

Vendus



Q2

Delårsrapport januari – juni 2026

Vendus förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter primärt inom 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 nere kostnaderna. Detta säkerställer både den positiva utvecklingen för bolagets hyresgäster och fastigheternas värde över tid.

Nyckeltal per 30 juni 2026

Uthyrbar area

~215

tusen kvm

Hyresvärde

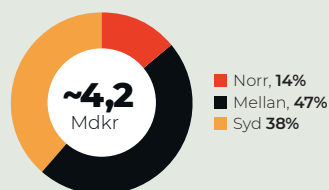
~305

Mkr

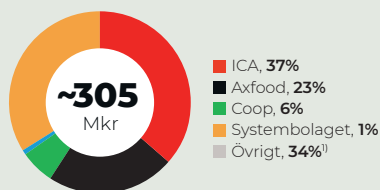
Antal fastigheter

83

Fastighetsvärde per region, 30 juni 2026

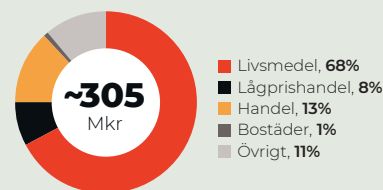


Hyresvärde per hyresgäst, 30 juni 2026

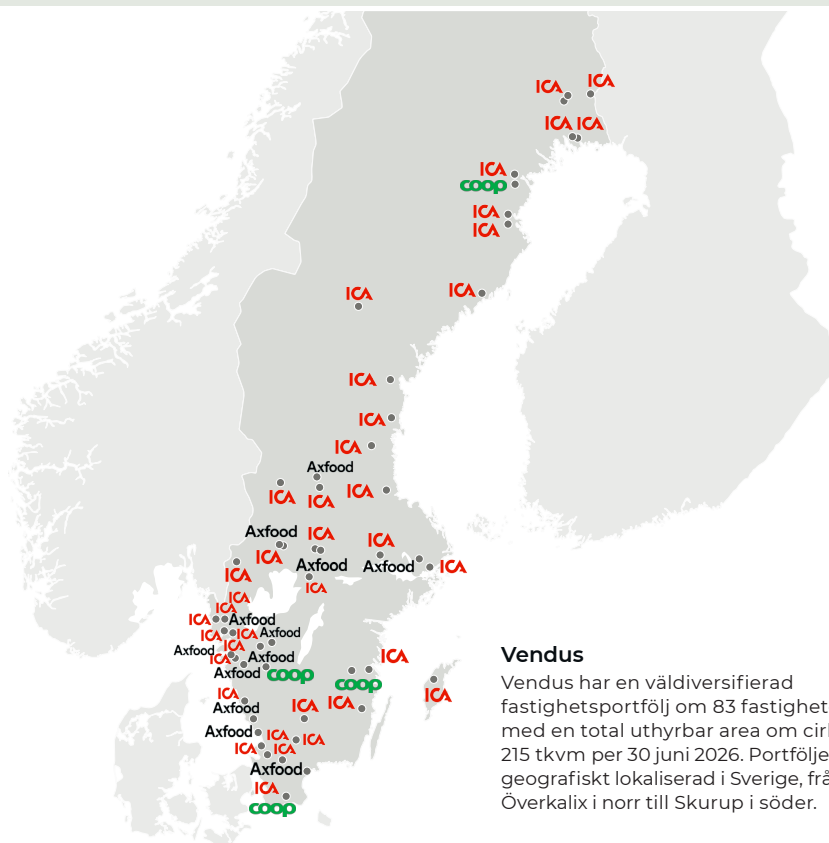


1) Inkluderar 1 % apotek.

Hyresvärde per hyreskategori, 30 juni 2026



Innehåll	Sid
Väsentliga händelser under perioden	3
VD har ordet	4
Om Vendus	7
Vårt fastighetsbestånd	8
Hållbarhet	10
Finansiering	12
Intjäningsförmåga	13
Osäkerhetsfaktorer och risker	14
Koncernens rapport över totalresultat	15
Koncernens rapport över finansiell ställning, koncernen	16
Kassaflödesanalys koncernen	18
Underskrifter	19
Definitioner	20
Kontakt	22



Väsentliga händelser under perioden

Kvartalet april – juni 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 63,4 miljoner kronor (50,6).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 4,9 miljoner kronor (15,2).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 31,7 miljoner kronor (25,0).
- Kvartalets resultat före skatt uppgick till 12,0 miljoner kronor (25,4).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 17,7 miljoner kronor (17,5).

Perioden januari – juni 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 131,4 miljoner kronor (94,5).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 21,8 miljoner kronor (22,6).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 42,7 miljoner kronor (72,1).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 52,1 miljoner kronor (80,6).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 51,8 miljoner kronor (62,4).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Den 9 april 2026 förvärvades samtliga i den egna koncernen utestående preferensaktier från den externa kapitalpartnern P Capital Partners. Transaktionen innebär en renodlad kapitalstruktur med enbart seniora säkerställda banklån som extern finansiering samt en lägre total finansieringskostnad. Förvärvet finansierades genom likvid från genomförd nyemission i kombination med utökad senior bankfinansiering.
- Nytt hyresavtal har tecknats med Västerås kommun för en lokal som omfattar befintlig padelhall om cirka 2 500 kvadratmeter samt angränsande vakans om cirka 900 kvadratmeter i Köpmannen 5. Kommunen förhyr lokalen för idrottsverksamhet i form av en ny fotbollshall som ersätter padelhallen. Avtalet är villkorat av erhållet bygglov.
- Under perioden genomfördes styckesförvärv i Vilhelmina, Munkedal, Älmhult och Ekerö till ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 170 miljoner kronor. Därutöver förvärvades en handelsplats i Erikslund i Västerås till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 470 miljoner kronor. I de förvärvade fastigheterna utgör andelen livsmedel cirka 58 procent av beståndet.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Den 1 juli tillträdde totalt 51 butiksfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 2,7 Mdkr. Som en del av transaktionen blev ICA Fastigheter och Bonnier Fastigheter nya delägare i Vendus tillsammans med de befintliga huvudägarna Nordika och MEL & ME. Affären omfattar förvärv av 35 butiksfastigheter från Trecore Fastigheter, som ägs av ICA Fastigheter och Bonnier Fastigheter, till ett värde om cirka 1,7 Mdkr. Därtill förvärfas 16 butiksfastigheter direkt från ICA Fastigheter till ett värde om cirka 1,0 Mdkr. Samtliga fastigheter är uthyrda på långa avtal till ICA. Andelen livsmedel utgör cirka 97 procent av beståndet.
- I juli tecknades avtal om styckesförvärv av tre fastigheter i Finland, belägna i Jyväskylä, Uleåborg och Åbo. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till cirka 180 miljoner kronor. Den totala uthyrbara arean uppgår till cirka 10 500 kvm och andelen livsmedel utgör cirka 50 procent av beståndet.

Finansiella nyckeltal

	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Hyresintäkter, Mkr	63,4	50,6	131,4	94,5	203,5
Förvaltningsresultat, Mkr	4,9	15,2	21,8	22,6	57,4
Resultat före skatt, Mkr	12,0	25,4	52,1	80,6	188,2
Resultat efter skatt, Mkr	17,7	17,5	51,8	62,4	144,9
NAV/aktie, kr	60,5	58,7	60,5	58,7	61,6
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	1,8	1,7	1,8	1,7	1,9
Belåningsgrad, %	53,7	39,8	53,7	39,8	43,8
Soliditet, %	40,2	53,1	40,2	53,1	49,1

1) Rullande 12-månaders värde.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, Mkr	4 220	2 994	3 368,4
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm	19 615	18 150	18 604
Antal fastigheter, st	83	65	71
Uthyrbar area, tusental kvm	215,2	164,9	181,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	94,9	95,5
Överskottsgrad, %	74,2	77,5	77,0

VD har ordet

Vendus har tagit avgörande steg i bolagets tillväxtresa. Genom flera strategiska förvärv, första förvärvet utanför Sverige och tillskottet av två nya starka huvudägare har vi lagt grunden för nästa fas i bolagets utveckling. Efter kvartalets utgång och förvärven under juli och augusti uppgår Vendus underliggande fastighetsvärde till drygt 7,3 miljarder kronor, samtidigt som cirka 80 procent av våra hyresintäkter genereras från dagligvaruhandeln och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till cirka 98 procent. Det ger oss en stabil plattform för fortsatt tillväxt i linje med bolagets uppsatta mål.



En marknad som skapar möjligheter

Transaktionsmarknaden för dagligvaru- och handelsfastigheter utvecklades positivt under perioden. Flera aktörer är aktiva och konkurrerar om attraktiva objekt, vilket bidragit till att avkastningskraven i Sverige sjunkit något. Det ställer fortsatt höga krav på disciplin i Vendus investeringsbeslut. Samtidigt uppvisar hyresgästerna inom segmentet en positiv utveckling, med ökande omsättning och fortsatt hög etableringsaktivitet, vilket bidrar till en stark efterfrågan på våra handelsplatser.

Bolaget följer den politiska debatten inför valet 2026, där frågor om ökad transparens, prisrapportering och förstärkt tillsyn inom dagligvaruhandeln har fått ett ökat fokus. I dagsläget bedömer vi att de initiativ som diskuteras inte har någon väsentlig påverkan på våra hyresgästers verksamhet, men vi följer utvecklingen noga.

Livsmedelsindex har sjunkit under perioden, framförallt till följd av den halverade matmomsen från 12 till 6 procent som trädde i kraft den 1 april 2026. Enligt SCB föll livsmedelspriserna med 5,5 procent i april jämfört med mars, den största månadsnedgången på omkring 30 år.

Förvärv som förändrar Vendus

Kvartalet har präglats av hög aktivitet på transaktionsmarknaden. Under perioden genomförde vi styckesförvärv i Vilhelmina, Munkedal, Älmhult och Ekerö till

ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 170 miljoner kronor. Därutöver förvärvades en handelsplats i Erikslund i Västerås till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 470 miljoner kronor. Gemensamt för samtliga investeringar är starka lägen, etablerade hyresgäster och attraktiva kassaflöden.

Efter kvartalets utgång genomförde vi den största affären i Vendus historia genom förvärvet av 51 butiksfastigheter från ICA Fastigheter och Trecore Fastigheter. Med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 2,7 miljarder kronor innebär transaktionen ett betydande tillskott av högkvalitativa fastigheter, samtliga nära fullt uthyrda på långa avtal till ICA.

Förvärvet stärker inte bara vår portfölj utan också vår ägarstruktur. Genom transaktionen blev ICA Fastigheter och Bonnier Fastigheter nya huvudägare tillsammans med tidigare huvudägare Nordika samt MEL & ME. Att två välrenommerade och långsiktiga aktörer väljer att investera i Vendus ser vi som ett starkt erkännande av den plattform vi byggt upp och de möjligheter som finns framåt.

Vendus har även tagit sitt första steg utanför Sverige genom förvärvet av tre handelsfastigheter i Finland. Fastigheterna är belägna i attraktiva regionala handelslägen och har starka hyresgäster i Tokmanni, Halpa-Halli och Kesko. Tillträde sker i slutet av augusti. Den finska marknaden erbjuder intressanta möjligheter för bolaget genom högre direktavkastning än jämförbara tillgångar i Sverige.

Vi ser Finland som ett attraktivt tillskott till grundstrategin och kommer att fortsätta utvärdera attraktiva investeringsmöjligheter löpande för vidare tillväxt.

Aktiv förvaltning skapar värde

Förvärv är en viktig del av vår tillväxtstrategi, men långsiktigt värdeskapande bygger lika mycket på aktiv förvaltning, vilket är en hörnsten i Vendus framgång. Under kvartalet har vi tecknat flera nya långsiktiga hyresavtal som stärker våra handelsplatser och bidrar till ökad intjäningsförmåga.

I Mora har Mister York tecknat ett femtonårigt hyresavtal för en ny restaurangetablering. I Töcksfors har vi nått en överenskommelse med ICA Sverige avseende en utökad handelsyta för butiken om cirka 2 000 kvm samt en omflytt av en befintlig Rusta-butik.



Vilhelmina (Mejeriet 12 & Smeden 9)

Dessutom har Linnea Basilika i Töcksfors tecknat ett avtal för den tidigare McDonald's-restaurangen. Vendus har även tecknat ett bygglovsvillkorat hyresavtal med Västerås kommun om cirka 3 200 kvadratmeter. Parallellt för vi löpande dialoger kring ytterligare uthyrningar i beståndet.

Dessa aktiviteter illustrerar styrkan i vår förvaltningsmodell. Genom lokal närvaro, nära hyresgästdialog och fokus på utveckling av våra handelsplatser kan vi skapa värde för hyresgäster, kunder och aktieägare.

Hållbar utveckling och stärkt organisation

Vårt hållbarhetsarbete fortsätter att leverera konkreta resultat. Sedan 2021 har energianvändningen i beståndet minskat med närmare 27 procent samtidigt som koldioxidutsläppen inom Scope 1 och 2 minskat med drygt 28 procent, vilket för oss närmare det av styrelsen uppsatta målet om en 45-procentig utsläppsminskning till år 2030. Vi har samtidigt konverterat merparten av beståndet till LED-belysning och moderniserat en hög andel av kylsystemen, med sikte på full konvertering inom båda områdena till 2030. Under hösten inleds arbetet med att hållbarhetslänka låneportföljen, vilket blir ett viktigt steg i bolagets hållbarhetsarbete.

Fastigheten i Töcksfors utgör nu vår nästa stora satsning i detta arbete, där vi ser goda möjligheter att kombinera fastighetsutveckling med fortsatta energieffektiviseringar parallellt med den lokalanpassning som genomförs i samband med Rustas omflytt samt ICA Sveriges expansion. I takt med att portföljen vuxit kraftigt har vi också förstärkt organisationen för att säkerställa fortsatt kvalitet och närvaro gentemot våra hyresgäster och samarbetspartners.

Möjligheter på kapitalmarknaden

Med nuvarande kassa och finansieringsutrymme bedömer vi att vi har en betryggande kapacitet för att fortsatt arbeta mot våra högt ställda tillväxtmål, samtidigt som vi säkerställer att detta sker inom ramen för en sund likviditet och utan att äventyra planerade projekt. Med en väsentligt stärkt portfölj, en bredare ägarbas, etablering utanför Sverige och en fortsatt stark förvärvspipeline ser vi med tillförsikt fram emot resten av 2026.

Stockholm den 20 augusti 2026

Mattias Bülow
VD



ICA, Djupviken 36:5 i Piteå

Om Vendus

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

Affärsidé

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

Vår fastighetsportfölj

Per den 30 juni 2026 innehöll Vendus fastighetsportfölj 83 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Överkalix i norr till Skurup i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. Cirka 68 procent av hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandel varav ICA står för cirka 37 procent av det totala hyresvärdet. Hyresgäster inom dagligvaruhandeln skapar förutsättningar för stabila kassaflöden, där intäktströmmarna till stor del är oberoende av konjunktur genom indexerade hyresavtal med omsättningskomponenter. Detta ger Vendus ett implicit skydd mot inflation över tid.

Målsättning

Vendus har som mål att äga och förvalta en fastighetsportfölj med ett värde om 6–8 miljarder kronor, vilket möjliggör stabila, inflationssäkrade kassaflöden och skalfördelar från en större portfölj. Vendus har vidare som målsättning att arbeta aktivt med fastighetsportföljen för att ständigt förbättra, modernisera och på ett hållbart sätt utveckla fastigheterna, omförhandla hyresavtal och minska kostnader i syfte att förbättra förvaltningsresultatet och därmed öka värdet för våra aktieägare. På transaktionsmarknaden arbetar Vendus aktivt, mestadels off-market, med att förvärva livsmedelsfastigheter och handelsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde mellan 25–300 miljoner kronor per fastighet. Genom en aktiv förvaltning skapas portföljfördelar i form av lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed mer fördelaktig finansiering.

Aktieägare per den 30 juni 2026¹⁾

	A-aktier	B-aktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Nordika Grocery AB		14 196 911	45,1	41,6
Value Real Estate Investment Sweden AB	300 000	1	1,0	8,8
Mel & Me Immo AB		1 872 340	6,0	5,5
Movestic Livförsäkring AB ²⁾		1 154 528	3,7	3,4
MEL&ME Fastighet AB		1 046 380	3,3	3,1
Burken Invest AB		539 500	1,7	1,6
Graffe Holding AB		524 998	1,7	1,5
Captavi Invest AB		375 000	1,2	1,1
Kaknäsgruppen AB		346 618	1,1	1,0
Övriga		11 087 992	35,3	32,5
Total	300 000	31 144 268	100	100

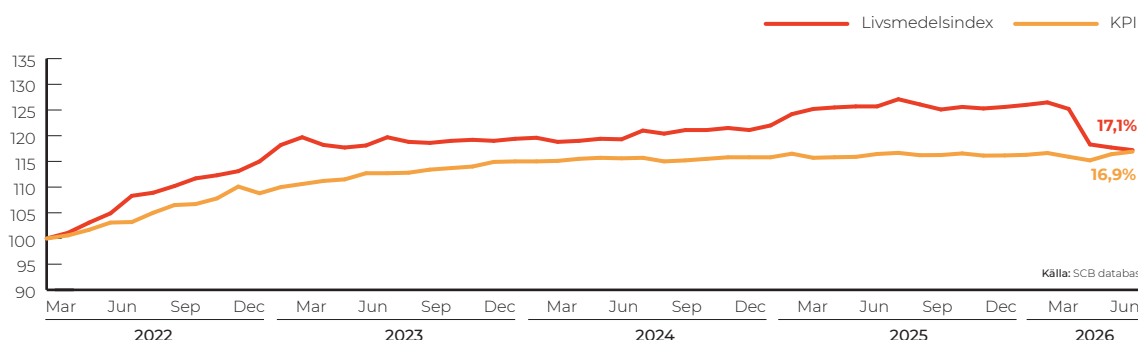
Totalt antal aktier 31 444 268

1) Avser ställning per 30 juni 2026, före förvärvet av Trecore- och ICA-portföljerna den 1 juli 2026 där ICA Fastigheter och Bonnier Fastigheter blev ägare i Vendus.

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

En aktie av serie A medför rätt till tio (10) röster och en aktie av serie B medför rätt till en (1) röst. A-aktien ger även en rätt till överavkastning under vissa villkor. Prestationsbaserad ersättning om 20 procent av överavkastningen över en tröskel på 8 procent IRR vid exit (eller börsnotering) för de A-aktier som innehas av ledningen. För närvarande är brytkurs per 30 juni 2026 beräknad till 74,4 kr per aktie.

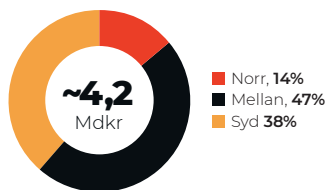
Livsmedelsindex och KPI mars 2022 – juni 2026



Vårt fastighetsbestånd

Vendus summerar ett intensivt första halvår med en positiv förflyttning i bolagets andel av hyresintäkter från dagligvaruhandel och genomsnittlig kontraktslängd vilket förbättrar kvaliteten i bolagets fastighetsportfölj, framförallt via förvärv men även via omförhandlingar i befintligt bestånd.

Fastighetsvärde per region, 30 juni 2026



Norr

Antal fastigheter: 25

Uthyrbar area: 36 896 kvm

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

Mellan

Antal fastigheter: 20

Uthyrbar area: 88 109 kvm

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

Syd

Antal fastigheter: 38

Uthyrbar area: 90 285 kvm

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

Våra fastigheter

Vendus portfölj omfattar per kvartalets utgång 83 fastigheter runt om i Sverige. Genom teknisk undersökning inför varje förvärv bedömer 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 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 37 procent av de totala hyresintäkterna. Tack vare mixen av hyresgäster, stor geografisk spridning i portföljen samt ett stort antal enskilda fastigheter uppnås en hög diversifiering, vilket ger goda förutsättningar för en attraktiv riskjusterad avkastning.

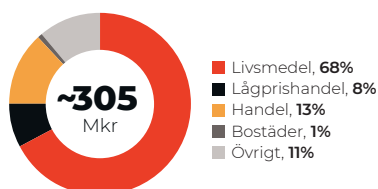
Bästa butiken på orten

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

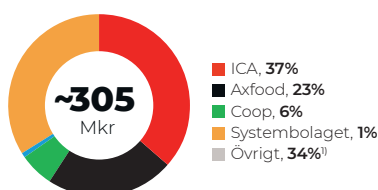
Omsättningsbaserade hyror

Livsmedelshandeln har under lång tid visat på en stor motståndskraft mot svängningar i konjunkturen. Under åren 2000–2020 var den genomsnittliga ökningen för livsmedelshandeln tre gånger så stor som utvecklingen för KPI. Vendus strävar efter att ha omsättningsbaserade hyror i avtalen med våra livsmedelsbutiker. Det stärker

Hyresvärde per hyreskategori, 30 juni 2026



Hyresvärde per hyresgäst, 30 juni 2026



1) Inkluderar 1 % apotek.

relationen mellan hyresvärd och hyresgäst och Vendus exponeras mot den goda utvecklingen i livsmedels-handeln 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 2026 inkluderade cirka 24 procent av Vendus hyresavtal med livsmedelshyresgäster en omsättningskomponent.

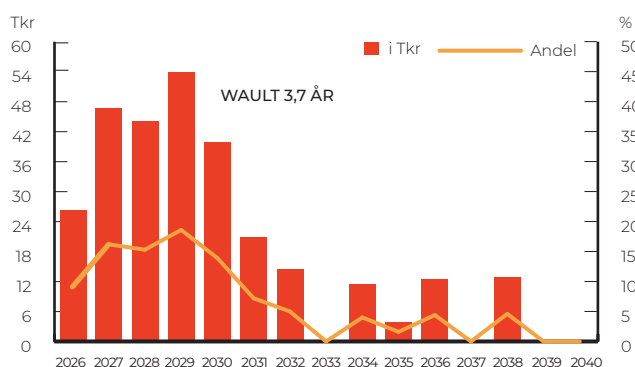
Förvaltning

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 Q2 och fortsatt in i Q3 pågår förhandling avseende hyresavtal omfattande ca 22 000 kvadratmeter uthyrbar area, motsvarande 10 procent av portföljen.

Förfallostruktur hyresavtal



Pågående och avslutade investeringar under kvartalet

- I fastigheten Katedern 3 i Gamleby är installation av solceller slutförd.
- I fastigheten Köpmannen 5 i Västerås är en hyresgäst-anpassning slutförd.
- I fastigheten Bergkristallen 4 i Falköping har en större LED-konvertering slutförts.
- I fastigheten Sättra 2 i Kinna är en installation av ny värmecentral slutförd.
- I fastigheterna Töcksmarks Stom 3:3 & 3:15-3:17 i Årjäng pågår installation av ny styr- och reglerutrustning, samtidigt som installation av värmeåtervinning är slutförd.
- I fastigheten Porsmad 1:107 i Veddige är kylkonvertering slutförd samt nytt ventilationsaggregat installerat.
- I fastigheten Högsby 1:157 i Högsby pågår en hyresgäst-anpassning där ett nytt ventilationsaggregat med värmeåtervinning ska installeras.
- I fastigheterna Kallhäll 9:18 i Kallhäll, Stationskarlen 7 i Skelleftehamn pågår installation av nytt ventilationsaggregat med värmeåtervinning.
- I fastigheterna Söråkern 16 i Kalix, Munksund 41:154 i Piteå och Gästgivaren 4 i Malung planeras kylkonverteringar under 2026.
- I fastigheten Bränna 26:1 i Överkalix pågår en utredning för en bergvärmeanläggning.

Fastighetstransaktioner

Tillträdde fastigheter under andra kvartalet 2026

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Area, kvm	Andel livsmedel, %	Uthyrningsgrad, %	Tillträde
Mejeriet 12 och Smeden 9	Vilhelmina	Handel	ICA, Handelsbanken, Trafikverket med flera	4 416	84	100	16 juni 2026
Linné 5, Linné 9, Linné 11 och Erik 4	Älmhult	Handel	Coop, IKEA, Long WHA	4 412	52	100	16 juni 2026
Foss 10:286 och 10:210	Munkedal	Handel	Hemköp	4 150	100	100	22 juni 2026
Skå-Berga 2:18	Ekerö	Handel	ICA	1 160	100	100	26 juni 2026
Bärnan 1	Västerås	Handel	City Gross, Nordic Wellness med flera	15 679	39	100	29 juni 2026
				29 817	58	100	



Mejeriet 12 och Smeden 9



Linné 5, Linné 9, Linné 11 och Erik 4



Foss 10:286 och 10:210



Skå-Berga 2:18



Bärnan 1

Hållbarhet

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

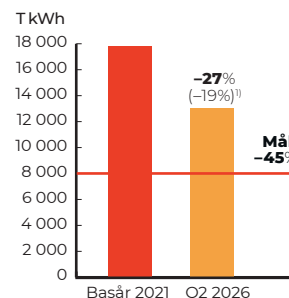
Vendus hållbarhetsarbete

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.

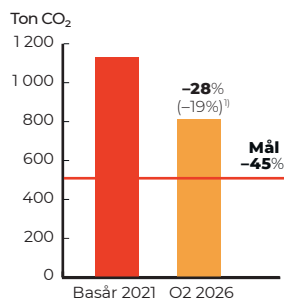
Vidare har Vendus identifierat åtgärder som alltid ska utföras vid förvärv av fastigheter, samt åtgärder som alltid ska erbjudas i samarbete med hyresgästen för att reducera parternas totala klimatavtryck.

Reduktion av den totala fastighetsenergin, R12



■ Total fastighetsenergi
— Reduktionsmål för den totala fastighetsenergin till år 2030

Reduktion av koldioxidutsläpp, R12



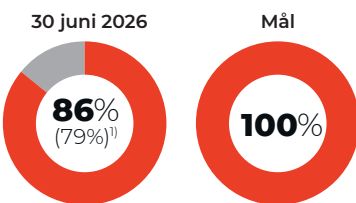
■ Totala koldioxidutsläpp från fastighetsenergi
— Reduktionsmål för de totala koldioxidutsläppen, fastighetsenergi till år 2030

1) Siffror inom parentes avser kv 2 2025

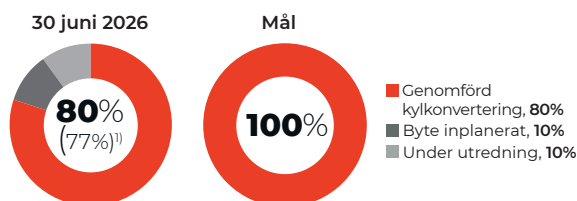
Mål 2026

Under kvartalet uppdaterade Vendus hållbarhetsmålen till följd av portföljens tillväxt och uppdaterade förutsättningar. Målet för koldioxidutsläpp är att minska utsläpp inom Scope 1 och 2 i fastighetsbeståndet med 45 procent till år 2030 gentemot basår 2021. Vidare ska samtliga fastigheter byta ut äldre lysrör till LED-belysning samt att samtliga äldre kylsystem ska konverteras till mer miljövänliga alternativ, med mål om 100 procent till 2030.

Konvertering till LED



Konvertering av kylsystem till mer miljövänliga alternativ



1) Konvertering och reduktion jämfört med kv2 2025

Uppkopplade fastigheter för mätbarhet

Vendus genomför en inventering vid förvärv och kopplar upp samtliga fastigheter mot ett energiuppföljningssystem för att få kontroll över den dagliga energianvändningen i realtid. Detta möjliggör optimering och uppföljning av energianvändningen. Vidare köper Vendus endast förnybar el, och löpande dialog med hyresgäster förs för byte till förnybar el på hyresgästsidan. 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 kvartalet installerat system för värmeåtervinning av hyresgästens livsmedelskyla. Exempelvis har system för fastigheterna Slammarp 64:6 i Båstad, Affärsmannen 1 i Kalix, Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall, Porsmad 1:107 i Varberg, Piteå Gammelstad 44:2 i Piteå och Storkåge 19:44 i Skellefteå installerats. I fastigheten Bränna 4:19 i Överkalix, Stationskarlen 7 i Skelleftehamn, Djupviken 36:5 i Piteå, Lejonet 14 i Skurup, Bergkristallen 4, Eketånga 24:56 och Ullared 1:73 pågår utredning av kylkonvertering.

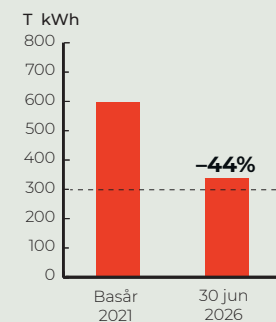
Genom Vendus arbete med energieffektivitet har även hyresgästernas elanvändning reducerats, utöver fastighetsenergin. Reduktionen av hyresgästernas elanvändning uppgick till 10 procent per andra kvartalet jämfört med basåret 2021. Detta ingår inte i Vendus direkta hållbarhetsmål men understödjer arbetet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

Exempel: Gammelstad 44:2 i Piteå



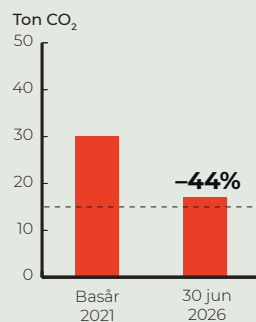
Energiförbrukningen för fastighetsenergi i Gammelstad 44:2 i Piteå har minskat med 44 procent, liksom koldioxidutsläppen, efter installationen av ett nytt styrsystem.

Fastighetsenergi, R12



■ EI ---- Prognostiserad reduktion

Koldioxidutsläpp, R12

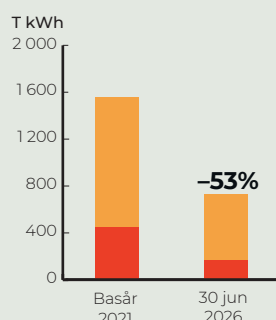


Exempel: Sättra 54:1 i Gävle



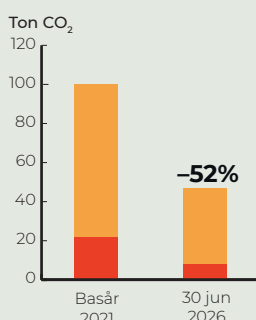
Energiförbrukningen för fastighetsenergi i Sättra 54:1 i Gävle har minskat med 53 procent och koldioxidutsläppen med 52 procent efter installation av nytt styrsystem och byte till energieffektiva fläktmotorer.

Fastighetsenergi, R12



■ EI ■ Fjärrvärme

Koldioxidutsläpp, R12

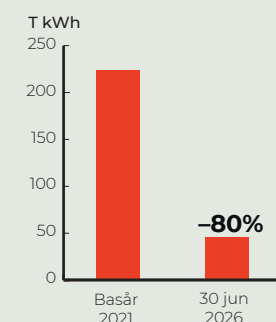


Exempel: Almekärr 3:98 i Lerum



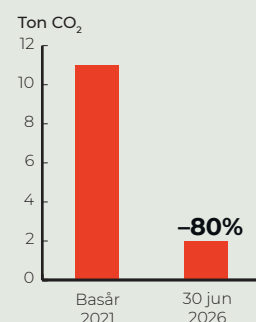
Energiförbrukningen för fastighetsenergi i Almekärr 3:98 i Lerum har minskat med 80 procent, liksom koldioxidutsläppen, efter installation av ett system för värmeåtervinning från hyresgästens livsmedelskyla.

Fastighetsenergi, R12



■ EI

Koldioxidutsläpp, R12

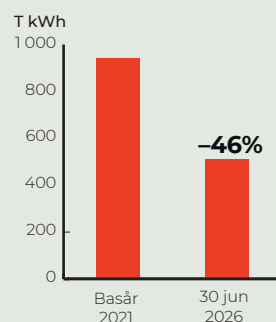


Exempel: Storkåge 19:44 i Skellefteå



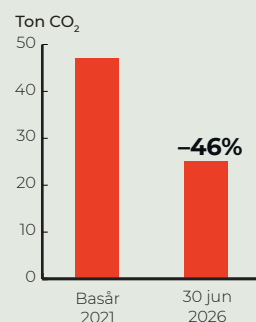
Energiförbrukningen för fastighetsenergi i Storkåge 19:44 i Skellefteå har minskat med 46 procent, liksom koldioxidutsläppen, efter installation av ett system för värmeåtervinning från hyresgästens livsmedelskyla.

Fastighetsenergi, R12



■ EI

Koldioxidutsläpp, R12



Finansiering

Vendus finansiering utgörs främst av en kombination av räntebärande skulder från kreditinstitut och eget kapital.

Kapitalstruktur

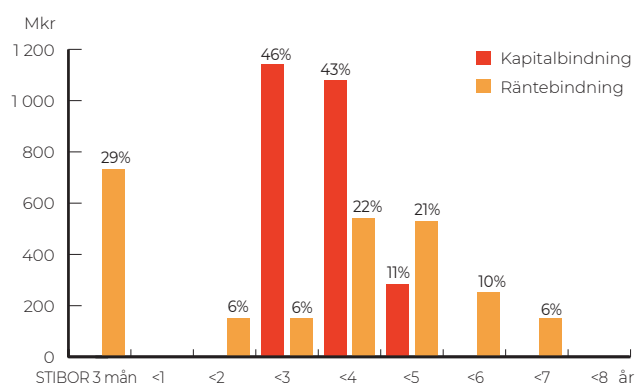
Per den 30 juni 2026 hade koncernen banklån om 2 492 miljoner kronor. Totalt eget kapital uppgick till 1 826 miljoner kronor. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 59 miljoner kronor.

Kapital- och räntebindning

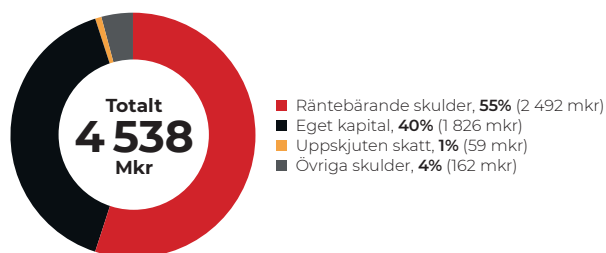
Under kvartalet beslutade Vendus om en policy för genomsnittlig kapitalbindning där nyckeltalet ej ska understiga 1,5 år, och målet för kapitalförfall inom 12 månader är 0 procent med en tolerans om upp till 25 procent. För de delar av lånen som har förfall bortom 12 månader eftersträvas i en normal marknad en över tiden relativt jämn förfallostruktur.

Per 30 juni 2026 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Vendus räntebärande skulder från kreditinstitut till 2,7 år. Den genomsnittliga räntan för Vendus räntebärande skulder uppgick vid kvartalets utgång till 4,3 procent. Utestående portfölj av räntederivat uppgick vid kvartalets slut till 1 770 miljoner kronor motsvarande 71 procent av total senior finansiering och genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,9 år. Vi ser positivt på bolagets förutsättningar att attrahera kapital och att fortsätta tillväxtresan framåt.

Kreditavtal



Kapitalstruktur (eget kapital & skulder), 30 juni 2026



Finansiella mål

Vendus finansiella mål är att soliditeten ska överstiga 30 procent, belåningsgraden ska uppgå till mellan 50–60 procent och räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger. Per 30 juni 2026 uppgick soliditeten till 40 procent, belåningsgraden till 54 procent och räntetäckningsgraden till 1,8 gånger. Vid kvartalets slut var samtliga finansiella åtaganden mot kreditinstitut, så kallade kovenanter, uppfyllda.

Finansiella mål

	Mål	Utfall				
		Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025
Soliditet, %	>30	40	48	49	51	53
Belåningsgrad, %	50-60	54	47	44	40	40
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	> 1,75	1,81	2,11	1,93	1,79	1,68

1) Rullande 12-månaders värde.

Intjäningsförmåga

Mkr	30 jun 2026
Kontrakterad årshyra	314
Fastighetskostnader	-77
Driftnetto	238
Administrationskostnader	-44
Finansnetto	-103
Förvaltningsresultat	91
Antal utestående aktier vid periodens utgång	31 144 268
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,92

Aktuell intjäningsförmåga¹⁾

Den aktuella intjäningsförmågan illustrerar Vendus normaliserade intjäningsförmåga på tolv månadersbasis, baserat på befintligt fastighetsbestånd och kontrakterade hyresintäkter. Förvärvade och tillträdde fastigheter samt färdigställda projekt räknas om till årstakt.

Beräkningen baseras på kontrakterade hyresintäkter, normaliserade fastighetskostnader samt finansiering och räntesäkring per balansdagen. Avseende administrationskostnader baseras dessa på organisationen för befintlig portfölj, ej inräknat den ytterligare organisation som tillkommit i samband med de större förvärven i tredje kvartalet 2026.

Intjäningsförmågan ska inte betraktas som en prognos för de kommande tolv månaderna, utan är en ögonblicksbild per den 30 juni 2026. Beräkningen tar inte hänsyn till framtida förändringar i exempelvis hyresnivåer, vakansgrader eller räntor.

¹⁾ Den aktuella intjäningsförmågan inkluderar inte förvärvet av de 51 fastigheter som tillträdde efter perioden.

Osäkerhetsfaktorer och risker

Vendus är exponerat för 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 2026 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. För Vendus involverar risk för vakanser inom fastighetsportföljen till följd av uppsägning av existerande hyresavtal och hyresgästernas ekonomiska situation. Vendus kassaflöde påverkas även av faktorer vilka styrs av den rådande ekonomin och yttre faktorer så som konkurrens från andra fastighetsägare.

Hyresintäkter

Vendus resultat påverkas av olika faktorer så som portföljens vakansgrad, hyresgästförluster och hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid kvartalets utgång var 95,8 procent och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 3,7 år. Cirka 68 procent av Vendus intäkter är hänförliga till hyresgäster verksamma inom segmentet livsmedelshandel. Risken för vakanser, hyresgästsförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens vilja och förmåga att fortsatt hyra fastigheten och dennes ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer. Vendus förebygger dessa risker genom att arbeta aktivt och nära tillsammans med hyresgästerna i vår fastighetsportfölj.

Drift och underhåll

Vendus löper en risk för kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalen, risken är emellertid begränsad då cirka 48 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 främst genom tekniska undersökningar i samband med förvärv.

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.

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	apr–jun 2026	apr–jun 2025	jan–jun 2026	jan–jun 2025	jan–dec 2025
Hysesintäkter	63,4	50,6	131,4	94,5	203,5
Övriga intäkter	1,7	0,1	1,9	0,2	2,7
Drift- och underhållskostnader	-20,6	-11,4	-41,3	-24,5	-49,6
Driftnetto	44,5	39,4	92,0	70,2	156,6
Administrationskostnader	-7,5	-3,4	-14,3	-8,7	-19,3
Personalkostnader	-7,1	-4,2	-11,2	-7,3	-14,5
Finansiella intäkter	0,8	0,6	1,4	1,1	5,0
Finansiella kostnader	-25,1	-17,0	-45,2	-32,6	-68,7
Räntekostnad finansiell leasing	-0,1	0,0	-0,1	0,0	-0,2
Avskrivningar finansiell leasing	-0,5	-0,2	-0,8	-0,2	-1,9
Förvaltningsresultat	4,9	15,2	21,8	22,6	57,1
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	31,7	25,0	42,7	72,1	136,2
Värdeförändringar finansiella instrument	-22,0	12,2	-7,0	-8,9	5,3
Periodiserade kostnader verksamhets-övergång	-2,6	-2,6	-5,2	-5,2	-10,5
Avskrivningar inventarier verksamhets-övergång	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,2
Resultat före skatt	12,0	25,4	52,1	80,6	188
Aktuell skatt	-2,0	0,0	-3,1	-0,1	-6,5
Uppskjuten skatt	7,7	-7,9	2,7	-18,1	-36,7
Periodens resultat	17,7	17,5	51,8	62,4	144,6
Periodens resultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	17,7	10,3	44,5	46,6	114,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	7,2	7,3	15,7	30,2
Summa	17,7	17,5	51,8	62,4	144,6

Kommentarer för koncernens rapport över totalresultat i korthet

Intäkter

Hysesintäkterna under kvartalet uppgick till 63,4 Mkr (50,6).

Kostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick under kvartalet till 20,6 Mkr (11,4).

Administrationskostnader omfattar utgifter relaterade till kontor, gemensamma koncernfunktioner, IT, investerarelationer, övriga konsulttjänster samt revision och uppgick till 7,5 Mkr (3,4) för kvartalet. Kostnaderna ökade under kvartalet som följd av fastighetsportföljens tillväxt och förberedelse av organisation inför tillträde av förvärvade

fastigheter från framförallt Trecore och ICA. Perioden har också belastats av högre finansiella kostnader genom utökad senior bankfinansiering som finansierade förvärvet av utestående preferensaktier. Nyckeltal och resultat bedöms återställas under kommande kvartal, och ledningen följer utvecklingen noga.

Värdeförändringar

I resultaträkningen redovisas värdeförändringar, realiserad, på förvaltningsfastigheter om 31,7 Mkr (25,0) för kvartalet. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -22 Mkr (12,2) och avser ränteswappar.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 220,4	2 995,7	3 369,3
Nyttjanderättstillgångar, lokalhyra	4,2	1,8	5,3
Inventarier	0,7	0,0	0,8
Derivatinstrument	7,3	0,0	6,4
Förutbetalda kostnader	26,2	47,2	31,5
Summa anläggningstillgångar	4 258,8	3 047,8	3 413,3
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	5,5	5,9	4,0
Övriga fordringar	17,5	15,4	16,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29,7	9,0	19,9
Likvida medel	227,0	238,4	295,9
Summa omsättningstillgångar	279,6	268,6	336,4
SUMMA TILLGÅNGAR	4 538,4	3 316,5	3 749,7

Mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	31,4	24,2	24,2
Ej registrerat aktiekapital	–	–	–
Övrigt tillskjutet kapital	1 830,2	1 128,8	1 471,9
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	–36,1	110,3	–78,5
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 825,6	1 263,3	1 417,6
Innehav utan bestämmande inflytande	–	495,9	422,9
Summa totalt eget kapital	1 825,6	1 759,1	1 840,5
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	58,9	45,6	61,7
Skulder avseende nyttjanderätter	0,9	0,0	0,9
Skulder till kreditinstitut	2 458,1	1 428,8	1 732,7
Derivatinstrument	23,8	23,8	16,0
Leasingskulder	2,1	1,9	3,2
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,9	0,0
Summa långfristiga skulder	2 543,9	1 500,9	1 814,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	33,4	0,0	31,3
Leverantörsskulder	12,6	2,2	8,5
Aktuell skatteskuld	15,9	–2,2	2,0
Leasingskulder	2,2	0,0	2,5
Övriga kortfristiga skulder	27,7	23,2	8,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77,3	33,3	42,0
Summa kortfristiga skulder	169,0	56,4	94,7
Summa skulder	2 712,8	1 557,3	1 909,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 538,4	3 316,5	3 749,7

Kassaflödesanalys koncernen

Mkr	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025
Löpande verksamhet					
Driftnetto	44,5	39,4	92,0	70,2	156,6
Administrationskostnader	-7,4	-3,6	-14,3	-8,8	-19,3
Personalkostnader	-7,1	-4,2	-11,2	-7,3	-14,5
Betalda räntor	-34,6	-12,8	-52,5	-27,9	-56,3
Erhållna räntor	-0,1	-	-0,1	0,3	3,2
Betalda inkomstskatter	10,2	-6,5	10,8	-6,3	-3,1
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	4,6	12,4	23,8	20,2	66,7
Justeringar av rörelsekapital					
Förändring av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar	-14,7	1,9	-20,4	-7,6	17,3
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	62,3	-60,8	65,6	-69,7	-6,2
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	52,2	-46,5	69,0	-57,1	77,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv och investering i fastigheter	-642,3	-141,3	-808,4	-280,0	-867,4
Försäljning av fastigheter	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-642,3	-141,3	-808,4	-280,0	-867,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån från kreditinstitut	667,7	75,6	751,8	75,6	1 976,1
Amortering lån från kreditinstitut	-5,5	-7,9	-14,6	-17,6	-1 397,2
Utdelning ¹⁾	-	-4,2	-	-14,4	-23,0
Nyemission	372,3	243,9	371,6	423,2	433,7
Emissionskostnader	-6,0	-	-6,0	-	-11,6
Indragning av aktier	-	-	-	-	-100,0
Amortering av leasingskuld	0,5	-	-	-	-1,3
Amortering preferensaktier	-432,3	-	-432,3	-100,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	596,7	307,4	670,5	366,7	876,9
Periodens kassaflöde	6,6	119,6	-68,9	29,7	87,1
Likvida medel vid periodens början	220,4	118,8	295,9	208,7	208,7
Likvida medel vid periodens slut	227,0	238,4	227,0	238,4	295,9

1) Utdelning till P Capital Partners avseende preferensaktier.

Underskrifter

Stockholm den 20 augusti 2026

Charlotte Hybinette
Styrelsens ordförande

Björn Boestad
Styrelseledamot

Gabriel Cronstedt
Styrelseledamot

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Mattias Lundgren
Styrelseledamot

Mounir Tajjou
Styrelseledamot

Victoria Sandkvist
Styrelseledamot

Mattias Bülow
VD

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Definitioner

Definitioner av nyckeltal

Nyckeltal	Beskrivning	Syfte
Belåningsgrad	Räntebärande skulder minskat med 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 per aktie	Eget kapital med återläggning av derivat, uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier	Nyckeltalet per aktie belyser det långsiktiga substansvärdet, uttryckt per aktie.
Nettoinvesteringar	Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.	Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskat för räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat före finansiella kostnader och nyttjanderättskostnader dividerat med finansiella kostnader. Kostnad för P Capital Partners utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet, 12 månaders bakåtblickande.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter. Rullande 12-månaders värde.	Nyckeltalet belyser fastigheternas lönsamhet.



Ekshärad (Kyrkheden 1:12 & 1:24)



Älmhult (Linné 5, 9, 11 & Erik 4)



Falköping (Bergkristallen 4)

Adress

Mäster Samuelsgatan 3, 2 tr,
111 44 Stockholm.

Org-nr: 559352-0165

Säte: Stockholm

vendus