

Vendus



Q2

Delårsrapport januari – juni 2024

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

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

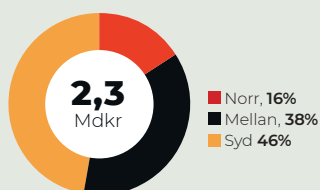
Nyckeltal per 30 juni 2024

Uthyrbar area
127 625
Kvm

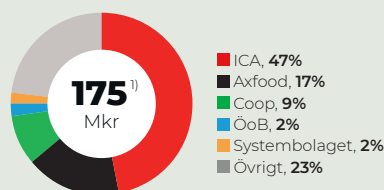
Hyresvärde
~175¹⁾
Mkr

Antal fastigheter
51

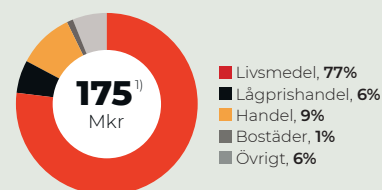
Fastighetsvärde per region, 30 juni 2024



Hyresvärde per hyresgäst, 30 juni 2024

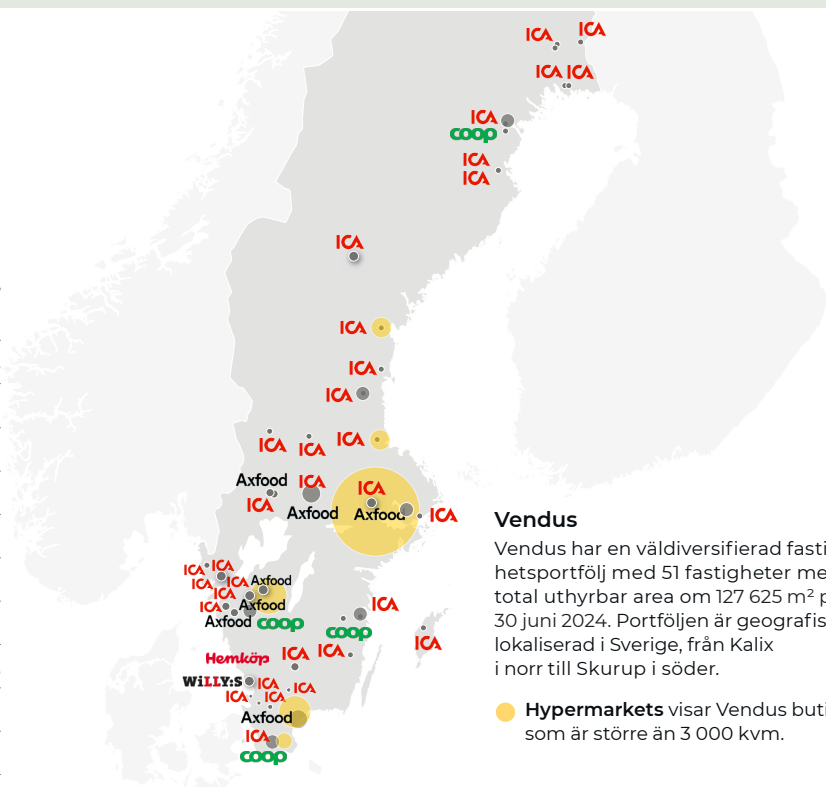


Hyresvärde per hyreskategori, 30 juni 2024



1) Inklusive vakans och hyresrabatt för helåret 2024.

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



Vendus

Vendus har en väldiversifierad fastighetsportfölj med 51 fastigheter med en total uthyrbar area om 127 625 m² per 30 juni 2024. Portföljen är geografiskt lokaliserad i Sverige, från Kalix i norr till Skurup i söder.

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

Väsentliga händelser under perioden

Perioden april–juni 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 41,8 miljoner kronor (38,3).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 7,6 miljoner kronor (7,7).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med –15,7 miljoner kronor (–11,7).
- Periodens resultat före skatt uppgick till –10,3 miljoner kronor (–3,9).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till –9,9 miljoner kronor (3,3).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till 7,6 miljoner kronor (16,3).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Under perioden har avtal tecknats med Svea Vaccin avseende vaccinbussar på nio fastigheter.
- Under perioden har senior finansiering förlängts om totalt 79 miljoner kronor.
- Påbörjat utredning för att bygga ut en handelsyta med 3 000 kvadratmeter mot förfrågan från befintlig hyresgäst.

Perioden januari – juni 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 84,0 miljoner kronor (76,6).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 16,6 miljoner kronor (16,6).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med –15,7 miljoner kronor (14,0).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 7,2 miljoner kronor (30,5).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 4,4 miljoner kronor (30,4).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till 13,9 miljoner kronor (262,6).

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Efter periodens utgång har 17 procent av Vendus totala utestående seniora skuld blivit klassificerad som grön.
- I fastigheten Södra Rottne 18:1 i Växjö har ett nytt avtal ingåtts med ICA. Hyrestiden är fem år från och med 2025-01-01 och avtalet gäller för en befintlig butik med bättre hyresvillkor.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, Mkr	2 300	2 312	2 301
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm ¹⁾	18 018	18 112	18 033
Förvaltningsfastigheter antal, st	51	51	51
Uthyrbar area, tusental kvm ¹⁾	127,6	127,6	127,6
Vakansgrad, %	5,3	5,2	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,4	96,7	96,5
Överskottsgrad, %	76,0	82,6	83,3

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



Finansiella nyckeltal	apr–jun 2024	apr–jun 2023	jan–jun 2024	jan–jun 2023	jan–dec 2023
Hyresintäkter, Mkr	41,8	38,3	84,0	76,6	157,4
Förvaltningsresultat, Mkr	7,6	7,7	16,6	16,6	28,8
Resultat före skatt	–10,3	–3,9	7,2	30,5	–9,9
Resultat efter skatt	–9,9	3,3	4,4	30,4	–2,5
Nettoinvesteringar	–7,6	–16,3	–13,9	–262,6	–282,4
IFRS NAV/aktie, kr	68	79	68	79	71
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1), 2)}	1,4	1,5	1,4	1,5	1,4
Nettobelåningsgrad, %	49,2	51,1	49,2	51,1	48,5
Belåningsgrad, %	52,9	53,2	52,9	53,2	53,5
Soliditet, %	46,4	45,3	46,4	45,3	46,2

1) Rullande 12-månaders värde.

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



VD har ordet

Per den 30 juni bestod Vendus portfölj av 51 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 2,3 miljarder kronor. Under andra kvartalet fortsatte Vendus att uppvisa stabila intäkter och ett starkt driftnetto, även om resultatet påverkades negativt av fortsatt höga räntekostnader. Det finns dock positiva utsikter att räntekostnader successivt kommer att minska i takt med förväntade räntesänkningar från Riksbanken.



Trots relativt oroliga tider står Vendus starkt med robusta kassaflöden och stabila hyresgäster. Genom vår aktiva förvaltning och vårt hållbarhetsarbete har vi gjort stora framsteg mot en mer hållbar och kostnadseffektiv fastighetsportfölj. Under andra kvartalet fortsatte förvaltningen att utvecklas väl, med hyresintäkter och driftnetto som ökade med cirka 9 respektive 11 procent för jämförbart bestånd med samma period förra året.

Försäljningen av dagligvaror i fysiska butiker ökade med 5,2 procent i juni, sett över de senaste 12 månaderna. E-handeln för dagligvaror ökade samtidigt med 2,8 procent. (Svensk dagligvaruhandel) Detta bekräftar Vendus tes om att den fysiska butiken inom dagligvaruhandeln har en tydlig plats framåt liksom den haft historiskt.

Livsmedelspriserna och alkoholfria drycker har sedan Vendus grundades i mars 2022 ökat med 19,3 procent samtidigt som KPI stigit med 16,5 procent. Detta betonar vikten av att inkludera omsättningstillägg i kommande förhandlingar av hyresavtal inom dagligvaru- och lågprishandeln.

Fastighetsmarknad

Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden har under årets första halvår tagit fart jämfört med samma period föregående år. Den ackumulerade transaktionsvolymen för årets första sex månader uppgick till 53,6 miljarder kronor, vilket motsvarar en ökning om cirka 15 procent jämfört med samma period 2023. (Colliers Nordics Monthly, juli 2024)

Inom Vendus segment, livsmedelsfastigheter, har flera transaktioner genomförts under andra kvartalet. Som

referens i marknaden noterades i juni månad Prisma Properties på Stockholmsbörsen, Mid Cap Stockholm. Erbjudandet övertecknades och medförde att Prisma Properties fick in cirka 5 000 nya aktieägare i samband med att noteringen genomfördes. Detta är positivt för Vendus då intresset och kunskapen för segmentet har stärkts genom detta inom investerarkollektivet.

Cibus har förvärvat sex fastigheter i Värmland, där Coop är ankarhyresgäst i fem av fastigheterna och ICA i en fastighet. På rapportdagen per 2024-06-30 handlades Cibus på Mid Cap Stockholm till en substanspremie om cirka 23 procent vilket är en positiv indikator för förväntningarna för sektorn och därmed intresset för aktien.

Intresset för livsmedelsfastigheter på fastighetsmarknaden har fortsatt att öka under kvartalet. Den lägre inflationen, de förväntade räntesänkningarna och indikationerna på att värderingarna nu troligtvis har nått botten har återigen satt fart på transaktionsmarknaden. Sammantaget ser vi fram emot en spännande höst och vinter för Vendus.

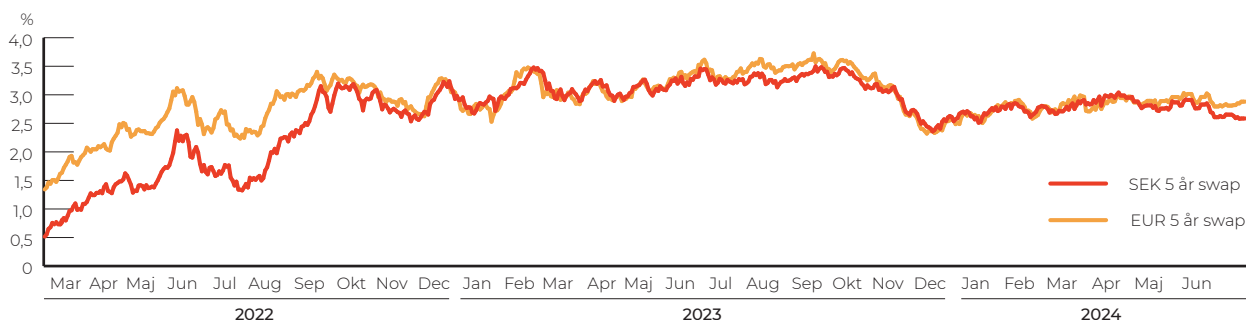
Transaktioner och förvärv

Vendus pipeline är fortsatt stark och består av off-market transaktioner, både via enskilda objekt och strukturaffärer. I skrivande stund uppgår det underliggande fastighetsvärdet i pipelinen till strax över 3,0 miljarder kronor, med fastigheter som befinner sig på historiskt sett attraktiva nivåer för initial direktavkastning. Under kvartalet har Vendus inte genomfört några nya förvärv.

Värdering

Per den 30 juni 2024 uppgick Vendus fastighetsportfölj till 51 fastigheter med en total uthyrbar area om 127 625 kvadratmeter. Den halvårsskiftevärdering som genomfördes per 30 juni 2024 visar på ett totalt fastighetsvärde om 2 299,6 miljoner kronor (2 301,4 miljoner kronor per 2023-12-31). Vendus aktiva förvaltningsmodell, som syftar till att skapa portföljfördelar genom exempelvis lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton samt längre duration, ger en tydlig positiv direkteffekt på driftnettonivån. Detta återspeglas i Bolagets värderingar, då Vendus försvarar fortsatt fastighetsvärdena i balansräkningen trots stigande avkastningskrav. Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med -15,7 miljoner kronor, varav -1,8 miljoner kronor avser värdeförändringar på fastigheter första halvåret och -13,9 miljoner kronor i investeringar vilka ej ännu har gett genomslag i värdering. Summerat är bedömningen att värderingarna, i takt med att fler transaktioner i segmentet genomförs, kommer att vända upp under senare delen av 2024, vilket kommer få ett positivt genomslag för NAV/aktie.

Utveckling 5 år swap, 8 mars 2022 – 30 juni 2024



Finansiering

De senaste två årens kraftiga räntehöjningar från Riksbanken har satt tydliga avtryck på inflationen, som nu är under målet om 2,0 procent, samtidigt som konjunkturen är svag. I maj valde Riksbanken att sänka styrräntan från 4,00 procent till 3,75 procent, vilket var den första räntesänkningen sedan 2016. Vid junimötet valde direktionen att lämna styrräntan oförändrad, samtidigt som det kommunicerades att styrräntan kan sänkas två eller tre gånger under andra halvåret 2024, förutsatt att inflationsutsikterna står sig. Referensräntan Stibor 3 månader noterades till 3,50 procent per den 9 augusti 2024, vilket är samma nivå som för ungefär 16 månader sedan. Inflationstakten enligt KPI uppgick till 2,6 procent i juli 2024, oförändrad jämfört med juni. Månadsförändringen i KPI mellan juni och juli var 0,1 procent.

Vendus har utformat ett grönt ramverk som syftar till att etablera en standard för grön finansiering. Ramverket bygger på certifierade fastigheter samt ambitiösa mål för fastigheternas energiförbrukning. Under perioden har cirka 17 procent av Vendus totala utestående seniora skuld klassificerats som grön. Detta stärker inte bara vår hållbarhetsprofil, utan genererar också finansiella fördelar. Genom den gröna klassificeringen får Bolaget en ränterabatt, vilket resulterar i en momentan årlig besparing på cirka 200 000 kronor. Utöver detta har förflyttningen haft effekt på operationell nivå genom sänkta driftkostnader. Detta illustrerar hur våra strategiska satsningar på hållbarhet inte bara driver vår långsiktiga hållbarhetsagenda, utan även skapar löpande finansiella och ekonomiska fördelar för Vendus. Detta är ett tydligt kvitto på Vendus aktiva arbete med fastigheter inom portföljen och ett första steg mot Bolagets övergripande hållbarhetsmål, som vi är stolta över att kunna meddela har genomförts.

Hållbarhet

Vår satsning på hållbarhet och energieffektivitet ger konkreta resultat genom både genomförda och pågående projekt i vårt fastighetsbestånd. Genom att konvertera till mer effektiva kylsystem (69 procent genomförd kylkonvertering) har vi lyckats minska elanvändningen i våra fastigheter betydligt. Samtidigt bidrar solcellsanläggningar till att säkerställa vår energiförsörjning på ett hållbart sätt. Vi har också framgångsrikt övergått till LED-belysning (65 procent konvertering till LED) för att öka energieffektiviteten och ytterligare minska vår miljöpåverkan. Dessa åtgärder stärker vårt åtagande att driva en hållbar verksamhet och bidra till en bättre framtid för både våra hyresgäster och vår omvärld.

Installation och driftsättning av bergvärmeanläggning, frikyla och solpaneler slutfördes i fastigheten Köpmannen 5 i Västerås under 2023. Energiförbrukningen har minskat med 53 procent och koldioxidutsläppen med 21 procent sedan mätningarna började 2021. Efter genomförda projekt har fastigheten erhållit en uppdaterad energideklaration, där energiklassen har förbättrats från D till B, med utsikt att inom kort kunna omklassificeras till A.

I fastigheten Högsby 157:7 i Högsby har ett avtal om försäljning av solcellsproducerad el tecknats med ankarhyresgästen ICA. Planerad produktionsstart är under tredje kvartalet 2024. I fastigheterna Ribby 1:128 i Haninge, Infanteristen 2 i Kristianstad, och VÅ 157:11 i Vå pågår eller planeras installation av solcellsanläggningar som bedöms börja ge resultat under senare delen av 2024.

Vi fortsätter att engagerat arbeta mot att uppfylla våra hållbarhetsmål som omprövats under Q2 och ser fram emot att åstadkomma en positiv inverkan på miljön. En utvärdering av utförda åtgärder samt möjliga framtida insatser sker med målet att strategiskt kunna utöka satsningen, särskilt i och med att vi har erhållit en särskild grönklassad kreditlina från Swedbank riktad mot denna typ av insatser. Under perioden har Bolaget arbetat fram en reviderad hållbarhetsplan för 2024/2025, där intentionen är att Vendus ska accelerera arbetet mot målet att reducera fastighetsportföljens egna energiförbrukning och koldioxidutsläpp med 50 procent före 2025. Detta är ett tydligt fokus för den återstående delen av året, där vi avser att inventera och besluta om nödvändiga åtgärder för att uppnå detta mål.

Förvaltning

Under perioden har inga nya hyresavtal tecknats. Vendus har aktivt arbetat med omförhandlingar av ett antal befintliga avtal. Detta arbete har god potential att ytterligare stärka våra intäkter, modernisera våra fastigheter och säkerställa långsiktiga och stabila avtalsförhållanden med våra ankarhyresgäster. Vi fortsätter även att utveckla de identifierade möjligheterna inom vår portfölj, inklusive att utnyttja befintliga byggrätter och utveckla nya projekt, i linje med vad som redovisades i föregående rapport. Efter periodens utgång har ett nytt hyresavtal med ICA ingåtts för fastigheten Södra Rottne 18:1 i Växjö. Det nya avtalet innebär en förlängning av det befintliga avtalet med fem år och en ökning av hyresintäkten med 6,7 procent.

Stockholm den 15 augusti 2024

Sorin Valdman,
VD

ICA, Kometen 6 i Osby



Willys, Gästgivaren 9 i Vårgårda



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 2024 innehöll Vendus fastighetsportfölj 51 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Kalix i norr till Skurup i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. Cirka 77 procent av hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandel. ICA står för cirka 47 procent av det totala hyresvärdet. Hyresgäster inom dagligvaruhandeln skapar förutsättningar för stabila intäktsströmmar i form av kassaflöden, vilka till stor del är oberoende av makroekonomiska förutsättningar, ett resultat av indexerade hyresavtal med tillägg av omsättningskomponenter. Dessa egenskaper skapar tillsammans ett inflationsskydd och ett skydd mot ökade finansieringskostnader.

Målsättning

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

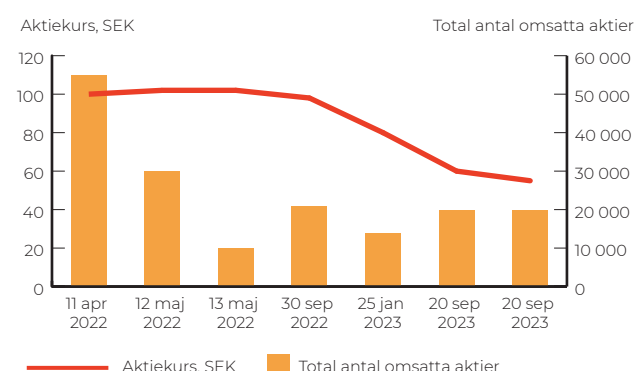
Aktieägare per den 30 juni 2024	A-aktier	B-aktier	Röst- andel, %
Value Real Investment Sweden AB	300 000	249 333 ¹⁾	26,1
MEL&ME Fastighet AB		1 046 380	8,4
MEL&ME AB		325 513	2,6
Movestic Livförsäkring AB		319 497	2,6
Nyrensten Global Holding AB		250 000	2,0
Graffe Holding AB		233 333	1,9
Burken Invest AB		229 500	1,8
Övriga		6 785 012	54,5
Total	300 000	9 438 568	100

Totalt antal aktier: 9 738 568
Senaste avslut kr/aktie: 60

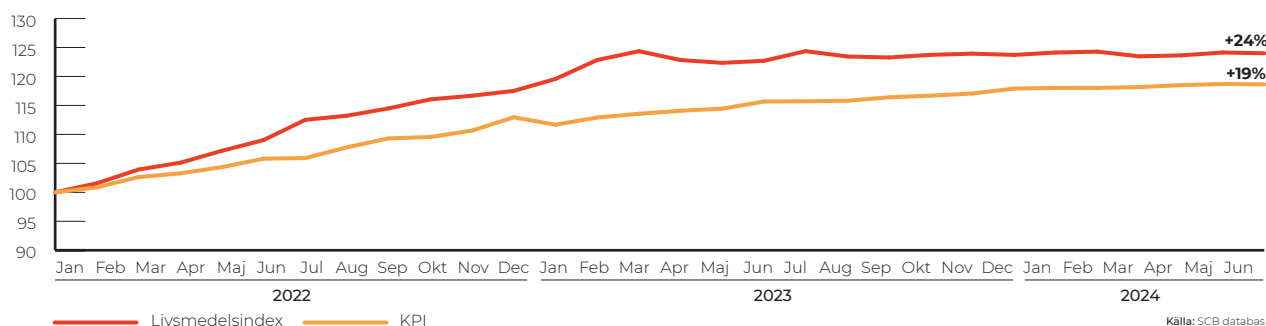
¹⁾ Inkluderar privata innehav.

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

Aktietransaktioner 2022 – 30 juni 2024



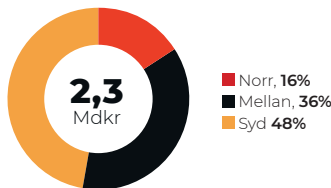
Livsmedelsindex och KPI 1 januari 2022 – 30 juni 2024



Källor: SCB databas

Vårt fastighetsbestånd

Geografiska delmarknader, 30 juni 2024



Norr

Antal fastigheter: 15

Uthyrbar area: 21 419 kvm

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

Mellan

Antal fastigheter: 12

Uthyrbar area: 42 480 kvm

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

Syd

Antal fastigheter: 24

Uthyrbar area: 63 727 kvm

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

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

Våra hyresgäster

Vendus portfölj har en stark mix av hyresgäster med ett tydligt fokus. Närmare tre fjärdedelar av intäkterna i portföljen kommer från livsmedelsbutiker där ICA är den enskilt största hyresgästen med cirka 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.

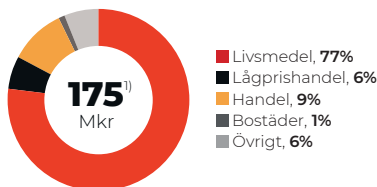
Bästa butiken på orten

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.

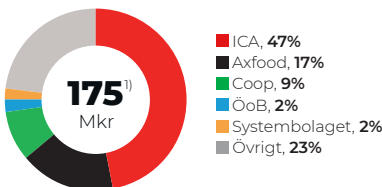
Omsättningsbaserade hyror

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 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 30 juni 2024 inkluderade cirka 30 procent av Vendus hyresavtal mot livsmedelshyresgäster en omsättningskomponent.

Hyresvärde per hyreskategori, 30 juni 2024



Hyresvärde per hyresgäst, 30 juni 2024



1) Inklusive vakans och hyresrabatt för helåret 2024.

Våra fastigheter

Vendus portfölj omfattar per den 30 juni 2024 51 fastigheter runt om i Sverige. Tack vare en noggrann teknisk undersökning inför varje förvärv vet Vendus vilket underhållsbehov som finns i varje enskild fastighet, vilket resulterar i en tydlig underhållsplan inför respektive tillträde. Samtidigt planeras för investeringar inom fastigheten tillsammans med hyresgästen, vilket syftar till att ge hyresgästen de bästa förutsättningarna att bedriva sin verksamhet samtidigt

Förvaltning

Förvaltningen av Vendus fastighetsportfölj utförs av Real Value Management, ett 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 genom hållbara investeringar i och utveckling av fastigheterna säkerställs en stark värdetillväxt för portföljen.

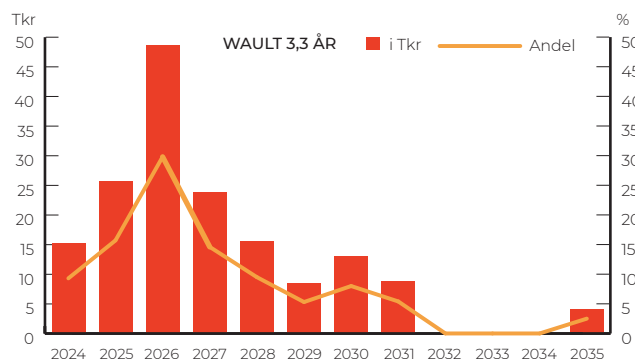
Pågående förhandlingar samt utvecklingsarbeten

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

Pågående och avslutade underhållsåtgärder under perioden

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

Förfallostruktur Hyresavtal



Fastighetstransaktioner

Inga fastighetstransaktioner har ägt rum under andra kvartalet 2024.



Hållbarhet

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

Hållbarhetspolicy

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

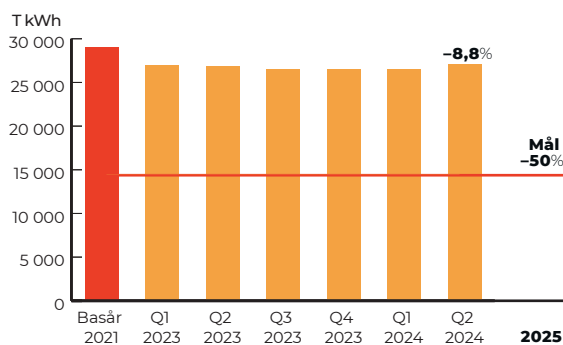
Vidare har Vendus identifierat åtgärder som alltid ska utföras vid förvärv av fastigheter samt åtgärder som alltid ska erbjudas i samarbete med hyresgästen med syfte att reducera parternas totala klimatavtryck.

Mål 2025

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

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

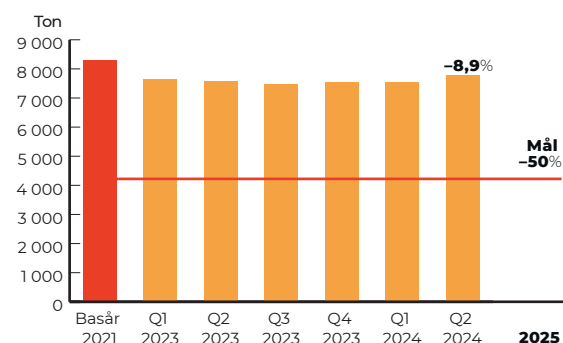
Reduktion av den totala energiförbrukningen, R12¹⁾



■ Den totala energiförbrukningen
— Reduktionsmål för den totala energiförbrukningen till år 2025

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

Reduktion av koldioxidutsläpp, R12¹⁾



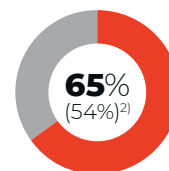
■ De totala koldioxidutsläppen
— Reduktionsmål för de totala koldioxidutsläppen till år 2025

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

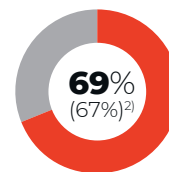
30 juni 2024

Mål 2025

Konvertering till LED



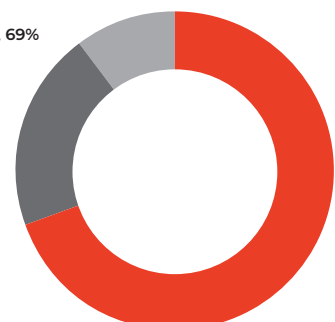
Konvertering av kylsystem till mer miljövänliga alternativ



2) Konvertering och reduktion kv 2 2023.

Genomförd kylkonvertering 30 juni 2024

■ Genomförd kylkonvertering, 69%
■ Byte inplanerat, 21%
■ Under utredning, 10%



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

Genomförda åtgärder

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

Tillsammans med hyresgästen

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

oftast resulterar i att hyresgästen förlänger sitt hyresavtal. Tillsammans med hyresgästen har Vendus i ett antal fall under perioden installerat system för värmeåtervinning av hyresgästens livsmedelkyla. Exempelvis har system för fastigheterna Almekärr 3:98 i Lerum, Affärsmannen 1 i Kalix och Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall installerats. I fastigheten Piteå Gammelstad 44:2 i Piteå och Storkåge 19:31 i Skellefteå har system upphandlats och som nu installerats. I fastigheten Gästgivaren 4 i Malung pågår utredning av kylkonvertering.

Social hållbarhet

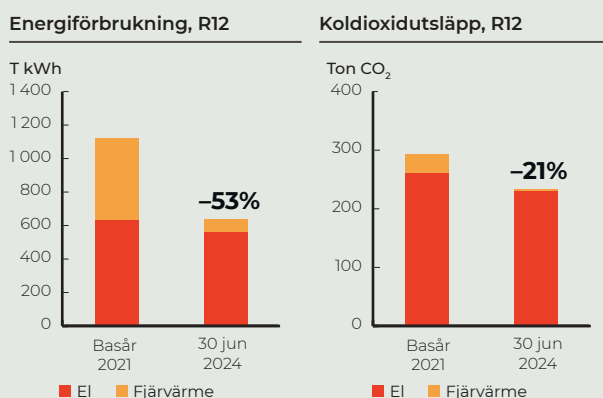
Vi på Vendus strävar efter att vara en engagerad hyresvärd i de orter och städer där vi verkar. En del i det arbetet är att tillsammans med hyresgästen bidra till insatser på orten. Bland annat sponsrar Vendus den lokala idrottsföreningen IK Sättra i Gävle tillsammans ICA-handlaren. Vidare planerar vi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

Inventering av förbrukning samt optimering av fastigheter

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

- I fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har installation och driftsättning av en bergvärmeanläggning, frikyla och solpaneler slutförts under 2023. Energiförbrukningen och koldioxidutsläppen, mätt som ett rullande 12-månadersvärde, har minskat med 53 respektive 21 procent vid utgången av Q1 2024. Investeringen uppgick till cirka 12 miljoner kronor och beräknas innebära en reduktion av fastighetens energiförbrukning med minst 70 procent motsvarande 880 000 kWh/år.
- I fastigheterna Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall, Affärsmannen 1 i Kalix samt Almekärr 3:98 i Lerum har vi slutfört kylkonverteringsprojekt som kommer innebära en reduktion av fastigheternas elanvändning med cirka 30 procent per år.
- Solcellsanläggning på 500 kWh har installerats på Infanteristen 2 i Kristianstad. Anläggning förväntas producera cirka 480 000 kWh/år. Driftsättning planeras till andra halvåret 2024.
- Solcellsanläggning på 100 kWh har beställts till Högsby 1:157 i Högsby. Anläggningen förväntas producera cirka 90 000 kWh/år. Installation och driftsättning planeras att utföras under Q3/Q4 2024.
- I fastigheterna Piteå Gammelstad 44:2 i Piteå och Storkåge 4:44 i Skellefteå har kylkonverteringsprojekt påbörjats under Q1 2024, vilka förväntas slutföras under året.
- I fastigheterna Kometen 6 i Osby och Vä 157:11 i Kristianstad pågår utvärdering avseende en installation av solceller under 2024.
- I fastigheten Slammarp 64:6 i Båstad planeras konvertering av LED-belysning samt byte av ventilationsaggregat under 2024.
- I fastigheterna Hjärtat 4 i Klippan och Kilafor 18:17 i Bollnäs planeras installation av LED-belysning under andra halvåret 2024.

Exempel: Köpmannen 5, Västerås



Energiförbrukningen i Köpmannen 5 i Västerås har minskat med 53 procent och koldioxidutsläppen med 21 procent sedan mätningarna började 2021. Prognostiserad reduktion av fastighetens energiförbrukning bedöms uppgå till 70 procent på årsbasis.



Finansiering

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

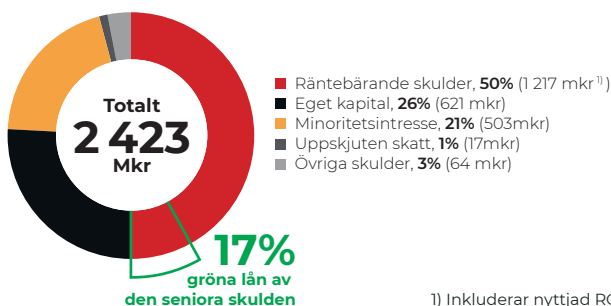
Kapitalstruktur

Vendus verksamhet finansieras med räntebärande skulder från kreditinstitut, eget kapital, uppskjuten skatteskuld och rörelsekapital. Per den 30 juni 2024 hade koncernen banklån om 1 217¹⁾ miljoner kronor. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 17 miljoner kronor. Vid rapporteringsperiodens slut var Vendus största kreditgivare Swedbank. Totalt eget kapital uppgick per 30 juni 2024 till 1 124 miljoner kronor.

Grön finansiering

Vendus har utformat ett grönt ramverk som syftar till att etablera en standard för grön finansiering. Ramverket bygger på certifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Under perioden har 17 procent av Vendus totala utestående seniora skuld blivit klassificerad som grön.

Kapitalstruktur (eget kapital & skulder), 30 juni 2024



1) Inkluderar nyttjad RCF.

Finansiell risk

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

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

Finansiella mål

Vendus finansiella mål är att soliditeten ska överstiga 30 procent, belåningsgraden ska understiga 65 procent

och räntetäckningsgraden (kostnad för P Capital Partners utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet) ska överstiga 1,75 gånger. Per 30 juni 2024 uppgick soliditeten till 46,4 procent, belåningsgraden till 52,9 procent och räntetäckningsgraden till 1,41 gånger.

Finansiella mål

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

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

2) Rullande 12-månaders värde.

Kapital- och räntebindning

Per 30 juni 2024 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Vendus räntebärande skulder från kreditinstitut till 3,2 år. Räntebärande skulder som förfaller inom tolv månader uppgick till 514 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan för Vendus räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 6,0 procent exklusive befintlig räntesäkring och till 5,8 procent inklusive befintlig räntesäkring. Riksbankens aviserade räntesänkningar kommer att leda till successivt lägre finansieringskostnader för Vendus

Kapital- och räntebindning

Kredit-avtal	Mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig kapitalbindning, %
0–1 år ¹⁾	514	42,2	5,9	0,5
1–2 år	213	17,5	5,8	1,7
2–3 år	293	24,0	6,0	2,3
3–4 år	28	2,3	6,2	3,4
4–5 år	24	2,0	6,3	4,3
5–6 år	6	0,5	6,5	5,6
>6 år	139	11,4	6,3	17,0
Totalt	1 217	100	6,0	3,2

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

Osäkerhetsfaktorer och risker

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

Fastigheter

Värdeförändringar

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

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

Hyresintäkter

Vendus resultat påverkas av olika faktorer så som portföljens vakansgrad, hyresgästförluster och hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var cirka 96,4 procent och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var cirka 3,3 år. Cirka 77 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 vår fastighetsportfölj.

Drift och underhåll

Vendus löper en risk för kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalen, risken är emellertid begränsad då cirka 30 procent av årets budgeterade driftskostnader debiteras hyresgästerna enligt självkostnadsprincip alternativt genom förutbestämda tillägg som indexjusteras. Även oförutsedda reparationsbehov utgör en risk för Vendus verksamhet. Det vanligaste är att hyresavtalen är reglerade så att hyresgästen står för inre underhåll och hyresvärden står för yttre underhåll. Vendus förebygger risken för oförutsedda reparationsbehov genom att löpande förbättra fastigheternas skick.

Finansiering

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

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

ICA, Kilafors 18:17 i Bollnäs



Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Hysesintäkter	41 815	38 266	84 021	76 630	157 364
Övriga intäkter	46	1 780	47	4 556	6 439
Drift- och underhållskostnader	-8 438	-8 066	-17 428	-16 741	-30 613
Fastighetsskatt	-1 639	-373	-2 811	-3 196	-6 456
Driftnetto	31 785	31 608	63 829	61 250	126 734
Administrationskostnader	-6 815	-6 374	-13 340	-11 726	-28 186
Finansiella kostnader (netto)	-17 392	-17 507	-33 919	-32 944	-69 782
Förvaltningsresultat	7 578	7 726	16 570	16 579	28 766
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-15 683	-11 653	-15 683	13 960	-15 950
Realiserad förlust förvaltningsfastighet	-	-	-	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	-2 026	-	6 348	-	-22 710
Resultat före skatt	-10 311	-3 927	7 236	30 539	-9 894
Skatt	408	7 182	-2 884	-128	7 429
Periodens resultat	-9 903	3 255	4 351	30 411	-2 465
Innehav utan bestämmande inflytande	8 683	8 287	17 366	16 827	34 035
Moderföretagets aktieägare	-18 586	-5 031	-13 015	13 584	-36 500
Summa	-9 903	3 256	4 351	30 411	-2 465

Kommentarer för Koncernens rapport över totalresultat i korthet

Intäkter

Hysesintäkterna under första halvåret 2024 uppgick till 84 021 Tkr. Hysesintäkterna påverkas negativt av vakansen i fastigheten Centrum 3 i Hagfors.

Kostnader

Drift- och underhållskostnader under första halvåret 2024 uppgick till 17 428 Tkr. Posten inkluderar oförutsedda kostnader som har uppkommit i samband med förvärv samt åtgärder som identifieras under perioden som har behövts åtgärdas mot bakgrund av passerad teknisk livslängd.

Taxebundna kostnader belastar första halvåret tungt då första kvartalet belastas av en stor del av årskostnaden för uppvärmning. Posten påverkas negativt av att januari var en historiskt kall månad samt det allmänt höga kostnads-läget, och särskilt ökad kostnad för fjärrvärme. Ökade kostnader avhjälpas delvis av högre vidaredebitering.

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

Administrationskostnader omfattar utgifter relaterade till koncernledning, gemensamma koncernfunktioner, IT, investerarrelationer, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 13 340 Tkr för första halvåret 2024.

Värdeförändringar

I resultaträkningen redovisas värdeförändringar, orealiserad, på förvaltningsfastigheter om -15 683 Tkr för första halvåret. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -2 026 Tkr och avser ränteswappar.

Balansräkning koncernen

Tkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 229 600	2 311 550	2 301 400
Nyttjanderättstillgångar	884	884	884
Summa anläggningstillgångar	2 300 484	2 312 434	2 302 284
Hysesfordringar	8 942	5 206	8 718
Övriga kortfristiga fordringar	4 905	2 085	6 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 969	13 349	13 816
Likvida medel	86 808	48 359	116 025
Summa omsättningstillgångar	122 624	68 999	145 190
SUMMA TILLGÅNGAR	2 423 108	2 381 433	2 447 474
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	620 709	591 412	634 031
Minoritet ¹⁾	503 377	488 026	496 177
Totalt eget kapital	1 124 086	1 079 438	1 130 208
Upplåning, långfristig del	703 147	590 053	595 856
Uppskjutna skatteskulder	17 460	20 536	14 939
Övriga långfristig skuld	45	895	929
Tomträtt	884	884	884
Derivat	16 362	0	22 710
Summa långfristiga skulder	737 897	612 368	635 319
Leverantörsskulder	5 261	2 941	5 575
Aktuella skatteskulder	0	5 878	3 822
Upplåning, kortfristig del ²⁾	514 080	640 071	636 360
Övriga kortfristiga skulder	5 493	13 401	6 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 290	27 335	29 405
Summa kortfristiga skulder	561 124	689 626	681 947
Summa skulder	1 299 021	1 301 995	1 317 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 423 108	2 381 433	2 447 474

1) Avser preferensaktier utställda av P Capital Partners.

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

Kassaflödesanalys koncernen

Tkr	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-jun 2024	jan-jun 2023	jan-dec 2023
Löpande Verksamhet					
Driftnetto	31 785	31 608	63 829	61 250	126 734
Administrationskostnader	-6 815	-6 374	-13 340	-11 726	-28 186
Betalda räntor	-20 649	-17 480	-29 567	-33 375	-69 782
Erhållna räntor	795	-	1 231	-	-
Betald skatt	-2 378	-2 725	-4 185	-3 170	-3 465
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 738	5 029	17 968	12 979	25 301
Justeringar av rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar	269	28 047	-4 696	25 855	17 530
Förändring av kortfristiga skulder	-6 440	-6 805	-3 453	-16 667	-9 337
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-3 434	26 271	9 819	22 167	33 495
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-	-	-	-70 844	-76 123
Investering i befintliga fastigheter	-7 593	-16 253	-13 883	-27 494	-41 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 593	-16 253	-13 883	-98 338	-118 097
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	-	22 735	-	32 082	52 932
Amortering av lån	-10 309	-8 871	-14 989	-17 072	-35 829
Utdelning ¹⁾	-5 082	-4 835	-10 165	-9 672	-19 650
Nyemission	-	60	-	-296	83 687
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 391	9 088	-25 154	5 042	81 140
Periodens kassaflöde	-26 417	19 106	-29 217	-71 129	-3 463
Likvida medel vid periodens början	113 225	29 253	116 025	119 488	119 488
Likvida medel vid periodens slut	86 808	48 359	86 808	48 359	116 025

1) Utdelning till P Capital Partners avseende preferensaktier.

Underskrifter

Stockholm den 15 augusti 2024

Håkan Bryngelsson
Styrelsens ordförande

Mattias Bülow
Styrelseledamot

Jens Rastad
Styrelseledamot

Mounir Tajjou
Styrelseledamot

Sorin Valdman
VD

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 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.
IFRS NAV	Fastighetsvärde inklusive likvida medel, exklusive minoritet samt räntebärande skulder dividerat på antal utestående aktier.	Nyckeltalet belyser substansvärde per aktie.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder minskat för likvida medel vid periodens utgång i förhållande till fastighetsvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk beaktat likvida medel.
Nettoinvesteringar	Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.	Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskat för räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella plus avskrivningar och finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Kostnad för P Capital Partners utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Verkligt värde	Förvärvsvärde för initial portfölj samt extern värdering för tillkommande.	Nyckeltalet belyser fastigheternas värde.
Värdeförändring fastighet	Omvärderingsdifferenser från ny extern värdering.	Nyckeltalet belyser förändringar i fastigheters värde.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet belyser fastigheternas lönsamhet.

Plommonet 12 i Allingsås



Coop, Bergkristallen 4 i Falköping



Rän20 i Uddevalla



Adress

Mäster Samuelsgatan 3, 2 tr,
111 44 Stockholm.

Org-nr: 559352-0165

Säte: Stockholm

vendus