

Vendus



Q2

Delårsrapport januari – juni 2023

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

Vendus har god erfarenhet av att skapa moderna handelsplatser med effektiva lösningar vilka håller ned kostnader och säkrar den positiva utvecklingen för verksamheterna i fastigheten och därmed säkerställer fastighetens värde över tid.

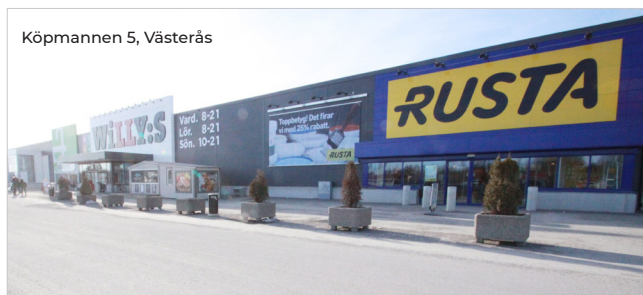
Nyckeltal per 30 juni 2023

Uthyrbar area
127 422
Kvm

Hyresvärde
~163¹⁾
Mkr

Antal fastigheter
51

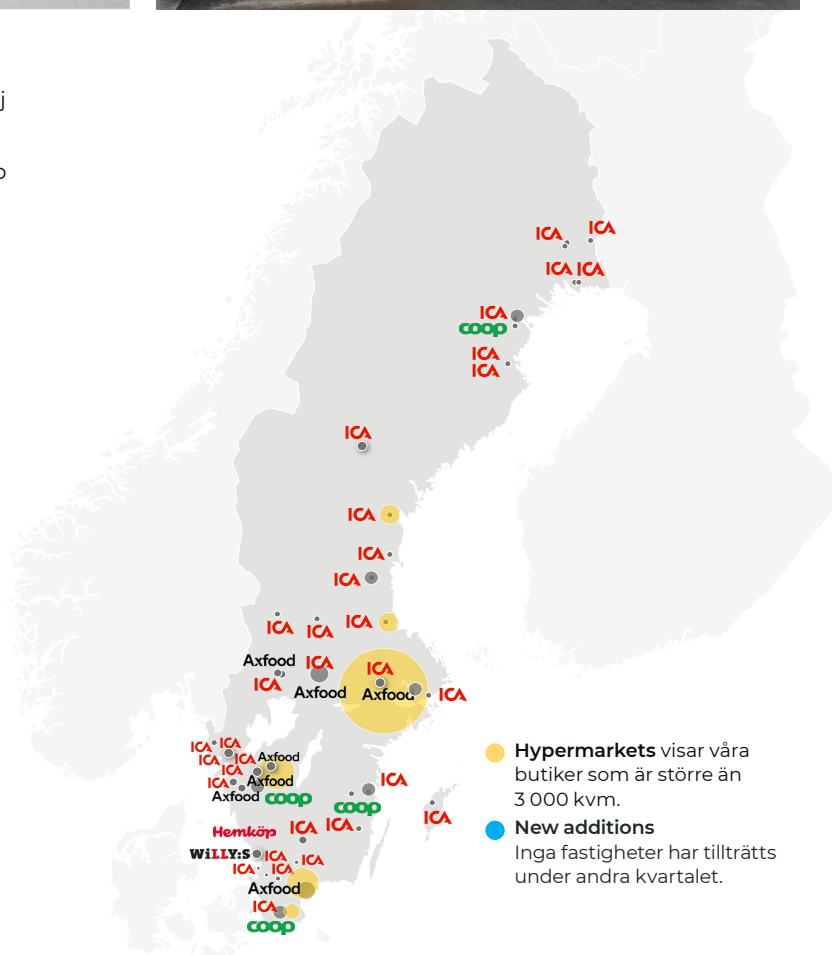
1) Inklusive vakans och utestående hyresgaranti för helåret 2023.



Vendus

Vendus har en väldiversifierad fastighetsportfölj med 51 fastigheter med en total uthyrbar area om 127 422 m² per 30 juni 2023. Portföljen är väl spridd över Sverige från Kalix i norr till Skurup i söder.

Innehåll	Sid
Väsentliga händelser under perioden	3
VD har ordet	4
Om Vendus	7
Vårt fastighetsbestånd	8
Hållbarhet	10
Finansiering	12
Osäkerhetsfaktorer och risker	13
Koncernens rapport över totalresultat	15
Balansräkning koncernen	16
Underskrifter	17
Definitioner	18
Kontakt	20



Väsentliga händelser under perioden

Perioden april–juni 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 38,3 miljoner kronor (28,1).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 7,7 miljoner kronor (2,4).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med -11,7 miljoner kronor (47,0).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -3,9 miljoner kronor (49,7).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 3,3 miljoner kronor (45,9).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till 16,3 miljoner kronor (580,6).

Väsentliga händelser under kvartalet

- I april månad har senior finansiering om totalt 150 miljoner kronor räntesäkrats genom femåriga ränte-swappar. I juni månad har ytterligare 170 Mkr räntesäkrats genom sjuåriga ränte-swappar. Totalt har 320 Mkr räntesäkrats motsvarande 26 % av den totala seniora finansieringen.
- I fastigheten Storkåge 19:31 i Skellefteå har ICA tecknat ett nytt hyresavtal. Hyresavtalet innebär en förlängning om en ny åttaårig hyresperiod med en tillkommande omsättningskomponent.
- I fastigheten Kilafors 18:17 i Bollnäs har ICA förlängt sitt befintliga hyresavtal med tre år.
- I fastigheten Porsmad 1:107 i Varberg har Hemköp förlängt sitt befintliga hyresavtal med tre år.
- I fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har Rusta förlängt sitt befintliga hyresavtal med fem år.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, Mkr	2 312	2 203 ¹⁾	2 033
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm	18 141	20 065	18 116
Förvaltningsfastigheter antal, st	51	42	44
Uthyrbar area, tusental kvm	127,4	109,7	112,2
Vakansgrad, %	5,2	4,2	4,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,7	96,8	98,6
Överskottsgrad, %	82,6	68,9	68,8

Finansiella nyckeltal	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Ränteckningsgrad, ggr ^{2), 3)}	1,5	2,1	1,7
Nettobelåningsgrad, %	51,1	43,2	46,2
Belåningsgrad, %	53,2	45,6	52,0
Soliditet, %	45,3	50,9	45,9

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

2) Rullande 12-månaders värde.

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

Perioden januari–juni 2023¹⁾

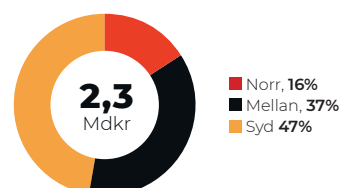
- Hyresintäkterna uppgick till 76,6 miljoner kronor (35,5).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 16,6 miljoner kronor (6,7).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 14,0 miljoner kronor (42,0).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 30,5 miljoner kronor (48,6).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 30,4 miljoner kronor (38,5).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till 262,6 miljoner kronor (870,5).

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

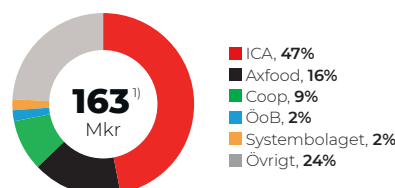
- I fastigheten Bromsen 27 i Lindesberg har Willys förlängt sitt befintliga hyresavtal med fem år.
- I fastigheten Ängen 7 i Lindesberg har ICA förlängt sitt befintliga hyresavtal med 5 år.

1) Jämförelsetal avser perioden 8 mar–30 jun 2022

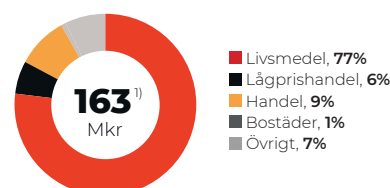
Fastighetsvärde per region, 30 jun 2023



Hyresvärde per hyresgäst, 30 jun 2023



Hyresvärde per hyreskategori, 30 jun 2023



1) Inklusive vakans och utestående hyresgaranti för helåret 2023.

VD har ordet

Vendus portfölj består per den 30 juni av 51 fastigheter med ett fastighetsvärde strax över 2,3 miljarder kronor. Trots oroliga tider och en osäker marknad, där många bolag har svåra utmaningar, har Vendus kunnat påvisa stärkta driftnetton i kombination med positiv hyresjustering samt sänkta kostnader via en effektiv förvaltning. Totalt har sju fastigheter förvärvats under årets första halvår vilket bidragit till Vendus vidareutveckling. I ett segment som återigen visar på sin motståndskraft i oroliga tider ser Vendus fram emot fortsatt tillväxt och ännu starkare driftnetton vilket skapar möjlighet att hantera högre finansieringskostnader.



Ett händelserikt första halvår är nu till ända. Ett halvår som fortsatt påverkats av stigande inflation och marknadsrörelser till följd av oroligheter runt om i världen, vilket påverkat Vendus förvaltningsresultat. Samtidigt har arbetet med den befintliga portföljen fortsatt. Under perioden och efter periodens utgång har vi omförhandlat totalt sex hyresavtal samt tecknat ett nytt hyresavtal innebärande att en befintlig butik växer och tar en vakans i anspråk under en ny åttaårig hyresperiod.

Den ackumulerade utvecklingen för försäljningen av dagligvaror i fysiska butiker under 2023 uppgick till 9,9 procent, samtidigt som e-handeln inom dagligvaror minskade med 10,4 procent per maj månad (Svensk dagligvaruhandel). Detta stärker Vendus tes om att den fysiska butiken inom dagligvaruhandeln har en tydlig plats framåt liksom den haft historiskt. Hög inflation påverkar Vendus genom ökade kostnader i våra projekt och i den löpande fastighetsdriften. Däremot har den en positiv effekt på våra hyresintäkter tack vare att våra hyresavtal är kopplade till KPI, samt i flera fall ytterligare omsättnings-tillägg utöver detta. Omsättningstillägg utgör en attraktiv komponent att implementera i framtida förhandlingar av hyresavtal inom dagligvaruhandeln samt lågpris.

Marknad

Den totala ackumulerade transaktionsvolymen för 2023 var 46,6 miljarder kronor vid utgången av juni, vilket motsvarar en minskning med 61 procent jämfört med samma period 2022. Juni månad hade den högsta transaktionsaktiviteten hittills i år, med 24 affärer uppgående till totalt 14 miljarder kronor. (Colliers, Monthly Report June 2023) Noterbart i marknaden i övrigt är att vi ser en fungerande kapitalmarknad inom Vendus segment, livsmedelsfastigheter, där flera aktörer fortsätter attrahera institutionellt kapital. Cibus slutförde en riktad nyemission på 810 miljoner kronor med 10 procent rabatt, vilken över-tecknades av investerare såsom AP3 med flera. Svenska

Handelsfastigheter har genom två kapitalåtaganden tillförts totalt 1,2 miljarder kronor och huvuddelen av detta kapital hänförs till institutionella parter såsom Kåpan, AP4 och Länsförsäkringar. Segmentet fortsätter även i detta perspektiv att visa styrka samt attraktivitet relativt andra segment inom fastigheter i Sverige.

Inom Vendus segment, livsmedelsfastigheter/dagligvaruhandel, har två intressanta transaktioner genomförts under perioden. Alma Property Partners som tillsammans med samarbetspartners bildat ett nytt fastighetsbolag, Prisma Properties, med fokus på primärt lågprishandel men även inslag av dagligvaruhandel. Marknadsvärdet på portföljen uppgår initialt till 5,6 miljarder kronor. Den andra transaktionen är Svenska Handelsfastigheter som förvärvat tolv fastigheter av Coop Syd genom en sale leaseback. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till cirka 16 500 kvadratmeter och hyresvärdet noteras till cirka 24,6 miljoner kronor.

Transaktioner och förvärv

Vendus pipeline för kommande halvår ser fortsatt stark ut och består av off marketaffärer, både styckeobjekt samt strukturaffärer i direkt dialog med motparten. Totalt uppgår underliggande fastighetsvärde på pipeline till cirka 2,0 miljarder kronor, vilket är på historiskt sett attraktiva nivåer för initial direktavkastning. Bolaget ser fram emot en spännande höst.

Finansiering

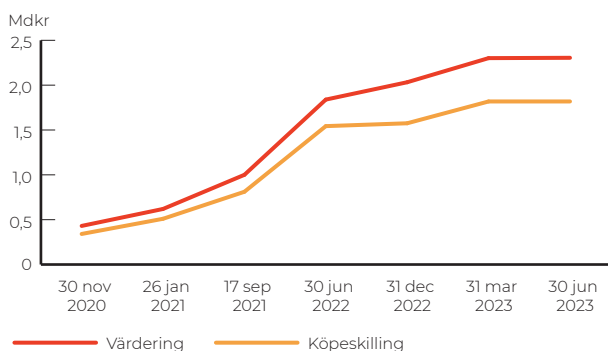
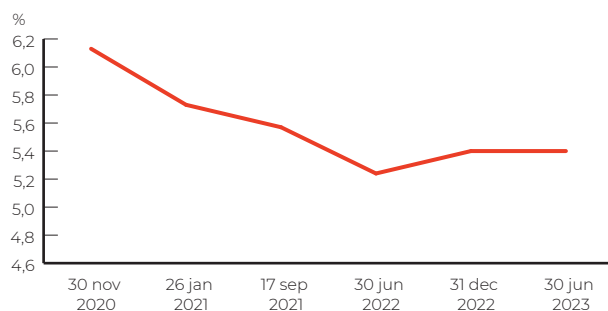
Fastighetssektorn befinner sig i en period med högre finansiella kostnader. Stibor 3 månader uppgår i skrivande stund till 4,03 procent (18 augusti 2023). Trots att inflationen sjunker höjde Riksbanken, som väntat, styrräntan med 25 punkter i juni och därmed uppgår styrräntan till 3,75 procent. Beslutet motiveras av den svaga svenska kronan tillsammans med en fortsatt hög inflation relativt inflationsmålet på 2,0 procent. I syfte att öka förutsägbarheten i våra finansiella kostnader har ytterligare totalt 170 miljoner kronor räntesäkrats via sjuåriga ränte-swappar. Vilket innebär att totalt 320 miljoner kronor nu har räntesäkrats, motsvarande 26 procent av den totala seniora låneportföljen vid utgången av andra kvartalet 2023. Den genomsnittliga viktade durationen på de befintliga ränte-swapparna uppgår till 5,9 år vid periodens utgång. Vi följer marknaden och utreder förutsättningarna för att vid gynnsamma förhållanden räntesäkra ytterligare delar av låneportföljen.

Vi har en nära och god relation med våra huvudbanker, Swedbank och Sparbankerna. Under perioden har ett arbete initierats för att se över fördelningen mellan Swedbank och Sparbankerna, i syfte att uppnå fördelaktigare villkor samt ökad diversifiering i låneportföljen inför vår fortsatta tillväxt.

Utveckling 5 år swap, 1 mars 2022 – 30 juni 2023**Värdering**

Per den 30 juni 2023 uppgick Vendus fastighetsportfölj till 51 fastigheter med en total uthyrbar area om 127 422 kvadrater. Direktavkastningskraven och kalkylräntan har under perioden justerats upp i de externa fastighetsvärderingarna. Den halvårsskiftesvärdering som genomförts per 30 juni 2023 visar på ett totalt fastighetsvärde om 2 312 miljoner kronor (2 307 miljoner kronor) exkluderande eventuell portföljpremie. Vendus aktiva förvaltningsmodell, som syftar till att skapa portföljfordelar genom exempelvis lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton samt längre duration, ger en tydligt positiv direkteffekt på driftnettonivån. Detta återspeglas i Bolagets värderingar, då Vendus försvavar fastighetsvärdena i balansräkningen trots stigande avkastningskrav.

Vendus har analyserat historisk genomsnittligt avkastningskrav (initial yield) för portföljen och man kan notera att Bolaget har fått ett uppjusterat avkastningskrav vilket dock är relativt begränsat sett till andra segment. I tillägg konstateras ett värdeskapande över perioden (skillnad mellan förvärv och extern värdering) om cirka 27 procent primärt drivet av förbättringar i kassaflöden via Vendus aktiva förvaltningsmodell.

Värdeutveckling**Yieldutveckling****Hållbarhet**

Under perioden har arbetet med att minska energiförbrukningen i befintlig fastighetsportfölj fortsatt. Genom målinriktade insatser har vi lyckats minska den totala energiförbrukningen med sex procent rullande 12 månader. Vendus har som mål att reducera portföljens energiförbrukning samt koldioxidutsläpp med 25 respektive 50 procent innan år 2025. I fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har frikylan driftsatts i juni månad och visar på en reduktion av elanvändningen om 40 procent. Under tredje kvartalet kommer solceller och värmepumpar driftsättas i samma fastighet, vilket bedöms få ett genomslag i Vendus totala energiförbrukning. Investeringen uppgick till cirka 12 miljoner kronor, vilket kommer att innebära en reduktion av fastighetens energiförbrukning med minst 70 procent motsvarande 880 000 kWh per år (investeringen ger direktavkastning obelånad om cirka 11 procent räknat mot besparing). Detta motsvarar en reduktion avseende energiförbrukning om cirka 3,2 procent på portföljnivå. I fastigheterna Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall, Affärsmannen 1, Kalix samt Almekärr 3:98, Lerum har vi nyligen slutfört kylkonverteringsprojekt, vilka kommer att innebära en reduktion av fastigheternas respektive elanvändning med cirka 30 procent per år.

Förvaltning

Under perioden har nytt hyresavtal med ICA Sverige i Skellefteå Storkåge 19:31 undertecknats. Hyresavtalet innebär en förlängning om en ny åttaårig hyresperiod med en tillkommande omsättningskomponent. Avtalet inkluderar även en utökning av butikens area från 1 354 kvadratmeter till 1 840 kvadratmeter vilket innebär att den nuvarande vakansen på 486 kvadratmeter inkluderas i butiksytan för den aktuella ICA-butiken. Dessutom är detta Vendus första gröna hyresavtal vilket vi gläds åt.

Under perioden och efter periodens utgång har Vendus även förlängt sex befintliga hyresavtal. Vendus har därmed förlängt och nytecknat hyresavtal om totalt 10 430 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om totalt 13,7 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 9 procent av portföljen under kvartalet. Den genomsnittliga hyreshöjningen uppgår till cirka 7 procent, detta utöver den indexjustering om cirka 11,0 procent som skedde vid årsskiftet 2022/2023. Den genomsnittliga avtalslängden för hyresavtalen (WAULT) noteras till 5,9 år.

Under andra kvartalet har Premix Matmarknad AB, som har drivit livsmedelsbutiken i Hagfors i egenskap av en fri handlare inom fastigheten Centrum 3, slutligen försatts i konkurs. Till följd av konkursen sker en nedskrivning av fastighetsvärdet om 7,3 miljoner kronor under kvartalet. Aktivt arbete pågår för att ersätta hyresgästen.

Vi för även dialoger kring uthyrning av de övriga begränsade vakanser som finns inom Vendus bestånd samt avseende upplåtelse av mark för exempelvis laddstationer. Detta linjerar både med Vendus hållbarhetsambition och skapar en positiv påverkan på driftsnettonivå framgent om allt faller väl ut. Under perioden har ett arrendeavtal tecknats innebärande en bedömd hyresintäkt om cirka 600 000 kr på årsbasis på fastigheten Köpmannen 5 i Västerås efter genomförd installation av laddstolpar, arrendator ombesörjer samtliga investeringar. Summerat ett starkt andra kvartal för Vendus förvaltning.

Stockholm den 18 augusti 2023

Sorin Valdman
VD

ICA, Kilafors 18:17 i Bollnäs



Om Vendus

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

Affärsidé

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

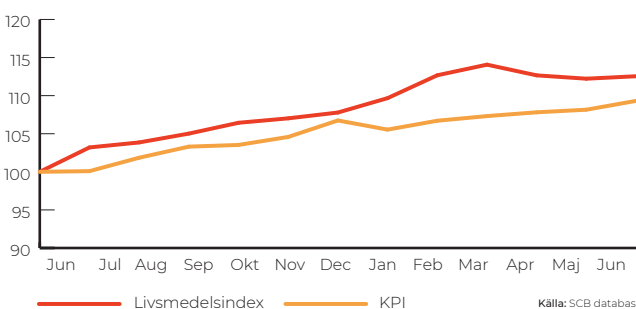
Vår fastighetsportfölj

Per den 30 juni 2023 innehöll Vendus fastighetsportfölj 51 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Överkalix i norr till Skurup i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. Cirka 77 procent av hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandel. ICA står för cirka 47 procent av det totala hyresvärdet. Hyresgäster inom dagligvaruhandeln skapar förutsättningar för stabila intäcksströmmar i form av kassaflöden, vilka till stor del är oberoende av makroekonomiska förutsättningar, ett resultat av indexerade hyresavtal med tillägg av omsättningskomponenter. Dessa egenskaper tillsammans skapar ett inflationsskydd och ett skydd mot ökade finansieringskostnader.

Målsättning

Vendus arbetar med målsättningen att äga och förvalta en fastighetsportfölj till ett värde om cirka fem miljarder kronor inom perioden 2025-2027 och därmed möjliggöra inflationssäkrade kassaflöden till ägarna. Vendus har vidare som målsättning att arbeta aktivt med fastighetsportföljen för att ständigt förbättra, modernisera och utveckla fastigheterna, omförhandla hyresavtal och minska kostnader i syfte att förbättra förvaltningsresultatet och därmed öka värdet för våra aktieägare. På transaktionsmarknaden arbetar Vendus aktivt, mestadels off market, med att förvärva livsmedelsfastigheter och handelsfastigheter med ett genomsnittligt underliggande fastighetsvärde om cirka 50 miljoner kronor per fastighet. Vendus implementerar en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfördelar så som lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed fördelaktigare finansiering parallellt med tillväxt.

Livsmedelsindex och KPI juni 2022–juni 2023



Ankarinvesterare per den 30 juni 2023

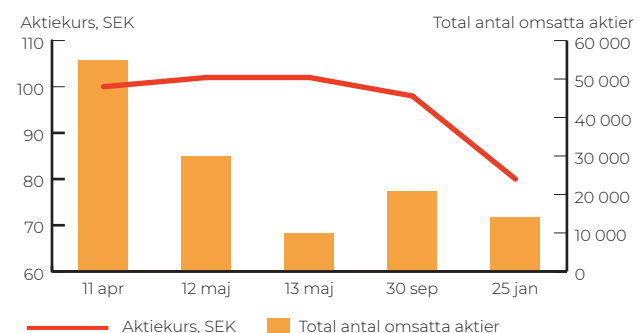
MEL&ME Fastighet AB, som har nedanstående delägare

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

Aktieägare per den 30 juni 2023

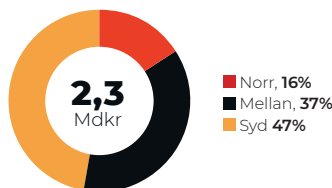
	A-aktier	B-aktier
Value Real Investment Sweden AB	300 000	125 000
MEL&ME Fastighet AB		896 380
Movestic Livförsäkring AB		371 750
MEL&ME AB		272 180
Nyrensten Global Holding AB		250 000
Burken Invest AB		212 500
Captavi Invest AB		200 000
Digital Experience Consultants Sweden AB		200 000
Stiftelsen ansvar för framtiden		165 000
Övriga		5 180 690
Total	300 000	7 873 500
Totalt antal aktier:		8 173 500
Senaste avslut kr/aktie:		80

Aktietransaktioner 2022 – 30 juni 2023



Vårt fastighetsbestånd

Geografiska delmarknader, 30 jun 2023



Norr

Antal fastigheter: 15

Uthyrbar area: 21 205 kvm

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

Mellan

Antal fastigheter: 12

Uthyrbar area: 42 479 kvm

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

Syd

Antal fastigheter: 24

Uthyrbar area: 63 737 kvm

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

hyresgästen de bästa förutsättningarna att bedriva sin verksamhet samtidigt som det ger Vendus möjlighet att maximera fastighetens värdetillväxt. Vendus genomför även en stor del gröna investeringar, så som installationer av solceller och LED-belysning som leder till ett minskat klimatavtryck och minskade förbrukningskostnader vilket i sin tur 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 och som motsvarar cirka 47 procent av den totala intäkten. Tack vare mixen av hyresgäster, stor geografisk spridning i portföljen samt ett stort antal enskilda fastigheter uppnås en hög diversifiering, vilket ger goda förutsättningar för en attraktiv riskjusterad avkastning.

Bästa butiken på orten

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

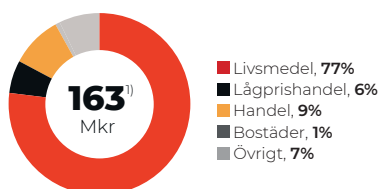
Omsättningsbaserade hyror

Livsmedelshandeln har under lång tid visat på en stor motståndskraft mot svängningar i konjunkturen. Under åren 2000 – 2020 var den genomsnittliga ökningen för livsmedelshandeln tre gånger så stor som utvecklingen för KPI. Vendus strävar efter att ha omsättningsbaserade hyror i avtalen med våra livsmedelsbutiker. Det stärker relationen mellan hyresvärd och hyresgäst och Vendus exponeras mot den goda utvecklingen i livsmedelshandeln samt mervärdet av att investera i handelsplatsen. De avtal som saknar omsättningsbaserade hyror är till stor del indexjusterade mot KPI, vilket i kombination med omsättningshyror ger en lägre känslighet mot inflation. Per den 30 juni 2023 är cirka 39 procent av hyreskontrakten mot dagligvaruhandel även kopplade mot omsättning.

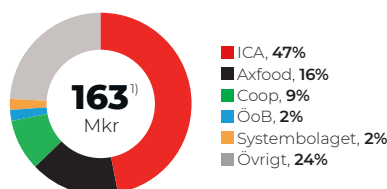
Förvaltning

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

Hyresvärde per hyreskategori, 30 jun 2023



Hyresvärde per hyresgäst, 30 jun 2023



1) Inklusive vakans och utestående hyresgaranti för helåret 2023.

Våra fastigheter

Vendus portfölj omfattar per den 30 juni 2023 51 fastigheter runt om i Sverige. Tack vare en noggrann teknisk undersökning inför varje förvärv vet Vendus vilket underhållsbehov som finns i varje enskild fastighet, vilket resulterar i en tydlig underhållsplan inför respektive tillträde. Samtidigt planeras för investeringar inom fastigheten tillsammans med hyresgästen, vilket syftar till att ge

Pågående förhandlingar samt utvecklingsarbeten

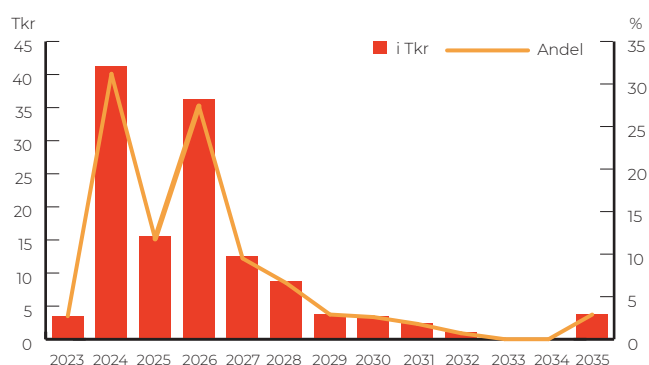
- Under andra kvartalet 2023 har förhandlingar med ankarhyresgäster förts avseende fastigheterna Köpmannen 5 (Västerås), Grebbestad 2:404 (Grebbestad), Porsmad 1:107 (Varberg), Bromsen 27 (Lindsberg), Kilafors 18:17 (Kilafors), Storkåge 19:31 (Skellefteå), Ången 7 (Lindesberg), Infanteristen 2 (Kristianstad), Direktören 8 (Västerås), Hjärtat 4 (Klippan), Kometen 6 (Osby) och Gästgivaren 9 (Malung).
- Under andra kvartalet 2023 har utvecklingsarbeten pågått i fastigheterna, Stationskarlen 7 & 3 (Skelleftehamn), Bergkristallen 4 (Falköping), Almekärr 3:98 (Lerum), Sättra 54:1 (Gävle), Köpmannen 5 (Västerås), Söråkern 16 (Kalix), Fanfaren 1 (Visby) och Oden 2 (Tomelilla).



Pågående och avslutade underhållsåtgärder under perioden

- Södra Rottne 18:1, Växjö. De lägenheter som skadades i branden 2022 har återställts och var redo för återinflyttning före påsk.
- I fastigheterna Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall, Affärsman 1 i Kalix samt Almekärr 3:98 i Lerum har kylkonverteringsprojekt avslutats under andra kvartalet 2023.
- Slammarp 64:6, Båstad. Projektering för nytt ventilationsaggregat pågår med målsättning att installation ska vara avslutad under andra kvartalet 2024.

Förfallostruktur Hyresavtal



Fastighetstransaktioner

Tillträdde fastigheter 2023

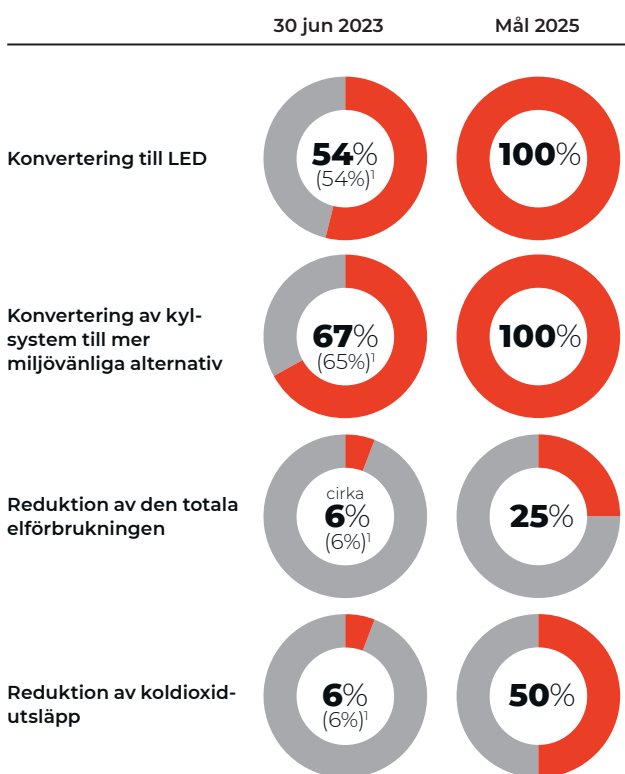
Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Area, kvm	Uthyrningsgrad,%	Tillträde
Första kvartalet						
Direktören 8	Västerås	Handel	ICA	1 998	100	jan 2023
Eketånga 24:56	Halmstad	Handel	Willys	4 062	100	jan 2023
Eketånga 3:204	Halmstad	Handel	ICA	2 376	100	jan 2023
Plommonet 12	Alingsås	Handel	ICA	2 102	100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

Andra kvartalet – inga transaktioner har skett under kvartalet.

TOTALT				15 213	100	
---------------	--	--	--	---------------	------------	--

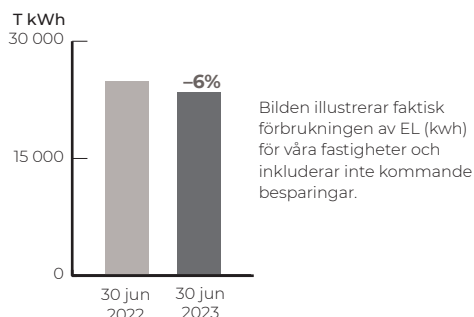
Hållbarhet

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

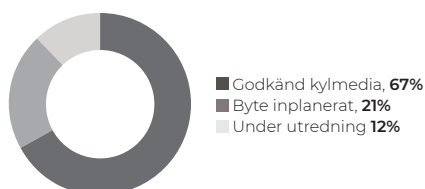


1) Konvertering och reduktion kv 1 2023.

Elförbrukning i våra fastigheter, rullande 12 månader



Livsmedelsbutiker med kylsystem, juni 2023



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.

Mål 2025

Som en del i hållbarhetsarbetet har Vendus som ett första steg identifierat olika hållbarhetsmål som ska uppnås innan 2025. Bland annat har Vendus som mål att 25 procent av den el som används av dagligvaruhyresgästerna ska komma från förnyelsebar energi, att samtliga fastigheter ska byta ut äldre lysrör till LED-belysning, konvertera samtliga äldre kylsystem till mer miljövänliga alternativ samt att uppnå 50 procent reduktion av koldioxidutsläpp.

Genomförda åtgärder

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

Tillsammans med hyresgästen

Tillsammans med hyresgästen arbetar Vendus för att skapa hållbara fastigheter med ett så lågt klimatavtryck som möjligt, vilket kräver engagemang och ett gott samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst. I samband med omförhandlingar av hyresavtal arbetar Vendus tillsammans med hyresgästen för att få till stånd ombyggnationer som både är hållbara och som leder till förbättringar för hyres-

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

Social hållbarhet

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

Inventering av förbrukning samt optimering av fastigheter

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

- I fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har frikylan driftsatts i juni månad och visar på en reduktion av elanvändningen om 40 procent. Under tredje kvartalet kommer solceller och värmepumpar driftsättas. Investeringen uppgick till cirka 12 miljoner kronor och kommer inne-

bära reduktion av fastighetens energiförbrukning med minst 70 procent motsvarande 880 000 kWh/år.

- Solcellsanläggning på 500 kWh har beställts till Infanteristen 2 i Kristianstad. Anläggning förväntas producera cirka 480 000 kWh/år. Installation planeras till Q3 2023.
- Solcellsanläggning på 250 kWh har beställts till Järpen 3 i Vimmerby. Anläggning förväntas producera cirka 205 000 kWh/år. Installation planeras till Q3 2023.
- Solcellsanläggning på 100 kWh har beställts till Högsby 1:157 i Högsby. Anläggning förväntas producera cirka 90 000 kWh/år. Installation planeras till Q3 2023.
- 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.
- Inom fastigheterna Kometen 6 i Osby och Vä 157:11 i Kristianstad pågår utvärdering för en installation av solceller under andra kvartalet 2024.

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



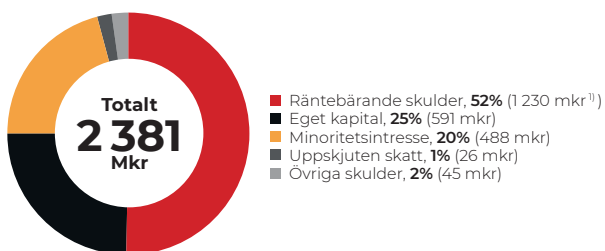
Finansiering

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

Kapitalstruktur

Vendus verksamhet finansieras med räntebärande skulder från kreditinstitut, eget kapital, uppskjuten skatteskuld och rörelsekapital. Per 30 juni 2023 hade koncernen banklån om 1 230¹⁾ miljoner kronor. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 26 miljoner kronor. Vid rapporteringsperiodens slut var Vendus största kreditgivare Swedbank. Totalt eget kapital uppgick per 30 juni 2023 till 1 079 miljoner kronor.

Kapitalstruktur (eget kapital & skulder), 30 jun 2023



1) Inkluderar nyttjad RCF.

Finansiell risk

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

Vendus har tillsammans med Swedbank etablerat ett grönt ramverk. Ramverket innebär en kontokredit som är hållbarhetsklassificerad enligt LMA Principles. Gröna investeringar kan sen komma att grönklassificera fastigheten, vilket kan medföra att befintlig senior finansiering omklassificeras till gröna lån.

Finansiella mål

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

Finansiella mål

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

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

2) Rullande 12-månaders värde.

Kapital- och räntebindning

Per 30 juni 2023 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Vendus räntebärande skulder från kreditinstitut till 3 år. Räntebärande skulder som förfaller inom tolv månader uppgick till 640 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan för Vendus räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 5,7 procent.

Kapital- och räntebindning

Kreditavtal	Mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig kapitalbildning, %
0–1 år ¹⁾	640	52,0	5,7	0,5
1–2 år	386	31,3	5,5	1,5
2–3 år	7	0,6	5,8	2,6
3–4 år	27	2,2	5,8	3,2
4–5 år	16	1,3	5,8	4,3
5–6 år	7	0,6	5,7	5,5
>6 år	147	12,0	5,8	17,6
Totalt	1 230	100	5,7	3,0

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

Osäkerhetsfaktorer och risker

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

Fastigheter

Värdeförändringar

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

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

Hyresintäkter

Vendus resultat påverkas av olika faktorer så som portföljens vakansgrad, hyresgästförluster och hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 97 procent och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 3,0 år. Cirka 77 procent av Vendus intäkter är hänförliga till hyresgäster verkamma inom segmentet livsmedelshandel. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens vilja och förmåga att fortsatt hyra fastigheten och dennes ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer. Vendus förebygger dessa risker genom att aktivt arbeta nära och tillsammans med hyresgästerna i Bolagets fastighetsportfölj.

Drift och underhåll

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

Finansiering

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

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



Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-jun 2023	8 mar–30 jun 2022	8 mar–31 dec 2022
Hysesintäkter	38 266	28 121	76 630	35 497	97 804
Övriga intäkter	1 780	–	4 556	–	5 500
Drift- och underhållskostnader	–8 066	–8 504	–16 741	–9 876	–26 773
Fastighetsskatt	–373	–1 261	–3 196	–1 446	–4 368
Driftnetto	31 608	18 356	61 250	24 175	72 163
Administrationskostnader ¹⁾	– 6 374	–9 011	–11 726	–9 943	–22 349
Finansiella kostnader (netto) ¹⁾	–17 507	–6 913	–32 944	–7 550	–28 626
Förvaltningsresultat	7 726	2 432	16 579	6 682	21 188
Värdeförändring	–11 653	47 236	13 960	41 964	–121 882 ²⁾
Realiserad förlust förvaltningsfastighet	–	–	–	–	–7 436
Resultat före skatt	–3 927	49 668	30 539	48 646	–108 130
Skatt	7 182	–3 724	–128	–10 180	–23 975
Periodens resultat	3 255	45 944	30 411	38 466	–132 105
Innehav utan bestämmande inflytande	8 287	–	16 827	46	27 300
Moderföretagets aktieägare	– 5 031	–	13 584	34 125	–159 405
Summa	3 256	–	30 411	34 171	–132 105

1) Inkluderar kostnader kopplade mot transaktionen för perioden.

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

Kommentarer för Koncernens rapport över totalresultat i korthet

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick under första halvåret till 76, 6 Mkr. Övriga tillägg inkluderar vidaredebiterade taxebundna kostnader som ökat under kvartalet samt utbetalda försäkringsersättningar.

Kostnader

Drift- och underhållskostnader inkluderar oförutsedda kostnader som har uppkommit i samband med förvärv samt åtgärder som identifieras under perioden som har behövts åtgärdas mot bakgrund av passerad teknisk livslängd. Taxebundna kostnader och driftkostnader är högst under första halvåret, då första kvartalet innehåller en stor del av årskostnaden för uppvärmning, snöröjning och

halkbekämpning. Ett aktivt hållbarhetsarbete pågår för att minska exponeringen framåt och därmed få en ökad förutsägbarhet.

Värdeförändring

Första halvåret har haft en hög investeringstakt i hållbarhets och andra driftnettoförbättrande åtgärder. Per sista juni har hela fastighetsbeståndet värderats och slutförda projekt i fastigheterna är inkluderade i redovisat fastighetsvärde. I koncernens resultaträkning redovisas värdeförändring om -11, 7 Mkr för andra kvartalet. Fastighetsbeståndet värderas till 2 312 (2 307) Mkr, vilket främst är hänförligt till genomförda värdehöjande åtgärder och påvisade driftnettoförbättringar.

Balansräkning koncernen

Tkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 311 550	2 202 981 ³⁾	2 035 000
Nyttjanderättstillgångar	884	–	884
Summa anläggningstillgångar	2 312 434	2 202 981	2 035 884
Hysesfordringar	5 206	6 082	7 529
Övriga kortfristiga fordringar	2 085	24 637	24 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 349	12 335	11 582
Likvida medel	48 359	52 032	119 488
Summa omsättningstillgångar	68 999	95 086	163 236
SUMMA TILLGÅNGAR	2 381 433	2 298 067	2 199 121
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	591 412	683 489	581 241
Minoritet ¹⁾	488 026	486 581	481 787
Totalt eget kapital	1 079 438	1 170 070	1 063 028
Upplåning	590 053	1 003 675	666 883
Uppskjutna skatteskulder	20 536	60 856	20 344
Övriga långfristig skuld	1 779	884	1 779
Summa långfristiga skulder	612 368	1 065 415	689 006
Leverantörsskulder	2 941	9 542	10 087
Aktuella skatteskulder	5 878	3 855	8 995
Upplåning, kortfristig del ²⁾	640 071	–	390 678
Övriga kortfristiga skulder	13 401	15 461	9 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 335	33 724	28 306
Summa kortfristiga skulder	689 626	62 582	447 087
Summa skulder	1 301 995	1 127 997	1 136 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 381 433	2 298 067	2 199 121

1) Avser preferensaktier utställda av P Capital Partners.

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

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

Underskrifter

Stockholm den 18 augusti 2023

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.



Hemköp, Kallhäll 9:18 i Järfälla



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