

Vendus



Q3

Delårsrapport januari – september 2022

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

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

Uthyrbar area
110 000
Kvm

Hyresvärde
125¹⁾
Mkr

Antal fastigheter
42

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



Hemköp, Kallhäll 9:18



Willy's, Gästgivaren 9, Vårgårda

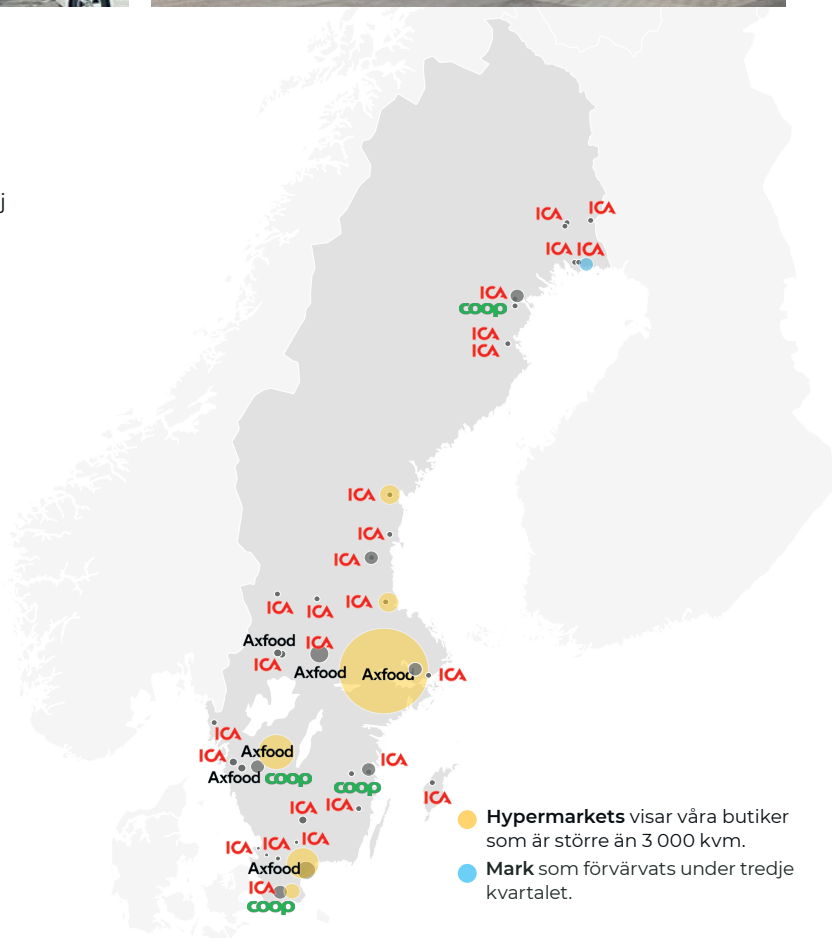


COOP, Bergkristallen 4, Falköping

Vendus

Vendus har en väldiversifierad fastighetsportfölj med 42 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 110 000 m². Portföljen är väl spridd över Sverige från Kalix i norr till Skurup i söder.

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



Väsentliga händelser under perioden

Perioden juli–september 2022

- Hyresintäkterna ökade med 97,1 procent till 31,1 miljoner kronor (15,8).
- Förvaltningsresultatet ökade med 44,7 procent till 5,7 miljoner kronor (4,0).
- Extern värdering av förvärvade fastigheter påverkade resultatet med 0 miljoner kronor (78,7) relativt förvärv.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 5,7 miljoner kronor (82,6).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 4,7 miljoner kronor (65,9).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (förvärvsvärde) uppgick till 8,9 miljoner kronor (139,2).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Nyuthyrning om cirka 3 000 kvm har genomförts i Vimmerby Järpen 3 efter den uppkomna vakansen från COOPs avflytt. Hyresavtalet med Rusta som ny hyresgäst skrevs under den 4 juli 2022. Öppning av butiken sker under Q1 2023 i samband med att Rusta iordningställt butiken.
- Västerås Köpmannen 5. Lokalanpassning för Byggmax har under perioden fortlöpt enligt plan inför avtalat tillträde under Q4 2022.
- Södra Rottne 18:1. Arbetet med att återställa butiken efter branden i ICA Supermarkets lokal har pågått under perioden och butiken kommer att återöppnas igen under Q4 2022. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad inkluderande hyresbortfall.
- I Kalix har fastigheten Söråkern 11 förvärvats genom överenskommelse om fastighetsreglering. Fastigheten angränsar till fastigheten Söråkern 16 där en ICA Supermarket är etablerad idag. Affären syftar till att ge förutsättningar för att, tillsammans med ICA, utveckla en större butik för att möta konkurrensen på orten.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	1 jan–30 sep 2022	1 jan–30 jun 2022
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, Mkr ¹⁾	2 212	2 203
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm	20 146	20 065
Förvaltningsfastigheter antal, st	42	42
Uthyrbar area, tusental kvm	109,7	109,7
Vakansgrad, %	4,2	4,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	98,6
Överskottsgrad, %	68,4	68,9

1) Förvärvsvärde för initial portfölj samt extern värdering för tillkommande, 2022.

Finansiella nyckeltal	1 jan–30 sep 2022	1 jan–30 jun 2022
Förvaltningsresultat, Mkr	14,8	9,0
Nettobelåningsgrad, %	44,5	43,2
Belåningsgrad, %	47,6	45,6
Soliditet, %	49,7	50,9

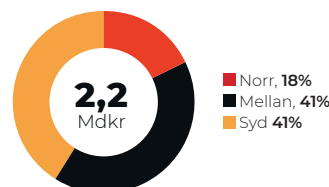
Perioden januari–september 2022

- Hyresintäkterna ökade med 209,3 procent till 83,6 miljoner kronor (27,0).
- Förvaltningsresultatet ökade med 136,6 procent till 14,8 miljoner kronor (6,3).
- Extern värdering av förvärvade fastigheter påverkade resultatet med 62,4 miljoner kronor (78,7) relativt förvärv.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 47,2 miljoner kronor (84,9).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 31,9 miljoner kronor (67,3).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (förvärvsvärde) uppgick till 879,3 miljoner kronor (325,2).

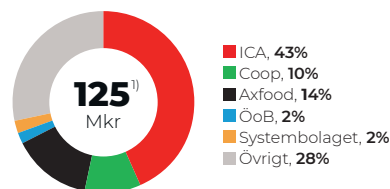
Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Förtida förhandling med ICA i Hudiksvall Forsa-Lund 1:52 har resulterat i ett nytt avtal som börjar gälla 1 oktober 2023. Det nya avtalet resulterade i en högre minimihyra med en tillkommande omsättningskomponent. Butiken kommer även att byggas om, kylkonverteras och LED-belysning kommer installeras.
- Övergripande överenskommelse har genom medling i Hyresnämnden träffats om ett nytt 3-årsavtal avseende Båstad Slammarp 64:6 (ICA Nära), med en ökad minimihyra (850 kr/kvm från en nivå om 685 kr/kvm efter indexering jan 2023) och en ökad omsättningskomponent (från dagens 2,3% till 2,375%) med start 1 jan 2023.

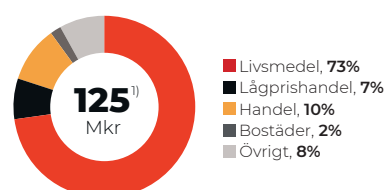
Fastighetsvärde per region



Hyresvärde per hyresgäst



Hyresvärde per hyreskategori



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

VD har ordet

Årets tredje kvartal har påverkats av stigande inflation och marknadsräntor. Trots turbulens står Vendus starkt med trygga kassaflöden och stabila hyresgäster. Stigande inflation har under perioden påverkat Vendus hyresintäkter positivt, då hyresavtalen är kopplade till KPI.



Marknad

Klimatet på kapitalmarknaden har under perioden fortsatt påverkats av stigande inflation och marknadsräntor till följd av oroligheter runt om i världen. Rådande oro har lett till en fortsatt nedgång för fastighetsaktier under tredje kvartalet. Branschindex OMX Stockholm Real Estate PI var vid tredje kvartalets utgång ned 51,8 procent i år. I september höjde Riksbanken styrräntan med 100 punkter till 1,75 procent. Enligt Riksbankens egen prognos kommer styrräntan gradvis höjs till 2,50 procent fram till sommaren 2023. Som en konsekvens av detta har den svenska femåriga Swap-räntan (SEK 5 år) fortsatt stiga och noterades till 3,29 procent per den 30 september 2022.

Transaktion

Transaktionsmarknaden, som under föregående kvartal visat sig förhållandevis opåverkad, minskade med 33 procent, YTD september, jämfört med samma period föregående år och uppgick till 150,9 miljarder kronor (Pangea Monthly August 2022, Pangea Research). Transaktionsvolymen för tredje kvartalet 2022 minskade med 60 procent

jämfört med samma period 2021 (Svefa). Några av de transaktioner som gjordes under kvartalet var Cibus Nordic Real Estate AB som tillträdde ett förvärv av två livsmedelsfastigheter i Nordnorge om cirka 7,9 miljoner euro. Butikerna har en uthyrbar area om cirka 3 000 kvadratmeter och är fullt uthyrda till Coop. Trecore Fastigheter AB förvärvade en nybyggd ICA Supermarket i Sjöbo för cirka 56 miljoner kronor, på en yield strax över fem procent. En affär Vendus valt att avstå.

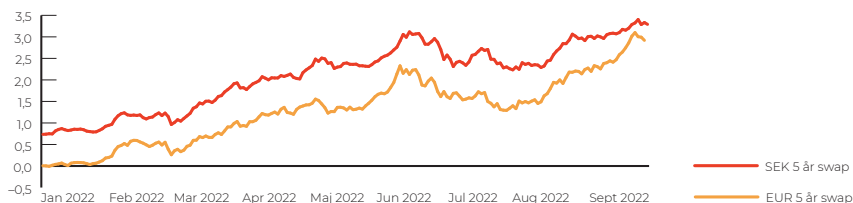
Under det andra kvartalet tillträdde Vendus fem fastigheter, under det tredje kvartalet har inga nya fastigheter förvärvats. För kommande kvartal ser vår pipeline fortsatt stark ut (> 800 miljoner kronor).

Finansiering

Högre marknadsräntor har under andra och tredje kvartalet börjat påverka Vendus finansiering. 3 månader Stibor har under 2022 stigit markant, från -0,05 procent vid inledningen av året till 1,73 procent per den 30 september 2022. Vid utgången av tredje kvartalet uppgick den viktade genomsnittsräntan för Vendus till 3,9 procent, att jämföra med 2,1 procent per 30 mars 2022. Ökade räntekostnader påverkar Vendus löpande kassaflöde negativt. Samtidigt är i stort sett alla våra hyresavtal indexerade med KPI samt har cirka 20 procent av hyresavtalen dessutom en koppling mot omsättningsutveckling som gått rekordstarkt under 2022. KPI för 2023 beräknas hamna på cirka 10 procent vilket innebär att våra hyresintäkter kommer öka med motsvarande från och med den första januari 2023. Livsmedelsindex beräknas stiga med cirka 14 procent under 2022.

Vi har mycket goda relationer med våra huvudbanker. De ser positivt på Vendus fortsatta expansion och vi för konstruktiva samtal kring ytterligare lånefaciliteter inför kommande förvärv samt utveckling inom befintlig portfölj. Vi har även påbörjat dialoger kring möjligheten att konvertera befintlig finansiering till gröna lån, vilket skulle möjliggöra en accelererad satsning på vår hållbarhetsplan samt att reducera portföljens totala energiförbrukning. Samtidigt ger det Vendus attraktivare villkor på sikt för extern finansiering vilket ger en positiv effekt på såväl driftsnetto som fastighetsvärde. Vendus har som strategi att arbeta med relativt kort räntebindning då vi på lång sikt anser att det är mer kostnadseffektivt. Vi följer marknaden och utreder förutsättningarna att om gynnsamma förhållanden uppstår eftersträva att räntesäkra delar av portföljen.

Utveckling 5 år swap



Hållbarhet

Arbetet med att förbättra kostnadssidan med fokus på energisparande har fortsatt. Då elprisområde SE3 samt SE4 har ett underskott på el och en hög volatilitet på elpriserna har vi valt att prioritera installation av solceller i samtliga fastigheter belägna i elområde SE4. Även fastigheter i SE3 med goda förutsättningar kommer att prioriteras medan fastigheterna norr om Gävle utvärderas och utförs i ett senare skede. Under kvartalet har ett beslut fattats avseende beställning samt installation av frikyla, solenergi samt bergvärme för fastigheten Köpmannen 5 i Hälla Västerås. Investeringen uppgår till cirka 11 miljoner kronor och innebär en reduktion av fastighetens energiförbrukning med cirka 70 procent per år. Investeringen sker mot en preliminär direktavkastning om cirka 11 procent över kalkylperioden 30 år (beräknat mot ett totalt elpris inklusive nätavgift om 1,30 kr/kWh) exkluderande positiv påverkan på fastighetsvärde via långsiktig driftsnettoförbättring.

Förvaltning

Under perioden har hyresavtalet med ICA Hudiksvall förlängts. Det har tecknats för en femårig hyresperiod med en ökad bashyra (152 tkr/år + omsättningskomponent) med start 2023. Det pågår även ett flertal förhandlingar med förhoppning om att kunna enas före årsskiftet vilket skulle påverka portföljvärdet positivt. Vi för även dialoger kring uthyrning av de begränsade vakanser som finns inom beståndet. Trots en orolig marknad noteras att aktörer inom lågpris samt kompletterande handel har ett fortsatt starkt intresse vilket Vendus eftersträvar att realisera i uthyrning.

Stockholm den 8 november 2022

Sorin Valdman
VD

"Under kvartalet har ett beslut fattats avseende beställning samt installation av frikyla, solenergi samt bergvärme för fastigheten Köpmannen 5 i Hälla Västerås. Vilket motsvarar en reduktion om cirka 70 % av fastighetens energiförbrukning."



Köpmannen 5 i Västerås



ICA, Oden 2 i Tomelilla

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.

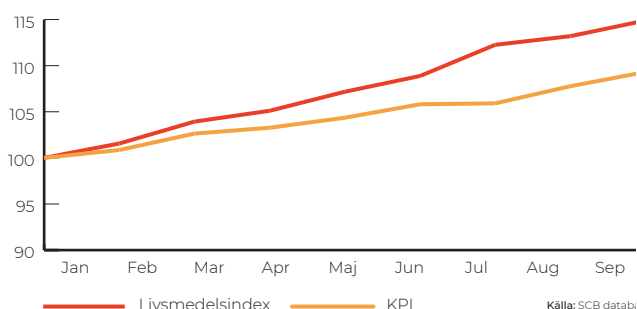
Vår fastighetsportfölj

I dagsläget innehåller Vendus fastighetsportfölj 42 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Överkalix i norr till Skurup i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. För närvarande härrör cirka 73 procent av Vendus hyresintäkter från dagligvaruhandel. ICA står för cirka 43 procent av det totala hyresvärdet. Hyresgäster inom dagligvaruhandeln skapar förutsättningar för stabila intäcksströmmar i form av kassaflöden, vilka till stor del är oberoende av makroekonomiska förutsättningar, ett resultat av indexerade hyresavtal med tillägg av omsättningskomponenter. Dessa egenskaper tillsammans skapar ett inflationsskydd och ett skydd mot ökade finansieringskostnader.

Målsättning

Vendus arbetar mot målsättningen att äga och förvalta en fastighetsportfölj till ett värde om cirka fem miljarder kronor inom tre till fem år 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 transaktionsvärde om cirka 50 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.

Livsmedelsindex och KPI januari-september 2022



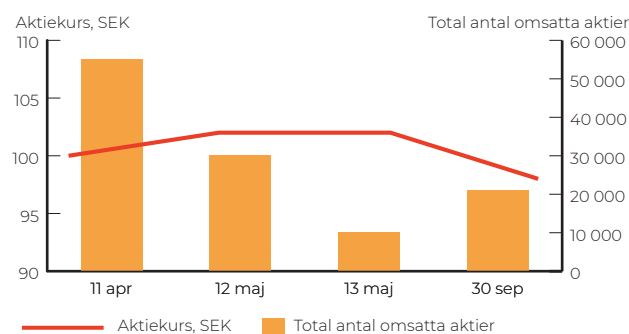
Ankarinvesterare

MEL&ME Fastighet AB, som har nedanstående delägare

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

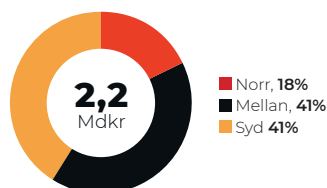
Aktieägare per den 30 september 2022	A-aktier	B-aktier
Value Real Investment Sweden AB	300 000	
MEL&ME Fastighet AB		880 000
Pomoline AB		780 000
Nyrensten Global Holding AB		250 000
Digital Experience Consult Sweden AB		200 000
Captavi Invest AB		200 000
Connecting Capital Invest AB		150 000
Burken Invest AB		150 000
Stiftelsen Ansvar för Framtiden		110 000
Graffe Holding AB		100 000
Övriga		3 796 000
Total	300 000	6 616 000
Totalt antal aktier:		6 916 000
Senaste avslut kr/aktie:		98

Aktietransaktioner 2022



Vårt fastighetsbestånd

Geografiska delmarknader



Norr

Antal fastigheter: 15

Uthyrbar area: 25 447 kvm

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

Mellan

Antal fastigheter: 11

Uthyrbar area: 40 496 kvm

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

Syd

Antal fastigheter: 16

Uthyrbar area: 43 849 kvm

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

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

Våra hyresgäster

Vendus portfölj har en stark mix av hyresgäster med ett tydligt fokus. Nästan tre fjärdedelar av intäkterna i portföljen kommer från livsmedelsbutiker, varav ICA är största enskilda hyresgäst och som motsvarar cirka 43 procent av den totala intäkten. Tack vare mixen av hyresgäster, stor geografisk spridning i portföljen samt ett stort antal enskilda fastigheter uppnås en hög diversifiering, vilket ger goda förutsättningar för en attraktiv riskjusterad avkastning.

Bästa butiken på orten

För att säkerställa att Vendus investerar i rätt objekt har ett antal investeringskriterier tagits fram. Dessa ska leda fram till att den "bästa butiken på orten" förvärvas, alternativt att Vendus via en aktiv förvaltning samt utveckling av handelsplatsen ska eftersträva att nå fram till att butiken 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 faktum att en etablering kräver särskilt tillstånd av kommunen för livsmedelsförsäljning.

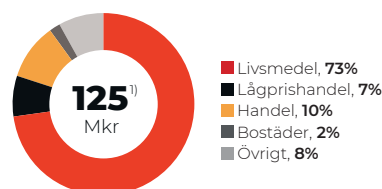
Omsättningsbaserade hyror

Livsmedelshandeln har under lång tid visat på stor motståndskraft mot svängningar i konjunkturen. Under åren 2000-2020 var den genomsnittliga ökningen för livsmedelshandeln tre gånger så stor som utvecklingen för KPI. Vendus strävar efter att ha omsättningsbaserade hyror i avtalen med våra livsmedelsbutiker. Det stärker relationen mellan hyresvärd och hyresgäst och Vendus exponeras mot den goda utvecklingen i livsmedelshandeln samt incitamentet att investera i fastigheten. De avtal som saknar omsättningsbaserade hyror är till stor del indexjusterade mot KPI, vilket i kombination med omsättningshyror ger en låg känslighet mot inflation. Idag är cirka 29 procent av hyreskontrakten mot dagligvaruhandel även kopplade mot omsättning.

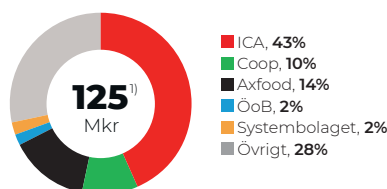
Förvaltning

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

Hyresvärde per hyreskategori



Hyresvärde per hyresgäst



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

Våra fastigheter

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

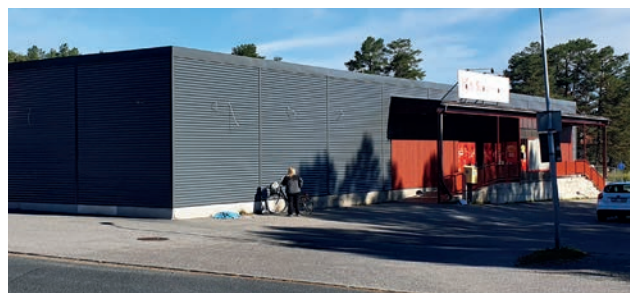
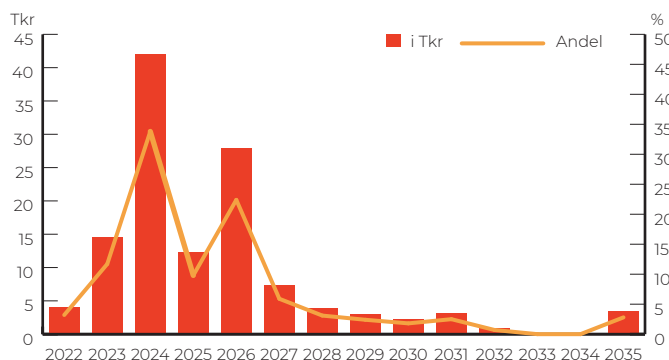
Pågående förhandlingar samt utvecklingsarbeten

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

Pågående och avslutade underhållsåtgärder under perioden

- Centrum 3, Hagfors. Fasaden har tvättats och målats. Fasaden har fått en ny kulör och slutbesiktningen är godkänd.
- Affärsmannen 1, Kalix. Arbetet med en helt ny fasad har fortlöpt under perioden och hela fasaden kommer att få ett nytt utseende och kulör.
- Almekärr 3:98, Lerum. Nytt ventilationsaggregat har beställts och kommer att driftsättas under Q4 2022. Det nya aggregatet kommer att ge ICA maximal värmeförvinning och minska förbrukningen markant.
- Nolby 1:120, Sundsvall. ICA har genomfört sin kylkonvertering samt installation av LED-belysning i hela butiken. Avtalat investeringsbidrag kommer ICA att erhålla under Q4 2022.

Förfallostruktur Hyresavtal



Affärsmannen 1 i Kalix före och efter underhållsåtgärder



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

Fastighetstransaktioner

Tillträdde fastigheter under andra kvartalet 2022

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

Förvärvad mark under tredje kvartalet 2022

Mark	Kommun	Tomtareal, kvm	Tillträde
Sörå Kern 11	Kalix	1 148	september 2022

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 hållbarhetspolicyn har Vendus identifierat två olika kategorier inom hållbarhetsåtgärder som vi arbetar utefter.

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

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

Mål 2025

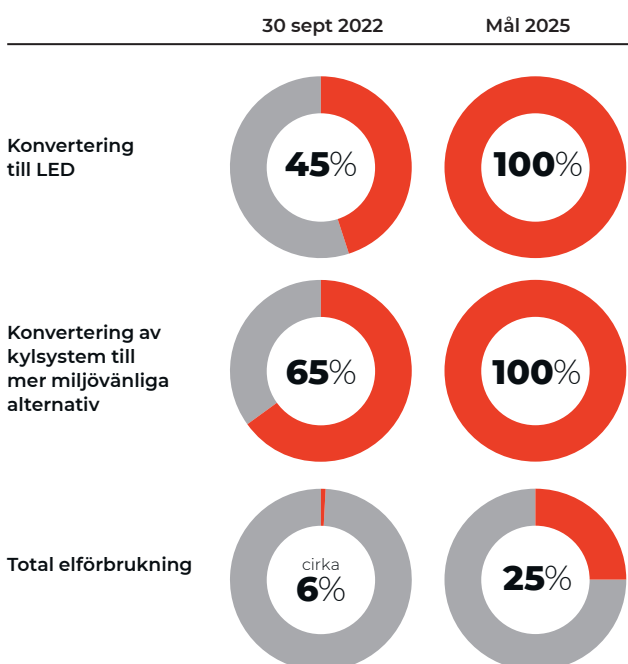
Som en del i vårt hållbarhetsarbete har Vendus identifierat olika hållbarhetsmål som ska uppnås innan 2025. Bland annat har Vendus som mål att 25 procent av den el som används av dagligvaruhyresgästerna ska komma från förnyelsebar energi, att samtliga fastigheter ska byta ut äldre lysrör till LED-belysning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

Genomförda åtgärder

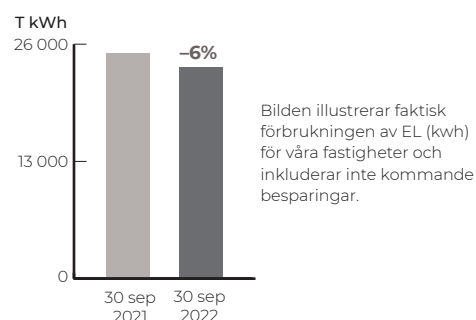
Samtliga fastigheter har inventerats och är upplagda i energiuppföljningsprogrammet Maestro där vi samlar in energidata för att få kontroll över den dagliga energianvändningen i realtid, vilket ger Vendus möjligheten att påverka och förbättra energianvändningen så optimalt som möjligt. Vi har sett över 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

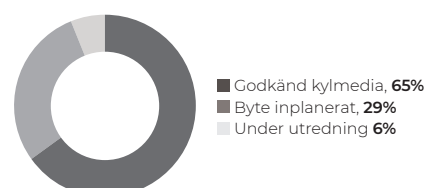
Tillsammans med hyresgästen arbetar Vendus för att skapa hållbara fastigheter, vilket kräver engagemang och ett gott samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst. I samband med omförhandlingar av hyresavtal arbetar Vendus tillsammans med hyresgästen för att få till stånd



Elförbrukning i våra fastigheter, rullande 12 månader



Livsmedelsbutiker med kylsystem, september 2022



ombyggnationer som både är hållbara och som leder till förbättringar för hyresgästen. Därigenom får Vendus nöjda hyresgäster som oftast resulterar i att hyresgästen förlänger sitt hyresavtal. Tillsammans med hyresgästen har Vendus under perioden installerat system för värmeåtervinning av hyresgästens livsmedelkyla. Exempelvis har system för fastigheterna Affärsmannen 1 i Kalix och Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall upphandlats och beställts för installation under 2022/2023.

Social hållbarhet

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

Inventering av förbrukning samt optimering av fastigheter

Under perioden har Vendus påbörjat ett arbete där vi utvärderar varje fastighet i portföljen för att kartlägga vilka åtgärder som kan genomföras för att nå våra hållbarhetsmål. Exempel på åtgärder som har genomförts sedan förvärv:

- Under kvartalet har ett beslut fattats avseende beställning samt installation av frikyla, solenergi samt bergvärme för fastigheten Köpmannen 5 i Hälla Västerås. Investeringen uppgår till cirka 11 miljoner kronor och innebär en reduktion av fastighetens energiförbrukning med cirka 70 procent per år.
- Inom fastigheterna Järpen 3 i Vimmerby, Vä 157:11 och Infanteristen 2 i Kristianstad pågår utvärdering för en installation av solceller under 2023.
- Inom fastigheten Högsby 1:157 i Högsby har vi upphandlat och beställt solcellsanläggning på 100 kWh som förväntas producera cirka 90 000 kWh/år. Installation planeras till Q2 2023.

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

ICA, Högsby 1:157 i Högsby



Finansiering

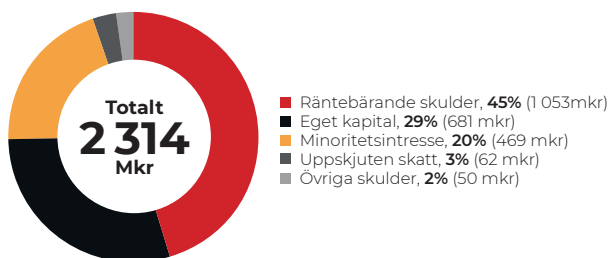
Vendus finansiering utgörs av en kombination av räntebärande skulder från kreditinstitut, eget kapital, uppskjuten skatteskuld och rörelsekapital.

Kapitalstruktur

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

Per 30 september 2022 hade koncernen säkerställda banklån om 1 052,7 miljoner kronor. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 61,6 miljoner kronor. Vid rapporteringsperiodens slut var Vendus största kreditgivare Swedbank. Totalt eget kapital uppgick per 30 september 2022 till 1 149,5 miljoner kronor.

Kapitalstruktur (eget kapital & skulder)



Finansiell risk

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

Vendus har mycket goda relationer med våra huvudbanker. De vill vara med på Vendus fortsatta expansion och vi för konstruktiva samtal kring ytterligare lånefaciliteter för eventuellt kommande förvärv. För närvarande utvärderas möjlighet till en grön kreditfacilitet som även skulle utöka Vendus hållbarhetsmål.

Finansiella mål

Vendus finansiella mål är att soliditeten ska överstiga 30 procent, belåningsgraden ska understiga 65 procent och räntetäckningsgraden (kostnad för PCP utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet) ska överstiga 1,75 gånger. Per 30 september 2022 uppgick soliditeten till 49,7 procent, belåningsgraden till 47,6 procent och räntetäckningsgraden till 1,9 gånger.

Finansiella mål

	Mål	Utfall			
		Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	2021
Soliditet %	>30	50	51	22	52
Belåningsgrad, %	< 65	48	46	57	47
Räntetäckningsgrad ^{1), 2)} , ggr	> 1,75	1,9	2,1	2,5	2,3

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

2) Rullande 12-månaders värde.

Kapital- och räntebindning

Per 30 september 2022 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Vendus räntebärande skulder från kreditinstitut till 3,0 år. Räntebärande skulder som förfaller inom tolv månader uppgick till 458 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan för Vendus räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 3,9 procent.

Kapital- och räntebindning

Kreditavtal	Mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig bindningstid, år
0–1 år	458	44	4,1	0,4
1–2 år	410	39	3,6	1,4
2–3 år	70	7	4,3	2,0
3–4 år	33	3	3,4	3,8
>4 år	80	8	4,1	26,3
Totalt	1 053	100	3,9	3,0

Osäkerhetsfaktorer och risker

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

Fastigheter

Värdeförändringar

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

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

Hyresintäkter

Vendus resultat påverkas av olika faktorer så som portföljens vakansgrad, hyresgästförluster och hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 98,6 och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 3,2 år. Cirka 73 procent av Vendus intäkter är hänförliga till hyresgäster verksamma inom segmentet livsmedelshandel. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens vilja och förmåga att fortsatt hyra fastigheten och dennes ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer. Vendus förebygger dessa risker genom att aktivt arbeta nära och tillsammans med hyresgästerna i bolagets fastighetsportfölj.

Drift och underhåll

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

Finansiering

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

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



ICA, Hjärtat 4 i Klippan

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	8 mar-30 sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021
Hysesintäkter ¹⁾	83 565	27 015	31 072	66 569	15 762	55 272
Övriga intäkter	–	–	–	–	–	2 382
Drift- och underhållskostnader	–22 973	–6 972	–8 722	–18 598	–3 110	–14 911
Fastighetsskatt	–3 409	–1 104	–1 323	–2 769	–628	–2 076
Driftnetto	57 183	18 938	21 027	45 202	12 024	40 667
Administrationskostnader ²⁾	–23 222	–8 382	–6 496	–16 439	–5 512	–18 952
Finansiella kostnader (netto) ²⁾	–19 190	–4 305	–8 806	–16 356	–2 556	–9 344
Förvaltningsresultat	14 771	6 251	5 725	12 407	3 956	12 371
Break cost ³⁾	–30 000	–	–	–	–	–
Värdeförändring fastigheter, orealiserad ⁴⁾	62 400	78 673	–	41 964	78 673	104 760
Resultat före skatt	47 171	84 924	5 725	54 371	82 629	117 131
Skatt	–15 319	–17 605	–1 059	–11 239	–16 679	–26 481
Periodens resultat	31 852	67 319	4 666	43 132	65 949	90 650
Minoritetens resultat	–	–	4 600	9 200	–	–
Moderföretagets aktieägare	–	–	66	33 932	–	–
Summa	–	–	4 666	43 132	–	–

1) Omsättningstillägg är ej inkluderat i hyresintäkterna.

2) Inkluderar kostnader kopplade mot transaktionen för perioden.

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

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

Kommentarer för Koncernens rapport över totalresultat i korthet

Intäkter

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

Kostnad för snöröjning har ökat till följd av att vädret varit kraftigt skiftande under vintersäsongen 2022 vilket har föranlett höga kostnader för snö- och halkbekämpning.

Fastighetsskatten understiger budget då nya taxeringsbeslut landade lägre än budgeterat.

Kostnader

Taxebundna kostnader ligger på en högre nivå än budget främst mot bakgrund av historiskt höga samt volatila elkostnader. Aktivt hållbarhetsarbete pågår för att minska exponeringen framöver.

Balansräkning koncernen

Tkr	30 sep 2022	30 juni 2022	30 mars 2022	31 dec 2021
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	2 211 838	2 202 981	1 575 100	1 270 100
Maskiner och inventarier	–	–	–	–
Nyttjanderättstillgångar	–	–	–	884
Summa anläggningstillgångar	2 211 838	2 202 981	1 575 100	1 270 984
Hysesfordringar	5 131	6 082	7 434	1 326
Övriga kortfristiga fordringar	21 765	24 637	9 681	3 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 701	12 335	5 506	2 898
Likvida medel	67 532	52 032	114 866	127 794
Summa omsättningstillgångar	102 128	95 086	137 486	135 167
SUMMA TILLGÅNGAR	2 313 966	2 298 067	1 712 586	1 406 151
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	680 824	683 489	368 891	380 836
Minoritet ¹⁾	468 648	486 581	–	–
Totalt eget kapital	1 149 472	1 170 070	368 891	380 836
Upplåning	1 052 703	1 003 675	899 046	592 693
Uppskjutna skatteskulder	61 644	60 856	51 110	47 386
Övriga långfristig skuld	884	884	884	884
Summa långfristiga skulder	1 115 231	1 065 415	951 040	640 963
Leverantörsskulder	15 568	9 542	2 977	5 105
Aktuella skatteskulder	2 640	3 855	3 617	3 825
Upplåning, kortfristig del	–	–	–	1 475
Övriga kortfristiga skulder	9 652	15 461	361 627	355 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 404	33 724	24 435	18 789
Summa kortfristiga skulder	49 263	62 582	392 656	384 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 313 966	2 298 067	1 712 586	1 406 151

1) Avser preferensaktier utställda av Proventus Capital Partners.

Underskrifter

Stockholm den xx 2022

Håkan Bryngelsson
Styrelsens ordförande

Mattias Bülow
Styrelseledamot

Jens Rastad
Styrelseledamot

Mounir Tajiou
Styrelseledamot

Håkan Carlberg
Styrelseledamot

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Definitioner

Definitioner av nyckeltal

Nyckeltal	Beskrivning	Syfte
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Avkastning på eget kapital	Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital under perioden.	Nyckeltalet belyser koncernens förräntning av det egna kapitalet.
Avkastning på totalt kapital	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader dividerat med genomsnittlig balansomslutning under perioden.	Nyckeltalet belyser förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar exklusive finansieringskostnader.
Belåningsgrad	Externa lån dividerat med fastighetsvärde per bokslutsdagen.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Förvaltningsresultat	Driftnetto minskat med kostnader för centraladministration och finansnetto.	Nyckeltalet belyser verksamhetens 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.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder minskat för likvida medel vid periodens utgång i förhållande till fastighetsvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk beaktat likvida medel.
Nettoinvesteringar	Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.	Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskat för räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella plus avskrivningar och finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Kostnad för PCP utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Verkligt värde	Förvärvsvärde för initial portfölj samt extern värdering för tillkommande.	Nyckeltalet belyser fastigheternas värde.
Värdeförändring fastighet	Omvärderingsdifferenser från ny extern värdering.	Nyckeltalet belyser förändringar i fastigheters värde.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet belyser fastigheternas lönsamhet.

Infanteristen 2 i Kristianstad



COOP, Vå 157:11 i Kristianstad



Willys, Bromsen 27 & ICA Supermarket, Ången 7 i Lindesberg



Adress

Mäster Samuelsgatan 3, 2 tr,
111 44 Stockholm.

Org-nr: 559352-0165

Säte: Stockholm

vendus