

Vendus



Q1

Delårsrapport januari – mars 2026

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

Vendus skapar moderna handelsplatser med effektiva och hållbara lösningar som håller ned kostnaderna. Detta säkerställer både den positiva utvecklingen för våra hyresgästers verksamhet och fastigheternas värde över tid.

Nyckeltal per 31 mars 2026

Uthyrbar area

~188

tusen Kvm

Hyresvärde

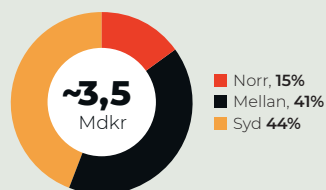
~259

Mkr

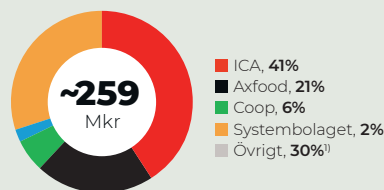
Antal fastigheter

73

Fastighetsvärde per region, 31 mars 2026

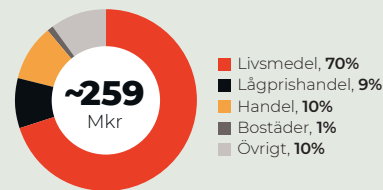


Hyresvärde per hyresgäst, 31 mars 2026

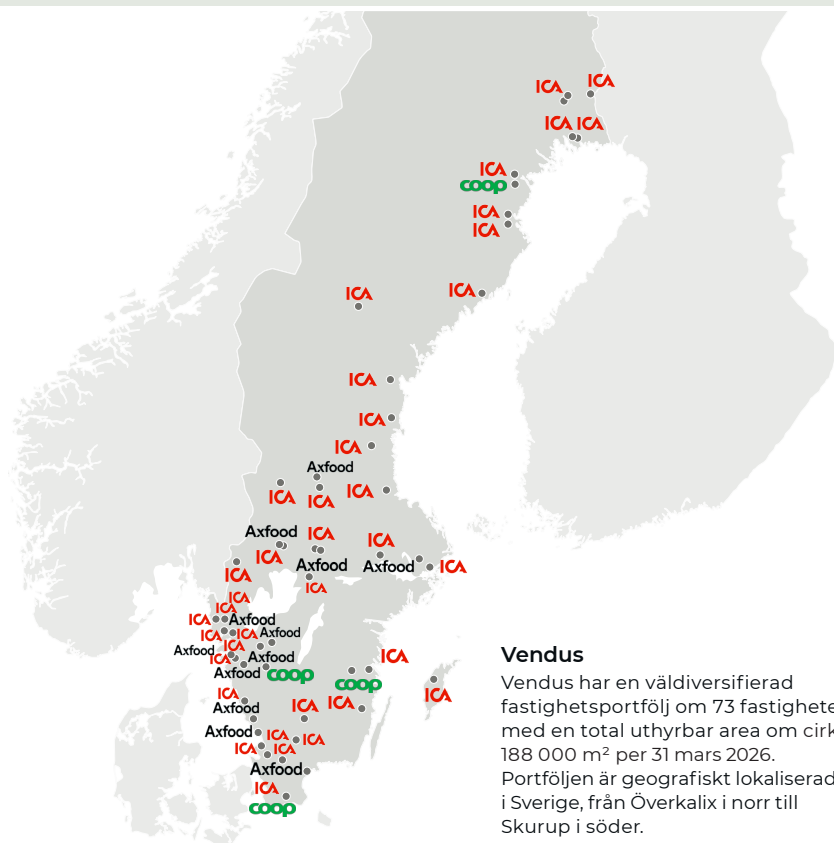


1) Inkluderar 2 % apotek.

Hyresvärde per hyreskategori, 31 mars 2026



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



Vendus

Vendus har en väldiversifierad fastighetsportfölj om 73 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 188 000 m² per 31 mars 2026. Portföljen är geografiskt lokaliserad i Sverige, från Överkalix i norr till Skurup i söder.

Väsentliga händelser under perioden

Kvartalet januari – mars 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 68,0 miljoner kronor (43,8).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 18,8 miljoner kronor (7,4).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 11,0 miljoner kronor (47,1).
- Kvartalets resultat före skatt uppgick till 42,1 miljoner kronor (55,2).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 36,1 miljoner kronor (44,9).



Väsentliga händelser under kvartalet

- Den 2 februari tillträdde fastigheten Bjärred 14:11 i Lomma kommun, med ICA Supermarket som ankarhyresgäst. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till cirka 5 300 kvadratmeter.
- Den 9 mars tillträdde fastigheten Grebbestad 26:10 i Grebbestad, med Systembolaget som ankarhyresgäst. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till cirka 1 400 kvadratmeter.
- Jysk förhyrning inom Köpmannen 5 i Västerås har förlängts till och med 2030 efter omförhandling.
- Nyetablering av Clas Ohlson om cirka 1 200 kvadratmeter i Köpmannen 5 i Västerås som ersätter Byggmax i förtid.
- Under kvartalet genomförde Vendus en nyemission om cirka 632 miljoner kronor. Av beloppet avsåg 500 miljoner kronor en riktad emission till Nordika V, medan cirka 132 miljoner kronor tillfördes genom en företrädesemission till befintliga och nya investerare.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Den 9 april 2026 förvärvades samtliga utestående preferensaktier från P Capital Partners. Transaktionen innebär en mer renodlad kapitalstruktur med enbart seniora säkerställda banklån som extern finansiering samt en lägre total finansieringskostnad. Förvärvet finansierades genom likvid från genomförd nyemission i kombination med utökad senior bankfinansiering.
- Nytt hyresavtal har tecknats med Västerås kommun för en lokal som omfattar befintlig padelhall om cirka 2 500 kvadratmeter samt angränsande vakans om cirka 900 kvadratmeter i Köpmannen 5. Kommunen förhyr lokalen för idrottsverksamhet i form av en ny fotbollshall som ersätter padelhallen. Avtalet är villkorat av erhållet bygglov.

Finansiella nyckeltal

	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025
Hyresintäkter, Mkr	68,0	43,8	203,5
Förvaltningsresultat, Mkr	18,8	7,4	57,4
Resultat före skatt, Mkr	42,1	55,2	188,2
Resultat efter skatt, Mkr	36,1	44,9	144,9
EPRA NRV/aktie, kr	62,4	60,0	61,6
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1), 2)}	2,11	1,55	1,9
Belåningsgrad, %	47,0	48,8	43,8
Soliditet, %	48,4	50,7	49,1

1) Rullande 12-månaders värde.

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, Mkr	3 545,8	2 742,9	3 368,4
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm	18 888	17 913	18 604
Antal fastigheter, st	73	62	71
Uthyrbar area, tusental kvm	187,8	153,1	181,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	94,4	95,5
Överskottsgrad, %	76,1	77,1	77,0

VD har ordet

Inledningen av året har varit intensiv och lagt grunden för ett spännande 2026 med förutsättningar för bolaget att ta steg framåt i sin resa mot uppsatta mål. Portföljen består vid rapportens publicering av 73 fastigheter med ett totalt fastighetsvärde som nu överstiger 3,5 miljarder kronor och ett årligt hyresvärde om cirka 259 miljoner kronor. Andelen av hyresvärdet som är hänförligt till hyresgäster inom livsmedelssektorn uppgår till strax över 70 procent. Under första kvartalet 2026 har Vendus tillträtt två fastigheter som tidigare kommunicerats och flertalet dialoger kring förvärv pågår med beräknat avslut under andra kvartalet.



Renodlad kapitalstruktur och stärkt finansiell position

Under kvartalet har Vendus tagit flera strategiska steg för att stärka den finansiella positionen samt renodla balansräkningen. I mars genomförde bolaget en nyemission om totalt cirka 632 miljoner kronor, där 500 miljoner kronor avsåg en riktad investering från Nordika Grocery genom sin nya fond Nordika V, och där resterande cirka 132 miljoner kronor avsåg en företrädesemission. Det är glädjande att vi ser ett starkt förtroende från både befintliga investerare som stödjer Vendus fortsatta tillväxtresa där Nordika särskilt ska lyftas fram. Företrädesemissionen har tillförts bolagets kassa i sin helhet, medan de 500 miljoner kronor i riktad emission finns tillgängliga för framtida neddragning i takt med bolagets behov.

Kort efter periodens slut förvärvades samtliga utestående preferensaktier inom koncernen från den externa kapitalpartnern P Capital Partners. Preferensaktierna har varit en del av Vendus finansiering sedan starten och har möjliggjort bolagets tillväxt över tid. Genom transaktionen

uppnår Vendus en mer renodlad kapitalstruktur, där extern finansiering nu enbart utgörs av seniora säkerställda banklån, samtidigt som den totala finansieringskostnaden sänks. Transaktionen finansierades genom en kombination av likvid från genomförd nyemission samt utökad bankfinansiering i seniora, säkerställda lån.

Selektiv förvärvsagenda i en aktiv marknad

Transaktionsmarknaden har under kvartalet fortsatt att utvecklas positivt med tilltagande aktivitet, där Vendus i dagsläget har flera potentiella förvärv i due diligence-fas. Samtidigt präglas marknaden av fortsatt sjunkande avkastningskrav, vilket driver upp prisnivåerna och ställer ökade krav på disciplin och selektivitet i investeringsbeslut. Vendus har emellertid kunnat säkerställa attraktiva förvärv i såväl historiskt svåra marknadslägen som i befintlig pipeline. Vi för en aktiv dialog kring ett antal möjliga förvärv som, när förutsättningarna är de rätta, kan bidra till att ytterligare stärka och bredda vår portfölj framåt samt förbättra såväl operativa som finansiella nyckeltal.

Under kvartalet tillträdde två fastigheter. Den 2 februari tillträdde Bjärred 14:11 i Lomma kommun, med en ICA Supermarket som ankarhyresgäst och en total uthyrningsbar area om cirka 5 300 kvadratmeter. Den 3 mars tillträdde fastigheten Grebbestad 26:10 i Tanums kommun, där Systembolaget är ankarhyresgäst och den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 1 400 kvadratmeter. Fastigheten i Grebbestad ligger intill den sedan tidigare av Vendus ägda fastigheten som inrymmer ICA i hamnen. Förvärvet skapar förutsättningar för utveckling samt förbättring av handelsplatsen.

Energieffektivisering skapar värde

Arbetet med att förbättra energiklasserna i beståndet fortgår enligt plan, och vår reduktionsbana för den fastighetsrelaterade energiförbrukningen pekar fortsatt nedåt. Under kvartalet har två bergvärmeanläggningar installerats och tagits i full drift i fastigheterna Katedern 1 i Gamleby och Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall. Anläggningarna beräknas minska byggnadernas energianvändning med cirka 50 procent.



Sammantaget uppgick reduktionen av den fastighetsrelaterade energiförbrukningen till 27 procent vid kvartalets slut jämfört med basåret 2021, och motsvarande 28 procent för koldioxid.

Genom målmedvetna investeringar i energieffektivisering och förnybara lösningar minskar vi klimatpåverkan samtidigt som fastigheternas långsiktiga värde och driftnetton stärks. Arbetet sker i nära samarbete med våra hyresgäster, vilket skapar goda förutsättningar för långsiktiga hyresrelationer och gemensamma kostnadsbesparingar.

Med en renodlad kapitalstruktur, en starkt portfölj och flertalet förvärvsmöjligheter i långt gången fas ser vi med tillförsikt fram emot resten av 2026. Vendus är väl positionerat för fortsatt tillväxt, och vi har både de finansiella förutsättningarna och organisationen på plats för att ta nästa steg i vår resa mot en portfölj om minst 6 miljarder kronor.

Stockholm den 18 maj 2026

Mattias Bülow
VD

Willy's, Noret 58:22, 86:19, 86:20 & 88:51 i Mora



Om Vendus

Vendus förvärvar, förvaltar och utvecklar livsmedelsbutiker där hyresgästen har en stark position, stabil omsättning och ett lokalt engagemang. Vendus styrka som fastighetsägare är den egna förvaltningen där vi i samarbete med våra hyresgäster aktivt utvecklar handelsplatserna över tid på ett hållbart sätt.

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 2026 innehöll Vendus fastighetsportfölj 73 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Överkalix i norr till Skurup i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. Cirka 70 procent av hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandel varav ICA står för cirka 40 procent av det totala hyresvärdet. Hyresgäster inom dagligvaruhandeln skapar förutsättningar för stabila kassaflöden, där intäktsströmmarna till stor del är oberoende av konjunktur genom indexerade hyresavtal med omsättningskomponenter. Detta ger Vendus ett implicit skydd mot inflation över tid.

Målsättning

Vendus har som mål att äga och förvalta en fastighetsportfölj med ett värde om 6–8 miljarder kronor, vilket möjliggör stabila, inflationssäkrade kassaflöden och skalfördelar från en större portfölj. Vendus har vidare som målsättning att arbeta aktivt med fastighetsportföljen för att ständigt förbättra, modernisera och på ett hållbart sätt 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 underliggande fastighetsvärde mellan 50–100 miljoner kronor per fastighet. Genom en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfördelar så som lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därigenom fördelaktigare finansiering parallellt.

Aktieägare per den 31 mars 2026

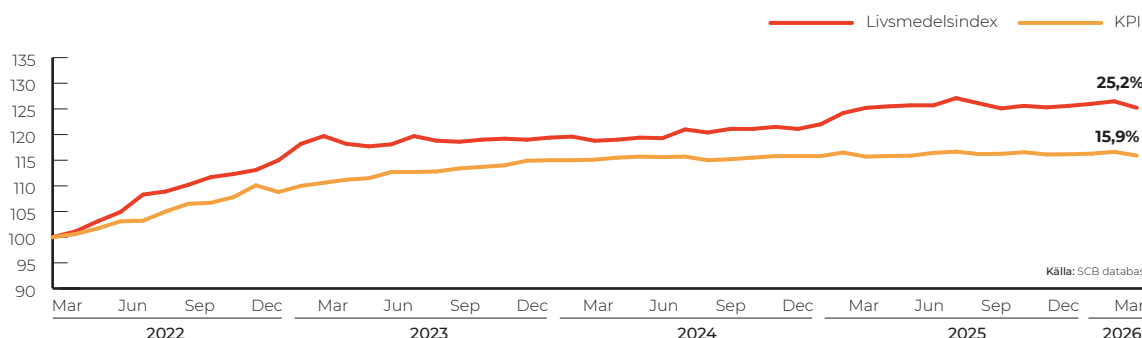
	A-aktier	B-aktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Nordika Grocery AB		8 510 636	35,2	31,7
Value Real Estate Investment Sweden AB	300 000	1	1,2	11,2
Mel & Me Immo AB		1 872 340	7,8	7,0
Movestic Livförsäkring AB		1 143 375	4,7	4,3
MEL&ME Fastighet AB		1 046 380	4,3	3,9
Burken Invest AB		441 500	1,8	1,6
Graffe Holding AB		349 999	1,4	1,3
Hajskäret Invest AB		346 334	1,4	1,3
MEL&ME AB		325 513	1,3	1,2
Övriga		9 821 905	40,7	36,6
Total	300 000	23 857 983	100	100

Total antal aktier 24 157 983

1) Del av Movestic Livförsäkring AB:s post inkluderar privata innehav av management om 770 130 B aktier.

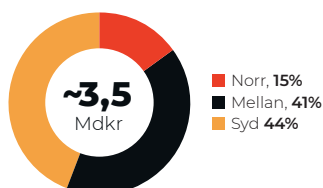
En aktie av serie A medför rätt till tio (10) röster och en aktie av serie B medför rätt till en (1) röst. A-aktien ger även en rätt till överavkastning under vissa villkor. Prestationsbaserad ersättning om 20 procent av överavkastningen över en tröskel på 8 procent IRR vid exit (eller börsnotering) för de A-aktier som innehas av ledningen. För närvarande är brytkurs per 31 mars 2026 beräknad till 79,8 kr per aktie.

Livsmedelsindex och KPI mars 2022 – mars 2026



Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsvärde per region, 31 mars 2026



Norr

Antal fastigheter: 21

Uthyrbar area: 29 997 kvm

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

Mellan

Antal fastigheter: 20

Uthyrbar area: 74 053 kvm

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

Syd

Antal fastigheter: 30

Uthyrbar area: 77 059 kvm

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

förutsättningarna att bedriva sin verksamhet 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 (inklusive apotek och Systembolaget) där ICA är den enskilt största hyresgästen med cirka 40 procent av de totala hyresintäkterna. 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.

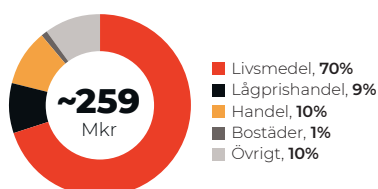
Bästa butiken på orten

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 nå fram till att butiken ska konkurrera om den benämningen. Innebörden av detta kan skilja sig åt 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.

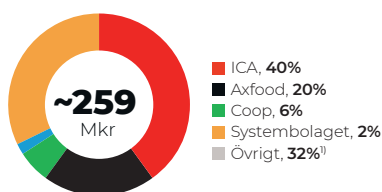
Omsättningsbaserade hyror

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 2026 inkluderade cirka 27 procent av Vendus hyresavtal med livsmedelshyresgäster en omsättningskomponent.

Hyresvärde per hyreskategori, 31 mars 2026



Hyresvärde per hyresgäst, 31 mars 2026



1) Inkluderar 2 % apotek.

Våra fastigheter

Vendus portfölj omfattar per kvartalets utgång 73 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 samt möjlighet till kostnadsbesparing. Samtidigt planeras för investeringar inom fastigheten tillsammans med hyresgästen, vilket syftar till att ge hyresgästen de bästa

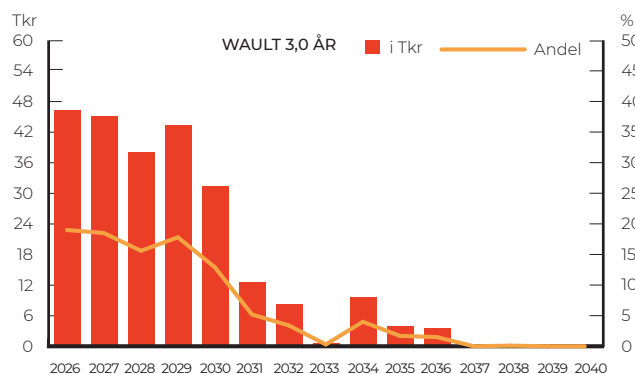
Förvaltning

Förvaltningen av Vendus fastighetsportfölj utförs av ett erfaret team som varit med och byggt upp portföljen från bolagets uppstart, 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 säkerställs en stark värdetillväxt för portföljen.

Pågående förhandlingar samt utvecklingsarbeten

- Under första kvartalet 2026 har förhandlingar och omförhandlingar med hyresgäster pågått avseende cirka 17 000 kvadratmeter uthyrbar area, motsvarande 9 procent av portföljen.

Förfallostruktur hyresavtal



Pågående och avslutade investeringar under kvartalet

- I fastigheten Slammarp 64:6 i Båstad är kylkonvertering slutförd samt nytt ventilationsaggregat installerat.
- I fastigheten Katedern 1 & 3 i Gamleby är installation av bergvärme slutförd. För fastighet Katedern 3 pågår utredning för solceller.
- I fastigheterna Töcksmarks Stom 3:3 & 3:15-3:17 i Årjäng är installation av ny styr- och reglerutrustning samt utbyte av värmepumpar slutförd.
- Installationen av bergvärmeanläggningen på fastigheten Forsa Lund 1:52 i Hudiksvall har slutförts.
- I fastigheterna Söråkern 16 i Kalix, Munksund 41:154 i Piteå, Gästgivaren 4 i Malung och Kallhäll 9:18 i Kallhäll planeras kylkonverteringar under 2026.
- I fastigheten Högsby 1:157 i Högsby är hyresgäst Anpassning slutförd, en ytterligare pågår i fastigheten där ett nytt ventilationsaggregat med värmeåtervinning ska installeras.

Fastighetstransaktioner



Tillträdde fastigheter under första kvartalet 2026

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Area, kvm	Andel livsmedel, %	Uthyningsgrad, %	Tillträde
Grebbestad 26:10	Tanum	Handel	Systembolaget	1 368	49	100	9 mars 2026
Bjärred 14:11	Lomma	Handel	ICA	5 275	40	100	2 feb 2026
				6 643	42	100	

Hållbarhet

Med tydligt uppsatta mål och mätbara resultat arbetar vi på Vendus aktivt tillsammans med våra hyresgäster för att skapa hållbara fastigheter.

Vendus hållbarhetsarbete

Vendus delar in hållbarhetsarbetet i två kategorier:

- Kategori ett är det som Vendus i egenskap av fastighetsägare kan påverka
- Kategori två är de åtgärder där det krävs samarbete mellan fastighetsägare och hyresgäst.

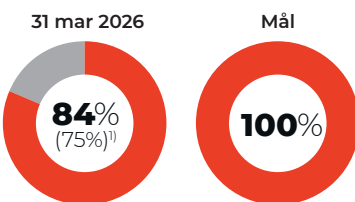
Vidare har Vendus identifierat åtgärder som alltid ska utföras vid förvärv av fastigheter, samt åtgärder som alltid ska erbjudas i samarbete med hyresgästen för att reducera parternas totala klimatavtryck.

Mål 2026

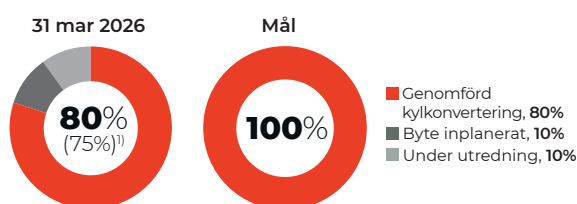
Vendus har ett antal hållbarhetsmål som ska uppnås innan slutet av 2027. De huvudsakliga målen innefattar att den totala förbrukningen för fastighetsenergi och tillhörande koldioxidutsläpp ska minska med 50 procent i förhållande till basår 2021, att samtliga fastigheter ska byta ut äldre lysrör till LED-belysning samt att samtliga äldre kylsystem ska konverteras till mer miljövänliga alternativ.

En uppdatering av basårets ingångsvärden för såväl energiförbrukning som koldioxidutsläpp har skett under kvartalet, som en konsekvens av förvärv, ökad tillgång till förbrukningsdata och genom att fler fastigheter successivt har kopplats upp.

Konvertering till LED

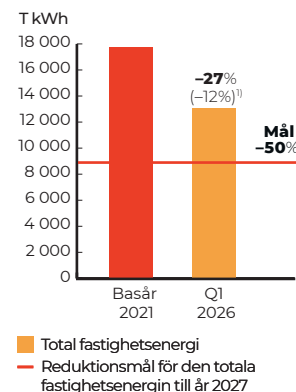


Konvertering av kylsystem till mer miljövänliga alternativ



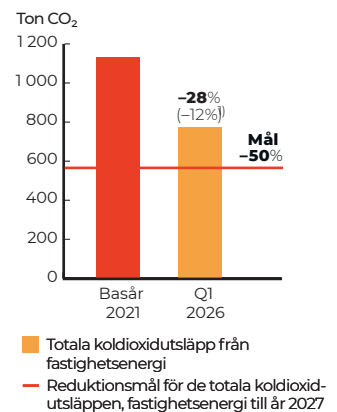
1) Konvertering och reduktion jämfört med kv 1 2025

Reduktion av den totala fastighetsenergin, R12



1) Siffror inom parentes avser kv 1 2025

Reduktion av koldioxidutsläpp, R12



Uppkopplade fastigheter för mätbarhet

Vendus genomför en inventering vid förvärv och kopplar upp samtliga fastigheter mot ett energiuppföljningssystem för att få kontroll över den dagliga energianvändningen i realtid. Detta möjliggör optimering och uppföljning av energianvändningen. Vidare köper Vendus endast förnybar el, och löpande dialog med hyresgäster förs för byte till förnybar el på hyresgästsidan. Fler-talet av Vendus fastigheter har bytt till mer miljövänligt kylsystem som följer EU-taxonomin.

Tillsammans med hyresgästen

Tillsammans med hyresgästen arbetar Vendus för att skapa hållbara fastigheter med låga klimatavtryck, vilket kräver engagemang och ett gott samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst. I samband med omförhandlingar av hyresavtal arbetar Vendus tillsammans med hyresgästen för att identifiera ombyggnationer som både är hållbara och som leder till förbättringar för hyresgästen. Tillsammans med hyresgästen har Vendus i ett antal fall under kvartalet installerat system för värmeåtervinning av hyresgästens livsmedelkyla. Exempelvis har system för fastigheterna Slammarp 64:6 i Båstad, Affärsmannen 1 i Kalix, Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall, Porsmad 1:107 i Varberg, Piteå Gammelstad 44:2 i Piteå och Storkåge 19:44 i Skellefteå installerats. I fastigheten Bränna 4:19 i Överkalix, Stationskarlen 7 i Skelleftehamn, Djupviken 36:5 i Piteå, Lejonet 14 i Skurup, Bergkristallen 4, Eketånga 24:56 och Ullared 1:73 pågår utredning av kylkonvertering.

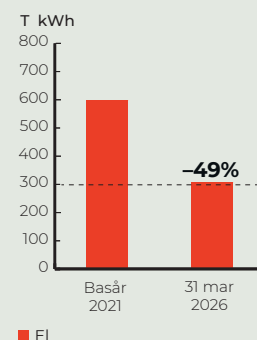
Genom Vendus arbete med energieffektivitet har även hyresgästernas elanvändning reducerats, utöver fastighetsenergin. Reduktionen av hyresgästernas elanvändning uppgick till 10 procent per fjärde kvartalet jämfört med basåret 2021. Detta ingår inte i Vendus direkta hållbarhetsmål men understödjer arbetet med att reducera hyresgästernas kostnader, samt sänka det totala koldioxidavtrycket i fastighetsbeståndet.

Exempel: Gammelstad 44:2 i Piteå

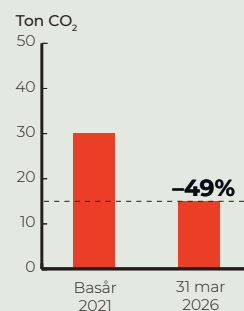


Energiförbrukningen för fastighetsenergi i Gammelstad 44:2 i Piteå har minskat med 49 procent och koldioxidutsläppen med 49 procent efter installationen av ett nytt styrsystem.

Fastighetsenergi, R12



Koldioxidutsläpp, R12

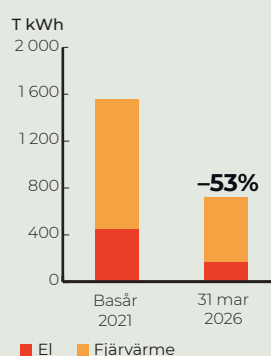


Exempel: Sättra 54:1 i Gävle

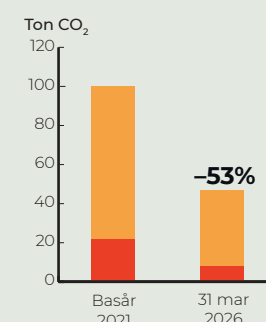


Energiförbrukningen för fastighetsenergi i Sättra 54:1 i Gävle har minskat med 53 procent och koldioxidutsläppen med 53 procent efter installation av nytt styrsystem och byte till energieffektiva fläktmotorer.

Fastighetsenergi, R12



Koldioxidutsläpp, R12

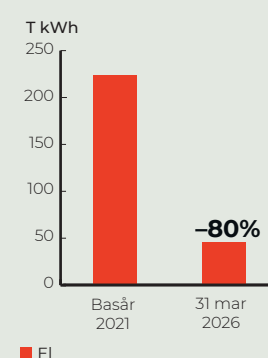


Exempel: Almekärr 3:98 i Lerum

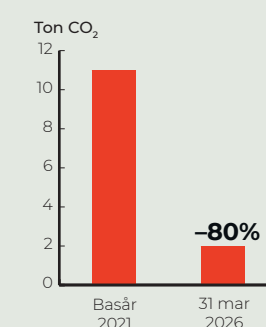


Energiförbrukningen för fastighetsenergi i Almekärr 3:98 i Lerum har minskat med 80 procent, liksom koldioxidutsläppen, efter installation av ett system för värmeåtervinning från hyresgästens livsmedelskyla.

Fastighetsenergi, R12



Koldioxidutsläpp, R12

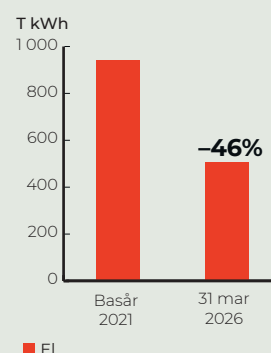


Exempel: Storkåge 19:44 i Skellefteå

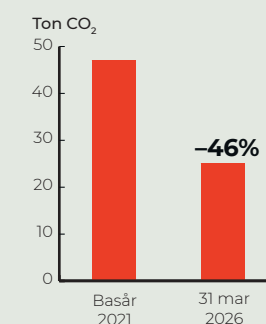


Energiförbrukningen för fastighetsenergi i Storkåge 19:44 i Skellefteå har minskat med 46 procent, liksom koldioxidutsläppen, efter installation av ett system för värmeåtervinning från hyresgästens livsmedelskyla.

Fastighetsenergi, R12



Koldioxidutsläpp, R12



Finansiering

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

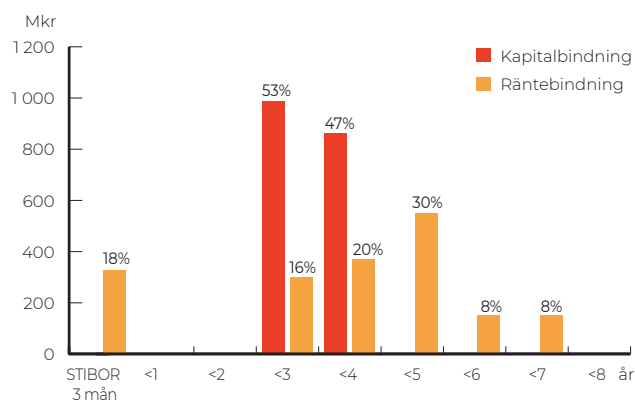
Kapitalstruktur

Per den 31 mars 2026 hade koncernen banklån om 1 840 miljoner kronor. Totalt eget kapital uppgick till 1 446 miljoner kronor. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 67 miljoner kronor.

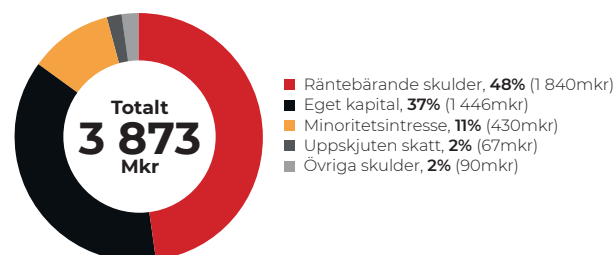
Kapital- och räntebindning

Per 31 mars 2026 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Vendus räntebärande skulder från kreditinstitut till 2,7 år. Den genomsnittliga räntan för Vendus räntebärande skulder uppgick vid kvartalets utgång till 4,26 procent. Utestående portfölj av räntederivat uppgick vid kvartalets slut till 1 520 miljoner kronor motsvarande 83 procent av total senior finansiering och genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,3 år.

Kreditavtal



Kapitalstruktur (eget kapital & skulder), 31 mars 2026



Finansiella mål

Vendus finansiella mål är att soliditeten ska överstiga 30 procent, belåningsgraden ska uppgå till mellan 50-60 procent och räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger. Per 31 mars 2026 uppgick soliditeten till 48 procent, belåningsgraden till 46 procent och räntetäckningsgraden till 2,1 gånger. Vid kvartalets slut var samtliga finansiella åtaganden mot kreditinstitut, så kallade kovenanter, uppfyllda.

Finansiella mål

	Mål	Utfall				
		Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025
Soliditet, %	>30	48	49	51	53	50
Belåningsgrad, %	50-60	47	44	40	40	45
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1), 2)}	> 1,75	2,11	1,93	1,79	1,68	1,55

1) 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 mot kapitalisering. Preferensaktierna köptes ut efter periodens utgång av Vendus.

2) 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 2025 anlitas 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 kvartalets utgång var 96,1 procent och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var cirka 3 år. Cirka 70 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 arbeta aktivt och nära 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 43 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.

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



Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025
Hysesintäkter	68,0	43,8	203,5
Övriga intäkter	0,2	–	2,7
Drift- och underhållskostnader	–20,7	–13,1	–49,6
Driftnetto	47,5	30,8	156,6
Administrationskostnader	–6,9	–5,2	–19,3
Personalkostnader	–4,1	–3,1	–14,5
Finansiella intäkter	0,6	0,5	5,0
Finansiella kostnader	–18,0	–15,6	–68,7
Räntekostnad finansiell leasing	0,0	–	–0,2
Avskrivningar finansiell leasing	–0,3	–	–1,9
Förvaltningsresultat	18,8	7,4	57,1
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11,0	47,1	136,2
Värdeförändringar finansiella instrument	15,0	3,3	5,3
Periodiserade kostnader verksamhetsövergång	–2,6	–2,6	–10,5
Avskrivningar inventarier verksamhetsövergång	–0,1	–	–0,2
Resultat före skatt	42,1	55,2	188
Aktuell skatt	–1,0	0,0	–6,5
Uppskjuten skatt	–5,0	–10,3	–36,7
Periodens resultat	36,1	44,9	144,6
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare	28,8	36,3	114,4
Innehav utan bestämmande inflytande	7,3	8,6	30,2
Summa	36,1	44,9	144,6

Kommentarer för koncernens rapport över totalresultat i korthet

Intäkter

Hysesintäkterna under kvartalet uppgick till 68 Mkr (43,8).

Kostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick under kvartalet till 20,7 Mkr (13,1).

Administrationskostnader omfattar utgifter relaterade till koncernledning, personal, kontor, gemensamma koncernfunktioner, IT, investerarrelationer, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 11 Mkr (8,3) för kvartalet. Resultatet har påverkats av engångskostnader relaterade till genomförd omstrukturering.

Värdeförändringar

I resultaträkningen redovisas värdeförändringar, realiserad, på förvaltningsfastigheter om 11 Mkr (47,1) för kvartalet. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 15 Mkr (3,3) och avser ränteswappar.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 545,7	2 742,9	3 369,3
Nyttjanderättstillgångar, Lokalhyra	4,7	–	5,3
Inventarier	0,8	1,0	0,8
Derivatinstrument	15,8	–	6,4
Förutbetalda kostnader	28,9	49,9	31,5
Summa anläggningstillgångar	3 595,8		3 413,3
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	8,5	10,3	4,0
Övriga fordringar	15,0	12,3	16,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32,7	17,9	19,9
Likvida medel	220,4	118,8	295,9
Summa omsättningstillgångar	276,6	159,3	336,4
SUMMA TILLGÅNGAR	3 872,4	2 953,0	3 749,7

Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24,2	18,9	24,2
Ej registrerat aktiekapital	–	–	–
Övrigt tillskjutet kapital	1 471,3	1 234,2	1 471,9
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	–49,7	–156,6	–78,5
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 445,7	1 096,5	1 417,6
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	430,2	401,2	422,9
Summa totalt eget kapital	1 875,9	1 497,8	1 840,5
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	66,6	34,4	61,7
Skulder avseende nyttjanderätter	0,9	0,9	0,9
Skulder till kreditinstitut	1 808,3	638,8	1 732,7
Derivatinstrument	10,3	11,5	16,0
Leasingskulder	2,5	–	3,2
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder	1 888,6	685,7	1 814,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	31,3	669,7	31,3
Leverantörsskulder	10,0	15,8	8,5
Aktuell skatteskuld	4,7	1,4	2,0
Leasingskulder	2,3	–	2,5
Övriga kortfristiga skulder	6,5	22,9	8,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53,0	29,7	42,0
Summa kortfristiga skulder	107,9	769,5	94,7
Summa skulder	1 996,5	1 455,1	1 909,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 872,4	3 749,7	3 749,7

1) Avser preferensaktier som förvärvades av bolaget den 9 april 2026 och som därmed inte längre är utestående efter utgången av det första kvartalet.

Kassaflödesanalys koncernen

Mkr	jan-mar 2026	jan-mar 2025	jan-dec 2025
Löpande Verksamhet			
Driftnetto	47,5	30,8	156,6
Administrationskostnader	-6,9	-5,2	-19,3
Personalkostnader	-4,1	-3,1	-14,5
Betalda räntor	-17,9	-15,1	-56,3
Erhållna räntor	0,0	0,3	3,2
Betalda inkomstskatter	0,6	0,2	-3,1
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	19,2	7,8	66,7
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar	-5,6	-9,6	17,3
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	3,2	-8,9	-6,2
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	16,8	-10,6	77,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv och investering i fastigheter	-166,1	138,7	-867,4
Försäljning av fastigheter	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-166,1	138,7	-867,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från kreditinstitut	84,1	-	1 976,1
Amortering lån från kreditinstitut	-9,1	-9,7	-1 397,2
Utdelning ¹⁾	-	-10,2	-23,0
Nyemission	-0,7	179,2	433,7
Emissionskostnader	-	-	-11,6
Indragning av aktier	-	-	-100,0
Amortering av leasingskuld	-0,5	-	-1,3
Amortering preferensaktier	-	-100,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	73,9	59,3	876,9
Periodens kassaflöde	-75,5	-90,0	87,1
Likvida medel vid periodens början	295,9	208,8	208,7
Likvida medel vid periodens slut	220,4	118,8	295,9

1) Utdelning till P Capital Partners avseende preferensaktier.

Underskrifter

Stockholm den 18 maj 2026

Charlotte Hybinette
Styrelsens ordförande

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Jens Rastad
Styrelseledamot

Gabriel Cronstedt
Styrelseledamot

Mounir Tajjou
Styrelseledamot

Sverker Thufvesson
Styrelsesuppleant

Sorin Valdman
Styrelsesuppleant

Mattias Bülow
VD

Rapporten har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Definitioner

Definitioner av nyckeltal

Nyckeltal	Beskrivning	Syfte
Belåningsgrad	Räntebärande skulder minskat för likvida medel vid periodens utgång i förhållande till fastighetsvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk beaktat likvida medel.
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 resultat-generering 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.
EPRA NRV	Eget kapital exkl. preferensaktier med återläggning av derivat, uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier	Nyckeltalet per aktie belyser det långsiktiga substansvärdet, uttryckt per aktie.
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	Förvaltningsresultat före finansiella kostnader och nyttjanderättskostnader dividerat med finansiella kostnader. Kostnad för P Capital Partners utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet, 12 månaders bakåtblickande.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter. Rullande 12-månaders värde.	Nyckeltalet belyser fastigheternas lönsamhet.



Adress

Mäster Samuelsgatan 3, 2 tr,
111 44 Stockholm.

Org-nr: 559352-0165

Säte: Stockholm

vendus