

Vendus



Q1

Delårsrapport januari – mars 2025

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 2025

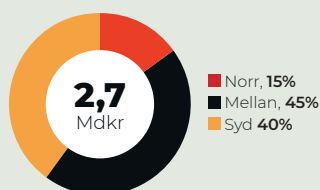
Uthyrbar area
153 071
Kvm

Hyresvärde
~200
Mkr

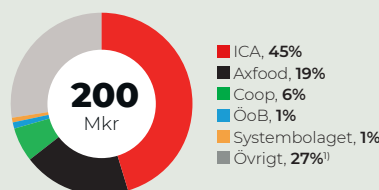
Antal fastigheter
62¹⁾

1) Uppdaterat från tidigare rapportering där nyckeltalet avsåg registerfastigheter istället för förvaltningsenheter.

Fastighetsvärde per region, 31 mars 2025

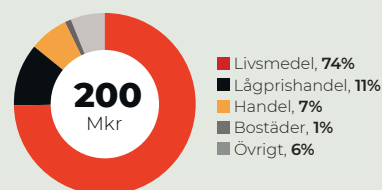


Hyresvärde per hyresgäst, 31 mars 2025

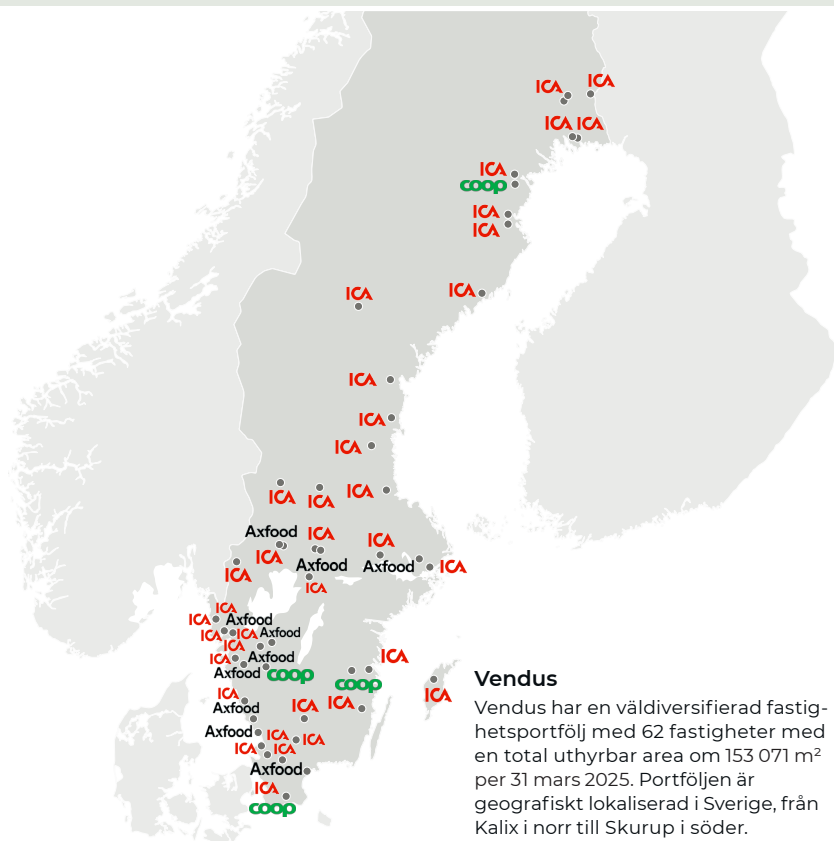


1) Inkluderar apotek.

Hyresvärde per hyreskategori, 31 mars 2025



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



Väsentliga händelser under perioden

Perioden januari–mars 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 43,8 miljoner kronor (42,2).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 7,4 miljoner kronor (9,0).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 47,1 miljoner kronor (0,0).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 55,2 miljoner kronor (17,5).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 44,9 miljoner kronor (14,3).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till 311,1 miljoner kronor (6,3).



Väsentliga händelser under kvartalet

- Under kvartalet genomfördes en företrädesemission till befintliga aktieägare som tillförde Bolaget cirka 188 miljoner kronor, varav cirka 30 miljoner kronor investerades av ledningen. Det totala kapitaltillskottet uppgår därmed till cirka 677 miljoner kronor, varav cirka 433 miljoner kronor har tillförts Bolagets kassa. Av dessa medel investerades cirka 244 miljoner kronor under slutet av 2024, medan cirka 244 miljoner kronor kvarstår tillgängliga för neddragning vid behov.
- Den 28 februari tillträdde fastigheterna Töcksmarks Stom 3:3, 3:15, 3:16 och 3:17 i Årjängs kommun med bland andra Eurocash, ICA och Dollarstore som hyresgäster. Total uthyrningsbar area uppgår till 21 896 kvadratmeter.
- För att ytterligare stärka Vendus kreditnyckeltal och minska den totala skuldsättningen har en amortering om 100 miljoner kronor på de utestående preferensaktierna genomförts i februari.
- Den 21 mars tillträdde fastigheten Ullared 1:73 i Falkenberg kommun med ICA som enda hyresgäst. Total uthyrningsbar area uppgår till 1 554 kvadratmeter.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Den 28 april tillträdde fastigheten Bråland 2:15 i Stenungsunds kommun med bland andra Hemköp som hyresgäst. Total uthyrningsbar area uppgår till 3 840 kvadratmeter.
- Den 29 april tillträdde fastigheten Jannelund 11:3 i Degerfors kommun med bland andra ICA som hyresgäst. Total uthyrningsbar area uppgår till 3 497 kvadratmeter.
- Förvärv, som initialt genomfördes med eget kapital, har efter periodens utgång refinansierats med senior skuld.
- Aktiekapitalet har ökats genom en riktad nyemission av 21 276 B-aktier till styrelsens ordförande Charlotte Hybinette, till en teckningskurs om 47 kr per aktie.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, Mkr	2 742	2 308	2 384
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm	17 913	18 082	18 391
Förvaltningsfastigheter antal, st ¹⁾	62	56	56
Uthyrbar area, tusental kvm	153,1	127,6	129,6
Vakansgrad, %	7,8	5,4	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	97,9	96,2
Överskottsgrad, % ²⁾	77,1	82,8	80,2

1) Uppdaterat från tidigare rapportering där nyckeltalet avsåg registerfastigheter istället för förvaltningsenheter.

2) Rullande 12-månaders värde.

Finansiella nyckeltal

	jan–mar 2025	jan–mar 2024	jan–dec 2024
Hyresintäkter, Mkr	43,8	42,2	167,5
Förvaltningsresultat, Mkr	7,4	9,0	36,6
Resultat före skatt	55,2	17,5	63,8
Resultat efter skatt	44,9	14,3	53,8
Nettoinvesteringar	–311,1	–6,3	–63,1
NAV/aktie, kr	60	69	62
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1), 2)}	1,55	1,41	1,56
Nettobelåningsgrad, %	44,5	48,3	41,2
Belåningsgrad, %	48,8	53,2	50,0
Soliditet, %	50,7	46,4	52,0

1) Rullande 12-månaders värde.

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

VD har ordet

Vendus har inlett 2025 med hög aktivitet där både förvärv och flera framgångsrika omförhandlingar inom beståndet har genomförts. Sammantaget har Vendus tillträtt fyra fastigheter under årets fyra första månader. Vid tidpunkten för rapportens publicering består portföljen av 64 fastigheter med ett totalt värde om cirka 2,9 miljarder kronor och ett årligt hyresvärde, inklusive tillägg, om cirka 211 miljoner kronor. Andelen av hyresvärdet som är hänförlig till hyresgäster inom livsmedelssektorn (inklusive apotek och Systembolag) uppgår till cirka 74 procent.



Vendus fokus på livsmedelsfastigheter, med livsmedelsbutiker och dagligvarukedjor som ankarhyresgäster, ger en stabil grund för långsiktiga hyresintäkter. Under det första kvartalet 2025 steg livsmedelspriserna med 2,9 procent, och jämfört med mars 2024 var prisökningen 5,4 procent – vilket innebär att vi återigen befinner oss i en period av ökande priser på livsmedel för konsument. Efterfrågan på dagligvaror och den centrala roll som livsmedelsbutiker spelar i samhällsekonomin understryks av att signalerna från butiker inom beståndet pekar på en positiv omsättningstrend. Även att livsmedelspriser återigen är en aktuell fråga i det politiska samtalet på riksdagsnivå tyder på ökat fokus på sektorn, vilket på sikt kan leda till beslut med effekter för livsmedelsaktörerna. Vendus följer utvecklingen noga och utvärderar kontinuerligt eventuella konsekvenser i relation till de åtgärder som diskuteras.

Vid årets bolagsstämma valdes Charlotte Hybinette till ny styrelseordförande – ett viktigt steg i Bolagets fortsatta utveckling. Med sin gedigna erfarenhet från börsnoterade bolag och sin kompetens inom bolagsstyrning och affärsutveckling, utgör hon ett värdefullt tillskott i vår strategiska resa, som nu kan tas till en ny nivå. Efter periodens utgång har även Anton Livion tillträtt sin tjänst som CFO, vilket markerar ett ytterligare steg i processen att ta hem CFO-funktionen och ekonomistyrningen internt.

Transaktioner och förvärv

Under det första kvartalet 2025 genomförde Vendus ett förvärv av en fullt uthyrd fastighet i Falkenbergs kommun, med ICA som hyresgäst och en uthyrbar area om 1 554 kvadratmeter. Efter kvartalets utgång har ytterligare två fastigheter förvärvats: en i Stenungsund, där Hemköp är ankarhyresgäst och den uthyrbara ytan uppgår till 3 840 kvadratmeter, samt en i Degerfors med ICA som ankarhyresgäst och en uthyrbar area om 3 497 kvadratmeter.

Sedan årsskiftet uppgår det totala underliggande fastighetsvärdet för genomförda förvärv som tillträtts till cirka 432 miljoner kronor. De nyförvärvade fastigheterna är kommersiella och har en hög andel livsmedelshandel, med lägen i geografiskt prioriterade områden. Förvärven bidrar till ett stärkt kassaflöde och ökad exponering mot ledande aktörer inom dagligvaruhandeln.

Vendus har även flera pågående dialoger om vidare förvärv som fortsätter bygga portföljen med ett genomförande under kommande period. Segmentet får en allt mer uppmärksammas roll som intressant investering bland marknadens aktörer. Vendus har en stabil position på marknaden och tillväxtresan har under året fortsatt på attraktiva nivåer.

Värdering

Per den 31 mars 2025 omfattade Vendus fastighetsportfölj 62 fastigheter med en total uthyrbar area om 153 071 kvadratmeter och ett samlat fastighetsvärde om cirka 2 750 miljoner kronor. Inklusive förvärv efter perioden uppgår portföljen vid tidpunkten för denna rapportens publicering till 64 fastigheter, med en total uthyrbar area om 160 408 kvadratmeter och ett samlat fastighetsvärde om cirka 2 900 miljoner kronor. Bedömningen är att värderingar kan komma att stärkas under senare delen av 2025, i takt med att genomförda omförhandlingar och uthyrningar får genomslag i värderingarna samt att fler transaktioner genomförs inom segmentet. Fastighetsportföljen kommer att extern värderas på nytt inför det andra kvartalets rapport.

Utveckling 5 år swap, 8 mars 2022 – 31 mars 2025



Finansiering

Som tidigare kommunicerats genomfördes kapitalanskaffning genom ett antal emissioner i slutet av 2024 och i början av 2025, vilket tillförde Bolaget cirka 677 miljoner kronor. Av detta belopp har cirka 433 miljoner kronor redan tillförts kassan, medan resterande 244 miljoner kronor kommer att dras ned under andra kvartalet 2025.

För att stärka Vendus kreditnyckeltal och kapitalstruktur har en amortering om 100 miljoner kronor genomförts på de utestående preferensaktierna under perioden.

Hållbarhet

Under början av 2025 har arbetet med att nå våra hållbarhetsmål fortsatt. Liksom tidigare ligger Bolagets primära fokus på insatser som minskar energiförbrukningen och som en följd av detta även koldioxidutsläppen i vårt befintliga bestånd. Minskad energiförbrukning leder i sig till ökad lönsamhet och därmed värdetillväxt vilket stöttar såväl Bolagets miljömässiga som ekonomiska hållbarhetsmål.

Efter installation och driftstart av nytt styrsystem och energieffektiva fläktmotorer (EC) har energiförbrukningen minskat med 31 procent och koldioxidutsläppen med 32 procent i fastigheten Sättra 54:1 i Gävle. I fastigheterna Katedern 1 och 3 i Gamleby har ny styr- och reglerutrustning installerats för att effektivisera energianvändningen. Åtgärden har redan lett till en minskning av energiförbrukningen med cirka 30 procent, och fortsatt optimering förväntas bidra till ytterligare besparingar över tid.

Under perioden har även arbetet med en solcellsanläggning samt en anläggning för bergvärme initierats vilka båda kommer att få en väsentlig effekt på energi- samt koldioxidförbrukning för respektive fastighet.

Vi fortsätter vårt engagerade arbete mot att uppfylla våra hållbarhetsmål och ser fram emot att både göra en positiv inverkan på miljön samt stärka driftnetton, vilket även skapar värde i fastighetsportföljen.

Förvaltning

Vendus tillämpar en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfordelar, såsom lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed fördelaktigare finansiering samtidigt som värdetillväxt genereras.

Under kvartalet har både omförhandlingar av befintliga hyresavtal och tecknande av nya avtal genomförts. Totalt har detta lett till en ökning av det årliga hyresvärdet med cirka 0,6 miljoner kronor samt en förlängning av portföljens genomsnittliga återstående kontraktstid (WAULT) från 3,18 till 3,27 år.

I tillägg till de slutförda omförhandlingarna pågår ett tiotal pågående omförhandlingar med avsikt att slutföras under andra kvartalet. Vi ser fortsatt potential i våra befintliga vakanser och för en nära dialog med potentiella hyresgäster kring framtida etableringar och för närvarande pågår en handfull skarpa förhandlingar. Bolaget arbetar också med planerade utbyggnader av flera butikslokaler, vilket vi ser som ett viktigt steg i att stärka våra fastigheters långsiktiga värde och attraktionskraft. Vi ser fram emot att kunna redovisa resultat av detta arbete längre fram under året.

Stockholm den 15 maj 2025

Mattias Bülow,
VD

Eurocash, ICA, Dollarstore, Rusta med flera, Töcksmarks Stom 3:3 & 3:15-3:17 i Årjängs



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 handelsplatserna.

Affärsidé

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

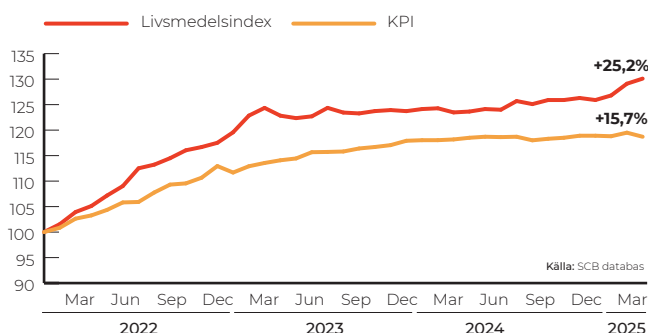
Vår fastighetsportfölj

Per den 31 mars 2025 innehöll Vendus fastighetsportfölj 62 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Kalix i norr till Skurup i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. Cirka 74 procent av hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandel varav ICA står för cirka 45 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 skapar tillsammans ett inflationskydd och ett skydd mot ökade finansieringskostnader.

Målsättning

Vendus arbetar med målsättningen att äga och förvalta en fastighetsportfölj till ett värde mellan 6-8 miljarder kronor inom perioden 2025–2027 och därmed möjliggöra inflations-säkrade 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 mellan 50–100 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 2025



Aktieägare per den 31 mars 2025

	A-aktier	B-aktier	Röstandel, %
Nordika Grocery AB		4 255 318	19,7
Value Real Estate Investment Sweden AB	300 000	770 131 ¹⁾	17,4
MEL&ME Fastighet AB		1 046 380	4,8
Mel & Me Immo AB		936 170	4,3
Burken Invest AB		441 500	2,0
Movestic Livförsäkring AB		373 245	1,7
Grafte Holding AB		349 999	1,6
Hajskäret Invest AB		346 334	1,6
MEL&ME AB		325 513	1,5
Övriga		9 800 629	45,3
Total	300 000	18 645 219	100,0

Total antal aktier

18 945 219

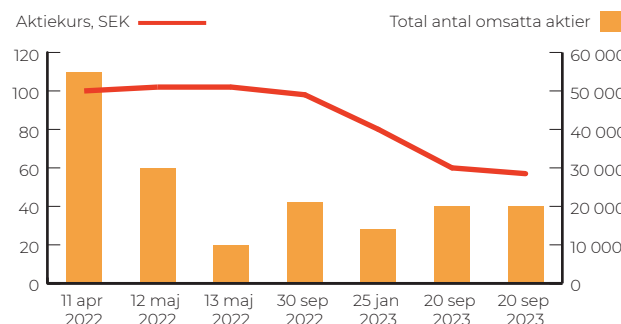
Senaste avslut kr/aktie:

60

1) Inkluderar privata innehav.

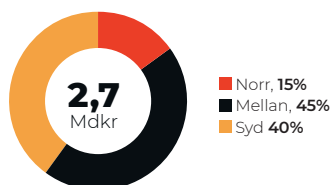
En aktie av serie A medför rätt till tio (10) röster samt en aktie av serie B medför rätt till en (1) röst. A-aktien ger även en rätt till överavkastning under vissa villkor. Prestationsbaserad ersättning på 20 % av överavkastningen över en tröskel på 8 % IRR vid exit (eller börsnotering) för de A-aktier som innehas av ledningen. För närvarande är brytkurs per 31 mars 2025 beräknat till 79 kr per aktie.

Aktietransaktioner 2022 – 31 mars 2025



Vårt fastighetsbestånd

Geografiska delmarknader, 31 mars 2025



Norr

Antal fastigheter: 18¹⁾

Uthyrbar area: 23 465 kvm

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

Mellan

Antal fastigheter: 18¹⁾

Uthyrbar area: 66 020 kvm

Orter: Hagfors, Lindesberg, Grebbestad, Leksand, Västerås, Ekshärad, Haninge, Järfälla Gävle, Malung, Årjängs

Syd

Antal fastigheter: 26¹⁾

Uthyrbar area: 63 587 kvm

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

1) Uppdaterat från tidigare rapportering där nyckeltalet avsåg registerfastigheter istället för förvaltningsenheter.

samtidigt 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.

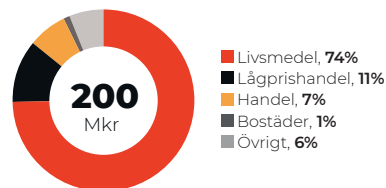
Våra hyresgäster

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 45 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.

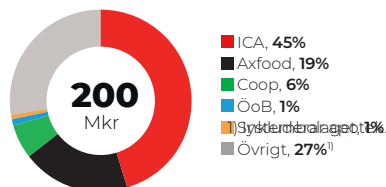
Bästa butiken på orten

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.

Hyresvärde per hyreskategori, 31 mars 2025



Hyresvärde per hyresgäst, 31 mars 2025



Omsättningsbaserade hyror

Livsmedelshandeln har under lång tid visat på en stor motståndskraft mot svängningar i konjunktoren. 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 2025 inkluderade cirka 30 procent av Vendus hyresavtal mot livsmedelshyresgäster en omsättningskomponent.

Våra fastigheter

Vendus portfölj omfattar per den 31 mars 2025 62 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

Förvaltning

Förvaltningen av Vendus fastighetsportfölj utförs av 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 genom hållbara investeringar i och utveckling av fastigheterna säkerställs en stark värdetillväxt för portföljen.

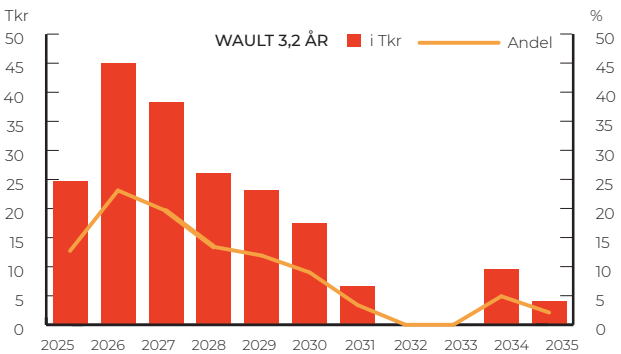
Pågående förhandlingar samt utvecklingsarbeten

- Under första kvartalet 2025 har förhandlingar med ankarhyresgäster förts avseende fastigheterna Köpmannen 5 (Västerås), Infanteristen 2 (Kristianstad), Tallen 3 (Herrljunga), Slammarp 64:6 (Båstad), Kallhäll 9:18 (Järfälla) och Töcksmarks Stom 3:3 & 3:15-3:17 (Årjängs).
- Under första kvartalet 2025 har utvecklingsarbeten pågått i fastigheterna 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 två befintliga handelsytor med cirka 5 000 kvadratmeter mot förfrågan från befintliga hyresgäster inom dagligvaror.

Pågående och avslutade underhållsåtgärder under perioden

- Kylkonvertering till CO2-kyla har slutförts i fastigheterna Almekärr 3:98 i Lerum, Affärsmannen 1 i Kalix, Storkåge 44:4 i Skellefteå, Gammelstad 44:2 i Piteå och Forsa Lund 1:52 i Hudiksvall.
- I fastigheterna Söråkern 16 i Kalix, Gästgivaren 4 i Malung och Porsmad 1:107 i Varberg planeras kylkonverteringar under 2025.

Förfallostruktur hyresavtal



Fastighetstransaktioner

Tillträdade fastigheter 2025

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Area, kvm	Andel livsmedel, %	Uthyrningsgrad, %	Tillträde
Första kvartalet							
Töcksmarks Stom 3:3 & 3:15-3:17	Årjängs	Handel	Eurocash, ICA, Dollarstore, Rusta, med flera.	21 896	55	84	28 feb 2025
Ullared 1:73	Falkenberg	Handel	ICA	1 554	100	100	21 mar 2025
Andra kvartalet							
Bråland 2:15	Stenungsund	Handel	Hemköp, Stora Höga Kläder, Sko Invest i Stenungsund, med flera.	3 840	55	100	28 apr 2025
Jannelund 11:1	Degerfors	Handel	ICA, Colluseum Club, Degerfors kommun, med flera.	3 497	89	100	29 apr 2025
TOTALT				30 787	61	89	

Hållbarhet

Hållbarhet är en viktig del av Vendus arbete. Med tydligt uppsatta mål arbetar vi aktivt tillsammans med våra hyresgäster för att skapa hållbara fastigheter.

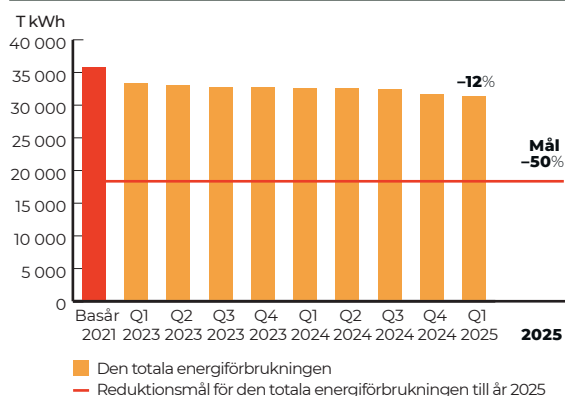
Hållbarhetspolicy

Under perioden har hållbarhetsarbetet fortsatt i enlighet med vår hållbarhetspolicy. I hållbarhetspolicyen 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.

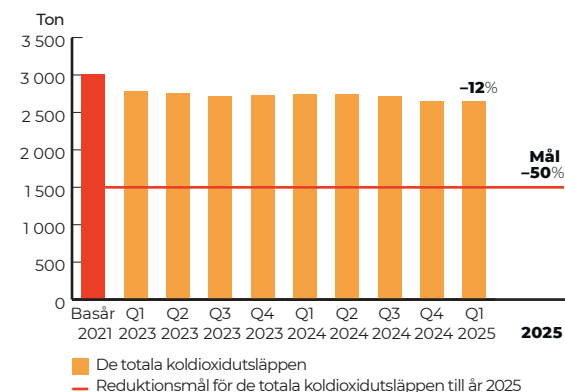
Vidare har Vendus identifierat åtgärder som alltid ska utföras vid förvärv av fastigheter samt åtgärder som alltid ska erbjudas i samarbete med hyresgästen med syfte att reducera parternas totala klimatavtryck.

Reduktion av den totala energiförbrukningen, R12¹⁾



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

Reduktion av koldioxidutsläpp, R12^{1), 2)}



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

2) Från och med 2025 har vi en ny beräkningsmetod samt uppdaterad kWh-data för basår på grund av tillkommande fastigheter.

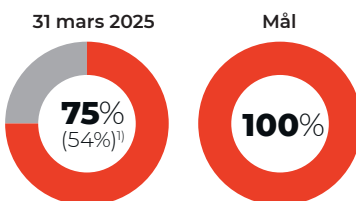
Mål 2025

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

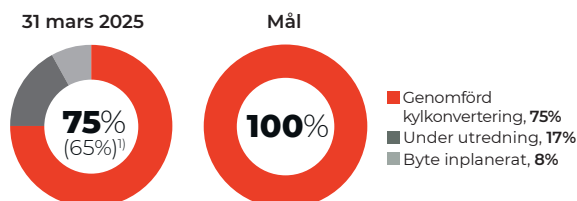
I samband med budgetarbetet inför 2025 har Vendus förtydligat målet för reduktion av energiförbrukning och koldioxidutsläpp, där den totala energiminskningen om 50 procent mot basår avser fastigheternas drift, det vill säga ej inkluderat verksamhetsspecifik energi. Detta gäller på samma sätt för koldioxidutsläpp.

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 samt förvärv.

Konvertering till LED



Konvertering av kylsystem till mer miljövänliga alternativ



1) Konvertering och reduktion kv 1 2024

Genomförda åtgärder

Majoriteten av fastigheterna har inventerats och är upplagda i energiuppföljningsprogrammet Mestro 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 elabonnemanget är 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-taxonomin.

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, Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall, Piteå Gammelstad 44:2 i Piteå och Storkåge 19:31 i Skellefteå installerats. I fastigheten Gästgivaren 4 i Malung pågår utredning av kylkonvertering.

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 tillsam-

mans 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

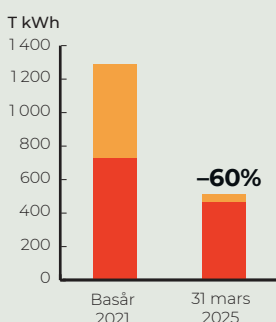
Vendus arbetar aktivt med att utvärdera varje fastighet i portföljen för att kartlägga vilka åtgärder som kan genomföras för att nå våra hållbarhetsmål. Exempel på åtgärder som har genomförts sedan förvärv under perioden:

- I 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. Fastigheten Almekärr 3:98 har gått från energiklass G till B.
- Solcellsanläggning på 500 kWh har installerats på Infanteristen 2 i Kristianstad. Anläggning förväntas producera cirka 480 000 kWh/år.
- Solcellsanläggning på 100 kWh har installerats och driftsatts under tredje kvartalet på Högsby 1:157 i Högsby. Anläggningen förväntas producera cirka 90 000 kWh/år.
- I fastigheten Tallen 3 i Herrljunga har installation av LED-belysning genomförts under första kvartalet 2025.
- I fastigheterna Kometen 6 i Osby, Järpen 3 i Vimmerby och Vä 157:11 i Kristianstad pågår utvärdering avseende en installation av solceller under andra kvartalet 2025.
- I fastigheterna Katedern 1,3 & 10 i Gamleby och Sättra 54:1 i Gävle pågår utredning om installation av bergvärme.
- Ny styr- & reglerutrustning har installerats i fastigheterna Katedern 1 & 3 i Gamleby och ett nytt luftbehandlings-system i Katedern 1.

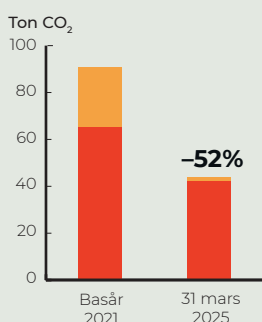
Exempel: Köpmannen 5, Västerås

■ EI ■ Fjärrvärme

Energiförbrukning, R12



Koldioxidutsläpp, R12

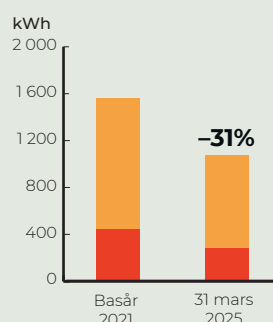


Energiförbrukningen i Köpmannen 5 i Västerås har minskat med 60 procent och koldioxidutsläppen med 52 procent. Prognostiserad reduktion av fastighetens energiförbrukning bedöms uppgå till 70 procent på årsbasis.

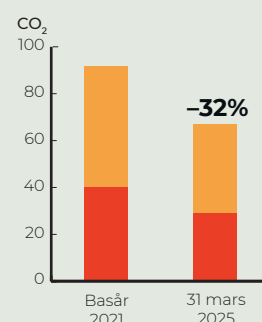
Exempel: Sättra 54:1 i Gävle

■ EI ■ Fjärrvärme

Energiförbrukning, R12



Koldioxidutsläpp, R12



Energiförbrukningen i Sättra 54:1 i Gävle har minskat med 31 procent och koldioxidutsläppen med 32 procent efter installation av nytt styrsystem och byte till energieffektiva fläktmotorer (EC).

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 den 31 mars 2025 hade koncernen banklån om 1 338 miljoner kronor. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 34 miljoner kronor. Vid rapporteringsperiodens slut var Vendus största kreditgivare Swedbank. Totalt eget kapital uppgick per 31 mars 2025 till 1 498 miljoner kronor.

Kapital- och räntebindning

Per 31 mars 2025 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Vendus räntebärande skulder från kreditinstitut till 2,8 år. Räntebärande skulder som förfaller inom tolv månader uppgick till 700 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan för Vendus räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 4,4 procent exklusive befintlig räntesäkring och till 4,7 procent inklusive befintlig räntesäkring. Total har 630 miljoner kronor av den seniora finansieringen räntesäkrats, motsvarande 47 procent av den totala utestående seniora finansieringen.

Kapital- och räntebindning

Kredit- avtal	Mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig kapitalbindning, år
0–1 år ¹⁾	700	52	4,3	0,3
1–2 år	437	33	4,5	1,5
2–3 år	27	2	4,7	2,6
3–4 år	23	2	4,6	3,5
4–5 år	5	0	4,7	4,6
> 5 år	147	11	4,7	18,3
Totalt	1 338	100	4,4	2,8

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.

2) Inkluderar nyttjad RCF och grön kontokredit.

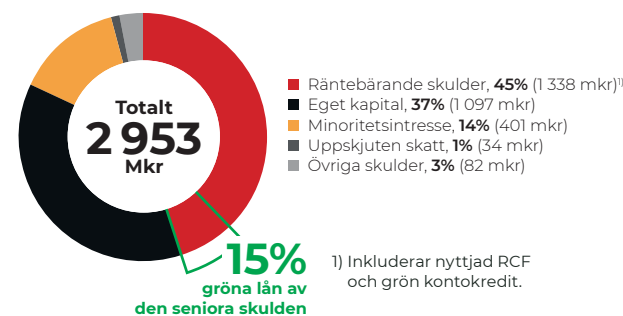
Räntederivat

Förfalloår	Nominellt belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
2028	200	3,2	32
2029	200	2,2	32
2030	230	3,4	37
Summa (genomsnitt)	630	3,0	100

Grön finansiering

Vendus har utformat ett grönt ramverk som syftar till att etablera en standard för grön finansiering. Ramverket bygger på certifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Cirka 15 procent av Vendus totala utestående seniora skuld är klassificerad som grön.

Kapitalstruktur (eget kapital & skulder), 31 mars 2025



Vendus har tillsammans med Swedbank etablerat ett grönt ramverk. Ramverket innebär en kontokredit som är hållbarhetsklassificerad enligt LMA Principles. Gröna investeringar kan sedan 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 preferensaktier utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet) ska överstiga 1,75 gånger. Per 31 mars 2025 uppgick soliditeten till 51 procent, belåningsgraden till 49 procent och räntetäckningsgraden till 1,5 gånger.

Finansiella mål

	Mål	Utfall				
		Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
Soliditet % ¹⁾	>30	50,7	52,0	46,2	46,4	46,4
Belåningsgrad, %	< 65	48,8	50,0	52,9	52,9	53,2
Räntetäckningsgrad, ggr ^{2), 3)}	> 1,75	1,55	1,56	1,50	1,41	1,41

1) Exkluderar preferensaktier.

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

3) Rullande 12-månaders värde.

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 per 31 december 2024 anlätades CBRE. 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 94,4 procent och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var cirka 3,2 år. Cirka 30 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 självkostnadsprincipen 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, refinansieringsrisk och likviditetsrisk. 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.

Likviditetsrisk är risken att Vendus inte har tillgång till likvida medel. I syfte att förebygga likviditetsrisk utförs kontinuerligt likviditetsprognoser för att bedöma kapitalbehovet.

Hemköp, Kallhäll 9:18 i Järfälla



Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	jan-mar 2025	jan-mar 2024	jan-dec 2024
Hysesintäkter	43 833	42 206	167 467
Övriga intäkter	30	1	664
Drift- och underhållskostnader	-11 520	-8 990	-30 703
Fastighetsskatt	-1 577	-1 172	-5 848
Driftnetto	30 765	32 044	131 579
Administrationskostnader	-7 340	-6 525	-29 549
Transaktionskostnader	-987	-	-
Finansiella kostnader (netto)	-15 054	-16 527	-65 407
Förvaltningsresultat	7 384	8 992	36 623
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	47 119	-	19 348
Värdeförändringar finansiella instrument	3 310	8 555	7 853
Avskrivning förvärvskostnad	-2 624	-	-
Resultat före skatt	55 189	17 547	63 825
Skatt	-10 309	-3 293	-10 067
Periodens resultat	44 879	14 254	53 757
Innehav utan bestämmande inflytande	8 562	8 683	34 732
Moderföretagets aktieägare	36 318	5 571	19 025
Summa	44 879	14 254	53 757

Kommentarer för Koncernens rapport över totalresultat i korthet

Intäkter

Hysesintäkterna under perioden uppgick till 43 833 Tkr. Hysesintäkterna påverkas negativt av vakansen om 1 729 kvadratmeter i fastigheten Centrum 3 i Hagfors.

Den ekonomiska och areamässiga vakansen har under perioden påverkats av förvärvet av Töcksmarks Stom 3:3, 3:15, 3:16 och 3:17 varigenom 3 537 kvadratmeter vakant area tillfördes beståndet.

Kostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick under perioden till 11 520 Tkr. Posten inkluderar kostnader som har uppkommit i samband med förvärv samt åtgärder som identifieras under perioden som har behövts åtgärdas mot bakgrund av passerad teknisk livslängd.

Administrationskostnader omfattar utgifter relaterade till koncernledning, personal, kontor, gemensamma koncernfunktioner, IT, investerarrelationer, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 7 340 Tkr för perioden.

Resultatet har påverkats av engångskostnader relaterade till genomförd omstrukturering.

Värdeförändringar

I resultaträkningen redovisas värdeförändringar, orealiserad, på förvaltningsfastigheter om 47 119 Tkr för perioden. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 3 310 Tkr och avser ränteswappar.

Balansräkning koncernen

Tkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 741 983	2 307 690	2 383 800
Maskiner och inventarier	1 000	–	1 000
Nyttjanderättstillgångar	884	884	884
Förutbetalda kostnader, långfristiga	49 851	–	52 475
Summa anläggningstillgångar	2 793 718	2 308 574	2 438 159
Hysesfordringar	10 255	6 588	5 861
Övriga kortfristiga fordringar	12 304	5 564	11 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 916	22 505	10 766
Likvida medel	118 781	113 225	208 748
Summa omsättningstillgångar	159 256	147 881	237 348
SUMMA TILLGÅNGAR	2 952 974	2 456 455	2 675 507
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 096 624	639 295	881 062
Preferensaktier	401 211	499 777	510 471
Totalt eget kapital	1 497 835	1 139 072	1 391 533
Upplåning, långfristig del	638 811	667 706	717 225
Uppskjutna skatteskulder	34 402	17 654	23 826
Övriga långfristig skuld	45	929	45
Tomträtt	884	884	884
Derivat	11 547	13 271	14 857
Summa långfristiga skulder	685 689	700 444	756 836
Leverantörsskulder	15 754	9 463	11 001
Aktuella skatteskulder	1 381	2 593	–
Upplåning, kortfristig del ¹⁾	699 687	559 830	474 790
Övriga kortfristiga skulder	22 945	6 861	12 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 682	38 191	28 816
Summa kortfristiga skulder	769 450	616 939	527 138
Summa skulder	1 455 318	1 317 383	1 283 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 952 974	2 456 455	2 675 507

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.

Kassaflödesanalys koncernen

Tkr	jan-mar 2025	jan-mar 2024	jan-dec 2024
Löpande Verksamhet			
Driftnetto	30 765	32 044	131 579
Administrationskostnader	-8 327	-6 525	-29 549
Betalda räntor	-15 075	-8 918	-70 515
Erhållna räntor	258	436	4 856
Betald skatt	190	-1 807	-2 644
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	7 811	15 230	33 727
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 551	-4 965	1 487
Förändring av kortfristiga skulder	-8 864	2 987	-10 725
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-10 604	13 253	24 489
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-132 408	-	-17 311
Förvärv av inventarier	-	-	-1 000
Investering i befintliga fastigheter	-6 288	-6 290	-33 459
Förvärv av bolag	-	-	-52 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-138 696	-6 290	-104 270
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	-	-	17 734
Amortering av lån	-9 717	-4 680	-57 936
Utdelning ¹⁾	-10 194	-5 083	-15 304
Nyemission	179 244	-	228 010
Amortering preferensaktier	-100 000	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	59 333	-9 763	172 504
Periodens kassaflöde	-89 967	-2 800	92 723
Likvida medel vid periodens början	208 748	116 025	116 025
Likvida medel vid periodens slut	118 781	113 225	208 748

1) Utdelning till P Capital Partners avseende preferensaktier.

Underskrifter

Stockholm den 15 maj 2025

Charlotte Hybinette
Styrelsens ordförande

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Jens Rastad
Styrelseledamot

Gabriel Cronstedt
Styrelseledamot

Mounir Tajjou
Styrelseledamot

Sverker Thufvesson
Styrelseledamot

Mattias Bülow
VD

Sorin Valdman
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.
NAV	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande minoritet, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och derivat.	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 P Capital Partners 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