

Delårs- rapport

1 januari 2019 – 30 september 2019



Cibus delårsrapport

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2019

PERIODEN I KORTHET

Juli - September 2019 (jämfört med juli - september 2018)

- Hyresintäkter uppgick till 13 154 TEUR (12 568)
- Driftnettot uppgick till 12 476 TEUR (12 052)
- Förvaltningsresultat uppgick till 7 285 TEUR (7 203)
- Periodens resultat uppgick till 5 474 TEUR (6 577) vilket motsvarar 0,2 EUR (0,2) per aktie

Januari - September 2019

- Hyresintäkter uppgick till 38 361 TEUR
- Driftnettot uppgick till 36 058 TEUR
- Förvaltningsresultat uppgick till 21 682 TEUR
- Periodens resultat uppgick till 24 634 TEUR vilket motsvarar 0,8 EUR per aktie

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

Den 11 juli godkände Nasdaq att Cibus noteras på First North Premier. Första handelsdag på Nasdaq First North Premier var den 15 juli 2019. Noteringen på First North Premier är ett första steg mot en notering på Huvudlistan på Nasdaq Stockholm.

Den 30 september meddelades att Cibus avslutar likviditetsgarantin med Pareto Securities AB. Likviditetsgarantin upphörde 1 oktober 2019.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODEN

Den 16 oktober meddelades att valberedningen för årsstämman är utsedd.

UTDELNING 2019/2020

Årsstämman den 11 april 2019 beslutade att utdelning ska utgå med ett belopp om totalt 0,84 EUR per aktie vilket motsvarar en direktavkastning om 6,3 % baserat på aktiekursen per den 30 september 2019. Utdelningen betalas ut kvartalsvis och den första utbetalningen blev 0,20 EUR per aktie, den andra 0,21 EUR per aktie, den tredje 0,21 EUR per aktie respektive 0,22 EUR per aktie vid det fjärde tillfället. Sista handelsdag för erhållande av utdelning är den 18 juni 2019, 19 september 2019, 27 december 2019 och 20 mars 2020. Förväntade utbetalningsdagar är 28 juni 2019, 30 september 2019, 10 januari 2020 och 31 mars 2020. För mer information kring utdelning gå till www.cibusnordic.com/investors/the-share/dividend-calendar/.

NYCKELTAL ¹	Q3 2019	Q3 2018	Jan-Sep 2019 ²
Antal fastigheter, st	139	126	139
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	500	450	500
Marknadsvärde fastigheterna, MEUR	862,3	784,2	862,3
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	49,9	46,3	49,9
Soliditet, %	36,7	41,8	36,7
Belåningsgrad, seniorskuld, %	45,4	41,4	45,4
Belåningsgrad, nettoskuld, %	58,9	55,4	58,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,4	3,4
Justerat EPRA NAV per aktie, EUR	11,4	11,2	11,4
Utdelning per aktie beslutad för perioden, EUR	0,21	0,20	0,61

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

²Cibus presenterar ingen jämförelseperiod för jan-sep. De första fastigheterna tillträdde den 7 mars 2018 och i samband med det, den 9 mars 2018, listades bolaget på Nasdaq First North. Bolaget publicerade därför ingen kvartalsrapport för första kvartalet 2018. Resultatet för perioden från tillträdet ingår i bolagets första årsredovisning som avser perioden 23 november 2017 - 30 juni 2018.

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



Vi bygger för framtiden

KOMMENTAR FRÅN VD



— “Vi tackar för förtroendet och fortsätter att bygga Cibus starkt för att leverera aktieägarvärde.”

— Sverker Källgården, VD

VI BYGGER FÖR FRAMTIDEN

Vi fortsätter att bygga Cibus långsiktigt för att ge våra aktieägare en stabil och pålitlig utdelning. Årets två första kvartal var transaktionsintensiva och vi har hittills i år köpt fastigheter för 45 miljoner Euro. Det tredje kvartalet har varit lugnare på transaktionssidan på så sätt att vi inte har köpt eller sålt någon fastighet. Dock har vi fortsatt ett gott inflöde av potentiella förvärv som vi utvärderar. Vi ser fortsatt att vi kommer att nå vår målsättning att växa med ca 50 Miljoner Euro årligen med goda förvärv, så väl i Finland som eventuellt i andra nordiska länder.

Under kvartalet har vi fortsatt att bygga Cibus starkt för framtiden med att ta hem bolagets administration samt asset management från våra samarbetspartners. Allt för att förbereda bolaget för en notering på huvudlistan någon gång under nästa år. Vi jobbar aktivt med att informera marknaden om Cibus då vi märker att kännedomen om oss fortsatt är låg även om den har förbättrats märkbart under kvartalet. Vi har genomfört flera intervjuer samt deltagit i olika aktiviteter för att informera marknaden om oss. I september var jag till exempel talare på den årliga EPRA-konferensen i Madrid. Intresset för Cibus var stort och vi hade många möten med såväl potentiella som existerande aktieägare från hela världen.

MARKNAD

Vi har den största fastighetsportföljen gällande livsmedelsbutiker i Finland och är den naturliga tagaren av såväl nybyggda butiker som mindre portföljer på marknaden. Detta gör att vi har en ständig dialog i Finland med fastighetsägare och byggbolag om intressanta objekt för oss att förvärva. Vi ser fortsatt att den finska marknaden är väldigt intressant och kommer att växa här i många år framöver.

I och med att vi nu har en organisation i Sverige kan vi även aktivt följa den övriga nordiska marknaden. Vi har ambitionen att öppna nya marknader så snart som möjligt men är noga med att förvärven skall vara i linje med våra ekonomiska mål. Vi har inget krav att etablera oss på andra marknader men ser att det finns attraktiva objekt framför allt på den svenska marknaden som vi följer med intresse.

AKTIEÄGARVÄRDE

Vi är glada att välkomna många nya aktieägare till Cibus. Under 2019 har antal aktieägare mer än tredubblats. Vi tackar för förtroendet och fortsätter att bygga Cibus starkt för att leverera aktieägarvärde. Hittills i år har aktien haft en god utveckling och stigit med 38%. Det tillsammans med vår kvartalsvisa utdelning gör att vi levererar en attraktiv totalavkastning till våra aktieägare.

Stockholm den 15 november 2019

Sverker Källgård



Verksamhet

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 30 september 2019 för de kommande tolv månaderna.

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

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, TEUR

	30 sep 2018	31 dec 2018	31 mar 2019	30 jun 2019	30 sep 2019*	Förändring (Q3'19 /Q3'18)
Hysesintäkter	49 150	51 100	51 100	53 350	53,350	
Fastighetskostnader	-2 850	-2 900	-2 900	-3 450	-3,450	
Driftnetto	46 300	48 200	48 200	49 900	49 900	8 %
Central förvaltning	-3 545	-3 620	-3 620	-3 700	-3,700	
Finansiella kostnader netto**	-13 900	-13 950	-13 594	-13 550	-13,550	
Förvaltningsresultat	28 855	30 630	30 986	32 650	32,650	13 %
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,93	0,98	1,00	1,05	1.05	13 %

*Innehåller alla transaktioner som har tillträtts t o m Q3 2019.

**Tomträttsgäld ingår i enlighet med IFRS16 bland finansiella kostnader under 2019. Jämförelsetalen är justerade för jämförbarhet.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

Hysesintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 september 2019 utifrån gällande hyresavtal.

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

Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek.

KOMMENTARER AVSEENDE DEN AKTUELLA INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Intjäningsförmågan har för de kommande tolv månaderna jämfört med tolv månadersperspektivet vid tidpunkten för bolagets notering, förbättrats med 13%. Detta tack vare de förvärv som bolaget gjort sedan noteringen, refinansieringen av bolagets tre banklån och indexrelaterade hyreshöjningar.

Finansiell utveckling

RESULTATANALYS JAN - SEP 2019

Intäkter

Under de första nio månaderna 2019 uppgick koncernens hyresintäkter till 38 361 TEUR. Serviceintäkter uppgick till 6 211 TEUR och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,5 %. Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick den 30 september 2019 till ca 56 000 TEUR.

Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under rapportperioden till -6 806 TEUR och driftnettet uppgick till 36 058 TEUR, vilket resulterade i en överskottsgrad på 94,0 %. Då många hyresavtal är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettet 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.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -11 212 TEUR och utgörs främst av periodens räntekostnader om -9 120 TEUR men även av uppläggningsavgifter, kostnader för räntederivat samt tomträttsgäld enligt IFRS 16. Under perioden har de säkerställda lånet omförhandlats till mer förmånliga villkor. Utöver säkerställda lån finns en icke säkerställd obligation utgiven om 135 MEUR. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen, inklusive marginaler och räntesäkringskostnader, till 2,4 %.

Förvaltningsresultat

Under rapportperioden uppgick förvaltningsresultatet till 21 682 TEUR, vilket motsvarar 0,7 EUR per aktie.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringarna på fastigheterna inkl förvärv uppgick till 45 817 TEUR från det ingående värdet om 816 478 TEUR till det utgående värdet 862 295 TEUR. 7 002 TEUR av värdeförändringarna är realiserade. Under perioden har förvärv av fastigheter utbetalats med 39 733 TEUR och avyttring inbringat 2 070 TEUR. Utöver det har investeringar i fastigheterna gjorts med 1 152 TEUR.

Skatt

I Finland är den nominella bolagsskatten 20 %. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnaderna och utnyttjandet av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg skattekostnad. I Sverige är den nominella bolagsskatten 21,4 %. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 8 221 TEUR. Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 1 747 TEUR och i moderbolagets balansräkning till 1 555 TEUR. Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -4 040 TEUR, varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -700 TEUR respektive -3 340 TEUR. Den löpande verksamheten har belastats med en skatt om -663 TEUR

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 24 634 TEUR vilket motsvarar 0,8 EUR per aktie.

TREDJE KVARTALET 2019

Koncernens hyresintäkter ökade med 5 % till 13 154 TEUR (12 568) under tredje kvartalet 2019. Driftnettet uppgick till 12 476 TEUR (12 052).

Finansnettot var under tredje kvartalet -3 979 EUR (-3 874) och utgör främst räntekostnader men även av limitavgifter, kostnader för räntederivat samt tomträttsgäld enligt IFRS 16. Under kvartalet är finansnettot även belastat med en engångspost gällande commitment fee på -50 TEUR samt en justeringspost ifrån de delägda MREC:s på drygt -350 TEUR. Posten är en negativ engångsjustering på finansiella intäkter som tidigare borde ha kvittats mot finansiella kostnader. Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet blev 7 285 TEUR (7 203) vilket motsvarar 0,2 EUR (0,2) per aktie. Under tredje och delar av fjärde kvartalet kommer vi att ha något högre administrativa kostnader då utfasning sker av tidigare outsourcade tjänster. Avtalet med Pareto Business Partner t ex löper ut 20 november 2019.

Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -783 TEUR (-34). Värdeförändringen är hänförlig till underhållsinvesteringar i fastigheter som ännu inte bidragit till högre fastighetsvärde. Då värdering av fastigheterna sker löpande kan vissa av dessa investeringar påverka den externa värderingen i senare perioder. Total skatt uppgick till -884 TEUR (-718), varav aktuell skatt uppgick till 752 TEUR (-586) och uppskjuten skatt till -1 636 TEUR (-132). Aktuell skatt är justerad i kvartalet och tar hänsyn till skattemässiga avskrivningar på byggnader ackumulerat för året. Denna effekt kommer löpande framöver beaktas vid beräkning av aktuell skatt.

Resultat efter skatt uppgick för tredje kvartalet till 5 474 TEUR (6 577), vilket motsvarar 0,2 EUR (0,2) per aktie.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 19 568 TEUR, vilket motsvarar 0,6 EUR per aktie. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -38 745 TEUR och utgör främst förvärv av fastigheter under rapportperioden. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 12 088 TEUR.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 18 453 TEUR vilket motsvarar 0,6 EUR per aktie. Cibus hade per den 30 september 2019 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel, om 508 017 TEUR. Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 3 020 TEUR.

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 -1 297 TEUR.

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.

LEGAL STRUKTUR

Per den 30 september 2019 bestod koncernen av 128 aktiebolag med Cibus Nordic Real Estate AB (publ) som moderbolag. Samtliga fastigheter ägs av dotterbolagen och 19 av dotterbolagen är delägda fastighetsbolag s.k. MRECs. Det är en vanligt förekommande form av samarbetsarrangemang i Finland som möjliggör direkt ägande av en specifik del i en fastighet.

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 2018, avsnitt "Risker och osäkerhetsfaktorer" på sidorna 41-42 och not 4, sidorna 57-62.

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter

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

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

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

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

Hyresintäkter

Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var drygt 95 % och den viktade genomsnittliga hyresavtalslängden var 5,0 år. Cirka 90 % av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till tre 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 än mer diversifierad kontraktsbas men också att fortsatt bibehålla och förbättra den nuvarande relationen med koncernens tre största hyresgäster som är ledande inom livsmedel- och dagligvaruhandeln i Finland.

Drift- och underhållskostnader

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

Finansiering

Koncernen är exponerad för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av valutarisk och ränterisk. Valutarisk föreligger vid de fall då avtal skrivs i annan valuta än Euro. Ränterisk föreligger då koncernens resultat och kassaflöde påverkas av ränteförändringar.

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

Skatter och ändrad lagstiftning

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

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

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Från och med den 1 januari 2019 tillämpas IFRS 16 Leasing som ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden balansförs leasingkontrakt med undantag för kontrakt kortare än tolv månader eller av mindre belopp. I egenskap av leasetagare har Cibus gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Cibus redovisar per 30 september 2019 ca 5 900 TEUR som tillgång och en motsvarande skuldpост under övriga långfristiga fordringar respektive övriga långfristiga skulder. Tomträttsavgäld kopplade till dessa avtal, som tidigare redovisats inom driftnettot, redovisas som en finansiell kostnad inom finansnettot. Kostnaderna per 30 september 2019 uppgår till ca 254 TEUR.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Vad gäller värdering till verkligt i övrigt hänvisas till senaste årsredovisningen, sidorna 54-56.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att bolagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultatet och finansiell ställning. Samma bedömningar samt redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen förutom IFRS 16, se Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2018.

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Cibus har under perioden jan - sep 2019 utbetalt ett arvode om 1 233 TEUR till Sirius Retail Asset Management, vars moderbolag Sirius Capital Partners äger 500 000 aktier i Cibus. För mer information se not 22 i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2018.

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

CIBUSAKTIEN

Cibus Nordic Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq First North. Per den 30 september 2019 var sista betalkurs 143,50 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på ca 4,5 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var cirka 5 700 st. Antal utestående aktier uppgick per den 30 september 2019 till 31 100 000 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

UTDELNING

Årsstämman den 11 april 2019 beslutade att utdelning ska utgå med ett belopp om totalt 0,84 EUR per aktie. Utdelningen betalas ut kvartalsvis och den första utbetalningen blev 0,20 EUR per aktie, den andra 0,21 EUR per aktie, den tredje 0,21 EUR per aktie respektive 0,22 EUR per aktie vid det fjärde tillfället. Sista handelsdag för erhållande av utdelning är den 18 juni 2019, 19 september 2019, 27 december 2019 och 20 mars 2020. Förväntade utbetalningsdagar är 28 juni 2019, 30 september 2019, 10 januari 2020 och 31 mars 2020. För mer information kring utdelning gå till www.cibusnordic.com/investors/the-share/dividend-calendar/.

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Cibus Nordic Real Estate AB (publ)

Org. nr 559135-0599

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) per den 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport 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.

ÅRSSTÄMMA 2020

Nästa årsstämma kommer att äga rum den 23 april 2020 kl 9:30 i Cibus Nordic's lokaler på Kungsgatan 56 i Stockholm.

VALBEREDNING

Den 16 oktober tillkännagavs valberedningens sammansättning inför årsstämman 2020. Som ledamöter i valberedningen utsågs Matti-Pekka Sävelkoski SFC Holding, Olof Nyström AP4, Jussi Nyrölä Talomon Capital och Patrick Gylling ordförande i Cibus Nordic.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

Den 16 oktober meddelades att valberedningen för årsstämman är utsedd.

PRESENTATION FÖR INVESTERARE, ANALYTIKER OCH MEDIA

En direktsänd telefonkonferens hålls den 15 november 2019 kl. 10:00 (CET) där VD Sverker Källgården och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på <https://https://tv.streamfabriken.com/cibus-nordic-real-estate-q3-2019>. För att delta i telefonkonferensen ring +46856642695. Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.cibusnordic.com.

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 15 november 2019

KPMG AB

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor

STYRELSENS INTYGANDE

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

Delårsrapporten för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 15 november 2019.

Stockholm den 15 november 2019
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

PATRICK GYLLING

Styrelseordförande

ELISABETH NORMAN

Styrelseledamot

JOHANNA SKOGESTIG

Styrelseledamot

JONAS AHLBLAD

Styrelseledamot

SVERKER KÄLLGÅRDEN

VD

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

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-02-27	Bokslutskommuniké	Bolagets Certified Adviser är FNCA Sweden AB
2020-05-15	Delårsrapport Q1	info@fnca.se 08-528 00 399
2020-04-23	Årsstämma	

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Sverker Källgård, VD

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

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

Pia-Lena Olofsson, CFO

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

www.cibusnordic.com

Aktien och ägarna

CIBUS AKTIE ÄR NOTERAD PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER

Börsvärdet vid tredje kvartalets slut uppgick till drygt 400 MEUR.

FRÄMSTA ANLEDNINGARNA TILL ATT INVESTERA I CIBUS AKTIE

Hög och stabil direktavkastning

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

Kvartalvis utdelning som stiger successivt

Cibus betalar utdelningen kvartalvis och har som mål att successivt höja den med 5 % per år.

Potential till en god värdetillväxt

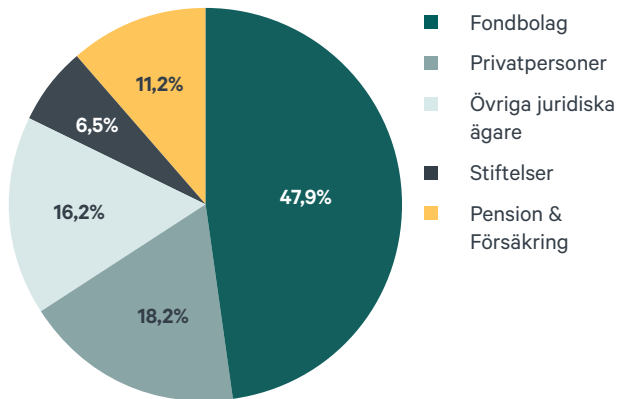
Cibus investeringsstrategi, att förvärva enstaka fastigheter eller fastighetsportföljer till ett högre avkastningskrav än den befintliga portföljen, i kombination med den planerade investeringstakten om 50 MEUR per år skapar potential till en god värdetillväxt i aktien på längre sikt.

Motståndskraftigt och stabilt segment över tid

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



ÄGARSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER 2019



Källa: Modular Finance

AKTIEÄGARE PER DEN 30 SEPTEMBER 2019

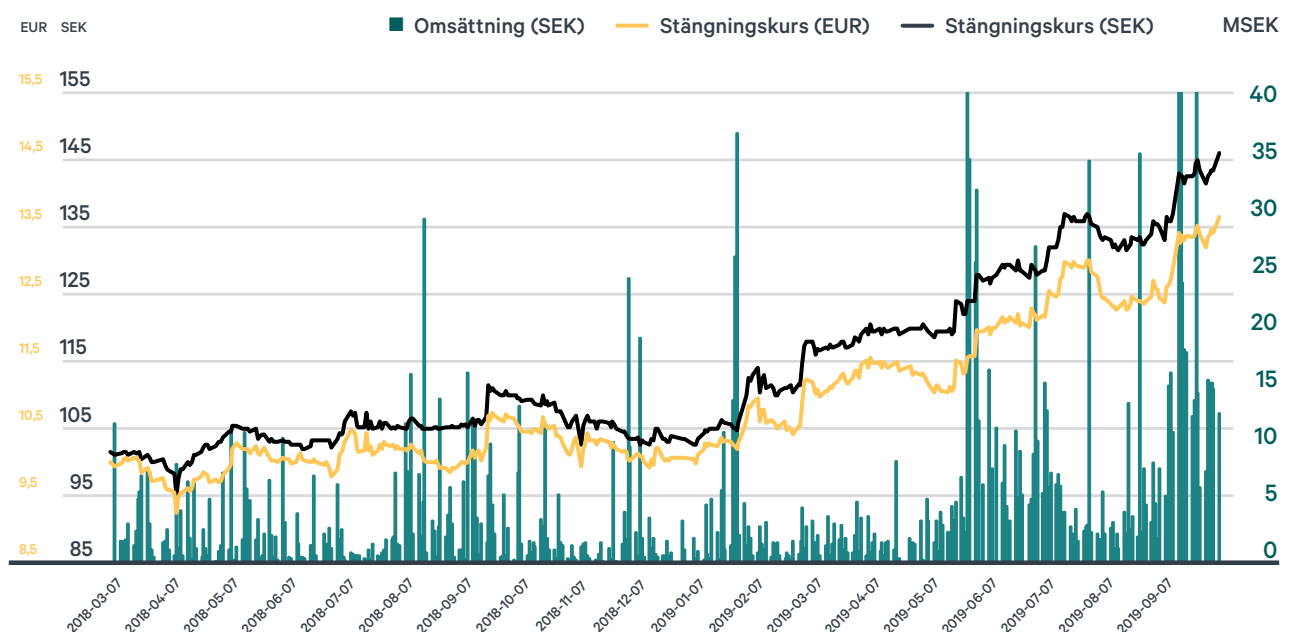
Namn	Antal aktier	Andel, %
SFC Holding S.à.r.l.	3 200 000	10,3
Fjärde AP-fonden	2 311 245	7,4
Amiral Gestion	2 222 764	7,1
Talomon Capital	1 610 520	5,2
Carnegie Strategifond	1 250 000	4,0
Sirius Capital Partners*	830 000	2,7
Svenska Handelsbanken	806 176	2,6
Avanza Pension	709 150	2,3
Dragfast AB	700 000	2,3
Sensor Fonder	690 000	2,2
Norron Fonder	606 492	2,0
Nordnet Pensionsförsäkring	522 553	1,7
Göran Gustafssons Stiftelser	460 000	1,5
Nuveen Asset Management	430 092	1,4
ICA-handlarnas Förbund	367 133	1,2
Summa 15 största aktieägare	16 716 125	53,7
Aktieägare, övriga	14 383 875	46,3
Totalt	31 100 000	100

*Summan inkluderar även övriga innehav av Sirius delägare

Källa: Modular Finance

AKTIEKURSENS UTVECKLING

Aktievärdet har uppvisat en positiv utveckling sedan noteringen den 9 mars 2018. Efter att den största ägaren sålde en betydande andel av sitt innehav i maj 2019, har utvecklingen av aktievärdet fortsatt varit positiv. Även aktiens likviditet har ökat nämnvärt och den genomsnittliga omsättningen sedan noteringen uppgår till 7,9 MSEK per dag fram till den 30 september 2019.

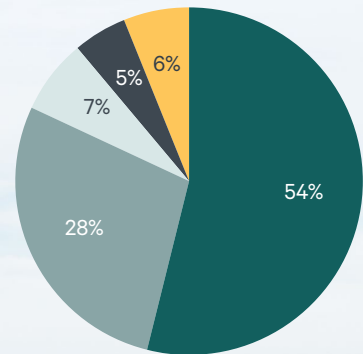


Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

HYRESGÄSTER

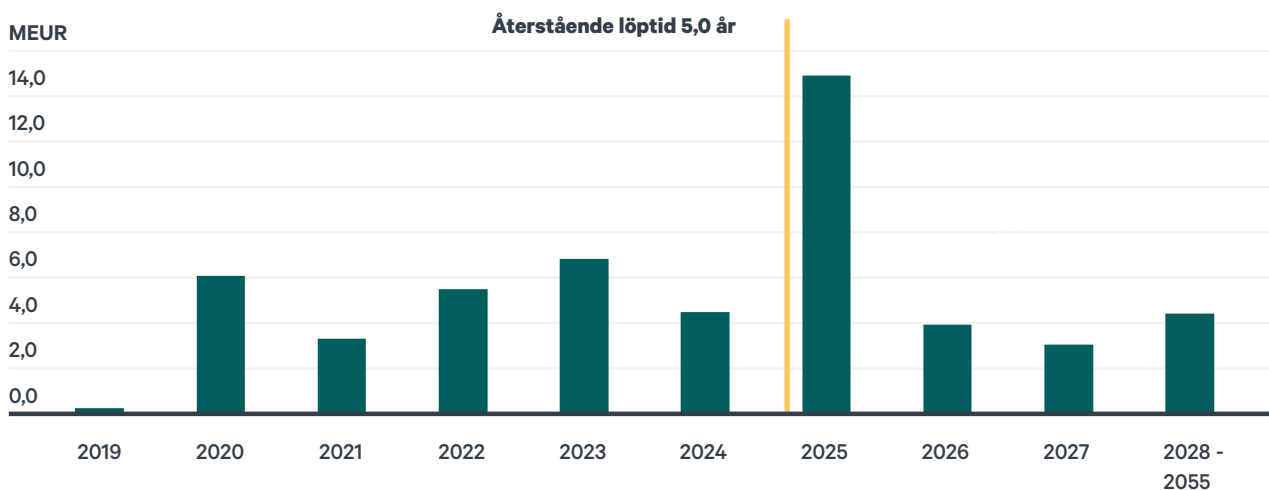
Ungefär 90 % av driftnettot härrör från fastigheter där Kesko, Tokmanni eller S-gruppen är ankarhyresgäst. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns Lidl och oberoende handlare. I diagrammet till höger visas hur driftnettot är fördelat mellan fastigheter där de olika dagligvarukedjorna är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

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



SAMMANFATTNING AV HYRESAVTALEN

Nedan går det att utläsa att hyresavtalens förfallostruktur är väl fördelad över de kommande åren. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år, till samma villkor som det gällande hyresavtalet. Detta görs i majoriteten av fallen. Tabellen nedan illustrerar hyresavtalens löptid om inga sådana optioner utnyttjas från hyresgästens sida. Eftersom optionerna oftast utnyttjas, och ungefär samma antal hyresavtal förlängs årligen, är det sannolikt att hyresavtalens genomsnittliga längd kommer att förbli relativt stabil över tiden. Portföljens genomsnittliga återstående löptid per den 30 september 2019 är 5,0 år.



Cirka 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 2019 bestod Cibus fastighetsbestånd av 139 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland. Två tredjedelar av portföljens driftnetto härrör från fastigheter som är belägna i södra och sydvästra Finland.

Ungefär 90 % av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från fastigheter som hyrs av de tre marknadsledande hyresgästerna: Kesko, Tokmanni eller S-gruppen. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av samtliga större hyresgäster. Ankarhyresgästerna står för över 80 % av hyresintäkterna och har genomsnittlig återstående löptid på 5,3 år.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyresgästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	75	223,166	4.8	5.2	85%
Tokmanni	36	172,983	5.8	5.7	87%
S-gruppen	14	32,092	4.1	4.9	68%
Övrig dagligvaruhandel	8	33,246	5.2	5.2	71%
Övrig handel	6	34,102	3.8	n/a	n/a
Portföljen totalt	139	495,589	5.0	5.3	83%



GEOGRAFISKT LÄGE

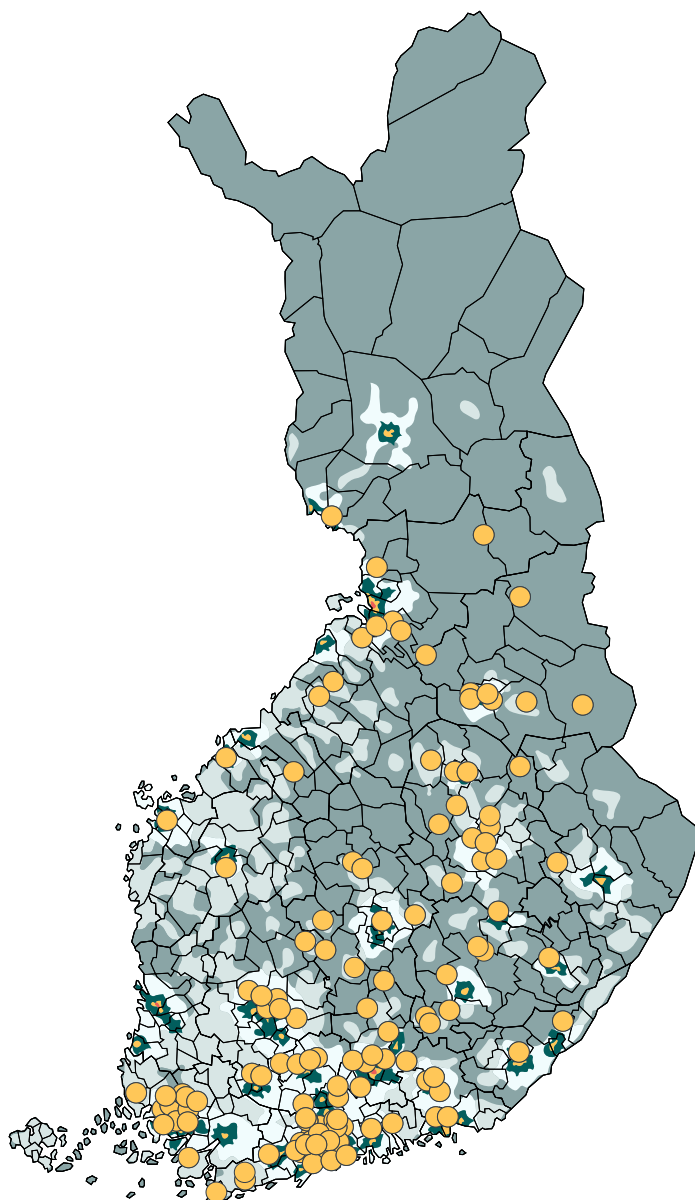
Portföljen är utspridd över hela Finland. Den har dock en stark koncentration till tillväxtorter. Två tredjedelar av portföljen ligger i södra och sydvästra Finland kring städerna Helsingfors, Tammerfors och Åbo. I varje ort har fastigheterna generellt ett mycket bra mikroläge, nära bebyggelse i tätortscentrum. Liksom fallet med många andra industriländer genomgår Finland en nationell urbanisering, där landsbygden avfolkas och de större städerna växer.

Kartan nedan visar fastigheternas geografiska läge.

Som framgår av kartan ligger nästan alla fastigheter i regioner med historisk befolkningstillväxt samt regioner med beräknad befolkningstillväxt. Den beräknade genomsnittliga, årliga befolkningstillväxten mellan 2018 och 2025 är 0,3 %, vilket är nästan 50 % högre än den beräknade tillväxten för EU.

Regiontyper	Historisk tillväxt 1990-2015
Stadskärna	+21,0 % ■
Övriga innerstan	+22,9 % ■
Närorter	+27,5 % ■
Förorter	+6,9 % ■
Landsbygd	-14,7 % ■
Glesbygd	-29,6 % ■

2/3 av totalt driftnetto
i södra och sydvästra
Finland



PORTFÖLJDIVERSIFIERING

Ingen enskild fastighet i portföljen svarar för en större andel än 3 % av portföljens totala driftnetto, vilket eliminerar vikten av en enskild fastighet. Endast åtta fastigheter svarar enskilt för mer än 2 % av portföljens totala hyresintäkter.

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

NYCKELTAL

Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 49,9 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portfölj som Cibus ägde per den 30 september 2019.

Antal fastigheter	139
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	500
Uthyrningsbar area/fastighet, kvm	3 597
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	49,9
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	106
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	5,0



Finansiering

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

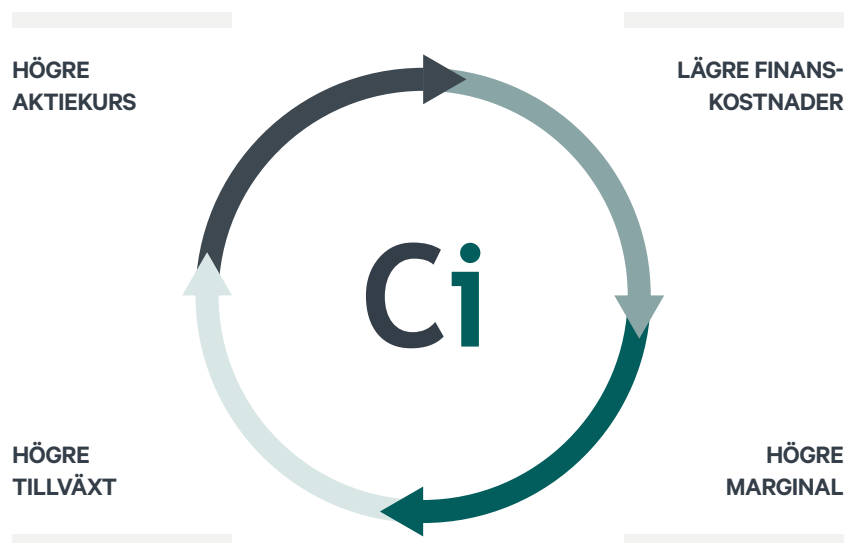
Per den 30 september 2019 hade koncernen säkerställda banklån om 392 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,6 % och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 3,8 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus har gjort bedömningen att pantsättningsavtalen ingåtts på marknadsmässiga villkor.

Cibus har emitterat en icke-säkerställd obligation om 135 MEUR. Obligationen löper till den 26 maj 2021 med en rörlig kupongränta om 4,5 % + 3m EURIBOR. Obligationen är sedan 10 april 2019 noterad på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm. Obligationen handlas idag till en lägre implicit ränta än vad den noterades till, vilket indikerar att vid en eventuell refinansiering skulle den troligtvis uppbära mer förmånliga villkor. Koncernens totala kreditbindningstid uppgår till 3,2 år.

Av koncernens banklån är omkring 73 % säkrade genom räntederivat i form av räntetak. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid är 2,8 år.

Nettobelåningsgraden inklusive obligationslånet är 58,9 %. Det säkerställda banklånet har en belåningsgrad på 45,4 %.

Under året har seniorlånefaciliteterna omförhandlats till mer förmånliga villkor. Bolaget har med refinansieringen säkrat finansieringsutrymmer med bibehållen räntekostnadsnivå. Tack vare en minskad marginal kommer den totala räntekostnaden vara på en stabil nivå trots ökad skuldsättning.



A photograph of a person's hand pointing at a laptop screen in a grocery store. In the foreground, a shopping basket contains a banana and a head of lettuce. The background shows shelves stocked with various products. The image is overlaid with a light blue tint.

— Ekonomisk redovisning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusental euro (TEUR)	2019 Q3	2018 Q3	2019 Jan-sep	2018* Helår
Hysesintäkter	13 154	12 568	38 361	39 733
Serviceintäkter	1 925	2 046	6 211	6 674
Driftkostnader	-1 914	-2 047	-6 806	-7 264
Fastighetsskatt	-689	-515	-1 708	-1 622
Driftnetto	12 476	12 052	36 058	37 521
Administrationskostnader	-1 212	-975	-3 333	-3 805
Övriga rörelseintäkter	-	-	169	1 815
Finansiella intäkter	-336	114	16	599
Finansiella kostnader	-3 643	-3 988	-11 228	-13 259
Förvaltningsresultat	7 285	7 203	21 682	22 871
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-783	-34	7 002	32 270
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	-144	126	-440	-278
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	430	-173
Resultat före skatt	6 358	7 295	28 674	54 690
Aktuell skatt	752	-586	-700	-859
Uppskjuten skatt	-1 636	-132	-3 340	-7 564
Periodens resultat	5 474	6 577	24 634	46 267
Antal utestående aktier, st	31 100 000	31 100 000	31 100 000	31 100 000
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	0,2	0,2	0,8	1,5

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusental euro (TEUR)	2019 Q3	2018 Q3	2019 Jan-sep	2018 Helår
Periodens resultat	5 474	6 577	24 634	46 267
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat**	5 474	6 577	24 634	46 267

*Perioden avser 7 mars 2018 - 31 december 2018, då bolaget var vilande fram till dess att de första fastigheterna tillträdades den 7 mars 2018.

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental euro (TEUR)	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	862 295	784 179	816 478
Uppskjuten skattefordran	1 747	1 896	1 602
Nyttjanderättstillgång	6 098	130	709
Summa anläggningstillgångar	870 140	786 205	818 789
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	427	-	422
Övriga kortfristiga fordringar	1 279	1 363	2 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 278	1 355	880
Likvida medel	18 453	25 208	25 542
Summa omsättningstillgångar	22 437	27 926	28 896
SUMMA TILLGÅNGAR	892 577	814 131	847 685
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	311	311	311
Övrigt tillskjutet kapital	300 794	300 762	300 762
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	26 119	39 478	27 607
Summa eget kapital	327 224	340 551	328 680
Långfristiga skulder			
Upplåning	523 450	456 806	486 132
Uppskjutna skatteskulder	12 671	7 382	9 218
Finansiella derivat	1 889	1 222	1 938
Övriga långfristiga skulder	6 099	171	232
Summa långfristiga skulder	544 109	465 581	497 520
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	322	284	190
Aktuella skatteskulder	406	986	863
Övriga kortfristiga skulder	15 095	2 149	15 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 421	4 580	4 519
Summa kortfristiga skulder	21 244	7 999	21 485
Summa skulder	565 353	473 580	519 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	892 577	814 131	847 685

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i tusental euro (TEUR)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. periodens resultat	Totalt eget kapital*
Ingående eget kapital 2018-07-01	311	300 762	32 901	333 974
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	13 366	13 366
Summa totalresultat 2018-07-01 - 2018-12-31	-	-	13 366	13 366
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-18 660	-18 660
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-18 660	-18 660
Utgående eget kapital 2018-12-31	311	300 762	27 607	328 680
Ingående eget kapital 2019-01-01	311	300 762	27 607	328 680
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	24 634	24 634
Summa totalresultat 2019-01-01 - 2019-09-30	-	-	24 634	24 634
Transaktioner med aktieägare				
Emission av teckningsoptioner	-	32	-	32
Utdelning	-	-	-26 122	-26 122
Summa transaktioner med aktieägare	-	32	-26 122	-26 090
Utgående eget kapital 2019-09-30*	311	300 794	26 119	327 224

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

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i tusental euro (TEUR)	2019 Q3	2018 Q3	2019 Jan-sep	2018 Helår
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	6 358	7 295	28 674	54 690
Justeringar för:				
Finansiella poster	1 151	-	-208	-23
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	783	34	-7 002	-32 270
Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	144	-126	440	278
Betald skatt	184	-	-663	-152
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	8 620	7 203	21 241	22 523
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning /minskning av övriga kortfristiga fordringar	-313	1 827	-629	-767
Ökning/minskning av leverantörsskulder	130	-	132	-543
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-526	-1 695	-1 176	171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 911	7 336	19 568	21 384
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-	-16 010	-39 733	-236 417
Avyttring fastigheter	-	-	2 070	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-605	-324	-1 082	-3 647
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-136
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-605	-16 334	-38 745	-240 200
Finansieringsverksamheten				
Bildande av bolag	-	-	-	60
Nedsättning av aktiekapital	-	-	-	-60
Nyemission	-	-	-	311 000
Emissionskostnader	-	-	-	-9 927
Emission av teckningsoptioner	-	-	32	-
Upptagna lån	-	16 799	111 848	298 400
Uppläggningskostnader för lån	-	-	-455	-2 752
Amortering av lån	-	-	-74 146	-346 143
Utdelning	-6 531	-	-25 191	-6 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 531	16 799	12 088	244 358
Periodens kassaflöde	775	7 800	-7 089	25 542
Likvida medel vid periodens början	17 678	17 408	25 542	-
Likvida medel vid periodens utgång	18 453	25 208	18 453	25 542

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i tusental euro (TEUR)	2019 Q3	2018 Q3	2019 Jan-sep	*2018 Helår
Nettoomsättning	507	-	507	-
Administrationskostnader	-399	-252	-1 151	-1 207
Rörelseresultat	108	-252	-644	-1 207
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter från koncernbolag	1 333	1 492	4 163	4 833
Räntekostnader	-1 607	-1 653	-4 816	-5 146
Resultat efter finansiella poster	-166	-413	-1 297	-1 520
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	-	-	-	4 179
Resultat före skatt	-166	-413	-1 297	2 659
Skatt	-	-	-	1 555
Periodens resultat	-166	-413	-1 297	4 214

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusental euro (TEUR)	2019 Q3	2018 Q3	2019 jan-sep	*2018 Helår
Periodens resultat	-166	-413	-1 297	4 214
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-166	-431	-1 297	4 214

*Perioden avser 7 mars 2018 - 31 december 2018, då bolaget var vilande fram till dess att de första fastigheterna tillträdades den 7 mars 2018.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental euro (TEUR)	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	128 485	128 450	128 450
Uppskjuten skattefordran	1 555	1 888	1 555
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	275 053	302 853	294 853
Övriga långfristiga fordringar	41	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	405 134	433 191	424 858
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	509	1 752	853
Övriga kortfristiga fordringar	113	22	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	741	723	607
Likvida medel	3 114	1 820	6 795
Summa omsättningstillgångar	4 477	4 317	8 283
SUMMA TILLGÅNGAR	409 611	437 508	433 141
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	311	311	311
Summa bundet eget kapital	311	311	311
Fritt eget kapital			
Överkursfond	300 794	300 762	300 762
Balanserad vinst eller förlust inkl. periodens resultat	-41 867	2 578	-14 446
Summa fritt eget kapital	258 927	303 340	286 316
Summa eget kapital	259 238	303 651	286 627
Långfristiga skulder			
Upplåning	133 866	133 186	133 356
Summa långfristiga skulder	133 866	133 186	133 356
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	2 382	-	-
Leverantörsskulder	19	7	-
Övriga kortfristiga skulder	13 386	9	12 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	720	655	714
Summa kortfristiga skulder	16 507	671	13 158
SUMMA SKULDER	150 373	133 857	146 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	409 611	437 508	433 141

FINANSIELLA NYCKELTAL, KONCERNEN

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	2019 Q3	2018 Q3	2019 Jan-sep	2018 ¹ Helår
Hysesintäkter	13 154	12 568	38 361	39 733
Driftnetto	12 476	12 052	36 058	37 521
Förvaltningsresultat	7 285	7 203	21 682	22 871
Resultat efter skatt	5 474	6 577	24 634	46 267
Resultat per aktie ² , EUR	0,2	0,2	0,8	1,5
Balansomslutning	892 577	814 131	892 577	847 685
Likvida medel	18 453	25 208	18 453	25 542
Marknadsvärde fastigheterna	862 295	784 179	862 295	816 478
Justerat EPRA NAV	353 410	347 259	353 410	344 454
Justerat EPRA NAV per aktie, EUR	11,4	11,2	11,4	11,1
Antal utestående aktier, st	31 100 000	31 100 000	31 100 000	31 100 000
Avkastning på eget kapital, %	6,7	7,8	10,0	14,7
Belåningsgrad seniorskuld, %	45,4	41,4	45,4	43,4
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,9	55,4	58,9	58,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,4	3,4	3,3
Soliditet, %	36,7	41,8	36,7	38,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,4	1,7	1,6
Överskottsgrad, %	94,8	95,9	94,0	94,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,5	95,8	94,5	96,0

¹Perioden avser 7 mars 2018 - 31 december 2018 då bolaget var vilande fram till dess att de första fastigheterna tillträdde den 7 mars 2018.

²Före och efter utspädning.

FINANSIELLA NYCKELTAL

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

Justerat EPRA NAV

Redovisat eget kapital med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i såna fall där inte avstämningsdagen passerats.

Justerat EPRA NAV/aktie

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

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad seniorskuld

Skulder till seniora långivare dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Belåningsgrad nettoskuld

Skulder till kreditinstitut minskat med likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde