Vendus



# Q3

## Delårsrapport januari – september 2024

Vendus förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter inom primärt dagligvaruhandeln där hyresgästen har en stark position i sin delmarknad, stabil omsättning och ett starkt lokalt engagemang.

Vendus har god erfarenhet av att skapa moderna handelsplatser med effektiva lösningar vilka håller ned kostnader och säkrar den positiva utvecklingen för verksamheterna i fastigheten och därmed säkerställer fastighetens värde över tid.

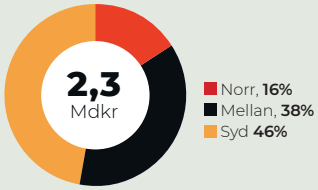
**Nyckeltal per 30 september 2024**

**Uthyrbar area**
**127 525**
Kvm

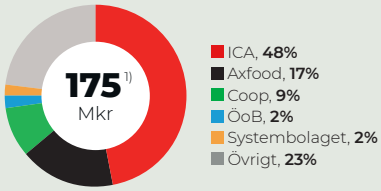
**Hyresvärde**
**~175**[1]
Mkr

**Antal fastigheter**
**51**

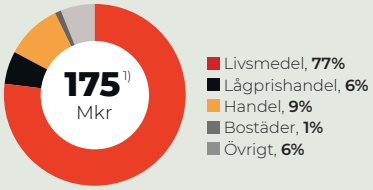
**Fastighetsvärde per region, 30 sep 2024**




**Hyresvärde per hyresgäst, 30 sep 2024**

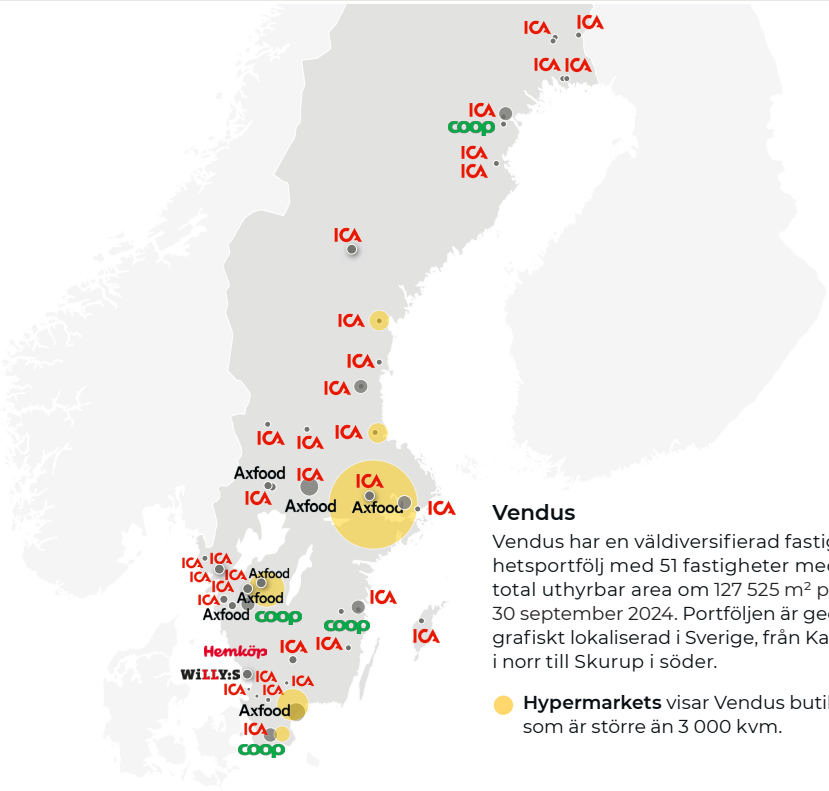



**Hyresvärde per hyreskategori, 30 sep 2024**




1) Inklusive vakanshyra och exklusive hyresrabatt för helåret 2024.

| Innehåll | Sid |
|---|---|
| Väsentliga händelser under perioden | 3 |
| VD har ordet | 4 |
| Om Vendus | 7 |
| Vårt fastighetsbestånd | 8 |
| Hållbarhet | 10 |
| Finansiering | 12 |
| Osäkerhetsfaktorer och risker | 13 |
| Koncernens rapport över totalresultat | 15 |
| Balansräkning koncernen | 16 |
| Underskrifter | 18 |
| Definitioner | 19 |
| Kontakt | 21 |




**Vendus**
Vendus har en väldiversifierad fastighetsportfölj med 51 fastigheter med en total uthyrbar area om 127 525 m² per 30 september 2024. Portföljen är geografiskt lokaliserad i Sverige, från Kalix i norr till Skurup i söder.

**Hypermarkets** visar Vendus butiker som är större än 3 000 kvm.

# Väsentliga händelser under perioden

## Perioden juli–september 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 41,1 miljoner kronor (38,3).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9,1 miljoner kronor (3,4).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 0 miljoner kronor (–2,7).
- Periodens resultat före skatt uppgick till –1,4 miljoner kronor (3,6).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2,5 miljoner kronor (–1,1).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till –8,8 miljoner kronor (–6,7).

## Perioden januari – september 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 125,2 miljoner kronor (114,9).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 25,7 miljoner kronor (20,0).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med –15,7 miljoner kronor (11,3).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 5,8 miljoner kronor (34,1).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 6,9 miljoner kronor (29,3).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till –22,7 miljoner kronor (–269,3).

## Väsentliga händelser under kvartalet

- Under perioden har 205 miljoner kronor i senior finansiering i Swedbank klassificerats som grön, vilket utgör 17 procent av Vendus totala utestående seniora finansiering.
- I fastigheten Södra Rottne 18:1 i Växjö har ett nytt avtal ingåtts med ICA. Hyrestiden är fem år från och med 1 januari 2025 och avtalet gäller för en befintlig butik med bättre hyresvillkor.
- Fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har efter energibesiktning erhållit en uppdaterad energideklaration, där energiklassen har förbättrats från D till B.
- Cirka 74 miljoner kronor i senior finansiering har förlängts med två år i Swedbank.
- Slammarp 64:6, Båstad. ICA Nära Förslöv har brandhärjats och butiken har sedan den 4 september hållits stängd. Arbetet med att återställa butiken efter branden pågår med rivnings- och saneringsarbete. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad inkluderande hyresbortfall.

## Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Senior finansiering om totalt 200 miljoner kronor räntesäkrats till en genomsnittlig ränta om 2,22 procent genom femåriga ränteswappar. Total har 630 miljoner kronor av den seniora finansieringen räntesäkrats, motsvarande 52 procent av den totala utestående seniora finansieringen.
- Förtida förhandling med Systembolaget i Köpmannen 5 i Västerås har resulterat i förlängning av befintligt hyresavtal till 30 september 2029.
- I fastigheten Tallen 3 i Herrljunga har vi förlängt ett befintligt hyresavtal med Axfood/Hemköp till och med den 30 november 2027. Avtalet innebär en ökning av bashyran med cirka 2,5 procent samt en högre andel av bashyran som kommer att indexeras framöver.
- Styrelsen har med stöd av tidigare bemyndigande från årsstämma, beslutat om en riktad emission om 400 miljoner kronor till fastighetsinvesteraren Nordika Blue AB. I samband med transaktionen har styrelsen även föreslagit en företrädesemission till befintliga aktieägare att beslutas genom en extra bolagsstämma. Emissionerna kan tillsammans tillföra Vendus upp till 850 miljoner kronor att använda för vidare tillväxt samt investeringar i befintligt bestånd.

**Finansiella nyckeltal**

| | jul–sep 2024 | jul–sep 2023 | jan–sep 2024 | jan–sep 2023 | jan–dec 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter, Mkr | 41,1 | 38,3 | 125,2 | 114,9 | 157,4 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 9,1 | 3,4 | 25,7 | 20,0 | 28,8 |
| Resultat före skatt | –1,4 | 3,6 | 5,8 | 34,1 | –9,9 |
| Resultat efter skatt | 2,5 | –1,1 | 6,9 | 29,3 | –2,5 |
| Nettoinvesteringar | –8,8 | –6,7 | –22,7 | –269,3 | –282,4 |
| IFRS NAV/aktie, kr | 68 | 79 | 68 | 79 | 71 |
| Räntetäckningsgrad, ggr[1),2)] | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,4 |
| Nettobelåningsgrad, % | 49,3 | 50,9 | 49,3 | 50,9 | 48,5 |
| Belåningsgrad, % | 52,9 | 52,9 | 52,9 | 52,9 | 53,5 |
| Soliditet, % | 46,2 | 45,2 | 46,2 | 45,2 | 46,2 |

1) Rullande 12-månaders värde.
2) Kostnad för preferensaktier utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet.

**Fastighetsrelaterade nyckeltal**

| | 30 sep 2024 | 30 sep 2023 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|---|
| Förvaltningsfastigheter verkligt värde, Mkr | 2 308 | 2 316 | 2 301 |
| Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm[1)] | 18 094 | 18 151 | 18 040 |
| Förvaltningsfastigheter antal, st | 51 | 51 | 51 |
| Uthyrbar area, tusental kvm[1)] | 127,6 | 127,6 | 127,6 |
| Vakansgrad, % | 5,4 | 5,4 | 5,3 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 96,1 | 96,1 | 96,1 |
| Överskottsgrad, % | 83,1 | 78,7 | 83,3 |

1) Jämförelsesiffrorna har justerats i enlighet med de kvadratmeter som tillkommit genom omklassificeringar och förändringar i befintligt bestånd tredje kvartalet 2024.

# Les hele rapporten på Eqvor

Dette var de første 3 sidene. Opprett en gratis konto for å lese resten av rapporten og se kursen, ordreboken og eierstrukturen.

**Opprett gratis konto**

app.eqvor.com