

Vendus



Q2

Delårsrapport januari – juni 2022

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

Vi har lång erfarenhet av att skapa moderna butiker med effektiva lösningar som håller kostnaderna nere och säkrar den positiva utvecklingen för verksamheter i fastigheten och därmed säkerställer fastighetens värde över tid.

Uthyrbar area
109 793
Kvm

Hyresvärde
125¹⁾
Mkr

Antal fastigheter
42

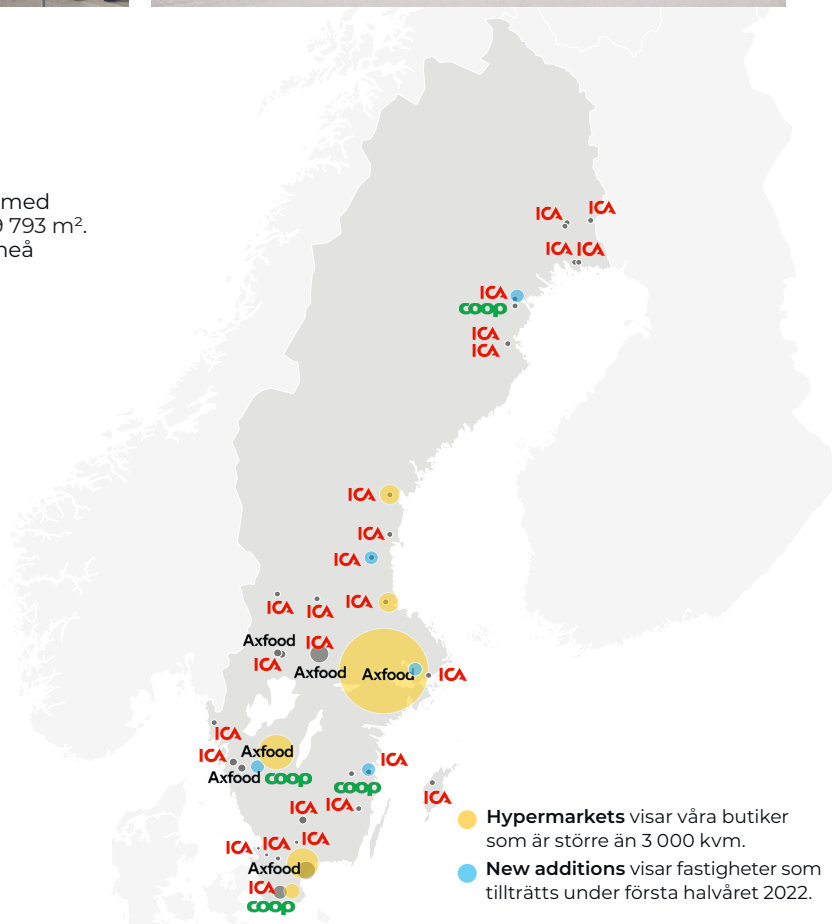
1) Exkluderar vakans men inkluderar utestående hyresgaranti för helåret 2022.



Vendus

Vendus har en väldiversifierad fastighetsportfölj med 42 fastigheter med en total uthyrbar area om 109 793 m². Portföljen är väl spridd över Sverige från Övertorneå i norr till Skurup i söder.

Innehåll	Sid
Väsentliga händelser under perioden	3
VD har ordet	4
Om Vendus	5
Vårt fastighetsbestånd	6
Hållbarhet	8
Finansiering	10
Osäkerhetsfaktorer och risker	11
Koncernens rapport över totalresultat	13
Balansräkning koncernen	14
Underskrifter	15
Definitioner	16
Kontakt	18



Väsentliga händelser under perioden

Perioden april–juni 2022

- Hyresintäkterna ökade med 117,7 procent till 28,1 miljoner kronor (12,9).
- Förvaltningsresultatet ökade med 9,8 procent till 2,4 miljoner kronor (2,2).
- Extern värdering av förvärvade fastigheter påverkade resultatet med 47,2 miljoner kronor (10,0) relativt förvärv.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 49,7 miljoner kronor (12,2).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 45,9 miljoner kronor (8,9).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (förvärvsvärde) uppgick till 580,6 miljoner kronor (186,0).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Västerås Köpmannen 5. Nyuthyrning om cirka 1 200 kvm har genomförts. Hyresgästen är Byggmax som kommer att öppna ett nytt koncept under varumärket "Byggmax Studio" under mars 2023, vilket resulterar i en årshyra om cirka 1,5 miljoner kronor i tillkommande hyresintäkt framåt.
- Vimmerby Järpen 3. Coop avflyttade per 30 juni 2022. Det noteras att det finns en hyresgaranti om tre år för Vendus via initialt förvärv.
- Falköping Bergkristallen 4. Dollarstore har sagt upp sitt hyresavtal för avflytt till 31 mars 2023. Arbetet med att hitta en ersättande hyresgäst har initierats och hyresgäster söks främst inom segmentet detaljhandel/sällanköpshandel.
- Södra Rottne 18:1. ICA Supermarket har brandhärjats och butiken har sedan den 30 april hållits stängd. Arbetet med att återställa butiken efter branden har under kvartalet pågått med rivnings- och saneringsarbete. Nuvarande prognos för återöppnande av butiken är Q3/Q4 2022. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad inkluderande hyresbortfall.

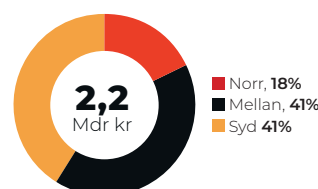
Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Nyuthyrning om cirka 3 000 kvm har genomförts i Vimmerby Järpen 3 efter den uppkomna vakansen från COOPs avflytt. Hyresavtalet med Rusta som ny hyresgäst skrevs under den 4 juli 2022. Öppning av butiken sker under Q1 2023 i samband med att Rusta iordningställt butiken.

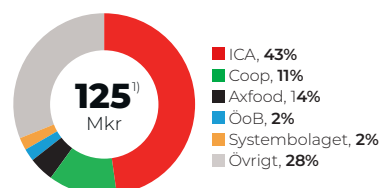
Perioden januari–juni 2022

- Hyresintäkterna ökade med 117,2 procent till 52,5 miljoner kronor (24,2).
- Förvaltningsresultatet ökade med 100,6 procent till 9,0 miljoner kronor (4,5).
- Extern värdering av förvärvade fastigheter påverkade resultatet med 62,4 miljoner kronor (10,0) relativt förvärv.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 41,4 miljoner kronor (14,5).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 27,2 miljoner kronor (10,2).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (förvärvsvärde) uppgick till 870,5 miljoner kronor (186,0).

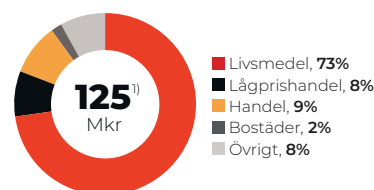
Fastighetsvärde per region



Hyresvärde per hyresgäst



Hyresvärde per hyreskategori



1) Exkluderar vakans men inkluderar utestående hyresgaranti för helåret 2022.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	1 jan–30 jun 2022	1 jan–31 mar 2022
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, Mkr	2 202,9 ¹⁾	1 575,1
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm	20 065 ¹⁾	16 172
Förvaltningsfastigheter antal, st	42	37
Uthyrbar area, tusental kvm	109,7	97,3
Vakansgrad, %	4,2	4,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	98,2
Överskottsgrad, %	68,9	73,0

1) Förvärvsvärde för initial portfölj samt extern värdering för tillkommande.

Finansiella nyckeltal	1 jan–30 jun 2022	1 jan–31 mar 2022
Förvaltningsresultat, Mkr	9,0	6,6
Nettobelåningsgrad, %	43,2	49,8
Belåningsgrad, %	45,6	57,1
Soliditet, %	50,9	21,5

VD har ordet

Vi summerar ett händelserikt första halvår där Vendus under första kvartalet tillträdde den tidigare Venandi livs-portföljen om totalt 37 fastigheter. Under andra kvartalet har tillväxt-resan fortsatt och fem fastigheter har tillträtts med en total extern värdering om cirka 219 miljoner.



Transaktion

Under första halvåret 2022 har Vendus tillträtt fem fastigheter belägna i Piteå, Kilafors, Kallhäll/Storstockholm, Vårgårda och Gamleby med en total uthyrbar area om 13 342 kvm mot en total extern värdering om 219,2 miljoner kronor. Samtliga affärer gjordes off-market och resulterar i ett värdeskapande om 20 miljoner kronor relativt extern värdering. Förutom transaktionerna har vi inom fastigheten Köpmannen 5 i Västerås till Byggmax hyrt ut en vid tiden för förvärvet vakant lokal om cirka 1 200 kvm, vilket resulterar i en årshyra om cirka 1,5 miljoner kronor i tillkommande hyresintäkt. I Vimmerby har den butikslokal som Coop lämnade, per den siste juni efter deras uppsägning för avflyttning, hyrts ut till Rusta. Avtalet är tecknat på sju år med öppningsdag under mars 2023 och på motsvarande area och hyra som tidigare men med en tillkommande omsättningskomponent. Utöver detta så planerar vi även investeringar inom fastigheten och i lokalen i linje med Vendus hållbarhetsmål.

För kommande halvår ser Vendus pipeline fortsatt stark ut. Vi har en ambition att, i linje med uppsatta mål, genomföra upp till 500 miljoner kronor i förvärförutsatt att den beslutade emissionen i höst genomförs framgångsrikt, vilket blir en prioriterad fråga för ledningen.

Finansiering

Under perioden fattades ett beslut i styrelsen om att undersöka förutsättningarna för en nyemission om upp till 700 miljoner kronor. Beslutet om nyemission godtogs vid en extrainkallad bolagsstämma av aktieägarna och emissionen beslutades för genomförande under hösten 2022. Under perioden har styrelsen beslutat och gett ledningen i uppdrag att utreda villkor och förutsättningar för att räntesäkra upp till 20 procent av portföljen.

Marknad

Ett händelserikt första halvår är nu till ända. Ett halvår där klimatet på kapitalmarknaden förändrats negativt på grund av stigande inflation och marknadsräntor primärt till följd av oroligheter runtom i världen. Dessa faktorer har bland annat resulterat i att den svenska femåriga Swap-räntan (SEK 5 år) har ökat med cirka 2,13 procent och den femåriga Euro Swap-räntan (EUR 5 år) har ökat med cirka 1,98 procent under 2022 (Capital IQ 2022-06-28). Stigande inflation har under perioden påverkat Vendus hyresintäkter positivt, då hyresavtalen är kopplade till KPI.

Troligtvis kommer stigande finansieringskostnader tillsammans med stigande energipriser påverka flera aktörer negativt på den svenska fastighetsmarknaden framgent, inkluderande Vendus. Rådande oro i fastighetsmarknaden har lett till att flera noterade fastighetsbolag har tappat mellan 30–70 procent av aktiekursen på börsen. Trots detta har transaktionsmarknaden visat sig förhållandevis opåverkad med en transaktionsvolym om 95,3 miljarder kronor vilket motsvarar en ökning om 17 procent jämfört med samma period föregående år (Pangea Monthly June 2022, Pangea Research).

Inom Vendus segment, livsmedelsfastigheter, som historiskt har varit ett stabilt och defensivt segment har flera transaktioner genomförts under

det första halvåret på fortsatt attraktiva avkastningsnivåer. Bland annat har Cibus Nordic Real Estate AB förvärvat en fastighetsportfölj i Danmark om 34 fastigheter från SG Nordic ApS till ett pris om cirka 38 000 kr/kvm. Trecore Fastigheter AB har förvärvat 44 fastigheter från ICA Fastigheter AB till ett pris om cirka 33 000kr/kvm och vidare har Svenska Handelsfastigheter AB förvärvat en portfölj om totalt 160 miljoner kronor där majoriteten av fastigheterna är uthyrda till ICA. Den senare transaktionen har även Vendus analyserat men med en konkurrent som slutlig köpare.

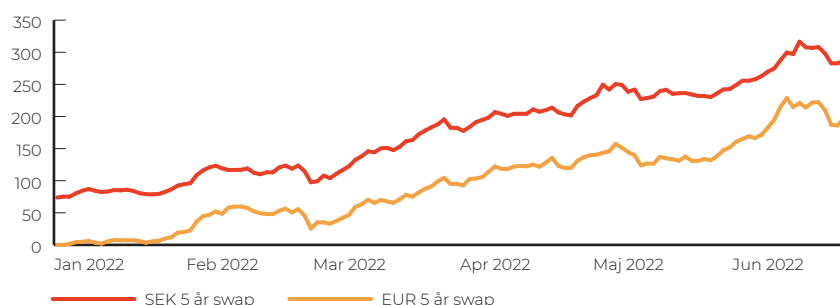
Värdering

Under första kvartalet tillträdde Vendus den tidigare Venandi livs-portföljen. Tillträdet genomfördes den 8 mars 2022 efter en framgångsrik emission där Vendus säkrade 700 miljoner kronor i eget kapital. Befintlig finansiering från Swedbank, Sparbankerna och Proventus följde med in i Vendus. Totalt förvärvades 37 fastigheter med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om cirka 2 miljarder kronor.

Jag och övrig ledning vill rikta ett särskilt tack till samtliga involverade parter i transaktionen och ser fram emot det fortsatta bolagsbyggandet mot för bolaget uppsatta mål framåt.

Stockholm den 15 augusti 2022
Sorin Valdman
VD

Utveckling 5 år swap



Om Vendus

Vendus förvärvar, förvaltar och utvecklar livsmedelsbutiker där hyresgästen har en stark position, stabil omsättning och ett lokalt engagemang. En av Vendus 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.

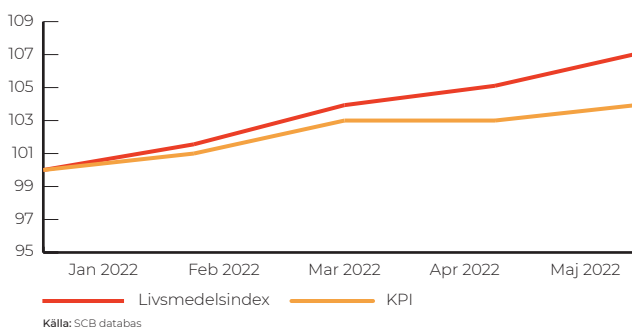
Vår fastighetsportfölj

I dagsläget innehåller Vendus fastighetsportfölj 42 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Överkalix i norr till Skurup i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. För närvarande härrör cirka 75 procent av Vendus hyresintäkter från dagligvaruhandel, varav ICA står för cirka 43 procent. 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 mot målsättningen att äga och förvalta en fastighetsportfölj till ett värde om cirka fem miljarder kronor inom tre till fem år och därmed möjliggöra inflationssäkra 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 förvaltningsresultat och därmed öka värdet för våra aktieägare. På transaktionsmarknaden arbetar Vendus aktivt, mestadels off-market, med att förvärva livsmedelsfastigheter och handelsfastigheter med ett genomsnittligt transaktionsvärde om cirka 50 miljoner kronor per fastighet. Vendus implementerar en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfördelar så som lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed fördelaktigare finansiering parallellt med tillväxt.

Livsmedelsindex och KPI januari-maj 2022



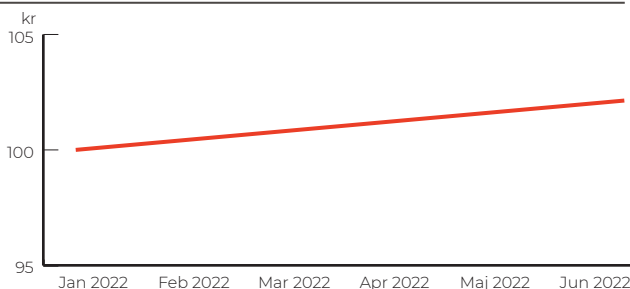
Ankarinvesterare

MEL&ME Fastighet AB, som har nedanstående delägare

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

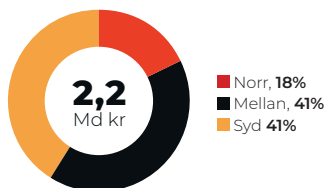
Aktieägare per den 30 juni 2022	A-aktier	B-aktier
Value Real Investment Sweden AB	300 000	
MEL&ME Fastighet AB		880 000
Pomoline AB		780 000
Nyrensten Global Holding AB		250 000
Digital Experience Consult Sweden AB		200 000
Captavi Invest AB		200 000
Connecting Capital Invest AB		150 000
Burken Invest AB		150 000
Stiftelsen Ansvar för Framtiden		110 000
Graffe Holding AB		100 000
Övriga		3 796 000
Total	300 000	6 616 000
Totalt antal aktier:		6 916 000
Senaste avslut kr/aktie:		102

Vendus aktiepris kr/aktie januari-juni 2022



Vårt fastighetsbestånd

Geografiska delmarknader



Norr

Antal fastigheter: 15

Uthyrbar area: 25 447 kvm

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

Mellan

Antal fastigheter: 11

Uthyrbar area: 40 496 kvm

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

Syd

Antal fastigheter: 16

Uthyrbar area: 40 858 kvm

Orter: Lerum, Falköping, Visby, Hässleholm, Kristianstad, Högsby, Vimmerby, Växjö, Båstad, Vå, Klippan, Vårgårda, Osby, Kinna, Skurup, Tomelilla

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

Våra hyresgäster

Vendus portfölj har en stark mix av hyresgäster med ett tydligt fokus. Nästan tre fjärdedelar av intäkterna i portföljen kommer från livsmedelsbutiker, varav ICA är största enskilda hyresgäst och som motsvarar cirka 43 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 skall 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 faktum att en etablering kräver särskilt tillstånd av kommunen för livsmedelsförsäljning.

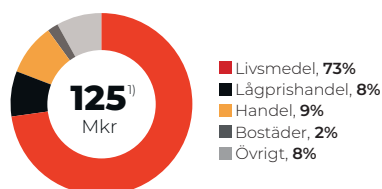
Omsättningsbaserade hyror

Livsmedelshandeln har under lång tid visat på 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. Detta stärker relationen mellan hyresvärd och hyresgäst och Vendus får en exponering mot den goda utvecklingen i livsmedelshandeln samt incitamentet för investering i fastigheten. De avtal som saknar omsättningsbaserade hyror är till stor del indexjusterade mot KPI, vilket i kombination med omsättningshyror ger en låg känslighet mot inflation. Idag är cirka 29 procent av hyreskontrakten mot dagligvaruhandel även kopplade mot omsättning.

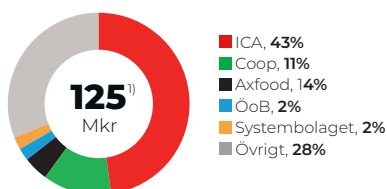
Förvaltning

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 investeringar i och utveckling av fastigheterna säkerställs en stark värdetillväxt för portföljen.

Hyresvärde per hyreskategori



Hyresvärde per hyresgäst



1) Exkluderar vakans men inkluderar utestående hyresgaranti för helåret 2022.

Våra fastigheter

Vendus portfölj innehåller 42 fastigheter runt om i Sverige. Tack vare en noggrann teknisk undersökning inför varje förvärv vet vi vilket underhållsbehov som finns i varje enskild fastighet vilket resulterar i en underhållsplan redan innan tillträde. Samtidigt planeras för investeringar inom fastigheten tillsammans med hyresgästen, vilket ger hyresgästen

Pågående förhandlingar samt utvecklingsarbeten

- Förhandlingar pågår i Båstad Slammarp 64:6 (ICA Nära), Kåge Storkåge 19:31 & 4:44 (ICA Supermarket), Kristianstad Infanteristen 2 (ICA Kvantum) och Hudiksvall Forsa-Lund 1:52 (ICA Nära).
- Utvecklingsarbeten samt tidigt skede ny detaljplan pågår inom fastigheterna Stationskarlen 7 (Skellefteå), Almekärr 3:98 (Lerum), Sättra 54:1 (Gävle), Häradsdomaren 12 (Leksand), Bergkristallen 4 (Falköping), Köpmannen 5 (Västerås), Söråkern 16 (Kalix), Fanfaren 1 (Visby), Katedern 1 (Gamleby) och Kallhäll 9:19 (Järfälla).

Pågående och avslutade underhållsåtgärder under perioden

- Centrum 3 (Hagfors). Fasaden har tvättats och målningsarbetet har påbörjats. Fasaden kommer att få en ny kulör.
- Infanteristen 2 (Kristianstad). Arbetet med att laga fasaden med efterföljande målning är klart och slutbesiktning har genomförts.
- Affärsmannen 1 (Kalix). Arbetet med helt ny fasad har påbörjats och hela fasaden kommer därmed att få ett helt nytt utseende och kulör.
- Forsa-Lund 1:52 (Forsa). Målning av fasaden är slutförd och fasaden har fått en ny kulör.

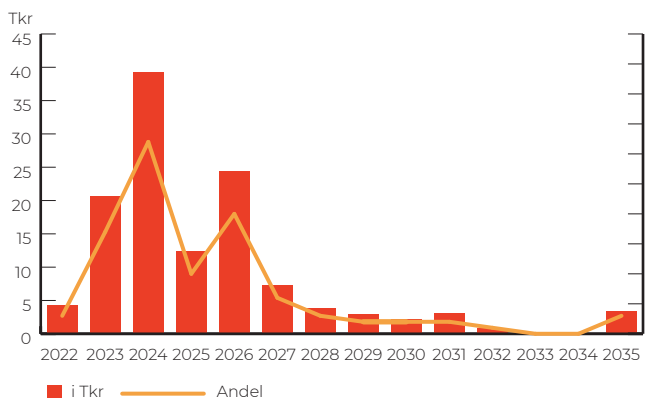


Affärsmannen 1 i Kalix före och efter underhållsåtgärder



Forsa-Lund 1:52 i Forsa före och efter underhållsåtgärder

Förfallostruktur Hyresavtal



Fastighetstransaktioner

Tillträdde fastigheter under andra kvartalet 2022

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Area, kvm	Uthyrningsgrad,%	Tillträde
Kilafors 18:7	Bollnäs	Handel	ICA	984	100	2022-06
Gästgivaren 9	Vångårda	Handel	Axfood	2 570	100	2022-06
Kallhäll 9:18	Järfälla	Handel	Axfood & Ahlsell	3 914	100	2022-06
Djupviken 36:5	Piteå	Handel	ICA	890	100	2022-06
Katedern 1,3 & 10	Västervik	Handel	ICA	4 994	74,5	2022-06
Totalt				13 352	95	

Inga fastigheter har förvärvats efter den 30 juni.

Hållbarhet

Hållbarhet är en viktig del av Vendus arbete. Tillsammans med våra hyresgäster arbetar Vendus 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.

- Den ena kategorin är det som Vendus i egenskap av hyresvärd kan påverka.
- Den andra är vilka åtgärder som kräver ett samarbete med hyresgästen.

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 avtryck.

Mål 2025

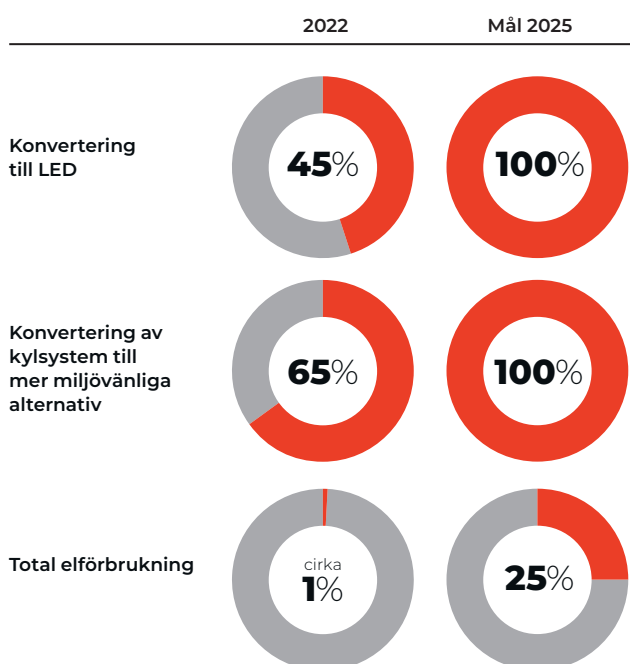
Som en del i vårt hållbarhetsarbete har Vendus identifierat olika hållbarhetsmål som ska uppnås innan 2025. Bland annat har Vendus som mål att 25 procent av den el som används av dagligvaruhyresgästerna ska komma från förnyelsebar energi, att samtliga fastigheter ska byta ut äldre lysrör till LED-belysning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

Genomförda åtgärder

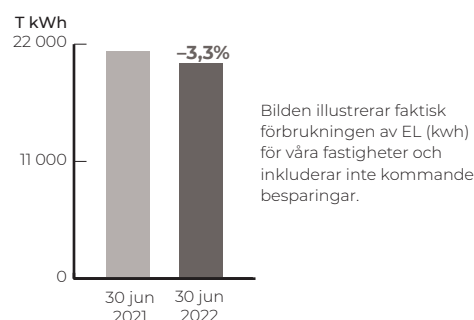
Samtliga fastigheter har inventerats och är upplagda i energiuppföljningsprogrammet Maestro där vi samlar in energidata för att få kontroll över den dagliga energianvändningen i realtid, detta ger Vendus möjligheten att påverka och förbättra energianvändningen så optimalt som möjligt. Vi har sett över 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 fastigheter har bytt till mer miljövänligt kylsystem som följer EU-förordningen sedan Vendus förvärvat fastigheten.

Tillsammans med hyresgästen

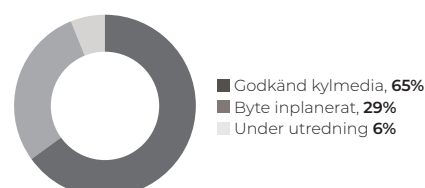
Tillsammans med hyresgästen arbetar Vendus för att skapa hållbara fastigheter, detta kräver engagemang och ett gott samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst. I samband med omförhandlingar av hyresavtal arbetar Vendus tillsammans med hyresgästen för att få till stånd



Elförbrukning i våra fastigheter, rullande 12 månader



Livsmedelsbutiker med kylsystem, juni 2022



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 under perioden installerat system för värmeåtervinning av hyresgästens livsmedelkyla. Exempelvis har system för fastigheten Almekärr 3:98 i Lerum är upp-handlats och beställts för installation under 2022.

Social hållbarhet

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

Inventering av förbrukning samt optimering av fastigheter

Under perioden har Vendus påbörjat ett arbete där vi utvärderar 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:

- Inom fastigheten Köpmannen 5 i Västerås prognostiserar Vendus att kunna minska energiförbrukningen med –16,5 procent på årsbasis samt fått en godkänd bygganmälan för installation av bergvärme. Vidare utreds möjligheten om en installation av solceller under innevarande år.
- Inom fastigheten Järpen 3 i Vimmerby pågår en utvärdering för en installation av solceller under 2022.

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



Köpmannen 5 i Västerås



Infanteristen 2 i Kristianstad

Finansiering

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

Kapitalstruktur

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

Per 2022-06-30 hade koncernen säkerställda banklån om 1 004,0 miljoner kronor. Övriga skulder uppgick till 63,5 miljoner kronor (23,0) och uppskjuten skatteskuld uppgick till 60,8 miljoner kronor (28,9). Vid rapporteringsperiodens slut var Vendus största kreditgivare Swedbank. Totalt eget kapital uppgick per 2022-06-30 till 1 170,0 miljoner kronor (474,7).

Finansiell risk

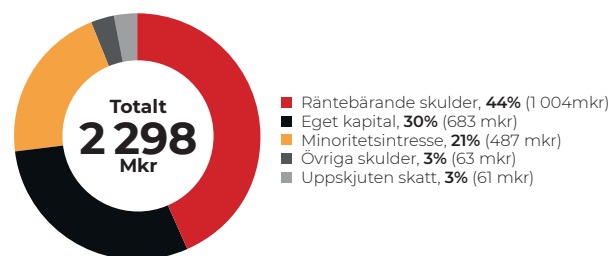
Vendus primära finansiella risker utgörs utav finansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk. Finansieringsrisk är risken att Vendus inte har tillgång till det kapital som verksamheten kräver eller att finansiering endast kan erhållas till ogynnsamma villkor. Ränterisk är risken att räntekostnaderna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

Vendus har mycket goda relationer med våra huvudbanker. De vill vara med på Vendus fortsatta expansion och vi för konstruktiva samtal kring ytterligare lånefaciliteter för eventuellt kommande förvärv.

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 2022-06-30 uppgick soliditeten till 50,9 procent, belåningsgraden till 45,6 procent och räntetäckningsgraden till 2,1 gånger.

Kapitalstruktur



Finansiella mål

	Mål	Utfall		
		Q2 2022	Q1 2022	2021
Soliditet %	>30	51	22	52
Belåningsgrad, %	< 65	46	57	47
Räntetäckningsgrad ^{1), 2)} , ggr	> 1,75	2,1	2,5	2,3

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

2) Rullande 12-månaders värde.

Osäkerhetsfaktorer och risker

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

Fastigheter

Värdeförändringar

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde vilket baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec anlitats. Värderingstidpunkt sker i samråd med bolagets kreditgivare, normalt cirka fyra gånger per kalenderår. Fastigheternas värde påverkas av kassaflöden som genereras av fastigheterna i form av drift- och underhållskostnader, administrationskostnader, hyresintäkter, 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 det segmentet livsmedelsfastigheter förändras.

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

Hyresintäkter

Vendus resultat påverkas av olika faktorer så som portföljens vakansgrad, hyresgästförluster och hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 95,4 och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 3,4 år. Cirka 73 procent av Vendus intäkter är hänförliga till hyresgäster verksamma inom segmentet livsmedelshandel. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens vilja och förmåga att fortsatt hyra fastigheten och dennes ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer. Vendus förebygger dessa risker genom att aktivt arbeta nära och tillsammans med hyresgästerna i bolagets fastighetsportfölj.

Drift- och underhåll

Vendus löper en risk för kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalen, risken är emellertid begränsad då cirka 37 procent av årets budgeterade driftskostnader debiteras hyresgästerna enligt självkonstprincip alternativt genom förutbestämda tillägg som indexjusteras. Även oförutsedda reparationsbehov utgör en risk för Vendus verksamhet. Det vanligaste är att hyresavtalen är reglerade så att hyresgästen står för inre underhåll och hyresvärden står för yttre underhåll. Vendus förebygger risken för oförutsedda reparationsbehov genom att löpande förbättra fastigheternas skick.

Finansiering

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

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



Häradsdomaren 12 i Leksand

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	8 mars – 30 jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021
Hysesintäkter ¹⁾	52 493	24 169	28 121	35 497	12 916	55 272
Övriga intäkter	–	–	–	–	–	2 382
Drift- och underhållskostnader	–14 251	–6 938	–8 504	–9 876	–3 075	–14 911
Fastighetsskatt	–2 086	–996	–1 261	–1 446	–520	–2 076
Driftnetto	36 156	16 235	18 355	24 175	9 320	40 667
Administrationskostnader ²⁾	–16 726	–7 337	–9 011	–9 943	–4 467	–18 952
Finansiella kostnader (netto) ²⁾	–10 384	–4 388	–6 913	–7 550	–2 639	–9 344
Förvaltningsresultat	9 046	4 510	2 431	6 682	2 215	12 371
Break cost ³⁾	–30 000	–	0	0	–	–
Värdeförändringar ⁴⁾	62 400	9 951	47 236	41 964	9 951	104 760
Fastigheter, orealiserade	–	–	–	–	–	–
Resultat före skatt	41 446	14 461	49 667	48 646	12 166	117 131
Skatt	–14 260	–4 236	–3 724	–10 180	–3 310	–26 481
Periodens resultat	27 187	10 225	45 944	38 467	8 855	90 650
Minoritetens resultat				4 600		
Moderföretagets aktieägare				34 125		
Summa				38 725		

1) Omsättningstillägg är ej inkluderat i hyresintäkterna.

2) Inkluderar kostnader kopplade mot transaktionen för perioden.

3) Engångskostnad för partsbyte preferensaktier i samband med Vendus tillträde av portföljen. Kostnaden har belastat Säljaren.

4) Värdeförändringar avser fastigheterna förvärvade efter Vendus-transaktionen. Fastigheter förvärvade före transaktionen med Vendus antas ha samma värde som i transaktionen.

Kommentarer för Koncernens rapport över totalresultat i korthet

Intäkter

Hysesintäkterna är preliminära då omsättningskomponenten i hyran först faller ut under första kvartalet 2023, retroaktivt. Prognosen är att intäkterna för helåret 2022 kommer överstiga budget.

Kostnader

Drift- och underhållskostnader påverkas av att taxebundna kostnader ökat under perioden vilket resulterat i att hyresgästerna har fått en högre summa vidarefakturerat samt att kostnad för Vendus överstiger budget. Taxebundna kostnader ligger på en högre nivå än budget främst mot bakgrund av historiskt höga samt volatila elkostnader.

Aktivt hållbarhetsarbete pågår för att minska exponeringen framöver.

Kostnad för snöröjning har ökat till följd av att vädret varit kraftigt skiftande under vintersäsongen vilket har föranlett höga kostnader för snö- och halkbekämpning. Under perioden har även sandupptagning genomförts på huvuddelen av fastigheterna, vidare har kostnaden för sandinlämning hos återvinningen varit högre än vad som historiskt varit normalt.

Fastighetsskatten understiger budget då budgeten tog höjd för nytt taxeringsbeslut 2022 som erhöles i slutet av Q2 och som därmed ännu inte reglerats ut mot hyresgästerna.

Balansräkning koncernen

Tkr	30 juni 2022	30 mars 2022	31 dec 2021
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 202 981	1 575 100	1 270 100
Maskiner och inventarier	–	–	–
Nyttjanderättstillgångar	–	–	884
Summa anläggningstillgångar	2 202 981	1 575 100	1 270 984
Hysesfordringar	6 082	7 434	1 326
Övriga kortfristiga fordringar	24 637	9 681	3 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 335	5 506	2 898
Likvida medel	52 032	114 866	127 794
Summa omsättningstillgångar	95 086	137 486	135 167
SUMMA TILLGÅNGAR	2 298 067	1 712 586	1 406 151
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	683 489	368 891	380 836
Minoritet ¹⁾	486 581	–	–
Totalt eget kapital	1 170 070	368 891	380 836
Upplåning	1 003 675	899 046	592 693
Uppskjutna skatteskulder	60 856	51 110	47 386
Övriga långfristig skuld	884	884	884
Summa långfristiga skulder	1 065 415	951 040	640 963
Leverantörsskulder	9 542	2 977	5 105
Aktuella skatteskulder	3 855	3 617	3 825
Upplåning, kortfristig del	–	–	1 475
Övriga kortfristiga skulder	15 461	361 627	355 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 724	24 435	18 789
Summa kortfristiga skulder	62 582	392 656	384 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 298 067	1 712 586	1 406 151

1) Avser preferensaktier utställda av Proventus Capital Partners.

Underskrifter

Stockholm den 15 augusti 2022

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.
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.



Adress

Mäster Samuelsgatan 3, 2 tr,
111 44 Stockholm.

Org-nr: 559352-0165

Säte: Stockholm

vendus