

Vendus



Q2

Delårsrapport januari – juni 2025

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

Vendus skapar moderna handelsplatser med effektiva och hållbara lösningar som håller ned kostnaderna och har ett tydligt kostnadsfokus. Detta säkerställer både den positiva utvecklingen för verksamheterna och fastigheternas värde över tid.

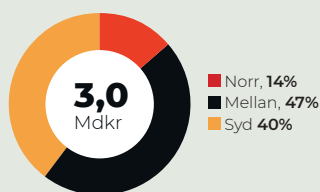
Nyckeltal per 30 juni 2025

Uthyrbar area
~165 000
Kvm

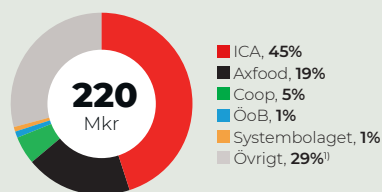
Hyresvärde
~220
Mkr

Antal fastigheter
65

Fastighetsvärde per region, 30 juni 2025

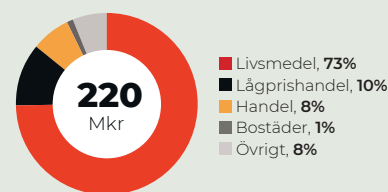


Hyresvärde per hyresgäst, 30 juni 2025

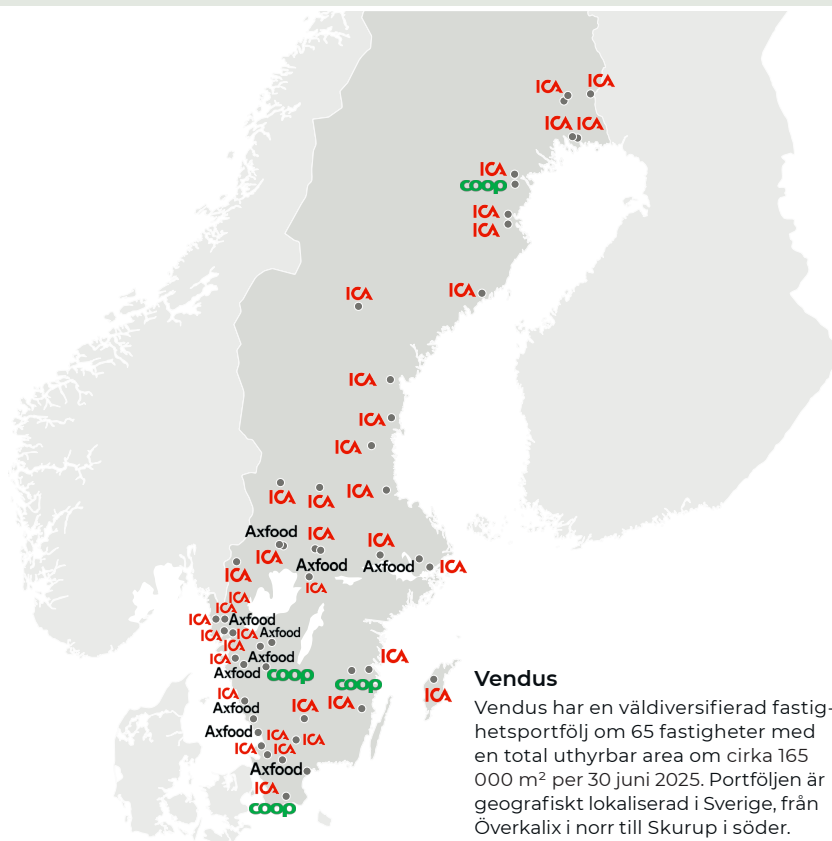


1) Inkluderar apotek.

Hyresvärde per hyreskategori, 30 juni 2025



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



Väsentliga händelser under perioden

Perioden april–juni 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 50,6 miljoner kronor (41,8).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 15,2 miljoner kronor (7,6).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 25,0 miljoner kronor (–15,7).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 25,4 miljoner kronor (17,5).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 17,5 miljoner kronor (–10,3).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Aktiekapitalet har ökat genom en riktad nyemission av 21 276 B-aktier till styrelsens ordförande Charlotte Hybinette, till en teckningskurs om 47 kr per aktie.
- De återstående 244 miljoner kronorna av det totala kapitalåtagandet om 488 miljoner kronor, från Nordika Blue AB (400 miljoner kronor) och Mel & Me Immo AB (88 miljoner kronor), har under kvartalet dragits ned och investerats i Vendus genom riktade nyemissioner.
- Den 28 april tillträdde fastigheten Bråland 2:15 i Stenungsunds kommun med bland andra Hemköp som hyresgäst. Total uthyrningsbar area uppgår till 3 840 kvadratmeter.
- Den 29 april tillträdde fastigheten Jannelund 11:3 i Degerfors kommun med bland andra ICA som hyresgäst. Total uthyrningsbar area uppgår till 3 497 kvadratmeter.
- Den 30 juni tillträdde fastigheten Tanumshede 2:70 i Tanums kommun med bland andra ICA som hyresgäst. Total uthyrningsbar area uppgår till 4 536 kvadratmeter.
- Del av fastigheten Grebbestad 26:3 i Tanums kommun har förvärvats. Tillträde sker efter genomförd fastighetsreglering, vilket beräknas ske under hösten 2025. Största hyresgäst är Systembolaget. Total uthyrningsbar area uppgår till 1 369 kvadratmeter.

Perioden januari – juni 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 94,5 miljoner kronor (84,0).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 22,6 miljoner kronor (16,6).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 72,1 miljoner kronor (–15,7).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 80,6 miljoner kronor (7,2).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 62,4 miljoner kronor (4,4).

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Vendus har refinansierat sin låneportfölj genom en ny portföljfinansiering med två svenska storbanker, vilket inneburit bättre villkor, ökad flexibilitet och en lånestruktur mer anpassad för framtida finansieringsmöjligheter. Refinansieringen har inneburit en minskning av kreditmarginalen om cirka 0,4 procentenheter, en förlängning av den genomsnittliga räntebindningstiden från 2,2 till 2,7 år och kapitalbindningstiden från 2,8 till 3,4 år, samt en ökning av belåningsgraden från 39,8 till 44,3 procent med antagande om bibehållen kassaposition.
- Den 9 juli tillträdde fastigheten Kryssset 1 i Hultsfreds kommun med ICA och Posten som hyresgäster. Total uthyrningsbar area uppgår till 1 100 kvadratmeter.

Finansiella nyckeltal

	apr–jun 2025	apr–jun 2024	jan–jun 2025	jan–jun 2024	jan–dec 2024
Hyresintäkter, Mkr	50,6	41,8	94,5	84,0	167,5
Förvaltningsresultat, Mkr	15,2	7,6	22,6	16,6	36,6
Resultat före skatt, Mkr	25,4	–10,3	80,6	7,2	63,8
Resultat efter skatt, Mkr	17,5	–9,9	62,4	4,4	53,8
NAV/aktie, kr	59	67	59	67	62
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1), 2)}	1,7	1,4	1,7	1,4	1,5
Belåningsgrad, %	39,8	49,2	39,8	49,2	41,2
Soliditet, %	53,1	46,4	53,1	46,4	52,0

1) Rullande 12-månaders värde.

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, Mkr	2 994	2 300	2 384
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm	18 150	18 018	18 391
Antal fastigheter, st	65	56	61
Uthyrbar area, tusental kvm	164,9	127,6	129,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	96,4	96,2
Överskottsgrad, % ¹⁾	77,5	76,0	80,2

1) Rullande 12-månaders värde.

VD har ordet

Under andra kvartalet 2025 har Vendus fortsatt sin tillväxtresa med tre förvärv. Portföljen består vid rapportens publicering av 66 fastigheter med ett totalt fastighetsvärde som nu passerat 3,0 miljarder kronor och ett årligt hyresvärde om cirka 222 miljoner kronor. Andel av hyresvärdet som är hänförligt till hyresgäster inom livsmedel uppgår till 73 procent.



Marknad, segment och omvärld

Under perioden har vi sett en tydlig och positiv förändring i sentiment och intresse avseende det segment fastigheter Vendus är verksamt inom, fastigheter med hyresgäster inom dagligvaruhandel. Detta har tagit sig uttryck dels genom att fler objekt kommit till marknaden, men även genom en förflyttning ned i direktavkastningskrav. Fler-talet transaktioner har slutförts under perioden av konkurrenter till Vendus och förväntas slutföras efter perioden på direktavkastningskrav om 6,5 procent eller lägre. Vi har även noterat att konkurrenter tillkommit finansierade av fonder, i tillägg till tidigare etablerade aktörer som ex. Svenska Handelsfastigheter, Cibus, Trophi och Prisma som varit aktiva under perioden. Trots den hårdnande konkurrensen har Vendus framgångsrikt lyckats behålla en stark pipeline av löpande styckesförvärv. Denna positiva förändring inom segmentet har skett trots en osäker omvärld med ökad oro kring konflikter, transportkedjor och potentiellt högre inflation framåt.

Förvaltningsportfölj

Driftnettot ökade med cirka 4 procent jämfört med andra kvartalet 2024 i jämförbart bestånd. Genom vår aktiva förvaltning och vårt kontinuerliga hållbarhetsarbete tar vi löpande steg mot en mer kostnadseffektiv portfölj, samtidigt som vi fortsätter vår förbättringsresa mot uppsatta hållbarhetsmål. Under kvartalet har vi kunnat summera flera framgångsrika insatser avseende uppdaterad teknik och styrning vilket innebär en tydlig kostnadsreduktion med en positiv värdeutveckling som följd.

Fortsatt tillväxt och positiv värdeförändring

Under perioden tillträdde Vendus tre fastigheter till ett värde om totalt cirka 225 miljoner kronor med bland andra Hemköp och ICA som hyresgäster, belägna i Stenungsund, Degerfors samt Tanum. Genomförd halvårsvärdering tillsammans med förvärv medförde en positiv värdeförändring om cirka 25 miljoner kronor.

Sedan årsskiftet uppgår det totala underliggande fastighetsvärdet för genomförda och tillträdde förvärv till cirka 541 miljoner kronor. De under perioden förvärvade fastigheterna har en tydlig inriktning mot livsmedelshandel och är strategiskt belägna. Förvärven stärker Vendus kassaflöde och ökar bolagets koncentration av långsiktiga hyresgäster inom dagligvaruhandeln.

Ny lånestruktur och kapitaltillskott

Som en del av utvecklingsarbetet med Vendus som effektivt fastighetsbolag refinansierades hela låneportföljen under kvartalet, där befintlig styckesfinansiering löstes mot en ny portföljfinansiering i två svenska storbanker. Bolaget uppnådde därmed förbättrade finansieringsvillkor, en ökad flexibilitet, samt en lånestruktur mer anpassad för framtida finansieringsmöjligheter i takt med att bolaget växer. Förändringen frigjorde även kapital för vidare tillväxt.

Under perioden tillsköttes de återstående 244 miljoner kronor av totalt kapitalåtagande från Nordika och Mel & Me, genom riktade nyemissioner. Totalt emitterades 5 191 489 nya aktier, vilket motsvarar ett NAV per aktie om 59 kronor per periodens utgång. Därmed är samtliga åtaganden från de genomförda riktade emissionerna per föregående årsskifte slutgiltigt verkställda. Ovan kapitaltillskott tillsammans med refinansiering ger Vendus en större kassaposition för kommande förvärv, vilket tillsammans med upplåning kommer att öka belåningsgraden jämfört nivån vid periodens utgång.

Laddstationer och fortsatt energieffektivitet

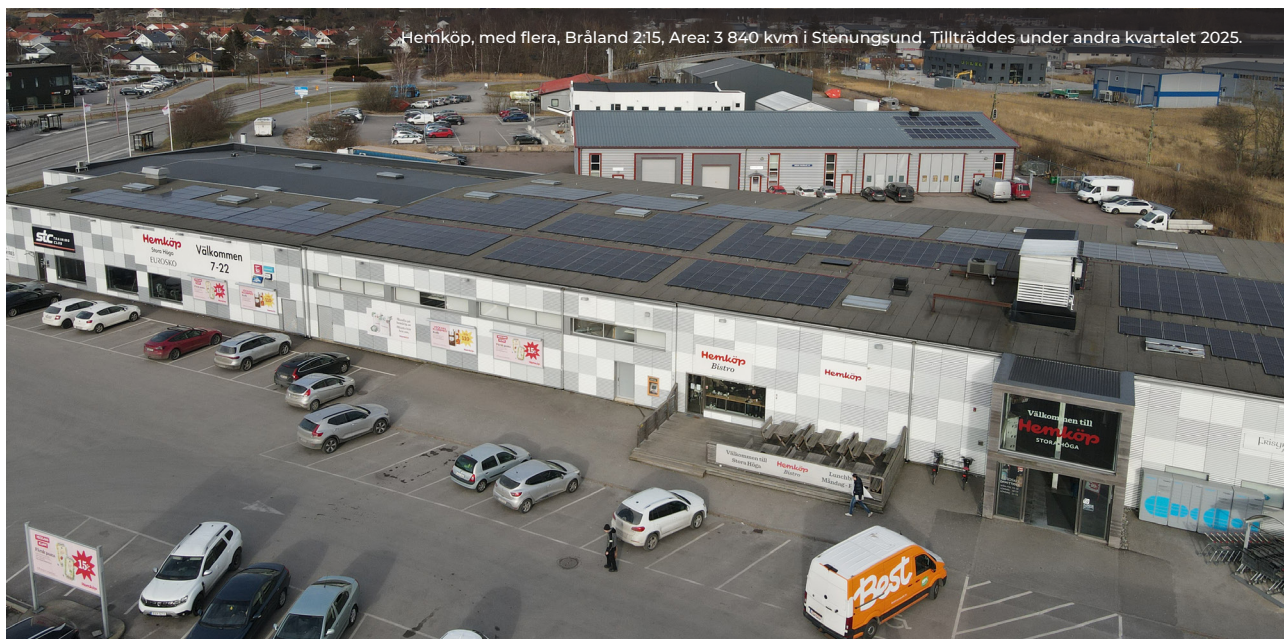
Under perioden har vi tagit viktiga steg i vårt hållbarhetsarbete. Genom slutförda kylkonverteringar i tre fastigheter har Vendus åstadkommit en betydande minskning av energiförbrukningen – upp till 30 procent för respektive fastighet. I en annan del av beståndet installerar vi bergvärme vilket bidrar till minskade koldioxidutsläpp vilket är en viktig del i uppsatta hållbarhetsmål.

Samarbetet med Allego kring etablering av laddstationer i sex av våra fastigheter är en strategisk satsning som inte bara möter den ökande efterfrågan på elbilsaddning, utan också skapar mervärde för både hyresgäster och Vendus. Allego bär investeringskostnaden för iordningställandet, vilket ger ökade hyresintäkter och stärker attraktiviteten samt kundflödet i de aktuella fastigheterna.

Slutligen pågår ett större antal omförhandlingar i portföljen, och vi ser även stor potential i befintliga vakanser där en nära dialog med hyresgäster och intressenter pågår, med förhoppning om att nå i mål med dessa under andra halvåret 2025.

Stockholm den 19 augusti 2025

Mattias Bülow, VD





Om Vendus

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

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 2025 innehöll Vendus fastighetsportfölj 65 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Överkalix i norr till Skurup i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. Cirka 73 procent av hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandel varav ICA står för cirka 45 procent av det totala hyresvärdet. Hyresgäster inom dagligvaruhandeln skapar förutsättningar för stabila kassaflöden, där intäktsströmmarna till stor del är oberoende av konjunktur genom indexerade hyresavtal med omsättningskomponenter. Detta ger Vendus ett skydd mot inflation över tid.

Målsättning

Vendus målsättning är att äga och förvalta en fastighetsportfölj till ett värde mellan 6-8 miljarder kronor inom perioden 2025–2027 och därmed möjliggöra inflations-säkrade kassaflöden till ägarna. Vendus har vidare som målsättning att arbeta aktivt med fastighetsportföljen för att ständigt förbättra, modernisera och på ett hållbart sätt utveckla fastigheterna, omförhandla hyresavtal och minska kostnader i syfte att förbättra förvaltningsresultatet och därmed öka värdet för våra aktieägare. På transaktionsmarknaden arbetar Vendus aktivt, mestadels off-market, med att förvärva livsmedelsfastigheter och handelsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde mellan 50–100 miljoner kronor per fastighet. Vendus implementerar en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfordelar så som lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed fördelaktigare finansiering parallellt med tillväxt.

Aktieägare per den 30 juni 2025

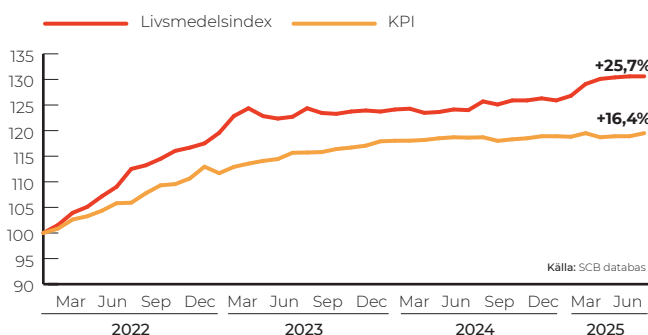
	A-aktier	B-aktier	Aktiekapital, %	Röstandel, %
Nordika Grocery AB		8 510 636	35,2	31,7
Value Real Estate Investment Sweden AB	300 000	770 131 ¹⁾	4,4	14,0
Mel & Me Immo AB		1 872 340	7,8	7,0
MEL & ME Fastighet AB		1 046 380	4,3	3,9
Burken Invest AB		441 500	1,8	1,6
Movestic Livförsäkring AB		373 245	1,5	1,4
Graffe Holding AB		349 999	1,4	1,3
Hajskäret Invest AB		346 334	1,4	1,3
MEL & ME AB		325 513	1,3	1,2
Övriga		9 821 905	40,7	36,6
Total	300 000	23 857 983	100,0	100,0

Total antal aktier **24 157 983**

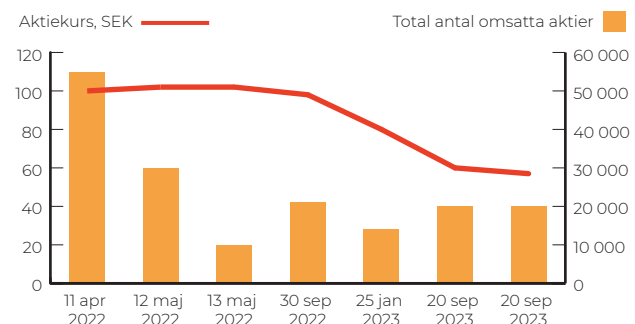
1) Inkluderar privata innehav.

En aktie av serie A medför rätt till tio (10) röster samt en aktie av serie B medför rätt till en (1) röst. A-aktien ger även en rätt till överavkastning under vissa villkor. Prestationsbaserad ersättning på 20 procent av överavkastningen över en tröskel på 8 procent IRR vid exit (eller börsnotering) för de A-aktier som innehas av ledningen. För närvarande är brykurs per 30 juni 2025 beräknat till 79 kr per aktie.

Livsmedelsindex och KPI mars 2022 – juni 2025

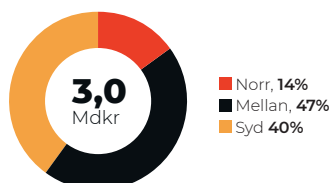


Aktietransaktioner 2022 – 30 juni 2025



Vårt fastighetsbestånd

Geografiska delmarknader, 30 juni 2025



Norr

Antal fastigheter: 18

Uthyrbar area: 23 465 kvm

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

Mellan

Antal fastigheter: 20

Uthyrbar area: 74 052 kvm

Orter: Hagfors, Lindsberg, Grebbestad, Leksand, Västerås, Ekshärad, Haninge, Järfälla Gävle, Malung, Årjäng, Degerfors, Tanum

Syd

Antal fastigheter: 27

Uthyrbar area: 67 427 kvm

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

som det ger Vendus möjlighet att maximera fastighetens värdetillväxt. Vendus genomför även en stor del gröna investeringar, så som installationer av solceller, kylkonvertering till CO₂-kyla och LED-belysning som leder till ett minskat klimatavtryck och minskade förbrukningskostnader, vilket i sin tur skapar en positiv påverkan för driftnettot.

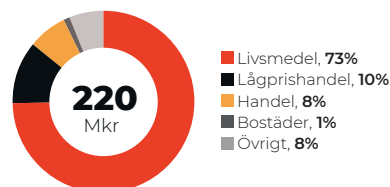
Våra hyresgäster

Vendus portfölj har en stark mix av hyresgäster med ett tydligt fokus. Närmare tre fjärdedelar av intäkterna i portföljen kommer från livsmedelsbutiker (inklusive apotek och Systembolaget) där ICA är den enskilt största hyresgästen med cirka 45 procent av den totala intäkten. Tack vare mixen av hyresgäster, stor geografisk spridning i portföljen samt ett stort antal enskilda fastigheter uppnås en hög diversifiering, vilket ger goda förutsättningar för en attraktiv riskjusterad avkastning.

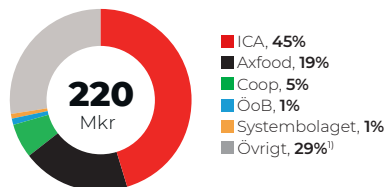
Bästa butiken på orten

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

Hyresvärde per hyreskategori, 30 juni 2025



Hyresvärde per hyresgäst, 30 juni 2025



1) Inkluderar apotek.

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 2025 inkluderade cirka 20 procent av Vendus hyresavtal med livsmedelshyresgäster en omsättningskomponent.

Våra fastigheter

Vendus portfölj omfattar per periodens utgång 65 fastigheter runt om i Sverige. Tack vare en noggrann teknisk undersökning inför varje förvärv vet Vendus vilket underhållsbehov som finns i varje enskild fastighet, vilket resulterar i en tydlig underhållsplan inför respektive tillträde samt möjlighet till kostnadsbesparing. Samtidigt planeras för investeringar inom fastigheten tillsammans med hyresgästen, vilket syftar till att ge hyresgästen de bästa förutsättningarna att bedriva sin verksamhet samtidigt

Förvaltning

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

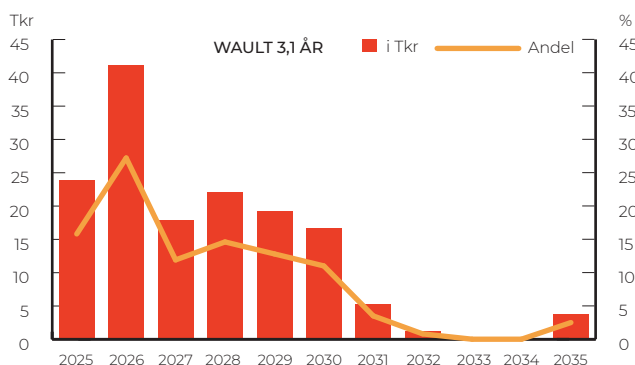
Pågående förhandlingar samt utvecklingsarbeten

- Under andra kvartalet 2025 har förhandlingar och omförhandlingar med hyresgäster pågått motsvarande en uthyrbar area om cirka 33 000 kvadratmeter.
- Under andra kvartalet 2025 har utvecklingsarbeten pågått i fastigheterna Sättra 54:1 (Gävle), Köpmannen 5 (Västerås), Söråkern 16 (Kalix), Storkåge 19:31 (Skellefteå) och Kilafors 18:17 (Kilafors).
- Pågående utredning för att bygga ut två befintliga handelsytor om totalt cirka 5 000 kvadratmeter mot förfrågan från befintliga hyresgäster inom dagligvaror.

Pågående och avslutade investeringar under perioden

- I fastigheterna Söråkern 16 i Kalix, Gästgivaren 4 i Malung, Kallhäll 9:18 i Kallhäll och Porsmad 1:107 i Varberg planeras kylkonverteringar under 2025.
- I fastigheten Katedern 1 & 3 i Gamleby har installation av bergvärme påbörjats.
- I fastigheterna Töcksmarks Stom 3:3 med flera i Årjäng pågår en större entreprenad, inklusive installation av ny styr- och reglerutrustning samt utredning inför utbyte av värmepumpar.
- I fastigheten Forsa Lund 1:52 i Hudiksvall planeras installation av bergvärme.
- I fastigheten Slammarp 64:6 i Båstad pågår kylkonvertering till ett naturligt köldmedium, CO₂ (koldioxid), samt installation av ett nytt ventilationsaggregat.
- I fastigheten Högsby 1:175 i Högsby pågår en hyresgäst-anpassning där ett nytt ventilationsaggregat med värmeåtervinning samt ny LED-belysning ska installeras.

Förfallostruktur hyresavtal



Fastighetstransaktioner

Tillträdna fastigheter under andra kvartalet 2025

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Area, kvm	Andel livsmedel, %	Uthyningsgrad, %	Tillträde
Andra kvartalet							
Bråland 2:15	Stenungsund	Handel	Hemköp, Stora Höga Kläder, med flera.	3 840	55	100	28 apr 2025
Jannelund 11:1	Degerfors	Handel	ICA, Degerfors kommun, med flera.	3 497	89	100	29 apr 2025
Tanumshede 2:70	Tanum	Handel	ICA, Apoteksgruppen, med flera.	4 536	58	100	30 jun 2025
TOTALT				11 873	66	100	

Hållbarhet

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

Vendus hållbarhetsarbete

Vendus delar in hållbarhetsarbetet i två kategorier.

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

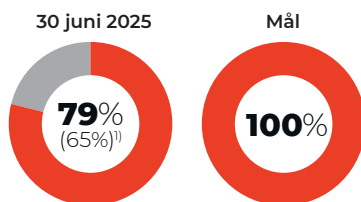
Vidare har Vendus identifierat åtgärder som alltid ska utföras vid förvärv av fastigheter, samt åtgärder som alltid ska erbjudas i samarbete med hyresgästen för att reducera parternas totala klimatavtryck.

Mål 2025

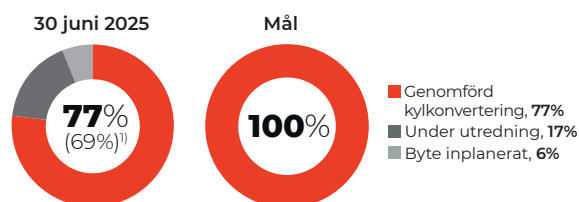
Vendus har ett antal hållbarhetsmål som ska uppnås innan slutet av 2025. De huvudsakliga målen innefattar att den totala förbrukningen för fastighetsenergi och tillhörande koldioxidutsläpp ska minska med 50 procent i förhållande till basår 2021, att samtliga fastigheter ska byta ut äldre lysrör till LED-belysning samt att samtliga äldre kylsystem ska konverteras till mer miljövänliga alternativ.

En uppdatering av basårets ingångsvärden för såväl energiförbrukning som koldioxidutsläpp har skett under perioden. Det har skett som en konsekvens av förvärv, samt att tillgången till förbrukningsdata har ökat.

Konvertering till LED

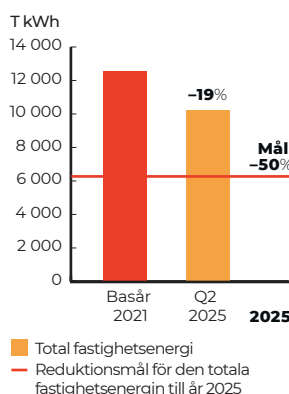


Konvertering av kylsystem till mer miljövänliga alternativ

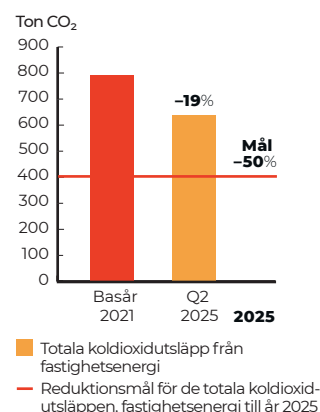


1) Konvertering och reduktion kv 2 2024

Reduktion av den totala fastighetsenergin, R12¹⁾



Reduktion av koldioxidutsläpp, R12¹⁾



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

Uppkopplade fastigheter för mätbarhet

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

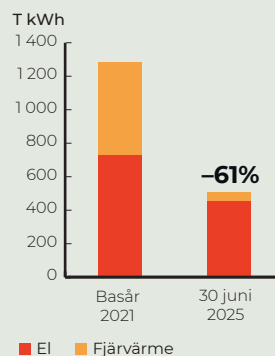
Tillsammans med hyresgästen

Tillsammans med hyresgästen arbetar Vendus för att skapa hållbara fastigheter med låga klimatavtryck, vilket kräver engagemang och ett gott samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst. I samband med omförhandlingar av hyresavtal arbetar Vendus tillsammans med hyresgästen för att identifiera ombyggnationer som både är hållbara och som leder till förbättringar för hyresgästen. Tillsammans med hyresgästen har Vendus i ett antal fall under perioden installerat system för värmeåtervinning av hyresgästens livsmedelkyla. Exempelvis har system för fastigheterna Almekärr 3:98 i Lerum, Affärsmannen 1 i Kalix, Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall, Piteå Gammelstad 44:2 i Piteå och Storkåge 19:31 i Skellefteå installerats. I fastigheten Gästgivaren 4 i Malung, Kallhäll 9:18 i Kallhäll, Ribby 1:157 i Haninge pågår utredning av kylkonvertering.

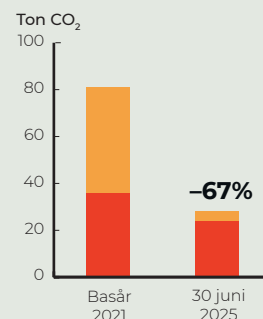
Exempel: Köpmannen 5 i Västerås



Fastighetsenergi, R12



Koldioxidutsläpp, R12

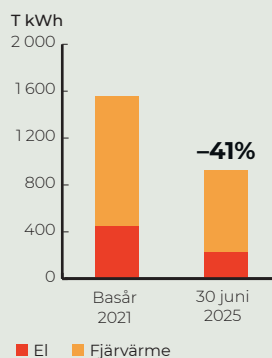


Energiförbrukningen för fastighetsenergi i Köpmannen 5 i Västerås har minskat med 61 procent och koldioxidutsläppen med 67 procent. Prognostiserad reduktion av fastighetens energiförbrukning bedöms uppgå till strax över 70 procent.

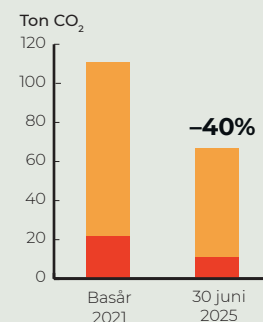
Exempel: Sättra 54:1 i Gävle



Fastighetsenergi, R12



Koldioxidutsläpp, R12

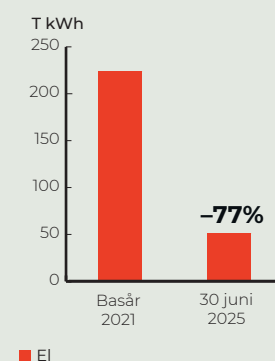


Energiförbrukningen för fastighetsenergi i Sättra 54:1 i Gävle har minskat med 41 procent och koldioxidutsläppen med 40 procent efter installation av nytt styrsystem och byte till energieffektiva fläktmotorer.

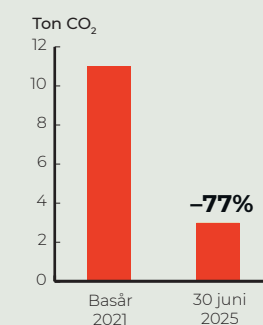
Exempel: Almekärr 3:98 i Lerum



Fastighetsenergi, R12



Koldioxidutsläpp, R12



Energiförbrukningen för fastighetsenergi i Almekärr 3:98 i Lerum har minskat med 77 procent och koldioxidutsläppen med 77 procent efter installation av system för värmeåtervinning av hyresgästens livsmedelkyla.

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 2025 hade koncernen banklån om 1 429 miljoner kronor. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 42 miljoner kronor. Totalt eget kapital uppgick per 30 juni 2025 till 1 759 miljoner kronor.

Vendus har efter perioden refinansierat sin låneportfölj genom en ny portföljfinansiering med två svenska storbanker, vilket inneburit bättre villkor, ökad flexibilitet och en lånestruktur mer anpassad för framtida finansieringsmöjligheter. Refinansieringen har inneburit en minskning av kreditmarginalen om cirka 0,4 procentenheter, en förlängning av den genomsnittliga räntebindningstiden från 2,2 till 2,7 år och kapitalbindningstiden från 2,8 till 3,4 år, samt en ökning av belåningsgraden från 39,8 till 44,3 procent med antagande om bibehållen kassaposition.

Kapital- och räntebindning

Per 30 juni 2025 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Vendus räntebärande skulder från kreditinstitut till 2,5 år. Räntebärande skulder som förfaller inom tolv månader uppgick till 846 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan för Vendus räntebärande skulder inklusive räntesäkring uppgick vid periodens utgång till 4,6 procent. Utestående portfölj av räntederivat uppgick vid periodens slut till 630 miljoner kronor, motsvarande 44 procent av total senior finansiering.

Kapital- och räntebindning

Kredit- avtal	Mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig kapitalbindning, år
0–1 år ¹⁾	846	59	4,2	0,3
1–2 år	380	27	4,3	1,3
2–3 år	27	2	4,5	2,4
3–4 år	24	2	4,4	3,3
4–5 år	5	0	4,5	4,6
> 5 år	146	10	4,5	18,2
Totalt	1 429	100	4,3	2,5

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

2) Inkluderar nyttjad RCF och grön kontokredit.

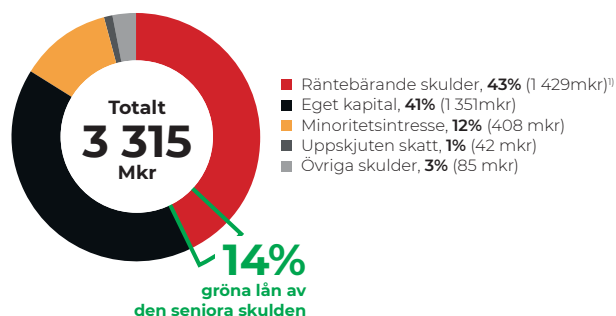
Räntederivat

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

Grön finansiering

Vendus har utformat ett grönt ramverk som syftar till att etablera en standard för grön finansiering. Ramverket bygger på certifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Cirka 14 procent av Vendus totala utestående seniora skuld är klassificerad som grön.

Kapitalstruktur (eget kapital & skulder), 30 juni 2025



1) Inkluderar nyttjad RCF och grön kontokredit.

Finansiella mål

Vendus finansiella mål är att soliditeten ska överstiga 30 procent, belåningsgraden ska understiga 65 procent och räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger. Per 30 juni 2025 uppgick soliditeten till 53,1 procent, belåningsgraden till 39,8 procent och räntetäckningsgraden till 1,68 gånger. Vid periodens slut var samtliga finansiella åtaganden mot kreditinstitut, så kallade kovenanter, uppfyllda.

Finansiella mål

	Mål	Utfall				
		Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024
Soliditet % ¹⁾	>30	53,1	50,7	52,0	46,2	46,4
Belåningsgrad, %	< 65	39,8	44,5	41,2	49,3	49,2
Räntetäckningsgrad, ggr ^{2), 3)}	> 1,75	1,68	1,55	1,56	1,50	1,41

1) Exkluderar preferensaktier.

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

3) Rullande 12-månaders värde.

Osäkerhetsfaktorer och risker

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

Fastigheter

Värdeförändringar

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde vilket baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och per 30 juni 2025 anlitas CBRE. Värderingstidpunkt sker i samråd med Bolagets kreditgivare, normalt två gånger per kalenderår. Fastigheternas värde påverkas av kassaflöden som genereras av fastigheterna i form av hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, administrationskostnader och investeringar i fastigheterna. Till följd av detta föreligger det således risk för värdeförändringar på fastigheterna för det fall att kostnader respektive intäkter i fastigheterna skulle förändras negativt och/eller att direktavkastningskravet för segmentet livsmedelsfastigheter förändras. Risk för Vendus involverar risk för vakanser inom fastighetsportföljen till följd av uppsägning av existerande hyresavtal och hyresgästernas ekonomiska situation. Vendus kassaflöde påverkas även av faktorer vilka styrs av den rådande ekonomin och yttre faktorer så som konkurrens från andra fastighetsägare.

Hyresintäkter

Vendus resultat påverkas av olika faktorer så som portföljens vakansgrad, hyresgästförluster och hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 94,9 procent och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var cirka 3,1 år. Cirka 20 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 självkostnadsprincipen alternativt genom förutbestämda tillägg som indexjusteras. Även oförutsedda reparationsbehov utgör en risk för Vendus verksamhet. Det vanligaste är att hyresavtalen är reglerade så att hyresgästen står för inre underhåll och hyresvärden står för yttre underhåll. Vendus förebygger risken för oförutsedda reparationsbehov genom att löpande förbättra fastigheternas skick.

Finansiering

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

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

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

ICA, Kilafors 18:17 i Bollnäs



Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Hysesintäkter	50 644	41 815	94 477	84 021	167 467
Övriga intäkter	143	46	173	47	664
Drift- och underhållskostnader	-9 452	-8 438	-20 972	-17 428	-30 703
Fastighetsskatt	-1 916	-1 639	-3 493	-2 811	-5 848
Driftnetto	39 419	31 785	70 184	63 829	131 579
Administrationskostnader	-6 630	-6 815	-13 970	-13 340	-29 549
Transaktionskostnader	-1 000	-	-1 987	-	-
Finansiella kostnader (netto)	-16 409	-17 392	-31 464	-33 919	-65 407
Nyttjanderättskostnader - lokalhyra	-150	-	-150	-	-
Förvaltningsresultat	15 229	7 578	22 613	16 570	36 623
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	24 973	-15 683	72 092	-15 683	19 348
Värdeförändringar finansiella instrument	-12 210	-2 026	-8 901	6 348	7 853
Avskrivning förvärvskostnad	-2 624	-	-5 248	-	-
Resultat före skatt	25 368	-10 311	80 557	7 236	63 825
Uppskjuten skatt	-7 885	408	-18 194	-2 884	-10 067
Periodens resultat	17 484	-9 903	62 363	4 351	53 757
Innehav utan bestämmande inflytande	7 164	8 683	15 725	17 366	34 732
Moderföretagets aktieägare	10 320	-18 586	46 638	-13 015	19 025
Summa	17 484	-9 903	62 363	4 351	53 757

Kommentarer för koncernens rapport över totalresultat i korthet

Intäkter

Hysesintäkterna under perioden uppgick till 50 644 Tkr (41 815).

Kostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick under perioden till 9 452 Tkr (8 438). Posten inkluderar kostnader som har uppkommit i samband med förvärv samt åtgärder som identifieras under perioden som har behövts åtgärdas mot bakgrund av passerad teknisk livslängd.

Administrationskostnader omfattar utgifter relaterade till koncernledning, personal, kontor, gemensamma koncernfunktioner, IT, investerarrelationer, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 6 630 Tkr (6 815) för perioden.

Resultatet har påverkats av engångskostnader relaterade till genomförd omstrukturering.

Värdeförändringar

I resultaträkningen redovisas värdeförändringar, orealiserad, på förvaltningsfastigheter om 24 973 Tkr (-15 683) för perioden. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -12 210 Tkr (-2 206) och avser ränteswappar.

Balansräkning koncernen

Tkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 993 800	2 299 600	2 383 800
Maskiner och inventarier	1 000	–	1 000
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt	884	884	884
Nyttjanderättstillgångar, lokalhyra	1 754	–	–
Förutbetalda kostnader, långfristiga	47 228	–	52 475
Summa anläggningstillgångar	3 044 665	2 300 484	2 438 159
Hyresfordringar	5 859	8 942	5 861
Övriga kortfristiga fordringar	17 570	4 905	11 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 012	21 969	10 766
Likvida medel	238 403	86 808	208 748
Summa omsättningstillgångar	270 843	122 624	237 348
SUMMA TILLGÅNGAR	3 315 509	2 423 108	2 675 507
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 350 880	620 709	881 062
Preferensaktier	408 375	503 377	510 471
Totalt eget kapital	1 759 255	1 124 086	1 391 533
Upplåning, långfristig del	582 348	703 147	717 225
Uppskjutna skatteskulder	42 418	17 460	23 826
Övriga långfristig skuld	45	45	45
Tomträtt	884	884	884
Leasingskulder	1 886	–	–
Derivat	23 757	16 362	14 857
Summa långfristiga skulder	651 339	737 897	756 836
Leverantörsskulder	2 282	5 261	11 001
Upplåning, kortfristig del ¹⁾	846 445	514 080	474 790
Övriga kortfristiga skulder	23 055	5 493	12 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 132	36 290	28 816
Summa kortfristiga skulder	904 915	561 124	527 138
Summa skulder	1 556 253	1 299 021	1 283 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 315 509	2 423 108	2 675 507

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

Kassaflödesanalys koncernen

Tkr	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	jan-dec 2024
Löpande Verksamhet					
Driftnetto	39 419	31 785	70 184	63 829	131 579
Administrationskostnader	-7 780	-6 815	-16 107	-13 340	-29 549
Betalda räntor	-12 780	-20 649	-27 855	-29 567	-70 515
Erhållna räntor	-	795	258	1 231	4 856
Betald skatt	-6 450	-2 378	-6 260	-4 185	-2 644
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	12 409	2 738	20 220	17 968	33 727
Justeringar av rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar	1 912	269	-7 639	-4 696	1 487
Förändring av kortfristiga skulder	-60 807	-6 440	-69 671	-3 453	-10 725
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-46 486	-3 434	-57 089	9 819	24 489
Kassaflöde från investerings- verksamheten					
Förvärv av fastigheter	-131 299	-	-263 707	-	-17 311
Förvärv av inventarier	-	-	-	-	-1 000
Investering i befintliga fastigheter	-9 997	-7 593	-16 285	-13 883	-33 459
Förvärv av bolag	-	-	-	-	-52 500
Kassaflöde från investerings- verksamheten	-141 296	-7 593	-279 992	-13 883	-104 270
Kassaflöde från finansierings- verksamheten					
Upptagna lån	75 554	-	75 554	-	17 734
Amortering av lån	-7 863	-10 309	-17 580	-14 989	-57 936
Utdelning ¹⁾	-4 224	-5 082	-14 418	-10 165	-15 304
Nyemission	243 937	-	423 181	-	228 010
Amortering preferensaktier	-	-	-100 000	-	-
Kassaflöde från finansierings- verksamheten	307 404	- 15 391	366 736	-25 154	172 504
Periodens kassaflöde	119 623	-26 417	29 655	-29 217	92 723
Likvida medel vid periodens början	118 780	113 225	208 748	116 025	116 025
Likvida medel vid periodens slut	238 403	86 808	238 403	86 808	208 748

1) Utdelning till P Capital Partners avseende preferensaktier.

Underskrifter

Stockholm den 19 augusti 2025

Charlotte Hybinette
Styrelsens ordförande

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Jens Rastad
Styrelseledamot

Gabriel Cronstedt
Styrelseledamot

Mounir Tajjou
Styrelseledamot

Sverker Thufvesson
Styrelsesuppleant

Mattias Bülow
VD

Sorin Valdman
Styrelsesuppleant

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	Räntebärande skulder minskat för likvida medel vid periodens utgång i förhållande till fastighetsvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk beaktat likvida medel.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Förvaltningsresultat	Driftnetto minskat med kostnader för centraladministration och finansnetto.	Nyckeltalet belyser verksamhetens resultat-generering oaktat värdeförändringar och kostnader av engångskaraktär.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet belyser verksamhetens intäkter.
NAV	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande minoritet, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och derivat.	Nyckeltalet belyser substansvärde per aktie.
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 hysintäkter.	Nyckeltalet belyser fastigheternas lönsamhet.

Plommonet 12 i Allingsås



Coop, Bergkristallen 4 i Falköping



Rän 20 i Uddevalla



Adress

Mäster Samuelsgatan 3, 2 tr,
111 44 Stockholm.

Org-nr: 559352-0165

Säte: Stockholm

vendus