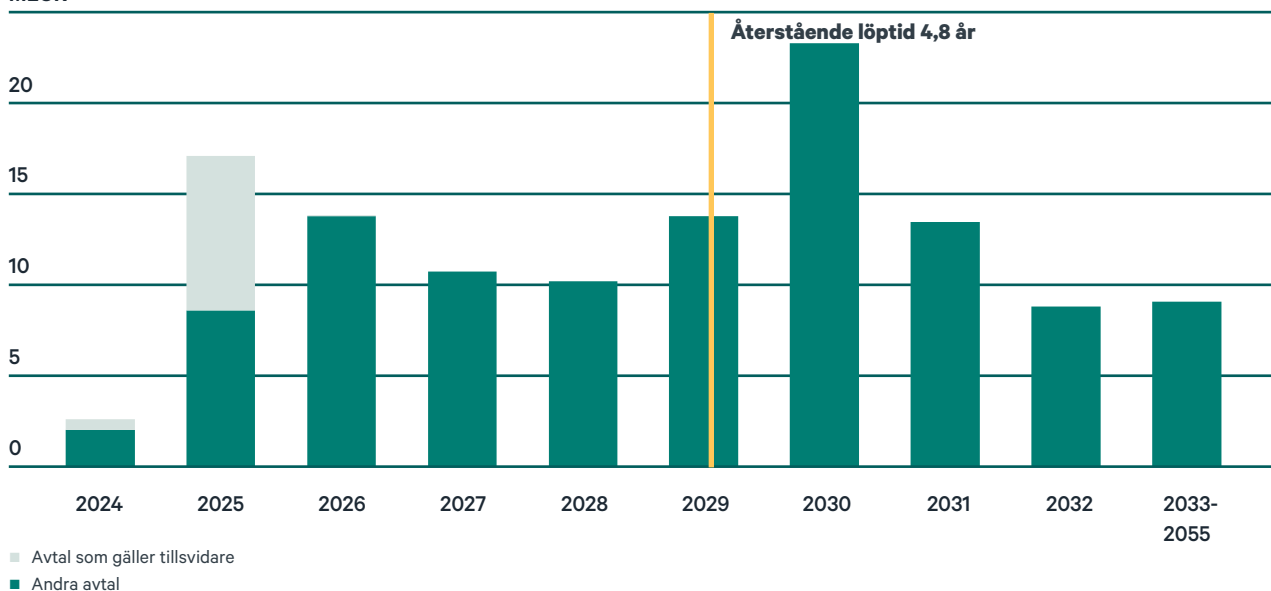




## Sammanfattning av hyresavtalen

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. Portföljens genomsnittliga återstående hyresavtalslängd var 4,8 år.

MEUR



**Ungefär 23 %** av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2024 gäller tillsvidare, vilket betyder att både hyresvärden och hyresgästen har möjligheten att säga upp dem. Sådana hyresavtal är typiska med mindre hyresgäster och denna avtalsstruktur ger flexibilitet att utveckla fastigheten om till exempel ankarhyresgästen vill utvidga sina lokaler. I de allra flesta fall har avtal som gäller tillsvidare rullat redan en längre period, och man kan anta att varken hyresvärden eller hyresgästen kommer att säga upp avtalet inom en nära framtid.

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

# Fastighetsbestånd

## Allmän översikt

Per den 30 september 2024 bestod Cibus fastighetsbestånd av 452 relativt moderna butiksfastigheter, belägna främst i olika tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge och Danmark. 68 % av portföljens driftnetto för tredje kvartalet härrör sig från fastigheter i Finland, 14 % från fastigheter i Danmark, 14 % från fastigheter i Sverige och 4 % från fastigheter i Norge.

Cirka 97% av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandelsfastigheter. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av de största dagligvarukedjorna i Norden. Ankarhyresgästerna står för 84 % av hyresintäkterna och har genomsnittlig återstående löptid på 5,3 år.

Under tredje kvartalet har en tidigare förvärvad fastighet tillträtts i Sverige och fem fastigheter förvärvats i Danmark. De danska fastigheterna tillträdde den 1 oktober 2024. Under tredje kvartalet har fyra icke-strategiska fastigheter avyttrats i Finland. Dessa fastigheter har varit tomställda under en längre tid och såldes i linje med bokfört värde. För mer information besök [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com).

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyresgästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	145	276 872	4,2	4,6	93 %
Tokmanni	53	241 029	4,5	4,8	85 %
Coop Sverige	117	131 274	5,5	5,7	95 %
S-gruppen	37	66 857	6,2	6,7	79 %
Dagrofa	7	27 493	3,1	5,5	76 %
Lidl	7	42 138	6,0	7,5	75 %
Övrig dagligvaruhandel	66	126 519	5,5	6,3	84 %
Övrig handel	20	67 214	2,6	n/a	n/a
<b>Portföljen total</b>	<b>452</b>	<b>979 395</b>	<b>4,8</b>	<b>5,3</b>	<b>84 %</b>



# Geografiskt läge

Portföljen är diversifierad med bra täckning i hela Norden.

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

Kartan visar fastigheternas geografiska läge.



- Nya fastigheter tillträdna under Q3 2024
- Nya fastigheter som tillträds under Q4 2024

## Portföljdiversifiering

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

Medelstora livsmedelsbutiker (1 000-3 000 kvm) svarar för merparten av livsmedelshandeln i Finland, Sverige, Danmark och Norge och utgör den butikstyp som dominerar portföljen.

## Nyckeltal

Uppgifterna nedan är baserade på intjäningsförmågan per den 1 oktober 2024. Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 115,1 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portföljen och antalet fastigheter som Cibus ägde per den 1 oktober 2024.

Antal fastigheter	457
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	986
Uthyrningsbara area/fastighet, kvm	2 157
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	115,1
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	126
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	4,8

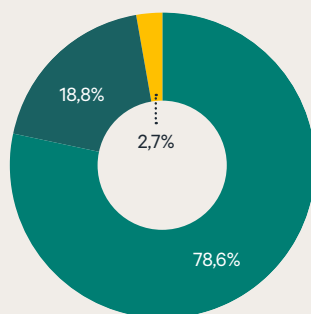
# Finansiering

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

## Räntebärande skulder

Cibus upplåning sker genom säkerställda banklån i EUR, DKK, SEK samt NOK och icke säkerställda obligationer i EUR och SEK. Per den 30 september 2024 uppgick de räntebärande skulderna till 1 097 653 TEUR (1 071 012) med en utgående genomsnittlig ränta om 4,4 % (4,4), en genomsnittlig kapitalbindningstid om 1,7 år och en genomsnittlig räntebindningstid om 1,8 år. Under 2024 har de räntebärande skulderna ökat med 31 681 TEUR med hänsyn tagen till valutakursförändringar, varav 63 976 TEUR avser ökad volym obligationer, -32 295 TEUR avser återbetalda banklån.

- Banklån  
886 006 TEUR
- Obligationer  
211 647 TEUR\*
- Hybridobligationer  
30 000 TEUR



Cibus finanspolicy anger att nettobelåningsgraden ska hållas i intervallet 55-65% och att räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 gånger. I villkoren som reglerar utestående obligationer finns kovenanter som innebär att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger för obligationen som förfaller 2025 och 1,50 gånger för obligationerna med förfall 2027-2028. Nettobelåningsgraden ska enligt villkoren understiga 70%. Vid utgången av tredje kvartalet 2024 var nettobelåningsgraden 54,6 % och räntetäckningsgraden 2,2 gånger. Nettobelåningsgraden är temporärt lägre än normalt beroende på att likviden från den aktieemission som genomfördes i Q3 ännu inte använts för förvärv.

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

\* Per 2024-09-30 ingår en obligation med förfall 2025-12-01 (MTN-lån 104) om 19 700 TEUR som Cibus kan återbetala i förtid under Q4 2024. Räknas detta lån av är obligationsskulden 191 947 TEUR eller 17,3 % av den externa finansieringen.

## Banklån

Cibus har goda relationer med ett flertal nordiska banker och 78,6% av Cibus externa finansieringskällor utgörs av banklån. Per den 30 september 2024 hade koncernen säkerställda banklån om 886 006 TEUR (923 451) med en genomsnittlig viktad kreditmarginal om 1,6 % och en genomsnittligt viktad kapitalbindningstid om 1,4 år. Som säkerhet för banklånen har Cibus ställt pant i fastigheterna.

För samtliga banklån med en återstående löptid understigande 12 månader pågår refinansiering, vilket vid utgången av tredje kvartalet rör totalt 377 733 TEUR. Cibus upplever goda marknadsförutsättningar att förlänga befintliga banklån med stort intresse bland både befintliga och potentiellt nya långivare. Bedömningen är att refinansieringen av den kortfristiga bankskulden är slutförd innan årsskiftet.

Under tredje kvartalet slutfördes refinansieringen av ett banklån om 82 637 TEUR. Det nya lånet har en 3-årig löptid och en lägre kreditmarginal än tidigare lån. Den nya marginalen är i linje med den genomsnittliga viktade kreditmarginal vid slutet av tredje kvartalet.

## Obligationer och hybridobligationer

18,8 % av Cibus externa finansieringskällor består av icke säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 211 647 TEUR (147 561). Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån om 30 000 TEUR (30 000), vilket motsvarar 2,7 % av den externa finansieringen. Hybridobligationen redovisas som eget kapital. Samtliga utestående obligationer är emitterade under bolagets MTN-program och är noterade på Nasdaq Stockholm Corporate Bond list.

Under 2024 har marknadsförutsättningarna varit goda och Cibus har arbetat aktivt med sin obligationsfinansiering. I februari emitterades en grön icke säkerställd obligation om 50 000 TEUR med 3 års löptid till 3M Euribor +4,00 %. Den följdes sedan upp i mars med två ytterligare emissioner av gröna icke säkerställda obligationer, en om 80 000 TEUR med 4 års löptid till 3M Euribor +4,00 % och en om 700 000 TSEK med 3,5 års löptid till 3M Stibor+3,50 %. Det har även skett återköp, bland annat genom ett återköpserbjudande i samband med emissionen i mars men även genom köp i andrahandsmarknaden. Under Q3 påkallade Cibus förtida återbetalning av utestående belopp av MTN-lån 102 om 18 200 TEUR och MTN-lån 103 om 136 250 TSEK. Cibus har möjlighet att påkalla förtida återbetalning av MTN-lån 104 under Q4 2024.

Cibus har ett gällande basprospekt till MTN-programmet vilket godkändes av Finansinspektionen den 22 juli 2024 och är giltigt 12 månader efter detta datum. Tabellen nedan redogör för utestående obligationer per 2024-09-30.

### Utestående obligationer och hybridobligationer

Typ	MTN lån	Förfall	ESG	Valuta	Emitterat belopp	Eget innehav	Utestående belopp	Referensränta	Kredit-marginal	ISIN
Hybridobligation	101	-*	-	EUR	30 000 000	0	30 000 000	3M Euribor	4,75%	SE0013360344
Obligation	104	2025-12-01	-	EUR	70 000 000	50 300 000	19 700 000	3M Euribor	7,00%	SE0013360849
Obligation	105	2027-02-01	Grön	EUR	50 000 000	0	50 000 000	3M Euribor	4,00%	SE0013361334
Obligation	106	2028-04-02	Grön	EUR	80 000 000	0	80 000 000	3M Euribor	4,00%	SE0021921665
Obligation	107	2027-10-02	Grön	SEK	700 000 000	0	700 000 000	3M Stibor	3,50%	SE0021921673

\* Första inlösendag 2026-09-24.

## Räntekänslighetsanalys

Efter de obligationsemissioner som genomfördes under första halvåret är den räntebärande skulden temporärt något högre än innan. Detta beror på att kapital lånades upp för att ha möjligheten att återbetala obligationerna med förfall 2024 och 2025 i förtid. Under Q3 påbörjades detta med återbetalningarna av MTN-lån 102 om 18,2 MEUR och MTN-lån 103 om 136,3 MSEK. Under Q4 har Cibus möjlighet att återbetala MTN-lån 104 som har en utestående skuld om 19,7 MEUR. Räknat på en räntebärande skuld där även MTN-lån 104 har återbetalats och med hänsyn tagen till räntesäkringar som har en återstående löptid under 12 månader är den momentana säkringsgraden 97%, eller omvänt exponeringen mot rörliga räntor 3%.

Baserat på redovisad intjäningsförmåga och med beaktandet av befintliga lån som löper med fast ränta samt övriga räntesäkringar blir resultateffekten då marknadsräntan ökar med 1 %-enhet ungefär -660 TEUR på årsbasis. Resultat-effekten av en 2 %-enhets högre marknadsränta blir -1 300 TEUR på årsbasis.

## Kapital- och räntebindningsstruktur

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

Intervall	Kapitalbindning						Räntebindning	
	Säkerställda banklån		Obligationslån		Totalt upplåning		Total upplåning	
	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Andel %	TEUR	Andel %
0-1 år	377 733	1,7%	0	-	377 733	34%	391 927	36%
1-2 år	292 106	2,0%	19 700	7,0%	311 806	28%	183 237	17%
2-3 år	216 167	1,2%	50 000	4,0%	266 167	24%	429 038	39%
3-4 år	0	-	141 947	3,8%	141 947	13%	93 451	9%
<b>Summa</b>	<b>886 006</b>	<b>1,6%</b>	<b>211 647</b>	<b>4,1%</b>	<b>1 097 653</b>	<b>100%</b>	<b>1 097 653</b>	<b>100%</b>

## Förfallostruktur för räntesäkringar

I tabellerna nedan redogörs för samtliga ingångna och gällande räntesäkringar.

### Räntetak

Belopp TEUR	Räntetak	Förfalldatum
30 000	3M Euribor 0,50%	2025-06-16
105 000	3M Euribor 3,50%	2025-06-16
90 000	3M Euribor 1,50%	2025-07-14
138 150	3M Euribor 2,00%	2025-09-30
50 600	3M Euribor 0,00%	2025-12-10
86 000	3M Euribor 2,00%	2026-01-30
35 000	3M Euribor 2,00%	2026-12-29
<b>534 750</b>		
Belopp TSEK	Räntetak	Förfalldatum
572 220	3M Stibor 0,25%	2025-03-04
110 000	3M Stibor 0,25%	2026-01-08
30 000	3M Stibor 3,50%	2026-01-08
<b>712 220</b>		
Belopp TNOK	Räntetak	Förfalldatum
120 000	3M Nibor 2,50%	2025-10-15
90 000	3M Nibor 2,50%	2025-12-22
72 275	3M Nibor 4,00%	2026-11-30
<b>282 275</b>		

### Ränteswappar

Belopp TEUR	Betalar fast	Erhåller rörligt	Förfalldatum
20 000	2,94%	3M Euribor	2027-07-01
125 000	2,96%	3M Euribor	2027-07-15
30 000	2,97%	3M Euribor	2027-09-29
70 000	2,97%	3M Euribor	2027-11-28
245 000			
Belopp TSEK	Betalar fast	Erhåller rörligt	Förfalldatum
100 000	3,20%	3M Stibor	2026-01-08
50 000	3,19%	3M Stibor	2026-01-08
435 000	3,48%	3M Stibor	2027-07-15
265 000	2,89 %	3M Stibor	2027-10-02
<b>850 000</b>			

### Ränteswappar med framtida start

Belopp TSEK	Fast ränta	Startdatum	Förfalldatum
450 000	1,99%	2025-03-04	2027-09-15
111 000	1,86%	2025-03-04	2027-09-15
<b>561 000</b>			

---

# Ekonomisk redovisning





## Koncernens resultaträkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q3 2024	Q3 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Helår 2023
Hysesintäkter	30 407	29 765	91 373	89 065	119 128
Serviceintäkter	4 262	6 770	15 754	16 245	20 877
Driftkostnader	-4 283	-4 311	-15 600	-14 938	-20 195
Fastighetsskatt	-1 167	-1 271	-3 737	-3 769	-5 081
<b>Driftnetto</b>	<b>29 219</b>	<b>30 953</b>	<b>87 790</b>	<b>86 603</b>	<b>114 729</b>
Administrationskostnader	-2 190	-1 934	-8 121	-6 241	-9 936
Finansnetto	-13 838	-12 209	-43 925	-40 218	-52 861
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>13 191</b>	<b>16 810</b>	<b>35 744</b>	<b>40 144</b>	<b>51 932</b>
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-33	323	118	323	-125
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-6 339	-5 481	-37 016	-22 216	-53 416
Värdoförändring räntederivat, orealiserad	-12 979	-1 065	-9 359	-1 065	-21 865
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-6 160</b>	<b>10 586</b>	<b>-10 513</b>	<b>17 185</b>	<b>-23 474</b>
Aktuell skatt	-325	-848	-771	-931	-814
Uppskjuten skatt	916	-1 706	3 952	-2 265	4 369
<b>Periodens resultat</b>	<b>-5 569</b>	<b>8 032</b>	<b>-7 332</b>	<b>13 989</b>	<b>-19 919</b>
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	57 779 056	57 246 140	57 602 066	53 505 098	54 448 046
Resultat per aktie* före och efter utspädning, EUR	-0,11	0,13	-0,16	0,23	-0,41

\*Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer.

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q3 2024	Q3 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Helår 2023
<b>Periodens resultat</b>	<b>-5 569</b>	<b>8 032</b>	<b>-7 332</b>	<b>13 989</b>	<b>-19 919</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-391	2 652	-2 360	-3 768	-1 308
<b>Summa totalresultat*</b>	<b>-5 960</b>	<b>10 684</b>	<b>-9 692</b>	<b>10 221</b>	<b>-21 227</b>

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental euro (TEUR)	30-sep 2024	30-sep 2023	31-dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 763 521	1 827 602	1 797 908
Nyttjanderättstillgångar	11 251	10 762	10 855
Andra materiella tillgångar	71	105	93
Immateriella tillgångar	80	125	113
Uppskjutna skattefordringar	1 046	3 364	1 880
Räntederivat	-	26 761	6 044
Övriga långfristiga fordringar	36	36	37
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 776 005</b>	<b>1 868 756</b>	<b>1 816 930</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	562	550	639
Övriga kortfristiga fordringar	2 353	474	581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 479	3 150	2 181
Likvida medel	134 182	34 074	31 530
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>140 576</b>	<b>38 249</b>	<b>34 931</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 916 581</b>	<b>1 907 004</b>	<b>1 851 861</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	629	572	572
Övrigt tillskjutet kapital	748 286	666 816	666 804
Reserver	-6 699	-6 799	-4 339
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	-63 743	34 735	152
<b>Eget kapital exkl. hybridobligation</b>	<b>678 473</b>	<b>695 324</b>	<b>663 189</b>
Hybridobligation	30 000	30 000	30 000
<b>Summa eget kapital *</b>	<b>708 473</b>	<b>725 324</b>	<b>693 189</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	716 651	1 063 552	1 023 699
Uppskjutna skatteskulder	34 805	47 718	39 773
Räntederivat	2 764	-	-
Övriga långfristiga skulder	14 542	14 015	14 075
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>768 762</b>	<b>1 125 285</b>	<b>1 077 547</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av upplåning <sup>1</sup>	377 293	2 408	37 816
Kortfristig del av räntederivat	-	63	63
Leverantörsskulder	1 176	509	674
Aktuella skatteskulder	2 649	2 520	2 364
Övriga kortfristiga skulder	5 501	5 244	4 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 727	45 652	35 248
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>439 346</b>	<b>56 395</b>	<b>81 125</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 208 108</b>	<b>1 181 681</b>	<b>1 158 672</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 916 581</b>	<b>1 907 004</b>	<b>1 851 861</b>

\*Överensstämmer med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

<sup>1</sup> Kortfristig upplåning avser banklån, per 30 september 2024 totalt 377 293 TEUR. Cibus upplever goda marknadsförutsättningar att förlänga befintliga banklån med stort intresse bland både befintliga och potentiellt nya långgivare. Bedömningen är att refinansieringen av dessa banklån är slutförd innan årsskiftet.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tusental euro (TEUR)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt	Hybridobligation	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 1-jan 2023</b>	<b>484</b>	<b>596 968</b>	<b>-3 031</b>	<b>73 387</b>	<b>667 808</b>	<b>30 000</b>	<b>697 808</b>
Periodens resultat	-	-	-	13 989	13 989	-	13 989
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-3 768	-	-3 768	-	-3 768
<b>Periodens totalresultat jan-sep 2023</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3 768</b>	<b>13 989</b>	<b>10 221</b>	<b>-</b>	<b>10 221</b>
Nyemission	88	71 042	-	-	71 130	-	71 130
Köp av teckningsoptioner	-	22	-	-	22	-	22
Emissionskostnader	-	-1 532	-	-	-1 532	-	-1 532
Skatteeffekt emissionskostnader	-	316	-	-	316	-	316
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-50 905	-50 905	-	-50 905
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-1 736	-1 736	-	-1 736
<b>Utgående eget kapital 30-sep 2023</b>	<b>572</b>	<b>666 816</b>	<b>-6 799</b>	<b>34 735</b>	<b>695 324</b>	<b>30 000</b>	<b>725 324</b>
Periodens resultat	-	-	-	-33 908	-33 908	-	-33 908
Periodens övrigt totalresultat	-	-	2 460	-	2 460	-	2 460
<b>Periodens totalresultat okt-dec 2023</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 460</b>	<b>-33 908</b>	<b>-31 448</b>	<b>-</b>	<b>-31 448</b>
Återköp av teckningsoptioner	-	-12	-	-	-12	-	-12
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-675	-675	-	-675
<b>Utgående eget kapital 31-dec 2023</b>	<b>572</b>	<b>666 804</b>	<b>-4 339</b>	<b>152</b>	<b>663 189</b>	<b>30 000</b>	<b>693 189</b>
<b>Ingående eget kapital 1-jan 2024</b>	<b>572</b>	<b>666 804</b>	<b>-4 339</b>	<b>152</b>	<b>663 189</b>	<b>30 000</b>	<b>693 189</b>
Periodens resultat	-	-	-	-7 332	-7 332	-	-7 332
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-2 360	-	-2 360	-	-2 360
<b>Periodens totalresultat jan-sep 2024</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2 360</b>	<b>-7 332</b>	<b>-9 692</b>	<b>-</b>	<b>-9 692</b>
Nyemission *	57	82 070	-	-	82 128	-	82 128
Köp av teckningsoptioner *	-	348	-	-	348	-	348
Återköp av teckningsoptioner *	-	-54	-	-	-54	-	-54
Emissionskostnader	-	-1 111	-	-	-1 111	-	-1 111
Skatteeffekt emissionskostnader	-	229	-	-	229	-	229
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-54 614	-54 614	-	-54 614
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-1 949	-1 949	-	-1 949
<b>Utgående eget kapital 30-sep 2024</b>	<b>629</b>	<b>748 286</b>	<b>-6 699</b>	<b>-63 743</b>	<b>678 473</b>	<b>30 000</b>	<b>708 473</b>

\* Den 1 maj 2024 beslutade styrelsen att lämna ett erbjudande till innehavarna av teckningsoptioner av serie 2020/2024 i bolaget om återköp av 158 604 optioner. Som ett villkor för erbjudandet krävdes att teckningsoptionsinnehavarna återinvesterade återköpsvederlaget i aktier i Cibus genom utnyttjande av de teckningsoptioner som behölls. 1 396 teckningsoptioner utnyttjades för teckning av 1 396 nya aktier i Cibus. Per den 31 maj 2024 uppgick det totala antalet aktier och röster till 57 247 536, och aktiekapitalet uppgick till 572 475 EUR.

\* Den 10 september 2024 genomförde styrelsen en riktad nyemission, vilket tillförde 927 387 468 SEK före transaktionsrelaterade kostnader. Teckningskursen fastställdes till 162 SEK per aktie. Som ett resultat av nyemissionen ökade antalet aktier och röster i Cibus med 5 724 614 nya aktier, och aktiekapitalet med 57 246 EUR. Per den 30 september 2024 uppgick det totala antalet aktier och röster till 62 972 150, och aktiekapitalet till 629 721 EUR.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q3 2024	Q3 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Helår 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt	-6 160	10 586	-10 513	17 185	-23 474
Justering för:					
- Avskrivningar	18	18	54	54	80
- Finansnetto	13 220	12 879	40 324	35 818	48 169
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	6 339	5 481	37 016	22 216	53 416
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	12 979	1 065	9 359	1 065	21 865
- Orealiserade valutakursdifferenser	567	75	1 158	1 184	1 785
Betald skatt	-71	-	-115	-33	-70
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>26 892</b>	<b>30 104</b>	<b>77 283</b>	<b>77 489</b>	<b>101 771</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>					
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 710	680	-3 015	1 402	2 200
Förändring av kortfristiga skulder	-33	-1 355	2 320	-4 087	-2 118
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>25 149</b>	<b>29 429</b>	<b>76 588</b>	<b>74 804</b>	<b>101 853</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av fastigheter	-871	-13 798	-7 704	-15 922	-16 963
Försäljning av fastigheter	157	5 031	388	5 031	14 518
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 625	-871	-3 100	-1 622	-2 976
Andra investeringar	116	-12	-	-12	-12
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 223</b>	<b>-9 650</b>	<b>-10 416</b>	<b>-12 525</b>	<b>-5 433</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	82 074	-	82 128	71 130	71 130
Emissionskostnader	-1 106	-	-1 111	-1 532	-1 532
Köp av teckningsoptioner	-	-	348	22	22
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-54	-	-12
Utdelning till aktieägare	-12 594	-8 015	-38 355	-32 103	-45 270
Utdelning hybridobligation	-648	-630	-1 949	-1 736	-2 411
Obligationsemmission	-	-	189 559	-	-
Återköp av obligationer	-30 258	-3 000	-125 016	-109 625	-111 625
Upptagna lån	-	7 044	-	61 316	61 316
Amortering av lån	-2 211	-4 154	-28 600	-11 675	-20 985
Uppläggningskostnader	-26	-297	-1 755	-1 061	-1 061
Betald ränta	-11 937	-11 996	-33 995	-31 892	-43 554
Förtidsinlösenavgifter	-210	-115	-3 839	-1 803	-1 859
Räntebärande finansiella placeringar	5 000	-	-	-	-
Premie för finansiellt instrument	-687	-5 588	-687	-15 012	-15 012
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>27 397</b>	<b>-26 751</b>	<b>36 674</b>	<b>-73 971</b>	<b>-110 853</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>50 323</b>	<b>-6 972</b>	<b>102 846</b>	<b>-11 692</b>	<b>-14 433</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>83 880</b>	<b>40 893</b>	<b>31 530</b>	<b>45 994</b>	<b>45 994</b>
Kursdifferens i likvida medel	-21	153	-194	-228	-31
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>134 182</b>	<b>34 074</b>	<b>134 182</b>	<b>34 074</b>	<b>31 530</b>

Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q3 2024	Q3 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Helår 2023
Rörelseintäkter	541	533	1 623	1 598	2 172
Rörelsekostnader	-832	-665	-3 415	-2 368	-4 046
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-291</b>	<b>-132</b>	<b>-1 792</b>	<b>-770</b>	<b>-1 874</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9 568	5 094	28 447	14 646	33 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9 571	-4 252	-19 438	-16 721	-24 948
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-294</b>	<b>710</b>	<b>7 217</b>	<b>-2 845</b>	<b>6 756</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-1 547
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-294</b>	<b>710</b>	<b>7 217</b>	<b>-2 845</b>	<b>5 209</b>
Skatt	436	77	451	742	-1 705
<b>Periodens resultat*</b>	<b>142</b>	<b>787</b>	<b>7 668</b>	<b>-2 103</b>	<b>3 504</b>

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	30-sep 2024	30-sep 2023	31-dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för programvaror	80	125	113
Inventarier	0	6	4
Andelar i dotterbolag	296 816	270 942	270 942
Uppskjutna skattefordringar	1 232	3 000	921
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	542 895	516 342	521 413
Övriga långfristiga fordringar	18	4 286	19
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>841 041</b>	<b>794 700</b>	<b>793 412</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	73 915	26 609	53 083
Övriga kortfristiga fordringar	597	19	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	588	91	105
Likvida medel	93 622	13 236	7 753
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>168 722</b>	<b>39 955</b>	<b>61 041</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 009 763</b>	<b>834 655</b>	<b>854 453</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	629	572	572
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>629</b>	<b>572</b>	<b>572</b>
Överkursfond	748 286	666 816	666 804
Hybridobligation	30 000	30 000	30 000
Balanserat resultat	-250 510	-202 490	-203 165
Periodens resultat	7 668	-2 103	3 504
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>535 444</b>	<b>492 223</b>	<b>497 143</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>536 073</b>	<b>492 795</b>	<b>497 715</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	209 804	146 070	118 384
Räntederivat	3 336	-	1 053
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>213 140</b>	<b>146 070</b>	<b>119 437</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån	-	-	28 000
Kortfristiga skulder till koncernföretag	222 524	163 566	189 495
Leverantörsskulder	443	120	33
Övriga kortfristiga skulder	119	125	463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 464	31 977	19 310
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>260 550</b>	<b>195 789</b>	<b>237 301</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>473 690</b>	<b>341 859</b>	<b>356 738</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 009 763</b>	<b>834 655</b>	<b>854 453</b>

Segmentsinformation

Q3 2024 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	20 811	4 338	1 155	4 103	30 407
Serviceintäkter	3 281	428	30	523	4 262
Driftkostnader	-3 610	-329	-75	-269	-4 283
Fastighetskatt	-756	-206	-24	-181	-1 167
<b>Driftnetto</b>	<b>19 726</b>	<b>4 231</b>	<b>1 086</b>	<b>4 176</b>	<b>29 219</b>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 170 204</b>	<b>260 106</b>	<b>66 794</b>	<b>266 417</b>	<b>1 763 521</b>

Q3 2023 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	20 759	3 663	1 142	4 201	29 765
Serviceintäkter	4 201	359	34	2 176	6 770
Driftkostnader	-3 748	-189	-64	-310	-4 311
Fastighetskatt	-781	-211	-26	-252	-1 271
<b>Driftnetto</b>	<b>20 431</b>	<b>3 621</b>	<b>1 086</b>	<b>5 815</b>	<b>30 953</b>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 231 923</b>	<b>247 139</b>	<b>70 935</b>	<b>277 606</b>	<b>1 827 602</b>

Jan-sep 2024 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	62 767	12 607	3 500	12 499	91 373
Serviceintäkter	12 793	1 282	113	1 566	15 754
Driftkostnader	-13 180	-949	-249	-1 222	-15 600
Fastighetskatt	-2 272	-625	-70	-770	-3 737
<b>Driftnetto</b>	<b>60 108</b>	<b>12 315</b>	<b>3 294</b>	<b>12 073</b>	<b>87 790</b>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 170 204</b>	<b>260 106</b>	<b>66 794</b>	<b>266 417</b>	<b>1 763 521</b>

Jan-sep 2023 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	62 102	11 021	3 418	12 524	89 065
Serviceintäkter	11 787	1 142	120	3 196	16 245
Driftkostnader	-12 813	-742	-216	-1 167	-14 938
Fastighetskatt	-2 343	-593	-76	-756	-3 769
<b>Driftnetto</b>	<b>58 733</b>	<b>10 827</b>	<b>3 246</b>	<b>13 797</b>	<b>86 603</b>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 231 923</b>	<b>247 139</b>	<b>70 935</b>	<b>277 606</b>	<b>1 827 602</b>

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

Då många av hyresavtalen är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftsnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen och den nivå styrelsen följer upp verksamheten på per segment.

NOT 1 - FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av räntederivat. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts, liksom föregående år, enligt nivå 2 i värdehierarkin. Räntetaken värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde och instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris, vilket erhålles från respektive motpart. Verkligt värde på balansdagen uppgår till -2 764 TEUR (26 699).

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	Q3 2024	Q3 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Helår 2023
Hysesintäkter	30 407	29 765	91 373	89 065	119 128
Driftnetto	29 219	30 953	87 790	86 603	114 729
Förvaltningsresultat	13 191	16 810	35 744	40 144	51 932
Periodens resultat	-5 569	8 032	-7 332	13 989	-19 919
Antal utestående aktier, st	62 972 150	57 246 140	62 972 150	57 246 140	57 246 140
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	57 779 056	57 246 140	57 602 066	53 505 098	54 448 046
Resultat per aktie, EUR <sup>1</sup>	-0,11	0,13	-0,16	0,23	-0,41
EPRA NRV per aktie, EUR	11,9	13,0	11,9	13,0	12,5
EPRA NTA per aktie, EUR	11,9	13,0	11,9	13,0	12,5
EPRA NDV per aktie, EUR	11,3	12,2	11,3	12,2	11,8
Förvaltningsfastigheter	1 763 521	1 827 602	1 763 521	1 827 602	1 797 908
Likvida medel	134 182	34 074	134 182	34 074	31 530
Balansomslutning	1 916 581	1 907 004	1 916 581	1 907 004	1 851 861
Avkastning på eget kapital, %	-3,3	4,5	-1,4	2,6	-2,9
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,2	50,5	50,2	50,5	51,1
Belåningsgrad nettoskuld, %	54,6	56,7	54,6	56,7	57,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,3	2,2	2,3	2,2
Soliditet, %	37,0	38,0	37,0	38,0	37,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	9,3	9,9	9,3	9,9	9,9
Överskottsgrad, %	96,1	104,0	96,1	97,2	96,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,1	94,4	94,1	94,6	94,5
Andelen dagligvarufastigheter, %	93,1	93,2	93,1	93,2	92,8

<sup>1</sup> Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer före och efter utspädning

Definitioner av nyckeltal

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

Definitionerna av dessa och övriga nyckeltal finns nedan.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Resultat per aktie	Periodens resultat plus ränta på hybridobligationer dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.	Resultat per aktie används för att belysa aktieägarnas resultat efter skatt per aktie.
EPRA NRV per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats., dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NRV per aktier belyser det långsiktiga substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.
EPRA NTA per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av immateriella tillgångar, återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NTA per aktier belyser det aktuella substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter. Då Cibus syfte är ett långsiktigt ägande av fastigheterna avviker nyckeltalet inte ifrån det långsiktiga EPRA NRV.
EPRA NDV per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skattefordran och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NDV per aktier belyser avyttringsvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboks slut har avkastningen omräknats till helårsbasis.	Avkastning på eget kapital visar Cibus förmåga att generera vinst på aktieägarnas kapital och hybridobligationslån.
Belåningsgrad seniorskuld, %	Räntebärande säkerställda skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till säkerställd skuld.
Belåningsgrad nettoskuld, %	Räntebärande skulder minskade med likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till bolagets nettoskuld.
Räntetäckningsgrad, ggr	Driftnetto minus administrationskostnader dividerat med räntekostnader minus räntetäckningsgrad (rullande 12 månader).	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Soliditet, %	Eget kapital (eget kapital inkl. hybridobligationer och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) dividerat med balansomslutning.	Soliditet används för att visa på Cibus finansiella stabilitet.
Skuldsättningsgrad, ggr	Totala skulder dividerat med eget kapital.	Skuldsättningsgrad visar hur högt belånat Cibus är i förhållande till aktieägarnas kapital.
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	Räntebärande skulder minskade med likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med driftnetto minus administrationskostnader (rullande 12 månader).	Skuldkvoten används för att visa intjäning i förhållande till skuldsättning.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	Bolaget använder nyckeltalet för att mäta förvaltningens lönsamhet före det finansiella intäkter och kostnader samt realiserade värdeförändringar beaktats.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hysesintäkter 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	Q3 2024	Q3 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Helår 2023
Eget kapital exkl. hybridobligationer	678 473	695 324	678 473	695 324	663 189
Återläggning av derivat	2 764	-26 699	2 764	-26 699	-5 981
Återläggning av uppskjuten skatt	33 759	44 355	33 759	44 355	37 893
Återläggning av ej utbetald utdelning	34 005	30 913	34 005	30 913	17 746
<b>EPRA NRV</b>	<b>749 001</b>	<b>743 893</b>	<b>749 001</b>	<b>743 893</b>	<b>712 847</b>
Antal utestående aktier	62 972 150	57 246 140	62 972 150	57 246 140	57 246 140
<b>EPRA NRV per aktie, EUR</b>	<b>11,9</b>	<b>13,0</b>	<b>11,9</b>	<b>13,0</b>	<b>12,5</b>
Eget kapital exkl. hybridobligationer	678 473	695 324	678 473	695 324	663 189
Återläggning av immateriella tillgångar	-80	-125	-80	-125	-113
Återläggning av derivat	2 764	-26 699	2 764	-26 699	-5 981
Återläggning av uppskjuten skatt	33 759	44 355	33 759	44 355	37 893
Återläggning av ej utbetald utdelning	34 005	30 913	34 005	30 913	17 746
<b>EPRA NTA</b>	<b>748 921</b>	<b>743 768</b>	<b>748 921</b>	<b>743 768</b>	<b>712 734</b>
Antal utestående aktier	62 972 150	57 246 140	62 972 150	57 246 140	57 246 140
<b>EPRA NTA per aktie, EUR</b>	<b>11,9</b>	<b>13,0</b>	<b>11,9</b>	<b>13,0</b>	<b>12,5</b>
Eget kapital exkl. hybridobligationer	678 473	695 324	678 473	695 324	663 189
Återläggning av derivat	2 764	-26 699	2 764	-26 699	-5 981
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-1 046	-3 364	-1 046	-3 364	-1 880
Återläggning av ej utbetald utdelning	34 005	30 913	34 005	30 913	17 746
<b>EPRA NDV</b>	<b>714 196</b>	<b>696 174</b>	<b>714 196</b>	<b>696 174</b>	<b>673 074</b>
Antal utestående aktier	62 972 150	57 246 140	62 972 150	57 246 140	57 246 140
<b>EPRA NDV per aktie, EUR</b>	<b>11,3</b>	<b>12,2</b>	<b>11,3</b>	<b>12,2</b>	<b>11,8</b>
Periodens resultat	-5 569	8 032	-7 332	13 989	-19 919
Genomsnittligt eget kapital	672 726	720 297	700 831	711 566	695 449
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>-3,3</b>	<b>4,5</b>	<b>-1,4</b>	<b>2,6</b>	<b>-2,9</b>
Senior säkerställd skuld	886 006	923 451	886 006	923 451	918 301
Förvaltningsfastigheter	1 763 521	1 827 602	1 763 521	1 827 602	1 797 908
<b>Belåningsgrad seniorskuld, %</b>	<b>50,2</b>	<b>50,5</b>	<b>50,2</b>	<b>50,5</b>	<b>51,1</b>
Skulder till kreditinstitut	1 097 653	1 071 012	1 097 653	1 071 012	1 065 972
Likvida medel	-134 182	-34 074	-134 182	-34 074	-31 530
<b>Nettoskuld</b>	<b>963 471</b>	<b>1 036 938</b>	<b>963 471</b>	<b>1 036 938</b>	<b>1 034 442</b>
Förvaltningsfastigheter	1 763 521	1 827 602	1 763 521	1 827 602	1 797 908
<b>Belåningsgrad nettoskuld, %</b>	<b>54,6</b>	<b>56,7</b>	<b>54,6</b>	<b>56,7</b>	<b>57,5</b>
Driftnetto *	115 916	113 095	115 916	113 095	114 729
Administrationskostnader *	-11 816	-8 835	-11 816	-8 835	-9 936
<b>Totalt</b>	<b>104 100</b>	<b>104 260</b>	<b>104 100</b>	<b>104 260</b>	<b>104 793</b>
Räntenetto *	-47 978	-44 891	-47 978	-44 891	-47 100
<b>Räntetäckningsgrad, ggr (* rullande 12 månader)</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>	<b>2,2</b>
Eget kapital	708 473	725 324	708 473	725 324	693 189
Balansomslutning	1 916 581	1 907 004	1 916 581	1 907 004	1 851 861
<b>Soliditet, %</b>	<b>37,0</b>	<b>38,0</b>	<b>37,0</b>	<b>38,0</b>	<b>37,4</b>
Totala skulder	1 208 108	1 181 681	1 208 108	1 181 681	1 158 672
Eget kapital	708 473	725 324	708 473	725 324	693 189
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,7</b>	<b>1,6</b>	<b>1,7</b>	<b>1,6</b>	<b>1,7</b>
Skulder till kreditinstitut	1 097 653	1 071 012	1 097 653	1 071 012	1 065 972
Likvida medel	-134 182	-34 074	-134 182	-34 074	-31 530
<b>Nettoskuld</b>	<b>963 471</b>	<b>1 036 938</b>	<b>963 471</b>	<b>1 036 938</b>	<b>1 034 442</b>
Driftnetto *	115 916	113 095	115 916	113 095	114 729
Administrationskostnader *	-11 816	-8 835	-11 816	-8 835	-9 936
<b>EBITDA*</b>	<b>104 100</b>	<b>104 260</b>	<b>104 100</b>	<b>104 260</b>	<b>104 793</b>
<b>Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr (* rullande 12 månader)</b>	<b>9,3</b>	<b>9,9</b>	<b>9,3</b>	<b>9,9</b>	<b>9,9</b>
Driftnetto	29 219	30 953	87 790	86 603	114 729
Hysesintäkter	30 407	29 765	91 373	89 065	119 128
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>96,1</b>	<b>104,0</b>	<b>96,1</b>	<b>97,2</b>	<b>96,3</b>
Hysesintäkter	30 407	29 765	91 373	89 065	119 128
Hysesvärde	32 310	31 546	97 083	94 116	126 031
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>94,1</b>	<b>94,4</b>	<b>94,1</b>	<b>94,6</b>	<b>94,5</b>
Dagligvarufastigheter, kvm	912 181	912 265	912 181	912 265	905 986
Totalt fastighetsyta, kvm	979 395	978 919	979 395	978 919	975 857
<b>Andelen dagligvarufastigheter, %</b>	<b>93,1</b>	<b>93,2</b>	<b>93,1</b>	<b>93,2</b>	<b>92,8</b>