

Vendus



Q1

Delårsrapport januari – mars 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 31 mars 2024

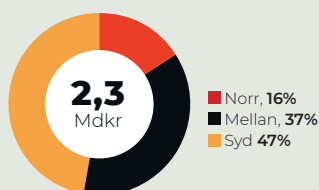
Uthyrbar area
127 626
Kvm

Hyresvärde
~175¹⁾
Mkr

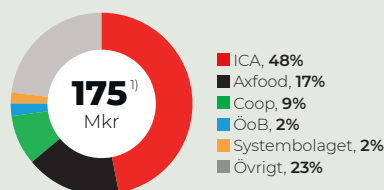
Antal fastigheter
51

1) Inklusive vakans och hyresrabatt för helåret 2024.

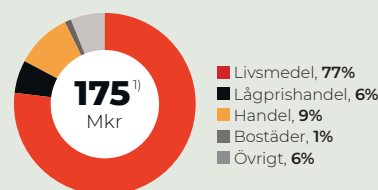
Fastighetsvärde per region, 31 mar 2024



Hyresvärde per hyresgäst, 31 mar 2024

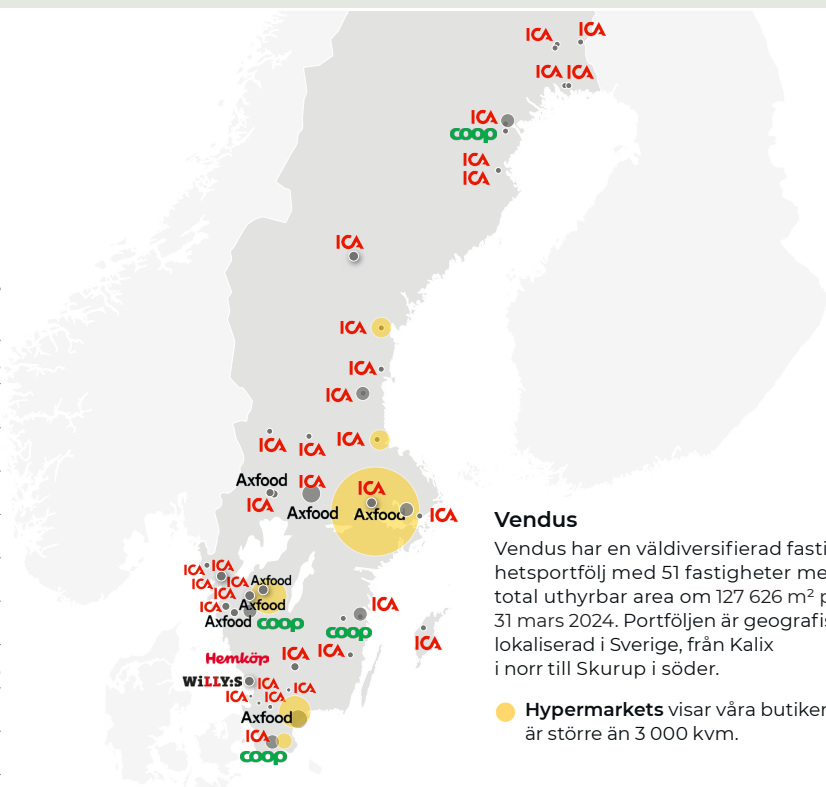


Hyresvärde per hyreskategori, 31 mar 2024



1) Inklusive vakans och 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	17
Definitioner	18
Kontakt	20



Vendus

Vendus har en väldiversifierad fastighetsportfölj med 51 fastigheter med en total uthyrbar area om 127 626 m² per 31 mars 2024. Portföljen är geografiskt lokaliserad i Sverige, från Kalix i norr till Skurup i söder.

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

Väsentliga händelser under perioden

Perioden januari – mars 2024

- Utredning påbörjad för att bygga ut en handelsyta med 3 000 kvadratmeter mot förfrågan från befintlig hyresgäst.
- Samarbete har inletts med rikstäckande aktör för släpavagnsuthyrning till privatpersoner vilket medfört att denna service erbjuds på ett antal fastigheter i portföljen med ökande intäkter som följd.
- Under perioden har senior finansiering förlängts om totalt 128 miljoner kronor.
- I fastigheterna Katedern 1, 3 & 10 i Gamleby och Kyrkheden 1:12 & 1:24 i Hagfors har vi påbörjat utredning för installation av solceller.
- En uppdatering av basårets ingångsvärden för såväl energiförbrukning som koldioxidutsläpp har skett under perioden. Det har skett som en konsekvens av att tillgången till förbrukningsdata har ökat betydligt tack vare utökad anslutningsgrad i våra befintliga fastigheter.

Perioden januari – mars 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 38,7 miljoner kronor (38,4).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9,0 miljoner kronor (8,9).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 0,0 miljoner kronor (25,6).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 17,5 miljoner kronor (34,5).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 14,3 miljoner kronor (27,2).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till 6,3 miljoner kronor (246,3).

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Efter kvartalets utgång har avtal tecknats med Svea Vaccin avseende vaccinbussar på nio fastigheter.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, Mkr	2 308	2 307	2 301
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm ¹⁾	18 082	18 076	18 033
Förvaltningsfastigheter antal, st	51	51	51
Uthyrbar area, tusental kvm ¹⁾	127,6	127,6	127,6
Vakansgrad, %	5,4	3,9	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	97,8	96,5
Överskottsgrad, %	82,8	77,3	83,3

¹⁾ Jämförelsesiffrorna för 2023 har justerats i enlighet med de kvadratmeter som tillkommit genom omklassificeringar och förändringar i befintligt bestånd första kvartalet 2024.

Finansiella nyckeltal	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Hyresintäkter, Mkr	38,7	38,4	157,4
Förvaltningsresultat, Mkr	9,0	8,9	28,8
Resultat före skatt	17,5	34,5	-9,9
Resultat efter skatt	14,3	27,2	-2,5
Nettoinvesteringar	-6,3	-246,3	-282,4
IFRS NAV/aktie, kr	71	77	71
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1), 2)}	1,4	1,5	1,4
Nettobelåningsgrad, %	48,3	51,5	48,5
Belåningsgrad, %	53,2	52,7	53,5
Soliditet, %	46,4	45,5	46,2

¹⁾ Rullande 12-månaders värde.

²⁾ Kostnad för preferensaktier utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet.



VD har ordet

Vendus portfölj bestod per den 31 mars av 51 fastigheter med ett samlat fastighetsvärde på strax över 2,3 miljarder kronor. Trots utmanande tider fortsätter Vendus att leverera ett stabilt förvaltningsresultat under första kvartalet 2024. Resultatet belastas dock fortsatt av höga räntekostnader, vilket dämpas av befintlig räntesäkring.



Under en lång tid har dagligvaruhandeln varit kontra-cyklisk, och denna trend har särskilt förstärkts under de senaste åren. Livsmedelspriserna och alkoholfria drycker har under 2023 ökat med cirka 5,3 procent i årsförändringstakt och har varit en av huvudfaktorerna som har drivit inflationen under året. (SCB) Detta belyser vikten av att inkludera omsättningstillägg i kommande förhandlingar av hyresavtal inom dagligvaru- och lågprishandeln. Summerat är Vendus grundstrategi fortsatt attraktiv och arbetet med att implementera omsättningskomponent i hyresavtalen fortsätter med ovan fundamenta som grund.

Ledningen har noterat ett ökat intresse för bolaget och utvärderar i skrivande stund möjligheten att omsätta detta intresse till en process för att kunna säkra vidare tillväxt under 2024. Utvärdering görs tillsammans med styrelsen samt Carnegie.

Fastighetsmarknad

Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden har under första kvartalet 2024 varit fortsatt relativt låg. Den ackumulerade transaktionsvolymen för årets första tre månader noterades till 21,7 miljarder kronor, vilket motsvarar en ökning om cirka 24 procent jämfört med samma period 2023. Transaktionsaktiviteten ökade något i mars månad isolerat och totalt genomfördes 22 affärer som summerade till 6,3 miljarder kronor. (Colliers Nordics Monthly, april 2024)

Transaktioner och förvärv

Vendus pipeline är fortsatt stark, pipeline består av möjligheter off-market, både enskilda objekt och struktur-affärer. I skrivande stund uppgår det underliggande fastighetsvärdet i pipeline till strax över 5,0 miljarder kronor, med fastigheter som befinner sig på historiskt sett attraktiva nivåer för initial direktavkastning. Under första kvartalet har Vendus inte genomfört några nya förvärv. En förväntad lägre inflation samt kommande räntesänkning förväntas stimulera transaktionsmarknaden och påverka prisnivåerna.

Värdering

Per den 31 mars uppgår Vendus fastighetsportfölj till 51 fastigheter, med en total uthyrbar area om 127 626 kvadratmeter och ett samlat fastighetsvärde om cirka 2,3 miljarder kronor (exklusive portföljpremie). Newsecs senaste genomförda portföljpremieanalys per mars 2024 indikerar en portföljpremie om mellan 7–10 procent för Vendus vilken successivt fallit tillbaka från nivåer om upp emot mellan 15–20 procent. Inkluderas en teoretiskt portföljpremie om 8,5 procent, vilket är i mitten av intervallet,

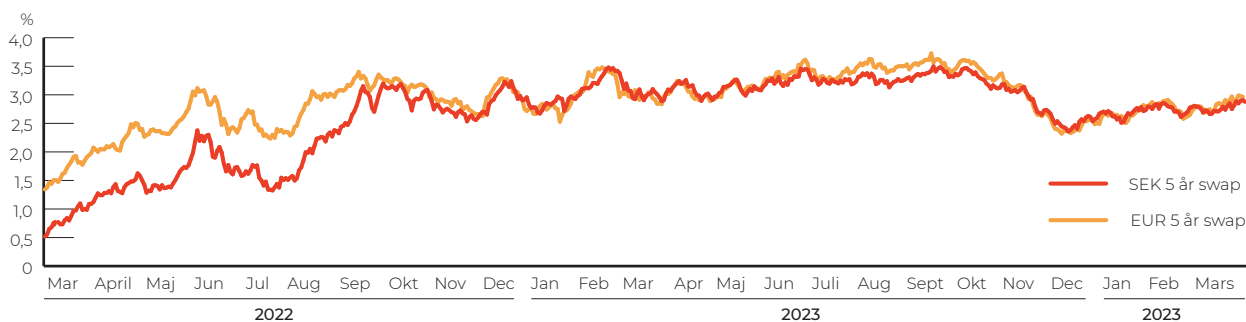
Konjunkturen i Sverige fortsatte sin kräftgång under slutet av 2023 och inledningen av 2024. Trots fallande inflation är räntan kvar på en relativt hög nivå. Den 8 maj 2024 valde Riksbanken efter en lång rad höjningar att sänka styrräntan med 25 punkter, den nya styrräntan ligger nu på 3,75 procent. Samtidigt kommuniceras att om inflationsutsikterna står sig kan styrräntan komma att sänkas ytterligare två gånger under andra halvåret.

Trots oroliga tider står Vendus starkt med robusta 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 samt kostnadseffektiv fastighetsportfölj. Under perioden fortsatte förvaltningen att utvecklas väl och driftnettot i jämförbart bestånd ökade med cirka 9 procent jämfört med samma period förra året.

För dagligvaror i fysiska butiker uppgick försäljningsutvecklingen till 6,8 procent i mars mått som rullande 12 månader, medan e-handeln inom dagligvaror uppgick till 1,0 procent. Mars månad isolerat visade på en månadsutveckling om 6,7 procent samtidigt som e-handelsförsäljningen minskade med 3 procent.

Källa: Svensk dagligvaruhandel

Utveckling 5 år swap, 8 mars 2022 – 31 mars 2024



uppgår marknadsvärdet på Vendus fastighetsportfölj till cirka 2,5 miljarder kronor. Detta motsvarar ett justerat NAV/aktie om cirka 91 kr. I takt med att räntorna sjunker förväntas avkastningskraven på marknaden att falla, vilket i sin tur kommer ha en positiv påverkan på fastighetsvärdet i Vendus portfölj.

Finansiering

Till följd av de penningpolitiska åtstramningarna från Riksbanken har efterfrågan dämpats i Sverige. Det har i sin tur bidragit till en successivt lägre inflation. Inflationstakten mätt som KPI var 4,1 procent i mars 2024, en nedgång från februari då den var 4,5 procent. Månadsförändringen från februari till mars var 0,1 procent.

Vid periodens utgång var totalt 430 miljoner kronor räntesäkrade via 5 och 7-åriga ränteswappar, motsvarande cirka 35 procent av den totala seniora låneportföljen med en kapitalbindning om 5,3 år. Eftersom 65 procent av Vendus seniora låneportfölj löper med rörlig ränta, förväntas den kommande räntesänkningen om 25 punkter förbättra kassaflödet med cirka 2 miljoner kronor från den rörliga delen per år. Den genomsnittliga viktade totala räntan, inklusive marginalen, uppgick till 5,9 procent vid utgången av det första kvartalet.

Hållbarhet

Vår strategiska satsning på hållbarhet och energieffektivitet fortsätter att visa resultat genom genomförda och pågående projekt i beståndet. Genom kylkonverteringar har vi lyckats minska fastigheternas elanvändning, medan solcellsanläggningar bidrar till vår energiförsörjning på ett hållbart sätt. Dessutom fortsätter vi att i snabb takt byta till LED-belysning för att öka vår energieffektivitet och minska vår miljöpåverkan. Dessa åtgärder befäster vårt åtagande att driva en hållbar verksamhet och bidra till en bättre framtid för både våra hyresgäster och vår omvärld.

En uppdatering av basårets ingångsvärden för såväl energiförbrukning som koldioxidutsläpp har skett under perioden. Det har skett som en konsekvens av att tillgången till förbrukningsdata har ökat betydligt tack vare fler installerade elmätare i våra fastigheter. Under perioden har arbetet med att minska energiförbrukningen i befintlig fastighetsportfölj fortsatt. Genom målinriktade insatser har vi lyckats minska den totala energiförbrukningen med cirka 9 procent rullande 12 månader samt reducerat koldioxidutsläppen med cirka 9 procent (jämfört mot basår 2021).

Efter installation och driftsättningen av bergvärmearrättning, frikyla och solpaneler i Köpmannen 5 i Västerås under tredje kvartalet 2023 har vi sett en tydlig reduktion av energiförbrukning och koldioxidutsläpp. Energiförbrukningen och koldioxidutsläppen, mätt som ett rullande

12-månadersvärde, har minskat med 37 respektive 20 procent vid utgången av första kvartalet. Fjärrvärmens kopplat till energiförbrukning och koldioxidutsläpp har under samma period minskat med 81 respektive 83 procent. I fastigheten Högsby 157:7 i Högsby, har ett avtal om försäljning av solcellsproducerad el tecknats med ankarhyresgästen ICA. Planerad produktionsstart är under andra kvartalet 2024. I fastigheterna Ribby 1:128 i Haninge, Infanteristen 2 i Kristianstad, VÅ 157:11 i Vå pågår eller planeras installation av solcellsanläggningar vilka bedöms börja ge resultat under fortsättningen av 2024.

Vi fortsätter att engagerat arbeta mot att uppfylla våra hållbarhetsmål och ser fram emot att fortsätta att åstadkomma en positiv inverkan på miljön. Utvärderingar av utförda åtgärder sker samtidigt som vi arbetar aktivt med framtida åtgärder. Vår målbild är att strategiskt kunna utöka satsningen i och med att vi erhållit en särskild grönklassad kreditlina från Swedbank riktad mot denna typ av insatser.

Förvaltning

Vendus implementerar aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfördelar såsom löpande omförhandling av hyresavtal, lägre förvaltningskostnader som sammantaget ger ett högre driftnetto och därmed fördelaktigare finansiering parallellt med tillväxt. Under perioden har arbete med omförhandlingar av ett antal hyresavtal pågått, med god potential att ytterligare stärka portföljens intäkter, modernisera fastigheterna och säkerställa långsiktiga och starka avtalsförhållanden med våra ankarhyresgäster. Vidare fortsätter arbetet med de identifierade utvecklingsmöjligheterna inom portföljen, såsom tillvaratagande av befintliga byggrätter och utveckling av nya likt redovisat i föregående kvartalsrapport.

Under första kvartalet har vi fortsatt att utvärdera möjligheten att utöka en handelsyta med 3 000 kvadratmeter på begäran av en befintlig hyresgäst. Under perioden har även ett samarbete inletts med en rikstäckande aktör för släpvningsuthyrning till privatpersoner, vilket medfört att denna service nu erbjuds på ett antal fastigheter i portföljen med ökande intäkter som följd. Efter periodens slut har även avtal tecknats med Svea Vaccin angående vaccinsbussar på nio fastigheter. Vidare pågår diskussioner med en etablerad aktör om installation av laddstolpar på flera av fastigheterna. Sammantaget adderar dessa aktiviteter till den totala hyresintäkten genom att kundflödet som våra handlare skapar möjliggör denna typ av uthyrningar och arrenden.

Stockholm den 8 maj 2024

Sorin Valdman,
VD



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 2024 innehöll Vendus fastighetsportfölj 51 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Kalix 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 48 procent av det totala hyresvärdet. Hyresgäster inom dagligvaruhandeln skapar förutsättningar för stabila intäktsströmmar 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 perioden 2025–2027 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 portföljförde- lar så som lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed fördelaktigare finansiering parallellt med tillväxt.

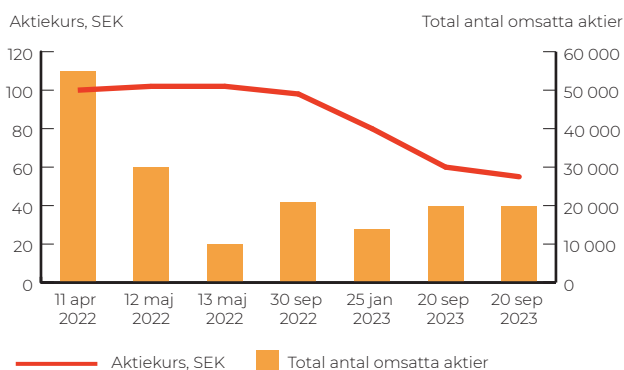
Aktieägare per den 31 mars 2024	A-aktier	B-aktier	Röst- andel, %
Value Real Investment Sweden AB	300 000	249 333	26,1
MEL&ME Fastighet AB		1 046 380	8,4
Movestic Livförsäkring AB		319 497	2,6
MEL&ME AB		325 513	2,6
Nyrensten Global Holding AB		250 000	2,0
Graffe Holding AB		233 333	1,9
Burken Invest AB		229 500	1,8
Övriga		6 785 012	54,5
Total	300 000	9 438 568	100,0

Totalt antal aktier: 9 738 568

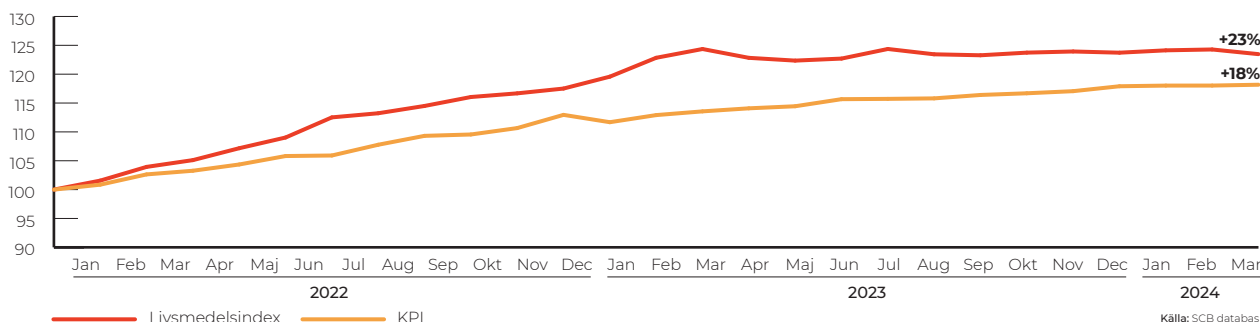
Senaste avslut kr/aktie: 60

Aktie av serie A medför rätt till tio (10) röster samt aktie av serie B medför rätt till en (1) röst.

Aktietransaktioner 2022 – 31 mars 2024

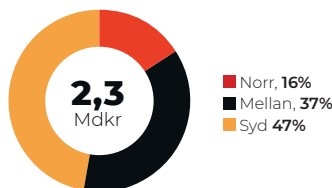


Livsmedelsindex och KPI 1 januari 2022 – 31 mars 2024



Vårt fastighetsbestånd

Geografiska delmarknader, 31 mar 2024



Norr

Antal fastigheter: 15

Uthyrbar area: 21 419 kvm

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

Mellan

Antal fastigheter: 12

Uthyrbar area: 42 480 kvm

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

Syd

Antal fastigheter: 24

Uthyrbar area: 63 727 kvm

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

som det ger Vendus möjlighet att maximera fastighetens värdetillväxt. Vendus genomför även en stor del gröna investeringar, så som installationer av solceller, kylkonvertering till Co2-kyla och LED-belysning som leder till ett minskat klimatavtryck och minskade förbrukningskostnader vilket i sin tur skapar 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 med cirka 48 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.

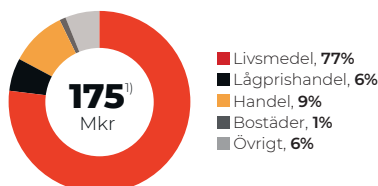
Bästa butiken på orten

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.

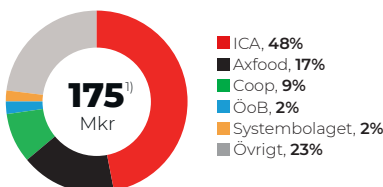
Omsättningsbaserade hyror

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 indexjusterade mot KPI, med undantag för bostäder och ett fåtal lokaler inom kategorin övrigt, vilket i kombination med omsättningshyror ger en lägre känslighet mot inflation. Per den 31 mars 2024 inkluderade cirka 30 procent av Vendus hyresavtal mot livsmedelshyresgäster omsättningskomponent.

Hyresvärde per hyreskategori, 31 mar 2024



Hyresvärde per hyresgäst, 31 mar 2024



1) Inklusive vakans och hyresrabatt för helåret 2024.

Våra fastigheter

Vendus portfölj omfattar per den 31 mars 2024 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 hyresgästen de bästa förutsättningarna att bedriva sin verksamhet samtidigt

Förvaltning

Förvaltningen av Vendus fastighetsportfölj utförs av Real Value Management ett erfaret 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.

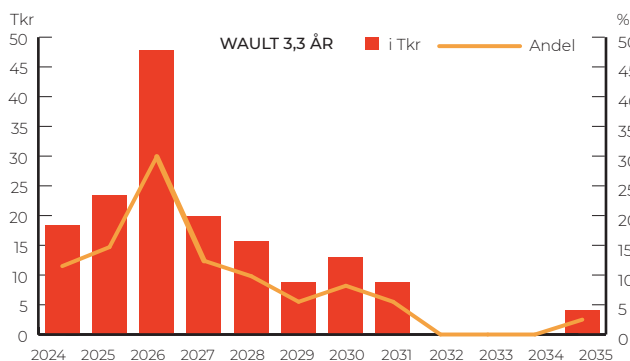
Pågående förhandlingar samt utvecklingsarbeten

- Under första kvartalet 2024 har förhandlingar med ankarhyresgäster förts avseende fastigheterna Köpmannen 5 (Västerås), Infanteristen 2 (Kristianstad), Hjärtat 4 (Klippan), Tallen 3 (Herrljunga), Södra Rottne 18:1 (Växjö/Rottne), Porsmad 1:107 (Veddige) och Gästgivaren 9 (Vårgårda).
- Under första kvartalet 2024 har utvecklingsarbeten pågått i fastigheterna Stationskarlen 7 & 3 (Skelleftehamn), Almekärr 3:98 (Lerum), Sättra 54:1 (Gävle), Köpmannen 5 (Västerås), Söråkern 16 (Kalix), Oden 2 (Tomelilla) Storkåge 19:31 (Skellefteå) och Kilafors 18:17 (Kilafors).
- Pågående utredning för att bygga ut en handelsyta med 3 000 kvadratmeter mot förfrågan från befintlig hyresgäst.

Pågående och avslutade underhållsåtgärder under perioden

- I fastigheterna Almekärr 3:98 i Lerum, Affärsmannen 1 i Kalix och Forsa Lund 1:52 i Hudiksvall har kylkonvertering till Co2-kyla slutförts.
- I fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har installation och driftsättning av bergvärmeanläggning, frikyla och solpaneler slutförts. I om med dessa investeringar har den totala energiförbrukningen minskat markant.
- I fastigheten Slammarp 64:6 i Båstad pågår projektering för nytt ventilationsaggregat med målsättning att installation ska vara avslutad under andra halvåret 2024.
- I fastigheterna Storkåge 44:4 i Skellefteå och Piteå Gammelstad 44:2 i Piteå planeras hyresgäst Anpassning och kylkonvertering. Slutförandet av projekten planeras ske under andra halvåret 2024.
- I fastigheterna Söråkern 16 i Kalix och i Gästgivaren 4 i Malung planeras kylkonvertering under 2024/2025.

Förfallostruktur Hyresavtal



Fastighetstransaktioner

Inga fastighetstransaktioner har ägt rum under första kvartalet 2024.



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.

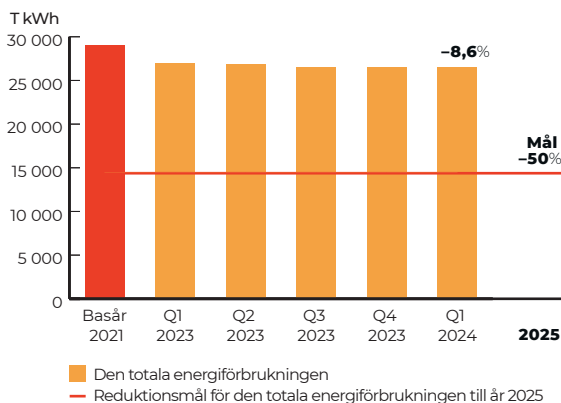
Vidare har Vendus identifierat åtgärder som alltid ska utföras vid förvärv av fastigheter samt åtgärder som alltid ska erbjudas i samarbete med hyresgästen med syfte att reducera parternas totala klimatavtryck.

Mål 2025

Som en del i hållbarhetsarbetet har Vendus som ett första steg identifierat olika hållbarhetsmål som ska uppnås innan 2025. Bland annat har vi som mål att den totala energiförbrukningen ska minska med 50 procent. Vi har även som mål att samtliga fastigheter ska byta ut äldre lysrör till LED-belysning, konvertera samtliga äldre kylsystem till mer miljövänliga alternativ samt att uppnå 50 procent reduktion av koldioxidutsläpp.

En uppdatering av basårets ingångsvärden för såväl energiförbrukning som koldioxidutsläpp har skett under perioden. Det har skett som en konsekvens av att tillgången till förbrukningsdata har ökat betydligt tack vare utökad anslutningsgrad i våra fastigheter.

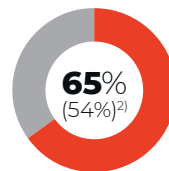
Reduktion av den totala energiförbrukningen, R12¹⁾



31 mar 2024

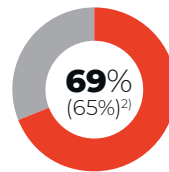
Mål 2025

Konvertering till LED



100%

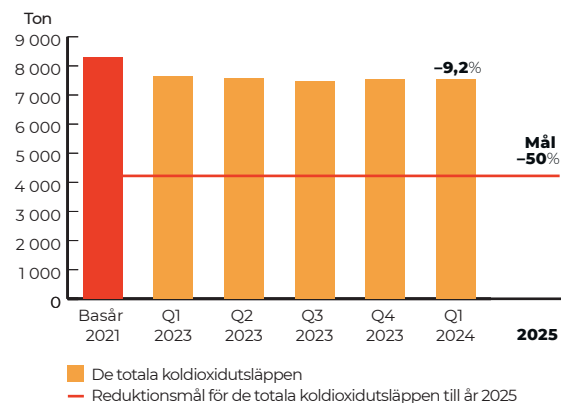
Konvertering av kylsystem till mer miljövänliga alternativ



100%

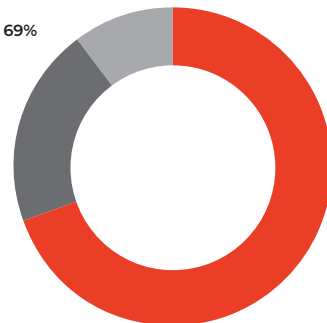
2) Konvertering och reduktion kv 1 2023.

Reduktion av koldioxidutsläpp, R12¹⁾



Genomförd kylkonvertering 31 mars 2024

■ Genomförd kylkonvertering, 69%
■ Byte inplanerat, 20%
■ Under utredning, 10%



1) Vid förvärv uppräknas basår samt utfall mot tillträdd fastighet.

Utökad anslutningsgrad kommer ha negativ effekt på kort sikt. I takt med att med vår förbrukningsdata ökar kommer möjligheten till styrning och uppföljning i realtid samt på lång sikt förbättras, detta leder till ökad förutsägbarhet samt minskad exponering framåt.

Genomförda åtgärder

Majoriteten av fastigheterna 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 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, Affärsmannen 1 i Kalix och Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall installerats. I fastigheten Piteå Gammelstad 44:2 i Piteå, och Storkåge 19:31 i Skellefteå har system upphandlats och beställts. I fastigheten Gästgivaren 4 i Malung pågår utredning.

Social hållbarhet

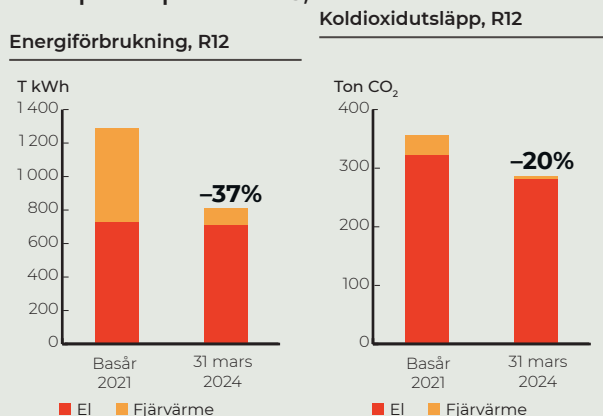
Vi på Vendus strävar efter att vara en engagerad hyresvärd i de orter och städer där vi verkar. En del i det arbetet är att tillsammans med hyresgästen bidra till insatser på orten. Bland annat sponsrar Vendus den lokala idrottsföreningen IK Sättra i Gävle tillsammans ICA-handlaren. Vidare planerar vi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

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 perioden:

- I fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har installation och driftsättning av en bergvärmeanläggning, frikyla och solpaneler slutförts under 2023. Energiförbrukningen och koldioxidutsläppen, mätt som ett rullande 12-månadersvärde, har minskat med 37 respektive 20 procent vid utgången av Q1 2024. Investeringen uppgick till cirka 12 miljoner kronor och beräknas innebära en reduktion av fastighetens energiförbrukning med minst 70 procent motsvarande 880 000 kWh/år.
- I fastigheterna Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall, Affärsmannen 1 i Kalix samt Almekärr 3:98 i Lerum har vi slutfört kylkonverteringsprojekt som kommer innebära en reduktion av fastigheternas elanvändning med cirka 30 procent per år.
- Solcellsanläggning på 500 kWh har installerats på Infanteristen 2 i Kristianstad. Anläggning förväntas producera cirka 480 000 kWh/år. Driftsättning planeras till andra halvåret 2024.
- I fastigheten Ängen 7 i Lindesberg har installation av LED-belysning genomförts under Q1 2024.
- En solcellsanläggning på 100 kWh har beställts till Högsby 1:157 i Högsby. Anläggningen förväntas producera cirka 90 000 kWh/år. Installation och driftsättning planeras att utföras under Q2/Q3 2024.
- I fastigheterna Piteå Gammelstad 44:2 i Piteå och Storkåge 4:44 i Skellefteå har kylkonverteringsprojekt påbörjats under Q1 2024, vilka förväntas slutföras under året.
- Inom fastigheterna Kometen 6 i Osby och Vä 157:11 i Kristianstad pågår utvärdering avseende en installation av solceller under 2024.
- I fastigheten Slammarp 64:6 i Båstad planeras konvertering av LED-belysning samt byte av ventilationsaggregat under 2024.
- I fastigheterna Hjärtat 4 i Klippan och Kilafors 18:17 i Bollnäs planeras installation av LED-belysning under andra halvåret 2024.

Exempel: Köpmannen 5, Västerås



Energiförbrukningen i Köpmannen 5 i Västerås har minskat med 37 procent och koldioxidutsläppen med 20 procent sedan mätningarna började 2021. Prognostiserad reduktion av fastighetens energiförbrukning bedöms uppgå till 70 procent på årsbasis.



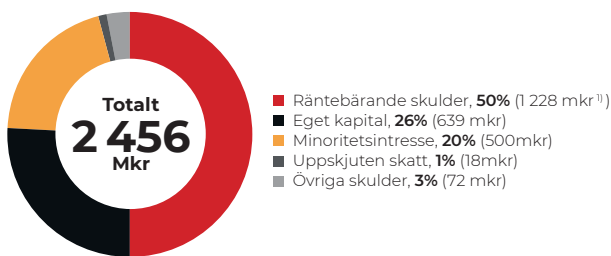
Finansiering

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 2024 hade koncernen banklån om 1 227,5¹⁾ miljoner kronor. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 17,6 miljoner kronor. Vid rapporteringsperiodens slut var Vendus största kreditgivare Swedbank. Totalt eget kapital uppgick per 31 mars 2024 till 1 139,1 miljoner kronor.

Kapitalstruktur (eget kapital & skulder), 31 mar 2024



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 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 2024 uppgick soliditeten till 46,4 procent, belåningsgraden till 53,2 procent och räntetäckningsgraden till 1,4 gånger.

Finansiella mål

	Mål	Utfall				
		Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Soliditet %	>30	46,4	46,2	45,2	45,3	45,5
Belåningsgrad, %	< 65	53,2	53,5	52,9	53,2	52,7
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1), 2)}	> 1,75	1,41	1,41	1,45	1,50	1,59

1) Kostnad för preferensaktier utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet. Räntesats 4,0% + 3,0% (PIK). Löptid till 29 april 2028 därefter ökning till 14 % årlig ränta. Utdelning på preferensaktierna kan skjutas upp av Vendus (men kommer att kapitaliseras från och med den dagen).

2) Rullande 12-månaders värde.

Kapital- och räntebindning

Per 31 mars 2024 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Vendus räntebärande skulder från kreditinstitut till 3,3 år. Räntebärande skulder som förfaller inom tolv månader uppgick till 560 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan för Vendus räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 6,16 procent exklusive befintlig räntesäkring och till 5,90 procent inklusive befintlig räntesäkring. Riksbankens aviserade räntesänkning kommer leda till successivt lägre finansieringskostnader för Vendus.

Kapital- och räntebindning

Kreditavtal	Mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig kapitalbildning, %
0–1 år ¹⁾	560	45,6	6,0	0,6
1–2 år	172	14,0	6,2	1,6
2–3 år	296	24,1	6,3	2,6
3–4 år	28	2,3	6,4	3,6
4–5 år	24	2,0	6,3	4,5
5–6 år	6	0,5	6,5	5,4
>6 år	142	11,6	6,4	17,1
Totalt	1 227	100	6,2	3,3

1) Kortfristig del av upplåning avser samtlig 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 vår verksamhet, finansiella ställning och resultat såväl positivt som negativt. De risker som, av 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 Vendus 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 cirka 98 procent och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 3,3 år. Cirka 77 procent av Vendus intäkter är hänförliga till hyresgäster verksamma inom segmentet livsmedelshandel. Risker 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 vår fastighetsportfölj.

Drift och underhåll

Vendus löper en risk för kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalen, risken är emellertid begränsad då cirka 30 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 Vendus inte kommer att kunna refinansiera sina lån när dessa förfaller. I syfte att förebygga refinansieringsrisken arbetar Bolagets ledning aktivt tillsammans med Vendus externa finansiärer.

COOP, Lejonet 14 i Skurup



Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Hysesintäkter	38 702	38 364	157 364
Övriga intäkter	3 505	2 776	6 439
Drift- och underhållskostnader	-8 990	-8 675	-30 613
Fastighetsskatt	-1 172	-2 823	-6 456
Driftnetto	32 044	29 642	126 734
Administrationskostnader	-6 525	-5 352	-28 186
Finansiella kostnader (netto)	-16 527	-15 437	-69 782
Förvaltningsresultat	8 992	8 853	28 766
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-	25 613	-15 950
Realiserad förlust förvaltningsfastighet	-	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	8 555	-	-22 710
Resultat före skatt	17 547	34 466	-9 894
Skatt	-3 293	-7 310	7 429
Periodens resultat	14 254	27 155	-2 465
Innehav utan bestämmande inflytande	8 683	8 540	34 035
Moderföretagets aktieägare	5 571	18 615	-36 500
Summa	14 254	27 155	-2 465

Kommentarer för Koncernens rapport över totalresultat i korthet

Intäkter

Hysesintäkterna under första kvartalet 2024 uppgick till 38 702 Tkr. Hysesintäkterna påverkas negativt av vakansen i fastigheten Centrum 3 i Hagfors. Övriga intäkter inkluderar vidaredebiterade taxebundna kostnader.

Kostnader

Drift- och underhållskostnader under första kvartalet 2024 uppgick till -8 990 Tkr. Posten 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.

Taxebundna kostnader belastar kvartalet tungt relativt årets övriga kvartal då Q1 belastas av en stor del av årskostnaden för uppvärmning. Posten påverkas negativt av att januari var en historiskt kall månad samt det allmänt höga kostnadsläget, och särskilt ökad kostnad för fjärrvärme.

Ökade kostnader avhjälpas delvis av högre vidaredebitering. Ett aktivt hållbarhetsarbete pågår för att minska exponeringen framåt och därmed få en ökad förutsägbarhet. Under andra halvåret 2023 har solceller, frikyla samt bergvärme i Köpmannen 5 i Västerås driftsatts och väntas ge en positiv effekt.

Administrationskostnader omfattar utgifter relaterade till koncernledning, gemensamma koncernfunktioner, IT, investerarrationer, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till -6 525 Tkr för första kvartalet 2024.

Värdeförändringar

I resultaträkningen redovisas värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om 0 Tkr för perioden. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 8 555 Tkr och avser ränteswappar.

Balansräkning koncernen

Tkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 307 690	2 306 950	2 301 400
Nyttjanderättstillgångar	884	884	884
Summa anläggningstillgångar	2 308 574	2 307 834	2 302 284
Hysesfordringar	6 588	8 846	8 718
Övriga kortfristiga fordringar	5 564	20 071	6 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 505	19 770	13 816
Likvida medel	113 225	29 253	116 025
Summa omsättningstillgångar	147 881	77 939	145 190
SUMMA TILLGÅNGAR	2 456 455	2 385 773	2 447 474
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	639 295	596 964	634 031
Minoritet ¹⁾	499 777	488 026	496 177
Totalt eget kapital	1 139 072	1 084 990	1 130 208
Upplåning, långfristig del	667 706	631 214	595 856
Uppskjutna skatteskulder	17 654	27 654	14 939
Övriga långfristig skuld	929	895	929
Tomträtt	884	884	884
Derivat	13 271	–	22 710
Summa långfristiga skulder	700 444	660 648	635 319
Leverantörsskulder	9 463	8 858	5 575
Aktuella skatteskulder	2 593	8 366	3 822
Upplåning, kortfristig del ²⁾	559 830	585 046	636 360
Övriga kortfristiga skulder	6 861	10 199	6 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 191	27 667	29 405
Summa kortfristiga skulder	616 939	640 135	681 947
Summa skulder	1 317 383	1 300 783	1 317 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 456 455	2 385 773	2 447 474

1) Avser preferensaktier utställda av P Capital Partners.

2) Kortfristig del av upplåning avser samtlig amortering och kapitalförfall inom 12 månader. Samtliga lån med slutförfall inom 12 månader avses förlängas, i enlighet med Vendus finanspolicy.

Kassaflödesanalys koncernen

Tkr	jan-mar 2024	jan-mar 2023	jan-dec 2023
Löpande Verksamhet			
Driftnetto	32 044	29 642	126 734
Administrationskostnader	-6 525	-5 352	-28 186
Betalda räntor	-8 918	-15 895	-69 782
Erhållna räntor	436	-	-
Betald skatt	-1 807	-445	-3 465
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	15 230	7 950	25 301
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 965	-2 192	17 530
Förändring av kortfristiga skulder	2 987	-9 861	-9 337
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	13 253	-4 104	33 495
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-	-70 844	-76 123
Investering i befintliga fastigheter	-6 290	-11 241	-41 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 290	-82 085	-118 097
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	-	9 347	52 932
Amortering av lån	-4 680	-8 201	-35 829
Utdelning ¹⁾	-5 083	-4 837	-19 650
Nyemission	-	-356	83 687
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 763	-4 047	81 140
Periodens kassaflöde	-2 800	-90 236	-3 463
Likvida medel vid periodens början	116 025	119 488	119 488
Likvida medel vid periodens slut	113 225	29 253	116 025

1) Utdelning till P Capital Partners avseende preferensaktier.

Underskrifter

Stockholm den 8 maj 2024

Håkan Bryngelsson
Styrelsens ordförande

Mattias Bülow
Styrelseledamot

Jens Rastad
Styrelseledamot

Mounir Tajjou
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.
IFRS NAV	Fastighetsvärde inklusive likvida medel, exklusive minoritet samt räntebärande skulder dividerat på antal utestående aktier.	Nyckeltalet belyser substansvärde per aktie.
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.

Eketånga 24:56 i Halmstad



Coop, vÅ 157.11 i Kristianstad



ICA, Sättra 54:1 i Gävle



Adress

Mäster Samuelsgatan 3, 2 tr,
111 44 Stockholm.

Org-nr: 559352-0165

Säte: Stockholm

vendus