

Vendus



Q1

Delårsrapport januari – mars 2023

Vendus förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter inom 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 som håller ned kostnaderna och säkrar den positiva utvecklingen för verksamheterna i fastigheten och därmed säkerställer fastighetens värde över tid.

Nyckeltal per 31 mar 2023

Uthyrbar area
127 422
Kvm

Hyresvärde
~163¹⁾
Mkr

Antal fastigheter
51

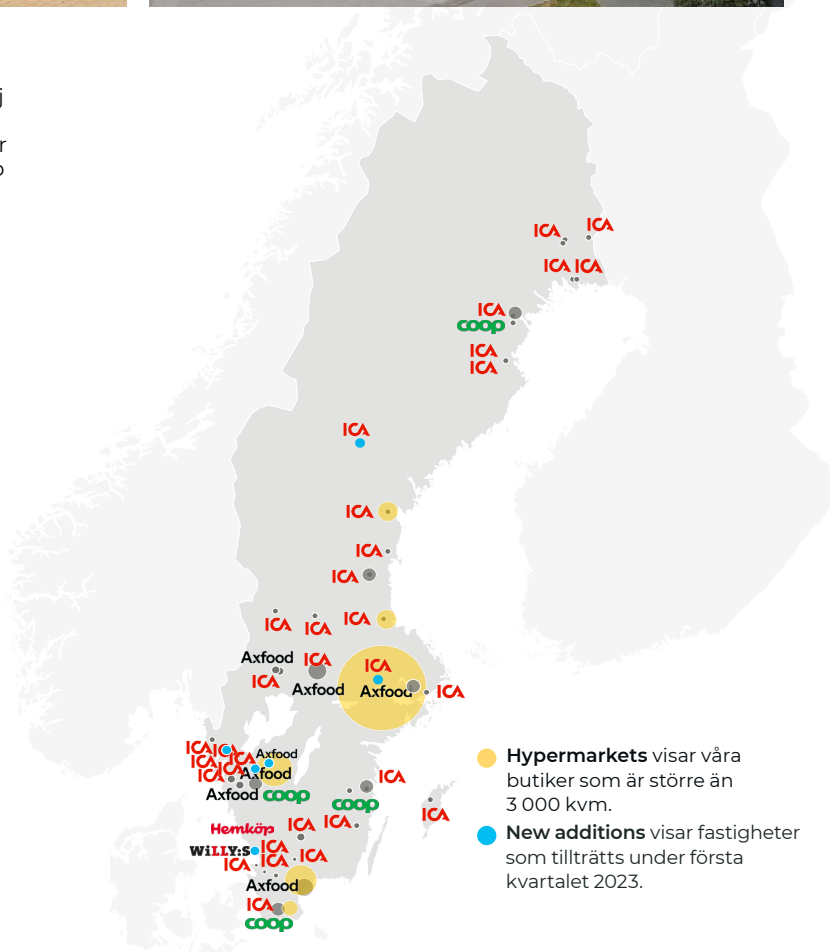
1) Inklusive vakans och utestående hyresgaranti för helåret 2023.



Vendus

Vendus har en väldiversifierad fastighetsportfölj med 51 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 127 422 m² per 31 mars 2023. Portföljen är väl spridd över Sverige från Kalix i norr till Skurup i söder.

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	17
Definitioner	18
Kontakt	20



Väsentliga händelser under perioden

Perioden januari–mars 2023

- Den 31 januari tillträdde fem handelsfastigheter centralt lokaliserade i orterna Västerås, Uddevalla, Alingsås och Halmstad. Total uthyrbar area uppgår till 12 182 kvm. Största hyresgästerna är ICA och Willys.
- Den 8 februari tillträdde en fastighet i Krokoms kommun med ICA som hyresgäst. Total area uppgår till 782 kvm.
- Den 31 mars tillträdde en fastighet i Herrljunga kommun med Hemköp som hyresgäst. Total area uppgår till 2 249 kvm.

Perioden januari–mars 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 38,4 miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 8,9 miljoner kronor.
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 25,6 miljoner kronor.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 34,5 miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 27,2 miljoner kronor.
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärsvärde) uppgick till 246,3 miljoner kronor.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- I april månad har senior finansiering om totalt 150 miljoner kronor räntesäkrats genom en femårig ränte-swap. Innebärande att cirka 12 procent av den totala låneportföljen därmed räntesäkrats.

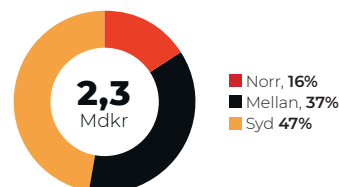
Fastighetsrelaterade nyckeltal	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, Mkr	2 307	2 033	2 212	2 203
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm	18 105	18 116	20 146	20 065
Förvaltningsfastigheter antal, st	51	44	42	42
Uthyrbar area, tusental kvm	127,4	112,2	109,7	109,7
Vakansgrad, %	3,9	4,0	4,2	4,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	98,6	98,6	96,8
Överskottsgrad, %	72,1	68,8	68,4	68,9

Finansiella nyckeltal	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022
Ränteckningsgrad, ggr ¹⁾ , ²⁾	1,5	1,7	1,9	2,1
Nettobelåningsgrad, %	51,5	46,2	44,5	43,2
Belåningsgrad, %	52,7	52,0	47,6	45,6
Soliditet, %	45,5	45,9	49,7	50,9

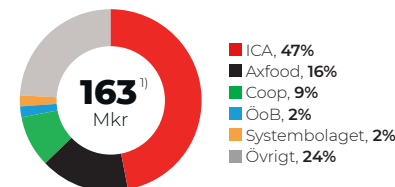
1) Kostnad för PCP utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet.

2) Rullande 12-månaders värde.

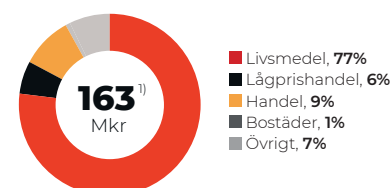
Fastighetsvärde per region, 31 mar 2023



Hyresvärde per hyresgäst, 31 mar 2023



Hyresvärde per hyreskategori, 31 mar 2023



1) Inklusivt vakans och utestående hyresgaranti för helåret 2023.

VD har ordet

Vendus har under inledningen av 2023 fortsatt den starka tillväxtresan. Under årets första kvartal har Vendus tillträtt sju fastigheter och Vendus portfölj består per den 31 mars av 51 fastigheter med ett fastighetsvärde om cirka 2,3 miljarder kronor och vi är därmed halvvägs mot det uppsatta målet om 5,0 miljarder kronor för bolagets fastighetsportfölj.



Årets första kvartal har fortsatt präglats av geopolitisk oro, hög inflation samt stigande räntor. Trots turbulens står Vendus starkt med trygga kassaflöden och stabila hyresgäster och genom vår aktiva förvaltning samt hållbarhetsarbete har vi kommit en bra bit på vägen i omställningen mot en mer hållbar fastighetsportfölj.

Inflationstakten i mars enligt konsumentprisindex noteras till 10,6 procent. Månadsutvecklingen i försäljningen av dagligvaror i butik ökade med 9,8 procent samtidigt som e-handeln med dagligvaror minskade med 7,7 procent i mars månad (Svensk dagligvaruhandel). Stigande inflation ger en positiv påverkan på Vendus hyresintäkter genom indexjustering i hyresavtalen samt i flera fall tillkommande omsättningstillägg utöver detta, vilket är en attraktiv komponent att inkludera vid framtida omförhandlingar av hyresavtal inom dagligvaruhandel.

Marknad

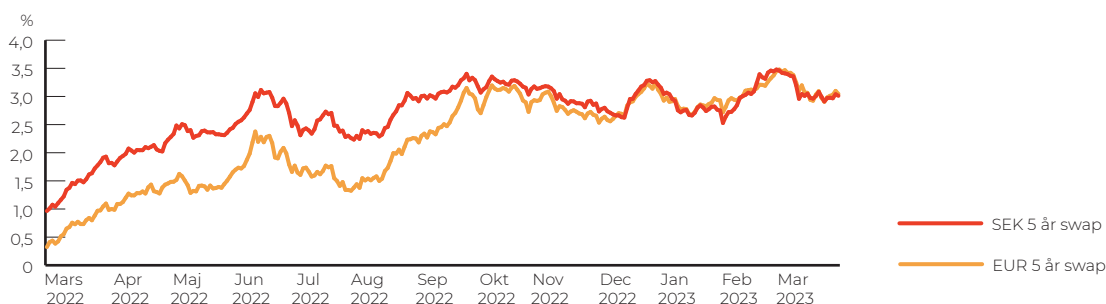
Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden har under första kvartalet 2023 varit fortsatt låg. Transaktionsvolymen var 75 procent lägre än samma period föregående år och uppgick totalt till 17,4 miljarder kronor (Colliers Nordics Monthly, april 2023). Under perioden genomfördes en större transaktion inom segmentet i marknaden. Nyfosa förvärvade en portfölj om 13 fastigheter inom dagligvaru- och lågprishandel, lager samt lättindustri. Förvärvspriset noterades till 706 miljoner kronor och det årliga hyresvärdet uppgår till 62,5 miljoner kronor.

Transaktioner

I januari tillträdde de fem livsmedelsfastigheterna från Castellum som undertecknades i slutet av 2022. Fastigheterna är lokaliserade i orterna Västerås, Uddevalla, Alingsås och två stycken i Halmstad som kompletterar befintlig portfölj väl. Uthyrbar area uppgår till 12 182 kvadratmeter och det underliggande fastighetsvärdet uppgår till cirka 216 miljoner kronor baserat på extern värdering.

Under perioden har ytterligare två fastigheter förvärvats och tillträtts i Krokom respektive Herrljunga kommun med en total uthyrbar area om 3 031 kvm och ett samlat underliggande fastighetsvärde om cirka 40 miljoner kronor baserat på extern värdering. Båda dessa affärer gjordes off market. I tillägg har dessa två transaktioner inkluderat en emissionskomponent för del av köpskillingen. Emissionen har genomförts efter perioden på en kurs om 93 kr per aktie. Per den 31 mars uppgår därmed Vendus fastighetsportfölj till 51 fastigheter, med en total uthyrbar area om 127 422 kvadratmeter och ett samlat fastighetsvärde om cirka 2,3 miljarder kronor (exklusive portföljpremie). Inkluderas en portföljpremie om 10 procent uppgår marknadsvärdet till cirka 2,5 miljarder kronor. Newsecs portföljpremieanalys per fjärde kvartalet 2022 indikerar en portföljpremie om mellan 10–15 procent.

Utveckling 5 år swap, 1 mar 2022 – 31 mars 2023



Vendus pipeline för vidare förvärv ser fortsatt stark ut och består av off market-affärer, både styckobjekt samt två strukturaffärer. Totalt uppgår värdet på pipeline i skrivande stund till över 1,5 miljarder kronor samt på attraktiva nivåer för initial direktavkastning.

Finansiering

Inledningen av 2023 har fortsatt präglats av en osäkerhet på marknaden till följd av den höga inflationen. Det har resulterat i högre räntor och stigande finansieringskostnader för Vendus. Under perioden har ett ramavtal med Swedbank undertecknats där den seniora finansieringen om 150 miljoner kronor kopplat till förvärvet av United-portföljen räntesäkrats genom en femårig ränte-swap. Det innebär att cirka 12 procent av den totala låneportföljen därmed räntesäkrats. Vi har som mål att räntesäkra upp till 40 procent av låneportföljen under första halvåret 2023 som ett första steg i arbetet i vårt arbete med räntesäkring i syfte att skapa mer förutsägbara kostnader. Under kvartalet har arbetet med lånestocken fortsatt för att förbättra förutsägbarheten i Vendus kapitalkostnad samt som en del av målsättningen att även kunna ställa om befintligt seniorlån till gröna seniorlån.

Efter periodens utgång har vi därför tillsammans med Swedbank etablerat ett grönt ramverk. Ramverket innebär en kontokredit som följer LMA Green Loan Principles¹⁾. Kontokrediten kan nyttjas för kommande gröna investeringar, såsom solceller eller kylkonvertering. Gröna investeringar kan sen komma att grönklassificera fastigheten, vilket kan medföra att befintlig senior finansiering omklassificeras till gröna lån och det arbetet med att systematisera genomförandet fortgår under 2023.

Generellt ser Vendus huvudbank positivt på Vendus fortsatta expansion och vi för konstruktiva samtal kring ytterligare lånefaciliteter inför kommande förvärv samt utveckling inom befintlig portfölj.

Noterbart i marknaden i övrigt att Cibus gjorde en riktad nyemission på 810 miljoner kronor med 10 procent rabatt som övertecknades. Svenska Handelsfastigheter har genom två kapitalåtaganden tillförts totalt 1,2 miljarder

kronor och huvuddelen av detta kapital hänförs till institutionella parter såsom exempelvis Kåpan, AP3 och Länsförsäkringar. Segmentet fortsätter även i detta perspektiv att visa styrka samt attraktivitet relativt andra segment inom retail och fastigheter.

Hållbarhet

Hållbarhet är en prioriterad fråga för Vendus och det är därför glädjande att det gröna ramverket tillsammans med Swedbank är på plats. Det möjliggör en accelererad satsning på Vendus hållbarhetsplan där Vendus har som mål att reducera portföljens totala energiförbrukning med 25 procent innan år 2025. Hållbarhetsinvesteringar leder till en positiv effekt på såväl driftnetto som på fastighetsvärde. Under året planerar vi att genomföra hållbarhetsinvesteringar om cirka 30 miljoner kronor med målet att uppnå grön klassificering av fastigheterna och dess seniora finansiering samt ett värdeskapande på portföljnivå i meningen av ökat fastighetsvärde.

Förvaltning

Vendus implementerar en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfordelar så som lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed fördelaktigare finansiering parallellt med tillväxt. Under perioden har arbete med omförhandlingar av en handfull hyresavtal pågått med god potential att ytterligare stärka portföljens intäkter, modernisera fastigheterna samt säkerställa långsiktiga och starka avtalsförhållanden med våra ankarhyresgäster. Vidare fortgår arbetet med de identifierade utvecklingsmöjligheter som finns inom portföljen i form av tillvaratagande av befintliga byggrätter samt utveckling av nya.

Trots en orolig marknad noteras att aktörer inom lågpris-handel samt kompletterande handel har ett fortsatt starkt intresse, vilket Vendus förväntar sig att kunna tillvarata genom de få befintliga vakanserna i portföljen.

Stockholm den 5 maj 2023

Sorin Valdman
VD

¹⁾ https://www.lma.eu.com/application/files/4716/7715/0338/Green_Loan_Principles_23_February_2023.pdf

COOP, Lejonet 14 i Skurup



Om Vendus

Vendus förvärvar, förvaltar och utvecklar livsmedelsbutiker där hyresgästen har en stark position, stabil omsättning och ett lokalt engagemang. En av Vendus många styrkor gentemot konkurrerande fastighetsbolag är den egna förvaltningen där vi i samarbete med hyresgästerna över tid aktivt utvecklar handelsplatsen.

Affärsidé

Vendus är ett onoterat fastighetsbolag med fokus på att förvärva, äga och förvalta fastigheter i Sverige där hyresgästerna primärt är verksamma inom dagligvaruhandeln.

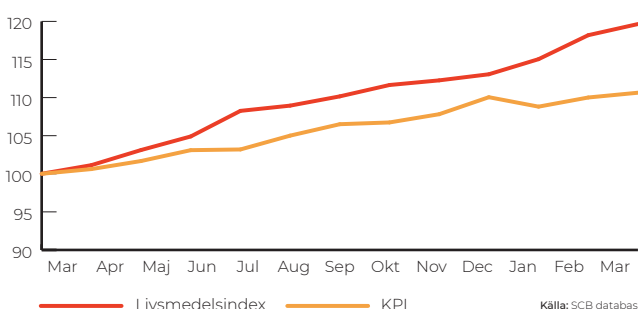
Vår fastighetsportfölj

Per den 31 mars 2023 innehöll Vendus fastighetsportfölj 51 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Överkalix i norr till Skurup i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. Cirka 77 procent av hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandel. ICA står för cirka 47 procent av det totala hyresvärdet. Hyresgäster inom dagligvaruhandeln skapar förutsättningar för stabila intäktströmmar i form av kassaflöden, vilka till stor del är oberoende av makroekonomiska förutsättningar, ett resultat av indexerade hyresavtal med tillägg av omsättningskomponenter. Dessa egenskaper tillsammans skapar ett inflationsskydd och ett skydd mot ökade finansieringskostnader.

Målsättning

Vendus arbetar med målsättningen att äga och förvalta en fastighetsportfölj till ett värde om cirka fem miljarder kronor inom tre år och därmed möjliggöra inflationssäkrade kassaflöden till ägarna. Vendus har vidare som målsättning att arbeta aktivt med fastighetsportföljen för att ständigt förbättra, modernisera och utveckla fastigheterna, omförhandla hyresavtal och minska kostnader i syfte att förbättra förvaltningsresultatet och därmed öka värdet för våra aktieägare. På transaktionsmarknaden arbetar Vendus aktivt, mestadels off market, med att förvärva livsmedelsfastigheter och handelsfastigheter med ett genomsnittligt underliggande fastighetsvärde om cirka 50 miljoner kronor per fastighet. Vendus implementerar en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfördelar så som lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed fördelaktigare finansiering parallellt med tillväxt.

Livsmedelsindex och KPI mars 2022–mars 2023



Ankarinvestorer per den 31 mars 2023

MEL&ME Fastighet AB, som har nedanstående delägare

Mounir Tajiou	Styrelseordförande MEL&ME, VD Exerton, tidigare VD Arwidsro och Linklaters
Johan Andersson	VD Mellby Gård, privat investering
Sverker Thufvesson	VD Lancelot
Familjen Wattin	Inbox Capital
Håkan Bryngelsson	Tidigare VD Vasakronan
Per Hörnqvist	Uttran Invest
Lancelot Holding AB	
Lisa Seligson	Finanschef Advisory Lancelot

Aktieägare per den 31 mars 2023

	A-aktier	B-aktier
Value Real Investment Sweden AB	300 000	125 000
MEL&ME Fastighet AB		880 000
Pomoline AB		780 000
Movestic Livförsäkring AB		371 750
Nyrensten Global Holding AB		250 000
Burken Invest AB		212 500
Captavi Invest AB		200 000
Digital Experience Consultants Sweden AB		200 000
Stiftelsen ansvar för framtiden		165 000
Connecting Capital Invest AB		150 000
Övriga		5 584 250
Total	300 000	7 873 500

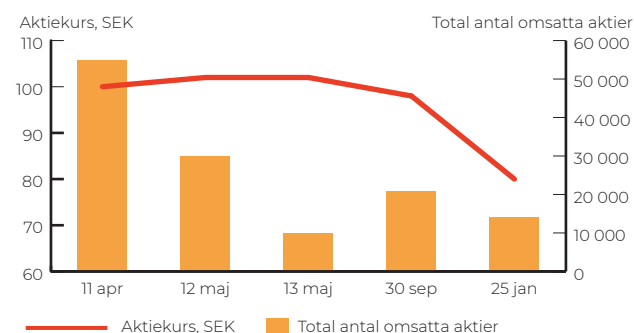
Totalt antal aktier:

8 173 500

Senaste avslut kr/aktie:

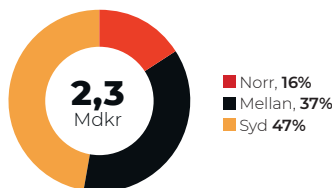
80

Aktietransaktioner 2022 – 31 mars 2023



Vårt fastighetsbestånd

Geografiska delmarknader, 31 mar 2023



Norr

Antal fastigheter: 15

Uthyrbar area: 21 205 kvm

Orter: Kalix, Överkalix, Hudiksvall, Piteå, Kilafor, Övertorneå, Sundsvall, Skellefteå, Krokom

Mellan

Antal fastigheter: 12

Uthyrbar area: 42 479 kvm

Orter: Hagfors, Lindsberg, Grebbestad, Leksand, Västerås, Ekshärad, Haninge, Gävle, Malung

Syd

Antal fastigheter: 24

Uthyrbar area: 63 737 kvm

Orter: Lerum, Falköping, Visby, Hässleholm, Kristianstad, Högsby, Vimmerby, Växjö, Båstad, Vä, Klippan, Vårgårda, Osby, Kinna, Skurup, Tomelilla, Härryda, Varberg, Halmstad, Alingsås, Uddevalla, Herrljunga

hyresgästen de bästa förutsättningarna att bedriva sin verksamhet samtidigt som det ger Vendus möjlighet att maximera värdetillväxten för fastigheten. Vendus genomför även en stor del gröna investeringar, så som installationer av solceller och LED-belysning som leder till ett minskat klimatavtryck och minskade förbrukningskostnader vilket i sin tur ger en positiv påverkan för driftnettot.

Våra hyresgäster

Vendus portfölj har en stark mix av hyresgäster med ett tydligt fokus. Närmare tre fjärdedelar av intäkterna i portföljen kommer från livsmedelsbutiker där ICA är den enskilt största hyresgästen och som motsvarar cirka 47 procent av den totala intäkten. Tack vare mixen av hyresgäster, stor geografisk spridning i portföljen samt ett stort antal enskilda fastigheter uppnås en hög diversifiering, vilket ger goda förutsättningar för en attraktiv riskjusterad avkastning.

Bästa butiken på orten

För att säkerställa att Vendus investerar i rätt objekt har ett antal investeringskriterier tagits fram. Dessa ska leda fram till att den "bästa butiken på orten" förvärvas, alternativt att Vendus via en aktiv förvaltning samt utveckling av handelsplatsen ska eftersträva att nå fram till att butiken ska konkurrera om den benämningen. Innebörden av detta kan skilja sig beroende på det geografiska läget i respektive ort men ofta resulterar det i den butik som har högst omsättning i en mindre eller mellanstor ort. Sådana butiker ligger ofta centralt på orten där det är svårt för andra livsmedelsaktörer att etablera sig och där det finns få alternativa lokaler för hyresgästen att omlokalisera till. Till detta kommer faktumet att en etablering kräver särskilt tillstånd av kommunen för livsmedelsförsäljning.

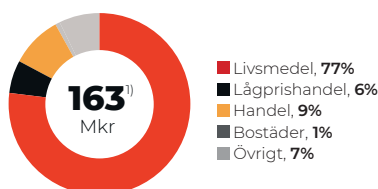
Omsättningsbaserade hyror

Livsmedelshandeln har under lång tid visat på en stor motståndskraft mot svängningar i konjunkturen. Under åren 2000 – 2020 var den genomsnittliga ökningen för livsmedelshandeln tre gånger så stor som utvecklingen för KPI. Vendus strävar efter att ha omsättningsbaserade hyror i avtalen med våra livsmedelsbutiker. Det stärker relationen mellan hyresvärd och hyresgäst och Vendus exponeras mot den goda utvecklingen i livsmedelshandeln samt mervärdet av att investera i handelsplatsen. De avtal som saknar omsättningsbaserade hyror är till stor del indexjusterade mot KPI, vilket i kombination med omsättningshyror ger en lägre känslighet mot inflation. Per utgången av 2022 är cirka 39 procent av hyreskontrakten mot dagligvaruhandel även kopplade mot omsättning.

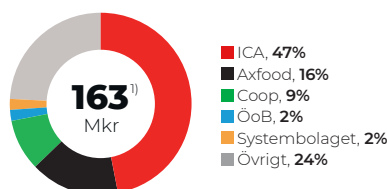
Förvaltning

Förvaltningen av Vendus fastighetsportfölj utförs av ett erfaren team som varit med och byggt upp portföljen från allra första början, vilket ger en god kännedom om varje enskild fastighet såväl som goda relationer med våra hyresgäster. Genom kontinuerligt arbete med att omförhandla hyresavtal, minska kostnader samt hållbara investeringar i och utveckling av fastigheterna säkerställs en stark värdetillväxt för portföljen.

Hyresvärde per hyreskategori, 31 mar 2023



Hyresvärde per hyresgäst, 31 mar 2023



1) Inklusive vakans och utestående hyresgaranti för helåret 2023.

Våra fastigheter

Vendus portfölj omfattar per den 31 mars 2023 51 fastigheter runt om i Sverige. Tack vare en noggrann teknisk undersökning inför varje förvärv vet Vendus vilket underhållsbehov som finns i varje enskild fastighet, vilket resulterar i en tydlig underhållsplan inför respektive tillträde. Samtidigt planeras för investeringar inom fastigheten tillsammans med hyresgästen, vilket syftar till att ge

Pågående förhandlingar samt utvecklingsarbeten

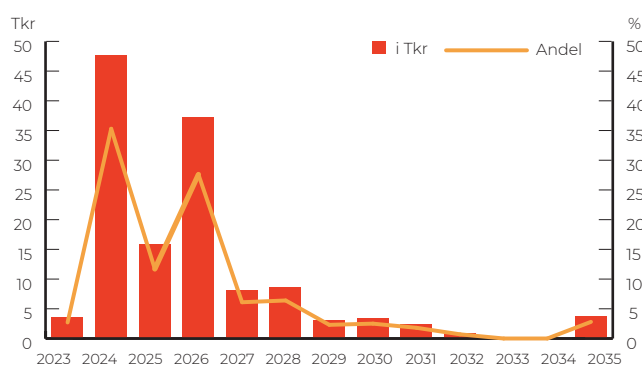
- Under första kvartalet 2023 har förhandlingar med ankarhyresgäster förts avseende fastigheterna Kilafors 18:17 (Bollnäs), Infanteristen 2 (Kristianstad), Bromsen 27 (Lindesberg), Ången 7 (Lindesberg), Porsmad 1:107 (Veddige), Direktören 8 (Västerås), Hjärtat 4 (Klippan) och Kometen 6 (Osby).
- Under första kvartalet 2023 har utvecklingsarbeten pågått i fastigheterna, Stationskarlen 7 & 3 (Skelleftehamn), Häradsdomaren 12 (Leksand), Bergkristallen 4 (Falköping), Almekärr 3:98 (Lerum), Sättra 54:1 (Gävle), Köpmannen 58 (Västerås), Söråkern 16 (Kalix), Fanfaren 1 (Visby) och Oden 2 (Tomelilla).

Pågående och avslutade underhållsåtgärder under perioden

- Almekärr 3:98, Lerum. Nytt ventilationsaggregat har driftsatts under fjärde kvartalet 2022, projektet färdigställdes under första kvartalet 2023.
- Slammarp 64:6, Båstad. Projektering för nytt ventilationsaggregat pågår med målsättning att installation ska vara färdig under Q3.
- Södra Rottne 18:1, Växjö. De lägenheter som skadades i branden 2022 har återställts och var redo för återinflyttning före påsk.



Förfallostruktur Hyresavtal



Fastighetstransaktioner

Tillträdde fastigheter första kvartalet 2023

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Area, kvm	Uthyrningsgrad,%	Tillträde
Direktören 8	Västerås	Handel	ICA	1 998	100	jan 2023
Eketånga 24:56	Halmstad	Handel	Willys	4 062	100	jan 2023
Eketånga 3:204	Halmstad	Handel	ICA	2 376	100	jan 2023
Plommonet 12	Alingsås	Handel	ICA	2 102	100	jan 2023
Ran 20	Uddevalla	Handel	ICA	1 644	100	jan 2023
Smedsåsen 1:309	Krokom	Handel	ICA	782	100	feb 2023
Tallen 3	Herrljunga	Handel	Hemköp	2 249	100	mar 2023
TOTALT				15 213	100	

Hållbarhet

Hållbarhet är en viktig del av Vendus arbete. Tillsammans med våra hyresgäster arbetar vi aktivt för att skapa hållbara fastigheter med tydligt uppsatta mål vad Bolaget ska åstadkomma.

Hållbarhetspolicy

Under perioden har hållbarhetsarbetet fortsatt i enlighet med vår hållbarhetspolicy. I hållbarhetspolicyn har Vendus identifierat två olika kategorier inom hållbarhetsåtgärder som vi arbetar utefter när hållbarhetsmål tagits fram.

- Den ena kategorin är det som Vendus i egenskap av fastighetsägare kan påverka.
- Den andra kategorin är de åtgärder där det krävs samarbete mellan fastighetsägare och hyresgäst.

Vidare har Vendus identifierat åtgärder som alltid ska utföras vid förvärv av fastigheter samt åtgärder som alltid ska erbjudas i samarbete med hyresgästen med syfte att reducera parternas totala klimatavtryck.

Mål 2025

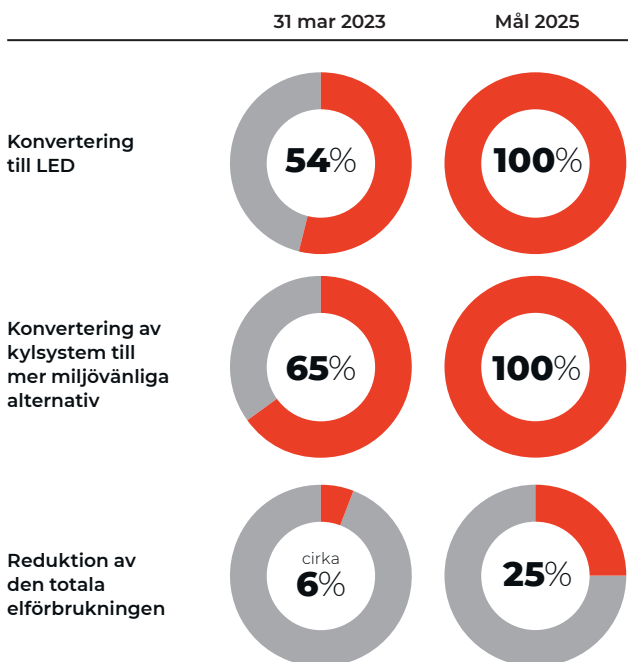
Som en del i hållbarhetsarbetet har Vendus som ett första steg identifierat olika hållbarhetsmål som ska uppnås innan 2025. Bland annat har Vendus som mål att 25 procent av den el som används av dagligvaruhyresgästerna ska komma från förnyelsebar energi, att samtliga fastigheter ska byta ut äldre lysrör till LED-belysning samt att konvertera samtliga äldre kylsystem till mer miljövänliga alternativ.

Genomförda åtgärder

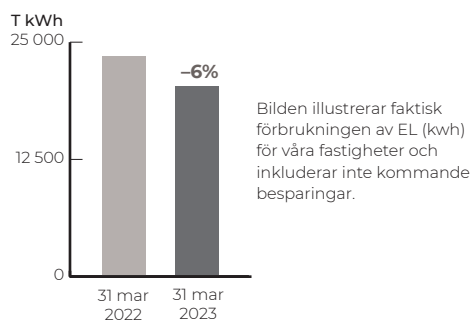
Samtliga fastigheter har inventerats och är upplagda i energiuppföljningsprogrammet Maestro där vi samlar in energidata för att få kontroll över den dagliga energianvändningen i realtid, vilket ger Vendus möjligheten att påverka och förbättra energianvändningen så optimalt som möjligt. Vi har sett över ursprungsmärkningen på den el vi köper in och ändrat alla abonnemang till 100 procent förnybar el där Vendus har elabonnemang direkt mot fastighetsägaren. När Vendus får in information om hyresgästernas elabonnemang ges möjligheten att identifiera ursprungsmärkningen och därmed möjligheten att påverka våra hyresgäster att välja förnybar el. Flertalet av de fastigheter som Vendus förvärvat har bytt till mer miljövänligt kylsystem som följer EU-förordningen.

Tillsammans med hyresgästen

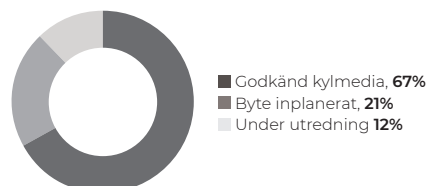
Tillsammans med hyresgästen arbetar Vendus för att skapa hållbara fastigheter med ett så lågt klimatavtryck som möjligt, vilket kräver engagemang och ett gott samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst. I samband med omförhandlingar av hyresavtal arbetar Vendus tillsammans



Elförbrukning i våra fastigheter, rullande 12 månader



Livsmedelsbutiker med kylsystem, mars 2023



med hyresgästen för att få till stånd ombyggnationer som både är hållbara och som leder till förbättringar för hyresgästen. Därigenom får Vendus nöjda hyresgäster som oftast resulterar i att hyresgästen förlänger sitt hyresavtal. Tillsammans med hyresgästen har Vendus i ett antal fall under perioden installerat system för värmeåtervinning av hyresgästens livsmedelkyla. Exempelvis har system för fastigheterna Almekärr 3:98 i Lerum, Piteå Gammelstad 44:2, Affärsmannen 1 i Kalix och Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall upphandlats och beställts för installation under 2023.

Social hållbarhet

Vi på Vendus strävar efter att vara en engagerad hyresvärd i de orter och städer där vi verkar. En del i det arbetet är att tillsammans med hyresgästen bidra till insatser på orten. Bland annat sponsrar Vendus den lokala idrottsföreningen IK Sätra i Gävle tillsammans ICA-handlaren. Vidare planerar vi fler initiativ inom social hållbarhet gemensamt med våra hyresgäster på de orter vi verkar.

Inventering av förbrukning samt optimering av fastigheter

Vendus arbetar aktivt med att utvärdera varje fastighet i portföljen för att kartlägga vilka åtgärder som kan genomföras för att nå våra hållbarhetsmål. Exempel på åtgärder som har genomförts sedan förvärv:

- Under tredje kvartalet 2022 har ett beslut fattats avseende beställning samt installation av frikyla, solenergi samt bergvärme för fastigheten Köpmannen 5 i Hälla Västerås. Investeringen uppgår till cirka 11 miljoner kronor och innebär en reduktion av fastighetens energiförbrukning med cirka 70 procent motsvarande 880 000 kWh per år. Arbetet beräknas slutföras samt anläggningen driftsätts under Q2 2023.
- Inom fastigheterna Järpen 3 i Vimmerby, Kometen 6 i Osby och Vä 157:11 i Kristianstad pågår utvärdering för en installation av solceller under 2023.
- Solcellsanläggning på 500 kWh har beställts till Infanteristen 2 i Kristianstad. Anläggning förväntas producera cirka 400 000 kWh/år. Installation planeras till andra kvartalet 2023.
- Inom fastigheten Högsby 1:157 i Högsby har vi upphandlat och beställt en solcellsanläggning på 100 kWh som förväntas producera cirka 90 000 kWh/år. Installation planeras till andra kvartalet 2023. Detaljprojektering påbörjades under fjärde kvartalet 2022.

För att skapa en ökad förutsägbarhet givet historiskt höga och volatila elkostnader samt för att nå målet om egenproducerad el ser Vendus ett ökat behov av att tidigarelägga vissa kommande projekt. Bland annat kommer projekt gällande takomläggningar tidigareläggas för att möjliggöra en installation av solceller på fastigheter som idag har goda förutsättningar för produktion.



Finansiering

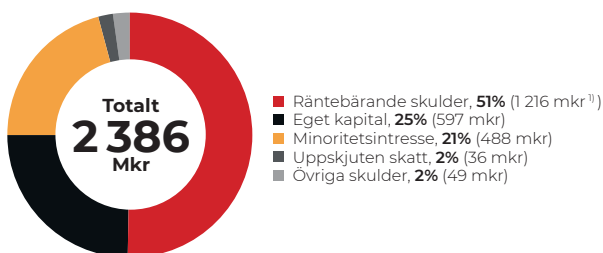
Vendus finansiering utgörs av en kombination av räntebärande skulder från kreditinstitut, eget kapital, uppskjuten skatteskuld och rörelsekapital.

Kapitalstruktur

Vendus verksamhet finansieras med räntebärande skulder från kreditinstitut, eget kapital, uppskjuten skatteskuld och rörelsekapital.

Per 31 mars 2023 hade koncernen banklån om 1 216¹⁾ miljoner kronor. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 36 miljoner kronor. Vid rapporteringsperiodens slut var Vendus största kreditgivare Swedbank. Totalt eget kapital uppgick per 31 mars 2023 till 1 085 miljoner kronor.

Kapitalstruktur (eget kapital & skulder), 31 mar 2023



1) Inkluderar nyttjad RCF

Finansiell risk

Vendus primära finansiella risker utgörs utav finansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk. Finansieringsrisk är risken att Vendus inte har tillgång till det kapital som verksamheten kräver eller att finansiering endast kan erhållas till ogynnsamma villkor. Ränterisk är risken att räntekostnaderna ökar kraftigt vilket påverkar Vendus intjäning och kassaflöde negativt. Likviditetsrisk är risken att Vendus inte har tillgång till likvida medel.

Vendus har mycket goda relationer med sina huvudbanker. Bankerna vill vara med på Vendus fortsatta expansion och vi för konstruktiva samtal kring ytterligare lånefaciliteter för eventuellt kommande förvärv. Efter periodens utgång har vi tillsammans med Swedbank etablerat ett grönt ramverk. Ramverket innebär en kontokredit som är hållbarhetsklassificerad enligt LMA Principles. Gröna investeringar kan sen komma att grönklassificera fastigheten, vilket kan medföra att befintlig senior finansiering omklassificeras till gröna lån.

Finansiella mål

Vendus finansiella mål är att soliditeten ska överstiga 30 procent, belåningsgraden ska understiga 65 procent och räntetäckningsgraden (kostnad för PCP utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet) ska överstiga 1,75 gånger. Per 31 mars 2023 uppgick soliditeten till 45 procent, belåningsgraden till 53 procent och räntetäckningsgraden till 1,5 gånger.

Finansiella mål

	Mål	Utfall				
		Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
Soliditet %	>30	45	46	50	51	22
Belåningsgrad, %	< 65	53	52	48	46	57
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1,2)}	> 1,75	1,5	1,7	1,9	2,1	2,5

1) Kostnad för PCP utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet.

2) Rullande 12-månaders värde.

Kapital- och räntebindning

Per 31 mars 2023 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Vendus räntebärande skulder från kreditinstitut till 2,7 år. Räntebärande skulder som förfaller inom tolv månader uppgick till 585 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan för Vendus räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 5,5 procent.

Kapital- och räntebindning

Kreditavtal	Mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig kapitalbildning, %
0–1 år ¹⁾	585	48	5,4	0,6
1–2 år	472	39	5,5	1,6
2–3 år	6	1	5,6	2,6
3–4 år	25	2	5,4	3,4
4–5 år	15	1	5,8	4,5
>5 år	113	9	5,6	17,1
Totalt	1 216	100	5,5	2,7

1) Kortfristiga del av upplåning avser samtliga amortering och kapitalförfall inom 12 månader. Samtliga lån med slutförfall inom 12 månader avses förlängas. I enlighet med Vendus finanspolicy.

Osäkerhetsfaktorer och risker

Vendus är exponerade mot en mängd olika osäkerhetsfaktorer och risker vilka påverkar Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat såväl positivt som negativt. De risker som, av Bolagets ledning och styrelse, bedöms föreligga kartläggs, utvärderas och hanteras löpande.

Fastigheter

Värdeförändringar

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde vilket baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har CBRE anlitats. Värderingstidpunkt sker i samråd med Bolagets kreditgivare, normalt två gånger per kalenderår. Fastigheternas värde påverkas av kassaflöden som genereras av fastigheterna i form av hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, administrationskostnader och investeringar i fastigheterna. Till följd av detta föreligger det således risk för värdeförändringar på fastigheterna för det fall att kostnader respektive intäkter i fastigheterna skulle förändras negativt och/eller att direktavkastningskravet för segmentet livsmedelsfastigheter förändras.

Risk för Bolaget involverar risk för vakanser inom fastighetsportföljen till följd av uppsägning av existerande hyresavtal och hyresgästernas ekonomiska situation. Vendus kassaflöde påverkas även av faktorer vilka styrs av den rådande ekonomin och yttre faktorer så som konkurrens från andra fastighetsägare.

Hyresintäkter

Vendus resultat påverkas av olika faktorer så som portföljens vakansgrad, hyresgästförluster och hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 98 procent och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 3,1 år. Cirka 76 procent av Vendus intäkter är hänförliga till hyresgäster verkamma inom segmentet livsmedelshandel. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens vilja och förmåga att fortsatt hyra fastigheten och dennes ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer. Vendus förebygger dessa risker genom att aktivt arbeta nära och tillsammans med hyresgästerna i Bolagets fastighetsportfölj.

Drift och underhåll

Vendus löper en risk för kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalen, risken är emellertid begränsad då cirka 35 procent av årets budgeterade driftskostnader debiteras hyresgästerna enligt självkostnadsprincip alternativt genom förutbestämda tillägg som indexjusteras. Även oförutsedda reparationsbehov utgör en risk för Vendus verksamhet. Det vanligaste är att hyresavtalen är reglerade så att hyresgästen står för inre underhåll och hyresvärden står för yttre underhåll. Vendus förebygger risken för oförutsedda reparationsbehov genom att löpande förbättra fastigheternas skick.

Finansiering

Vendus och Vendus dotterbolag är exponerade för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av ränterisk och refinansieringsrisk. Ränterisk föreligger då Vendus resultat och kassaflöde påverkas, såväl positivt som negativt, av ränteförändringar.

Refinansieringsrisk är att Bolaget inte kommer att kunna refinansiera sina lån när dessa förfaller. I syfte att förebygga refinansieringsrisken arbetar Bolagets ledning aktivt tillsammans med Vendus externa finansiärer.

Hemköp, Kallhäll 9:18 i Järfälla



Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	jan-mar 2023	8 mar-31 mar 2022	8 mar-31 dec 2022
Hysesintäkter	38 364	7 376	97 804
Övriga intäkter	2 776	–	5 500
Drift- och underhållskostnader	–8 675	–1 372	–26 773
Fastighetsskatt	–2 823	–185	–4 368
Driftnetto	29 642	5 819	72 163
Administrationskostnader ¹⁾	–5 352	–932	–22 349
Finansiella kostnader (netto) ¹⁾	–15 437	–637	–28 626
Förvaltningsresultat	8 853	4 250	21 188
Värdeförändring	25 613	–5 272	–121 882 ²⁾
Realiserad förlust förvaltningsfastighet	–	–	–7 436
Resultat före skatt	34 466	–1 022	–108 130
Skatt	–7 310	356	–23 975
Periodens resultat	27 155	–666	–132 105
Innehav utan bestämmande inflytande	8 540	–	273
Moderföretagets aktieägare	18 615	–	–159 405
Summa	27 155	–666	–159 132

1) Inkluderar kostnader kopplade mot transaktionen för perioden.

2) Eliminering av historisk portföljpremie relativt styckesvärderingar per 31 december 2022.

Kommentarer för Koncernens rapport över totalresultat i korthet

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 38 364 Tkr. Övriga tillägg inkluderar vidaredebiterade taxebundna kostnader som ökat under kvartalet. Driftnettot uppgick till 29 642 Tkr.

Drift- och underhållskostnader inkluderar oförutsedda kostnader som har uppkommit i samband med förvärv samt åtgärder som identifieras under perioden som har behövts åtgärdas mot bakgrund av passerad teknisk livslängd.

Kostnader

Tungt kvartal relativt årets övriga kvartal. Taxebundna kostnader och driftkostnader är högst i första kvartalet, då kvartalet innehåller en stor del av årskostnaden för uppvärmning, snöröjning och halkbekämpning. Ett aktivt hållbarhetsarbete pågår för att minska exponeringen framåt och därmed få en ökad förutsägbarhet. Ökade kostnader avhjälpas delvis av högre vidaredebitering.

Balansräkning koncernen

Tkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 306 950	1 575 100	2 035 000
Nyttjanderättstillgångar	884	–	884
Summa anläggningstillgångar	2 307 834	1 575 100	2 035 884
Hysesfordringar	8 846	7 434	7 529
Övriga kortfristiga fordringar	20 071	9 681	24 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 770	5 506	11 582
Likvida medel	29 253	114 866	119 488
Summa omsättningstillgångar	77 939	137 487	163 236
SUMMA TILLGÅNGAR	2 385 773	1 712 586	2 199 121
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	596 964	368 891	581 241
Minoritet ¹⁾	488 026	–	481 787
Totalt eget kapital	1 084 990	368 891	1 063 028
Upplåning	631 214	899 046	666 883
Uppskjutna skatteskulder	27 654	51 110	20 344
Övriga långfristig skuld	1 779	884	1 779
Summa långfristiga skulder	660 648	951 040	689 006
Leverantörsskulder	8 858	2 977	10 087
Aktuella skatteskulder	8 366	3 617	8 995
Upplåning, kortfristig del ²⁾	585 046	–	390 678
Övriga kortfristiga skulder	10 199	361 627	9 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 667	24 435	28 306
Summa kortfristiga skulder	640 135	392 656	447 087
Summa skulder	1 300 783	1 343 695	1 136 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 385 773	1 712 586	2 199 121

1) Avser preferensaktier utställda av Proventus Capital Partners.

2) Kortfristiga del av upplåning avser samtliga amortering och kapitalförfall inom 12 månader. Samtliga lån med slutförfall inom 12 månader avses förlängas. I enlighet med Vendus finanspolicy.

Underskrifter

Stockholm den 16 maj 2023

Håkan Bryngelsson
Styrelsens ordförande

Mattias Bülow
Styrelseledamot

Jens Rastad
Styrelseledamot

Mounir Tajiou
Styrelseledamot

Håkan Carlberg
Styrelseledamot

Rapporten har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Definitioner

Definitioner av nyckeltal

Nyckeltal	Beskrivning	Syfte
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Avkastning på eget kapital	Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital under perioden.	Nyckeltalet belyser koncernens förräntning av det egna kapitalet.
Avkastning på totalt kapital	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader dividerat med genomsnittlig balansomslutning under perioden.	Nyckeltalet belyser förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar exklusive finansieringskostnader.
Belåningsgrad	Externa lån dividerat med fastighetsvärde per bokslutsdagen.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Förvaltningsresultat	Driftnetto minskat med kostnader för centraladministration och finansnetto.	Nyckeltalet belyser verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar och kostnader av engångskaraktär.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet belyser verksamhetens intäkter.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder minskat för likvida medel vid periodens utgång i förhållande till fastighetsvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk beaktat likvida medel.
Nettoinvesteringar	Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.	Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskat för räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella plus avskrivningar och finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Kostnad för PCP utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Verkligt värde	Förvärvsvärde för initial portfölj samt extern värdering för tillkommande.	Nyckeltalet belyser fastigheternas värde.
Värdeförändring fastighet	Omvärderingsdifferenser från ny extern värdering.	Nyckeltalet belyser förändringar i fastigheters värde.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet belyser fastigheternas lönsamhet.

ICA, Ängen 7 i Lindesberg



Coop, VÅ 157:111 Kristianstad



ICA, Sättra 54:1 i Gävle



Adress

Mäster Samuelsgatan 3, 2 tr,
111 44 Stockholm.

Org-nr: 559352-0165

Säte: Stockholm

vendus