

vendus



Q3

Delårsrapport januari – september 2023

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

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

Nyckeltal per 30 september 2023

Uthyrbar area
127 634
Kvm

Hyresvärde
~164¹⁾
Mkr

Antal fastigheter
51

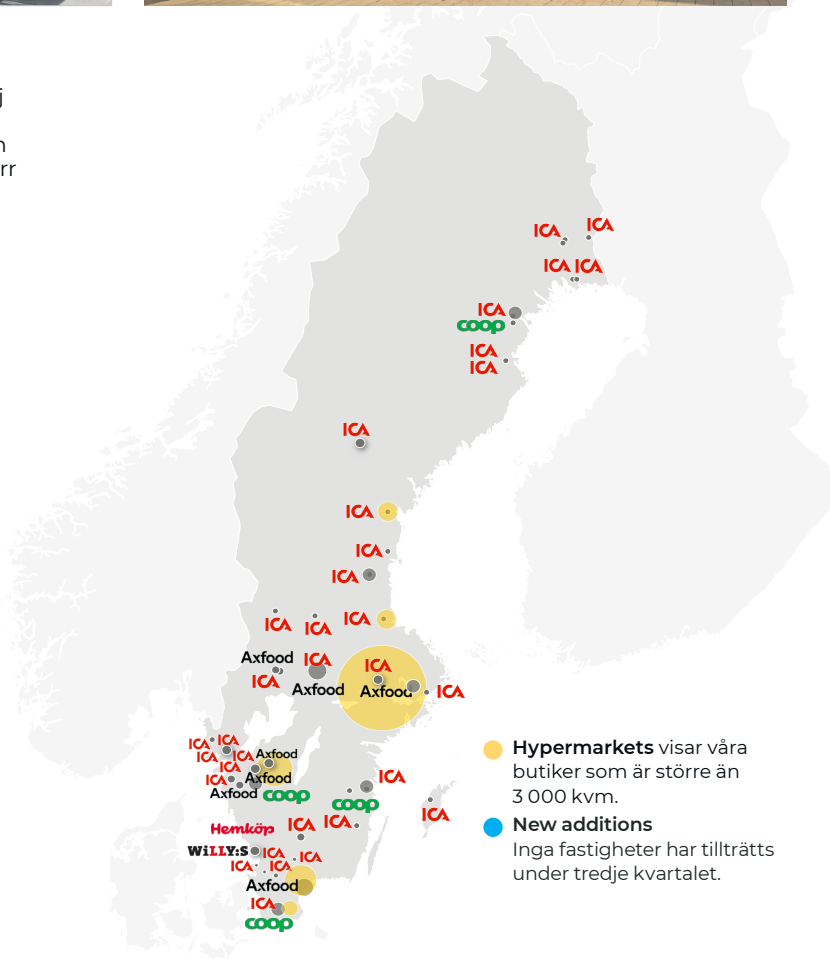
1) Inklusive vakans och utestående hyresgaranti för helåret 2023.



Vendus

Vendus har en väldiversifierad fastighetsportfölj med 51 fastigheter med en total uthyrbar area om 127 634 m² per 30 september 2023. Portföljen är geografiskt lokaliserad i 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 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 38,3 miljoner kronor (31,1).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 3,4 miljoner kronor (5,7).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med -2,7 miljoner kronor (0).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 3,6 miljoner kronor (5,7).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -1,1 miljoner kronor (4,7).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till 11,3 miljoner kronor (8,9).

Väsentliga händelser under kvartalet

- I fastigheten Ängen 7 i Lindesberg har ICA förlängt sitt befintliga hyresavtal med fem år.
- I fastigheten Djupviken 36:5 i Piteå har ett nytt hyresavtal med ICA ingåtts om fem år.
- I fastigheten Storkåge 4:44 & 19:31 i Skellefteå har ett nytt hyresavtal med ICA ingåtts om åtta år och ny hyresnivå (minimi och omsättningshyra).
- I fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har Rusta förlängt sitt befintliga hyresavtal med sju år.
- I september månad har senior finansiering om totalt 60 miljoner kronor räntesäkrats genom sjuåriga ränte-swappar.
- Under perioden har avtal om 24 laddplatser med Ionity och 30 laddplatser med MER Sweden tecknats i fem olika fastigheter.
- Genom aktivt arbete, investeringar och målinriktade insatser har vi lyckats minska den totala energiförbrukningen i portföljen med 23 procent jämfört med basåret 2021. Vendus har som mål att innan 2025 uppnå en reduktion om 25 procent. Det målet är vi på god väg att uppnå redan nu och det kommer därför att läggas fram ett nytt förslag under 2024 där målet föreslås bli en minskning, från basåret 2021, med 50 procent.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, Mkr	2 316	2 212	2 033
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm	18 143	20 146	18 116
Förvaltningsfastigheter antal, st	51	42	44
Uthyrbar area, tusental kvm	127,6	109,7	112,2
Vakansgrad, %	5,4	4,2	4,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	98,6	98,6
Överskottsgrad, %	78,7	68,4	68,8

Finansiella nyckeltal	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Räntäckningsgrad, ggr ^{1), 2)}	1,5	1,7	1,7
Nettobelåningsgrad, %	50,9	42,3	46,2
Belåningsgrad, %	52,9	45,4	52,0
Soliditet, %	45,2	49,7	45,9

1) Rullande 12-månaders värde.

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

Perioden januari–september 2023¹⁾

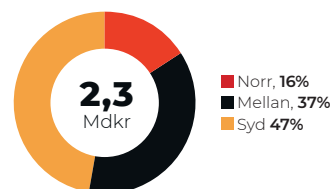
- Hyresintäkterna uppgick till 114,9 miljoner kronor (66,6).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 20,0 miljoner kronor (12,4).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 11,3 miljoner kronor (42,0).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 34,1 miljoner kronor (54,4).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 29,3 miljoner kronor (43,1).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till 273,9 miljoner kronor (879,3).

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

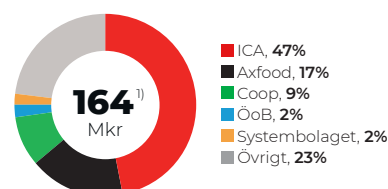
- I fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har Willys skrivit på ett nytt sjuårsavtal.
- I fastigheten Kometen 6 i Osby har ICA efter omförhandling accepterat en femårig förlängning där f-skatt läggs över på hyresgästen.
- I fastigheten Direktören 5 i Västerås har ett nytt hyresavtal med ICA ingåtts om fem år.
- I fastigheten Gammelstad 44:2 i Piteå har ett nytt hyresavtal med ICA ingåtts om sju år.
- I oktober månad har senior finansiering om totalt 50 miljoner kronor räntesäkrats genom femåriga ränte-swappar.

1) Jämförelsetal avser perioden 8 mar–30 sep 2022

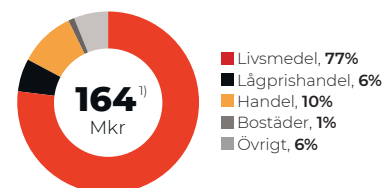
Fastighetsvärde per region, 30 sep 2023



Hyresvärde per hyresgäst, 30 sep 2023



Hyresvärde per hyreskategori, 30 sep 2023



1) Inklusive vakans och utestående hyresgaranti för helåret 2023.

VD har ordet

Per den 30 september bestod Vendus portfölj av 51 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde strax över 2,3 miljarder kronor. Under tredje kvartalet fortsatte Vendus att uppvisa stabila intäkter och ett förbättrat driftnetto, även om resultatet ytterligare påverkades negativt av ökade räntekostnader. Under perioden och efter periodens utgång har ytterligare 110 miljoner kronor räntesäkrats. Under tredje kvartalet har Vendus kunnat uppvisa en tydlig förflyttning avseende energiförbrukning som reducerats och inneburit att uppsatta hållbarhetsmål realiseras i del.



Trots oroliga tider fortsätter Vendus att leverera ett stabilt förvaltningsresultat under tredje kvartalet. Den underliggande verksamheten fortsätter att vara stark och driftnettot ökade med cirka 43 procent jämfört med det tredje kvartalet 2022.

Ackumulerad försäljningsutveckling för dagligvaror i fysiska butiker under 2023 nådde 8,7 procent, medan e-handeln inom dagligvaror minskade med 6,7 procent fram till september månad (Svensk dagligvaruhandel). Höga inflationstal påverkar Vendus genom ökade kostnader i våra projekt och den löpande fastighetsdriften. Å andra sidan har det en positiv effekt på våra hyresintäkter, eftersom våra hyresavtal är kopplade till KPI och inkluderar i flera fall även ytterligare omsättningstillägg. I november kommer indexeringstal för oktober att kommuniceras, vilket innebär en justering av bashyrorna vid årsskiftet

Fastighetsmarknad

Den totala ackumulerade transaktionsvolymen för 2023 var 63,8 miljarder kronor vid utgången av september, vilket motsvarar en minskning med 58 procent jämfört med samma period 2022. Transaktionsaktiviteten ökade något i september, och totalt genomfördes 15 affärer som summerade till 4,8 miljarder kronor (enligt Colliers Nordics Monthly, oktober 2023). Under tredje kvartalet har antalet strukturaffärer ökat något. Om dessa inkluderas, uppgår den totala transaktionsvolymen till cirka 81 miljarder kronor (enligt Svefa Svensk Fastighetsmarknad, oktober 2023).

Inom Vendus segment, livsmedelsfastigheter/dagligvaruhandel, har transaktionsmarknaden varit relativt avvaktande under tredje kvartalet. Förutom ABG Fastenas förvärv av en handelsfastighet i Höganäs med en uthyrningsbar yta

på cirka 5 300 kvadratmeter, har inga betydande transaktioner inom segmentet genomförts under perioden. Efter periodens utgång har Trophi förvärvat en portfölj med handelsfastigheter från Castellum. Fastighetsvärdet uppgår till cirka 600 miljoner kronor, och den totala uthyrningsbara arean uppgår till 37 000 kvadratmeter vilket påvisar fortsatt institutionellt (AP3) intresse för segmentet.

Transaktioner och förvärv

I en turbulent marknad där många fastighetsbolag kämpar med stigande räntekostnader och de stora fastighetsbolagen har gått från att vara nettoköpare till nettosäljare, ser Vendus pipeline fortsatt stark ut. Pipelinen består av off-market-affärer, både enskilda objekt och strukturaffärer. I skrivande stund uppgår det underliggande fastighetsvärdet i pipelinen till cirka 2,0 miljarder kronor, vilket befinner sig på historiskt sett attraktiva nivåer för initial direktavkastning.

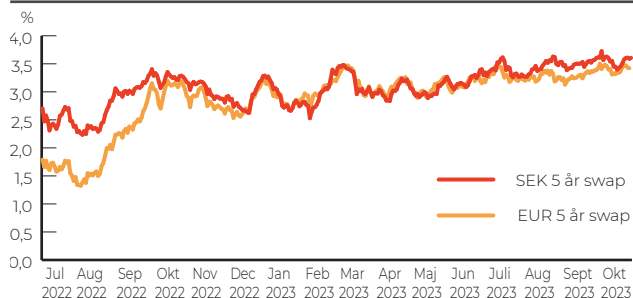
Under perioden har Vendus inte genomfört några förvärv men man har tecknat ett villkorat förvärvsavtal med NP3 Fastigheter AB avseende en portfölj av fastigheter som skulle innebära att NP3 blir en större ägare i Vendus efter en transaktion.

Finansiering

Under 2023 har den ovanligt höga inflationen, mätt med KPI, visat tecken på avmattning. Inflationen minskade från 11,7 procent i januari 2023 till 6,5 procent i september 2023. Avmattningen förklaras primärt av lägre energipriser. Trots den fallande inflationen beslutade Riksbanken att det fortfarande är nödvändigt med en strängare penningpolitik. I september höjdes styrräntan med 25 baspunkter till 4,0 procent. Prognosen för styrräntan indikerar att det är möjligt att den kommer att höjas ytterligare med 10–25 baspunkter i december 2023.

Tredje kvartalet har präglats av fortsatt stigande räntor, vilket påverkar Vendus intjäningsförmåga. Stibor 3 månader uppgår i skrivande stund till 4,1 procent (2023-11-09). I syfte att öka förutsägbarheten i våra finansiella kostnader har ytterligare totalt 110 miljoner kronor räntesäkrats via fem- och sjuåriga ränteswappar. Det innebär att totalt 430 miljoner kronor nu är räntesäkrade, vilket motsvarar cirka 35 procent av den totala seniora låneportföljen. Eftersom 65 procent av den seniora låneportföljen i Vendus löper med rörlig ränta, skulle varje räntesänkning om 0,25 procentenheter förbättra kassaflödet med cirka 2 miljoner kronor från den rörliga delen. Vi följer marknaden och utreder möjligheterna att vid gynnsamma förhål-

Utveckling 5 år swap, 1 juli 2022 – 30 september 2023



landen räntesäkra ytterligare delar av låneportföljen

Under perioden har arbetet med att omfördela finansieringen mellan Swedbank och Sparbankerna fortsatt. Totalt har cirka 140 miljoner kronor omflyttats från Swedbank till två lokala Sparbanker i syfte att uppnå ökad diversifiering samt fördelaktigare villkor. Generellt sett ser Vendus huvudbanker positivt på Vendus fortsatta expansion, och vi är i konstruktiva samtal angående eventuella ytterligare lånefaciliteter inför kommande förvärv samt utveckling inom befintlig portfölj.

Liksom många av våra branschkollegor har den snabba omställningen avseende marknadsräntor trots ett proaktivt arbete i fastigheterna inneburit att Vendus närmar sig sin covenant för räntetäckningsgrad (ICR). Genom en proaktiv dialog mellan Vendus och dess seniora långgivare har en justering framarbetats, och den ligger nu för beslut hos Swedbanks kreditkommitté. Detta kommer innebära att Vendus under 2023 och 2024 erhåller en justerad ICR covenant. För kreditbeslut krävs en emission om minst 40 miljoner kronor, vilket det finns garanti för. Detta är en styrka att kunna hantera i framkant och i nära dialog med Vendus seniorbanker. Samtidigt kommuniceras att det fortsatt finns intressera att finansiera Vendus framtida expansion trots rådande marknadsförutsättningar.

Värdering

Vendus fastighetsportfölj består av 51 fastigheter med en total uthyrbar area om 127 634 kvadratmeter. Senast genomförda värdering per 30 juni 2023 visar på ett totalt fastighetsvärde om 2 316 miljoner kronor. Under perioden har inga nya värderingar genomförts. I stället kommer fastighetsportföljen att värderas under fjärde kvartalet i samband med att Vendus avslutar räkenskapsåret 2023.

Hållbarhet

Under tredje kvartalet har arbetet med att minska energiförbrukningen i befintlig fastighetsportfölj fortsatt. Genom aktivt arbete och målinriktade insatser har vi lyckats minska den totala energiförbrukningen med 23 procent rullande 12 månader. I fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har energiförbrukningen, mätt som ett rullande 12 månaders värde, minskat med 24 procent i per utgången av september. Frikykan driftsattes i juni månad och visar på en reduktion av energiförbrukning om 61 procent och minskad elanvändningen om 64 procent för tredje kvartalet isolerat.

Nedan är några exempel på genomförda hållbarhetsåtgärder under året:

1. Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall: Kylkonvertering och bytt ut äldre lysrör till LED-belysning
2. Affärsmannen 1 i Kalix: Kylkonvertering.
3. Almekärr 3:98 i Lerum: Kylkonvertering samt installation av nytt styrsystem för att effektivisera energianvändningen.
4. Köpmannen 5 i Västerås: Investering i bergvärme och solceller för att minska vårt beroende av icke förnybara energikällor.

Dessutom är det glädjande att meddela att vår koldioxidförbrukning, mätt som ett rullande 12-månaders värde, har minskat med 18 procent på portföljnivå under den aktuella perioden. Vi ser fram emot att fortsätta vår resa mot ökad hållbarhet och ansvarstagande.

Förvaltning

Vendus implementerar en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfördelar så som lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed fördelaktigare finansiering parallellt med värdetillväxt.

Under perioden har nytt hyresavtal med Axfood/Willys i Köpmannen 5 i Västerås undertecknats. Hyresavtalet innebär en förlängning om en ny sjuårig hyresperiod. Avtalet innebär att vi behåller dagens omsättningskomponent, omsättningen för butiken uppgick till cirka 197 miljoner kronor för 2022 och med en positiv vy framåt. I tillägg får det nya avtalet ett positivt genomsnitt på WAULT med 7,0 procent.

Under tredje kvartalet och efter periodens utgång har Vendus genom förhandling även förlängt elva befintliga hyresavtal. Totalt har vi därmed förlängt och nytecknat hyresavtal om totalt 15 300 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om totalt 24,2 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 15 procent av portföljen under tredje kvartalet. Hittills i år har vi totalt förlängt och nytecknat 16 hyresavtal om totalt 21 000 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om 30,8 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 19 procent av portföljen. Den totala hyreshöjningen uppgår till cirka 1,0 procent, detta utöver den indexjustering om cirka 11,0 procent som skedde vid årsskiftet 2022/2023. Den genomsnittliga avtalslängden för hyresavtalen (WAULT) noteras till 5,9 år.

I det befintliga fastighetsbeståndet är det tydligt att en transformation pågår, där fastigheterna anpassar sig till den lokala infrastrukturen i sin geografi. Flera fastigheter i Vendus genomgår denna transformation. Under perioden har avtal om 24 laddplatser med Ionity och 30 laddplatser med MER Sweden tecknats för fem olika fastigheter. Dessa åtgärder är i linje med Vendus hållbarhetsambitioner och förväntas positivt påverka driftsnettot framöver.

Stockholm den 9 november 2023

Sorin Valdman
VD



COOP, Lejonet 14 i Skurup

Om Vendus

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

Affärsidé

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

Vår fastighetsportfölj

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

Målsättning

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

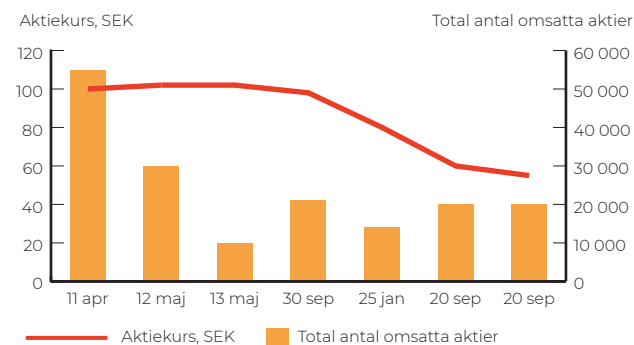
Aktieägare per den 30 september 2023	A-aktier	B-aktier
Value Real Investment Sweden AB	300 000	156 000
MEL&ME Fastighet AB		896 380
Movestic Livförsäkring AB		371 750
MEL&ME AB		272 180
Nyrensten Global Holding AB		250 000
Burken Invest AB		212 500
Captavi Invest AB		200 000
Digital Experience Consultants Sweden AB		200 000
Stiftelsen ansvar för framtiden		165 000
Övriga		5 214 206
Total	300 000	7 938 016

Totalt antal aktier: 8 238 016

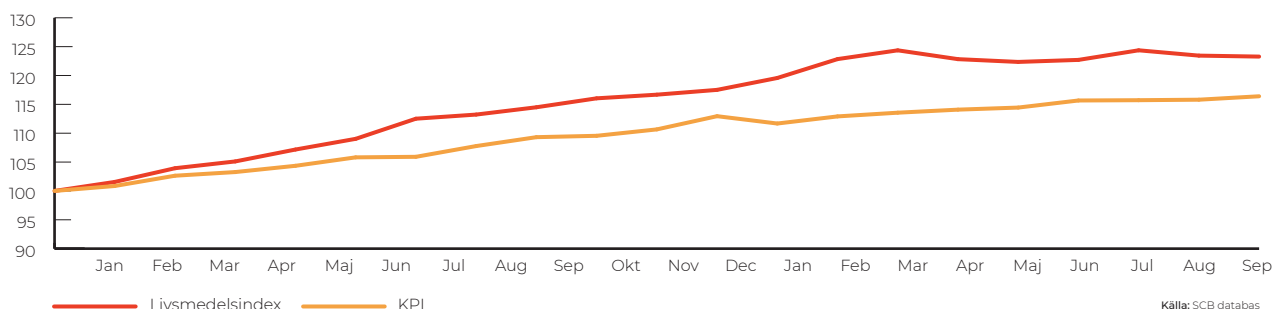
Senaste avslut kr/aktie: 55

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

Aktietransaktioner 2022 – 30 september 2023



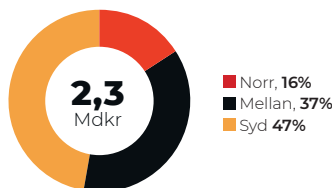
Livsmedelsindex och KPI september 2022 – september 2023



Källa: SCB databas

Vårt fastighetsbestånd

Geografiska delmarknader, 30 sep 2023



Norr

Antal fastigheter: 15

Uthyrbar area: 21 418 kvm

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

Mellan

Antal fastigheter: 12

Uthyrbar area: 42 479 kvm

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

Syd

Antal fastigheter: 24

Uthyrbar area: 63 737 kvm

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

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

Våra hyresgäster

Vendus portfölj har en stark mix av hyresgäster med ett tydligt fokus. Närmare tre fjärdedelar av intäkterna i portföljen kommer från livsmedelsbutiker där ICA är den enskilt största hyresgästen med cirka 47 procent av den totala intäkten. Tack vare mixen av hyresgäster, stor geografisk spridning i portföljen samt ett stort antal enskilda fastigheter uppnås en hög diversifiering, vilket ger goda förutsättningar för en attraktiv riskjusterad avkastning.

Bästa butiken på orten

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

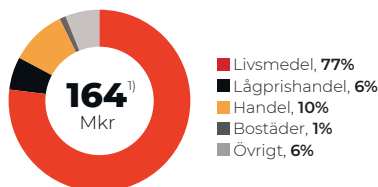
Omsättningsbaserade hyror

Livsmedelshandeln har under lång tid visat på en stor motståndskraft mot svängningar i konjunkturen. Under åren 2000 – 2020 var den genomsnittliga ökningen för livsmedelshandeln tre gånger så stor som utvecklingen för KPI. Vendus strävar efter att ha omsättningsbaserade hyror i avtalen med våra livsmedelsbutiker. Det stärker relationen mellan hyresvärd och hyresgäst och Vendus exponeras mot den goda utvecklingen i livsmedelshandeln samt mervärdet av att investera i handelsplatsen. De avtal som saknar omsättningsbaserade hyror är till stor del indexjusterade mot KPI, vilket i kombination med omsättningshyror ger en lägre känslighet mot inflation. Per den 30 september 2023 var cirka 31 procent av hyreskontrakten mot dagligvaruhandel även kopplade mot omsättning.

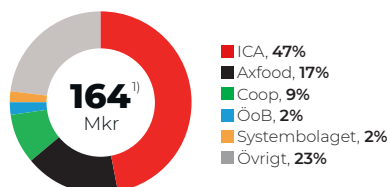
Förvaltning

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

Hyresvärde per hyreskategori, 30 sep 2023



Hyresvärde per hyresgäst, 30 sep 2023



1) Inklusive vakans och utestående hyresgaranti för helåret 2023.

Våra fastigheter

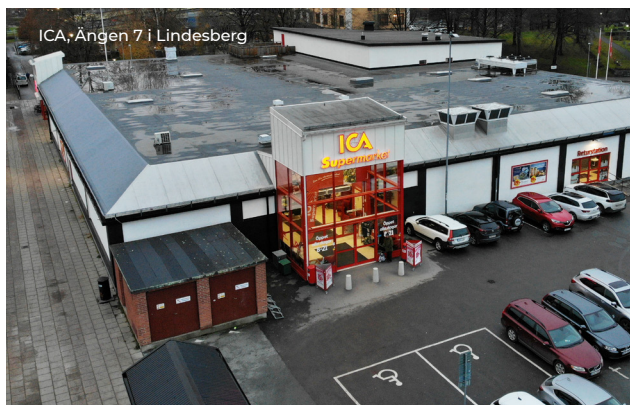
Vendus portfölj omfattar per den 30 september 2023 51 fastigheter runt om i Sverige. Tack vare en noggrann teknisk undersökning inför varje förvärv vet Vendus vilket underhållsbehov som finns i varje enskild fastighet, vilket resulterar i en tydlig underhållsplan inför respektive tillträde. Samtidigt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

Pågående förhandlingar samt utvecklingsarbeten

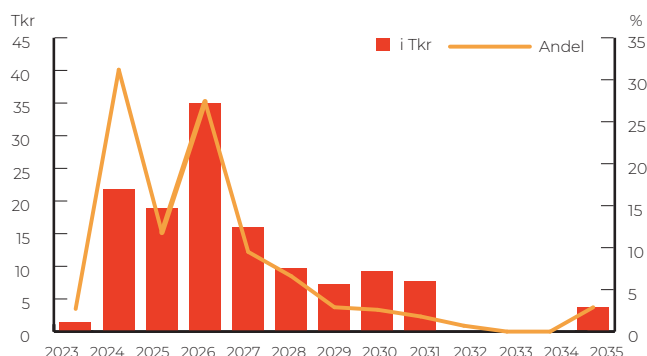
- Under tredje kvartalet 2023 har förhandlingar med ankarhyresgäster förts avseende fastigheterna Köpmannen 5 (Västerås), Grebbestad 2:404 (Grebbestad), Bromsen 27 (Lindsberg), Kilafors 18:17 (Kilafors), Storkåge 19:31 (Skellefteå), Ången 7 (Lindsberg), Infanteristen 2 (Kristianstad), Direktören 8 (Västerås),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

Pågående och avslutade underhållsåtgärder under perioden

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



Förfallostruktur Hyresavtal



Fastighetstransaktioner

Tillträdde fastigheter 2023

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

Andra och tredje kvartalet – inga transaktioner har skett under kvartalen.

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

Hållbarhet

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

Hållbarhetspolicy

Under perioden har hållbarhetsarbetet fortsatt i enlighet med vår hållbarhetspolicy. I hållbarhetspolicyen har Vendus identifierat två olika kategorier inom hållbarhetsåtgärder som vi arbetar utefter när hållbarhetsmål tagits fram.

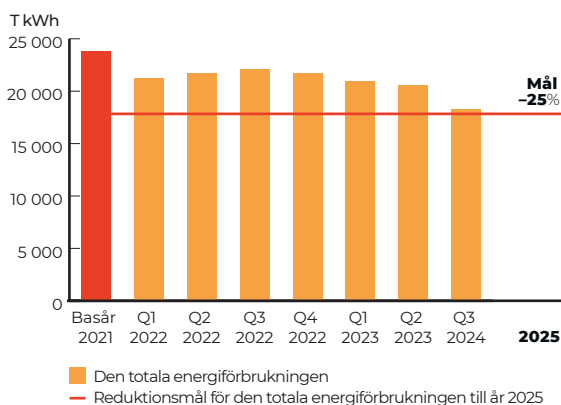
- Den ena kategorin är det som Vendus i egenskap av fastighetsägare kan påverka.
- Den andra kategorin är de åtgärder där det krävs samarbete mellan fastighetsägare och hyresgäst.

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

Mål 2025

Som en del i hållbarhetsarbetet har Vendus som ett första steg identifierat olika hållbarhetsmål som ska uppnås innan 2025. Bland annat har vi som mål den totala energiförbrukningen ska minska med 25 procent. Det målet är vi på god väg att uppnå redan nu och det kommer därför att läggas fram ett nytt förslag under 2024 där målet föreslås bli en minskning, från basåret 2021, med 50 procent. Vi har även som mål att samtliga fastigheter ska byta ut äldre lysrör till LED-belysning, konvertera samtliga äldre kylsystem till mer miljövänliga alternativ samt att uppnå 50 procent reduktion av koldioxidutsläpp. Mätt som ett rullande 12-månaders värde minskade utsläppen med 18 procent på portföljnivå per 30 september 2023.

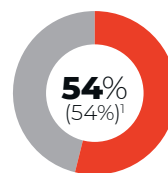
Reduktion av den totala energiförbrukningen



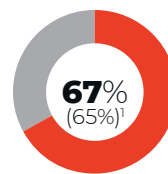
30 sep 2023

Mål 2025

Konvertering till LED

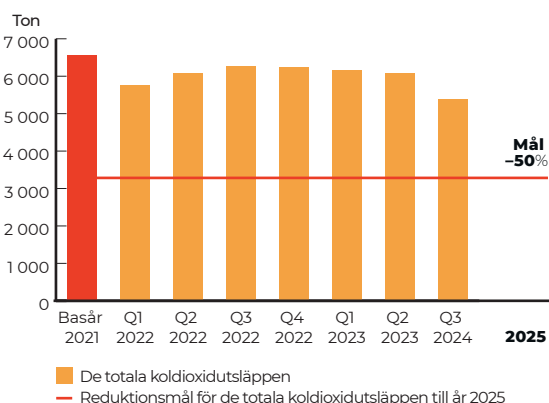


Konvertering av kylsystem till mer miljövänliga alternativ



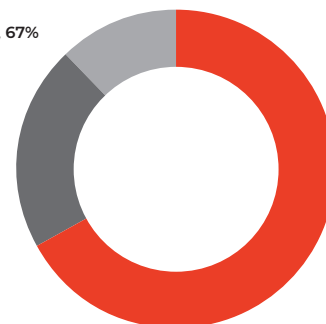
1) Konvertering och reduktion kv 2 2023.

Reduktion av koldioxidutsläpp



Genomförd kylkonvertering 30 september 2023

Genomförd kylkonvertering, 67%
Byte inplanerat, 21%
Under utredning, 12%



Genomförda åtgärder

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

Tillsammans med hyresgästen

Tillsammans med hyresgästen arbetar Vendus för att skapa hållbara fastigheter med ett så lågt klimatavtryck som möjligt, vilket kräver engagemang och ett gott samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst. I samband med omförhandlingar av hyresavtal arbetar Vendus tillsammans med hyresgästen för att få till stånd ombyggnationer som både är hållbara och som leder till förbättringar för hyresgästen. Därigenom får Vendus nöjda hyresgäster som oftast resulterar i att hyresgästen förlänger sitt hyresavtal. Tillsammans med hyresgästen har Vendus i ett antal fall under perioden installerat system för värmeåtervinning av hyresgästens livsmedelkyla. Exempelvis har system för fastigheterna Almekärr 3:98 i Lerum, Piteå Gammelstad 44:2, Affärsman 1 i Kalix och Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall upphandlats och beställts.

Social hållbarhet

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

Inventering av förbrukning samt optimering av fastigheter

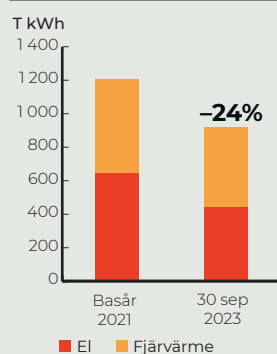
Vendus arbetar aktivt med att utvärdera varje fastighet i portföljen för att kartlägga vilka åtgärder som kan genomföras för att nå våra hållbarhetsmål. Exempel på åtgärder som har genomförts sedan förvärv under perioden:

- I fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har installation och driftsättning av en bergvärmeanläggning, frikyla och solpaneler genomförts under Q3. Energi- och koldioxidutsläppen, mätt som ett rullande 12-månadersvärde, har minskat med 24 procent respektive 18 procent vid utgången av Q3. Q3 isolerat visar på en minskad energi- och koldioxidförbrukning om 61 procent respektive 45 procent jämfört med Q3 2021. Investeringen uppgick till cirka 12 miljoner kronor och beräknas innebära reduktion av fastighetens energiförbrukning med minst 70 procent motsvarande 880 000 kWh/år.
- Solcellsanläggning på 500 kWh har beställts till Infanteristen 2 i Kristianstad. Anläggning förväntas producera cirka 480 000 kWh/år. Installation har påbörjats under Q3 2023.
- Solcellsanläggning på 100 kWh har beställts till Högsby 1:157 i Högsby. Anläggning förväntas producera cirka 90 000 kWh/år. Installation planeras till 2024.
- I fastigheterna Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall, Affärsman 1 i Kalix samt Almekärr 3:98 i Lerum har vi slutfört kylkonverteringsprojekt som kommer innebära en reduktion av fastigheternas elanvändning med cirka 30 procent per år.
- Inom fastigheterna Kometen 6 i Osby och Vä 157:11 i Kristianstad pågår utvärdering för en installation av solceller under 2024.

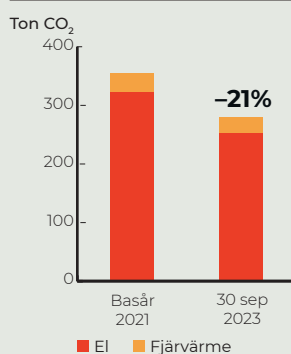
För att skapa en ökad förutsägbarhet givet historiskt höga och volatila elkostnader samt för att nå målet om egenproducerad el ser Vendus ett ökat behov av att tidigarelägga vissa kommande projekt. Bland annat kommer projekt gällande takomläggningar tidigareläggas för att möjliggöra en installation av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

Köpmannen 5, Västerås

Energiförbrukning



Koldioxidutsläpp



Energiförbrukningen i Köpmannen 5 i Västerås har minskat med 24 procent och koldioxidutsläppen med 21 procent sedan mätningarna började 2021.



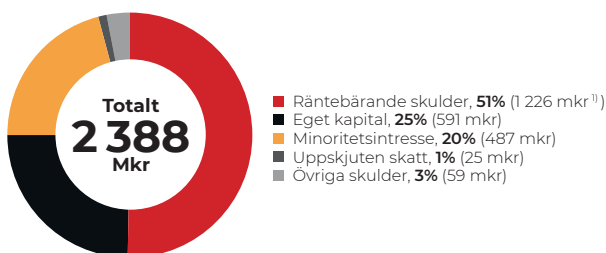
Finansiering

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 2023 hade koncernen banklån om 1 226¹⁾ miljoner kronor. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 25 miljoner kronor. Vid rapporteringsperiodens slut var Vendus största kreditgivare Swedbank. Totalt eget kapital uppgick per 30 september 2023 till 1 078 miljoner kronor.

Kapitalstruktur (eget kapital & skulder), 30 sep 2023



1) Inkluderar nyttjad RCF.

Finansiell risk

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

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

Finansiella mål

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

Finansiella mål

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

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

2) Rullande 12-månaders värde.

Kapital- och räntebindning

Per 30 september 2023 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Vendus räntebärande skulder från kreditinstitut till 3,0 år. Räntebärande skulder som förfaller inom tolv månader uppgick till 582 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan för Vendus räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 6,15 procent.

Kapital- och räntebindning

Kreditavtal	Mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig kapitalbindning, %
0–1 år ¹⁾	582	47,5	6,3	0,5
1–2 år	336	27,4	5,8	1,5
2–3 år	46	3,8	6,2	2,6
3–4 år	72	5,9	6,4	3,2
4–5 år	17	1,4	6,4	4,3
5–6 år	24	2,0	6,1	5,5
>6 år	147	12,0	6,3	17,6
Totalt	1 226	100	6,1	3,0

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

Osäkerhetsfaktorer och risker

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

Fastigheter

Värdeförändringar

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

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

Hyresintäkter

Vendus resultat påverkas av olika faktorer så som portföljens vakansgrad, hyresgästförluster och hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 97 procent och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 3,5 år. Cirka 77 procent av Vendus intäkter är hänförliga till hyresgäster verkamma inom segmentet livsmedelshandel. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens vilja och förmåga att fortsatt hyra fastigheten och dennes ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer. Vendus förebygger dessa risker genom att aktivt arbeta nära och tillsammans med hyresgästerna i vår fastighetsportfölj.

Drift och underhåll

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

Finansiering

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

Refinansieringsrisk är att 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.



Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-sep 2023	8 mar-30 sep 2022	8 mar-31 dec 2022
Hysesintäkter	38 306	31 072	114 936	66 569	97 804
Övriga intäkter	301	–	4 857	–	5 500
Drift- och underhållskostnader	–6 833	–8 722	–23 574	–18 598	–26 773
Fastighetsskatt	–1 627	–1 323	–4 823	–2 769	–4 368
Driftnetto	30 147	21 027	91 396	45 202	72 163
Administrationskostnader ¹⁾	–8 156	–6 496	–19 882	–16 439	–22 349
Finansiella kostnader (netto) ¹⁾	–18 607	–8 806	–51 551	–16 356	–28 626
Förvaltningsresultat	3 383	5 725	19 962	12 407	21 188
Värdeförändringar	–2 659	–	11 301	41 964	–121 882 ²⁾
Realiserad förlust förvaltningsfastighet	–	–	–	–	–7 436
Värdeförändringar finansiella instrument	2 848	–	–	–	–
Resultat före skatt	3 573	5 725	34 112	54 371	–108 130
Skatt	–4 692	–1 059	–4 820	–11 239	–23 975
Periodens resultat	3 573	4 666	29 291	43 132	–132 105
Innehav utan bestämmande inflytande	8 679	4 600	25 506	9 200	27 300
Moderföretagets aktieägare	–9 799	66	3 785	33 932	–159 405
Summa	–1 120	4 666	29 291	43 132	–132 105

1) Inkluderar kostnader kopplade mot transaktionen för perioden.

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

Kommentarer för Koncernens rapport över totalresultat i korthet

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick under första nio månader uppgick till 114 936 Tkr. Övriga tillägg inkluderar vidaredebiterade taxebundna kostnader som ökat under kvartalet samt utbetalda försäkringssättningar. Hysesintäkterna påverkas negativt av vakansen i fastigheten Centrum 3 i Hagfors.

Kostnader

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

stor del av årskostnaden för uppvärmning, snöröjning och halkbekämpning. Ett aktivt hållbarhetsarbete pågår för att minska exponeringen framåt och därmed få en ökad försäkringsbarhet. Under perioden har solcellerna i Köpmannen 5 i Västerås driftsatts och väntas ge en positiv effekt.

De finansiella kostanderna (netto) uppgick till –51 551 Tkr för årets första nio månader.

Värdeförändringar

I resultaträkning redovisas värdeförändring om –2 659 Tkr för tredje kvartalet. Värdeförändringen är främst hänförlig till färdigställda utvecklingsprojekt i förhållande till extern värdering. Värdeförändringar finansiella instrument om 2 848 Tkr avser värdeförändring i verkligt värde av ränteswappar.

Balansräkning koncernen

Tkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 315 628	2 211 838	2 035 000
Nyttjanderättstillgångar	884	–	884
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	3 410	–	–
Summa anläggningstillgångar	2 319 922	2 211 838	2 035 884
Hysesfordringar	7 615	5 131	7 529
Övriga kortfristiga fordringar	1 079	21 765	24 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 328	7 701	11 582
Likvida medel	47 954	67 532	119 488
Summa omsättningstillgångar	67 976	102 129	163 236
SUMMA TILLGÅNGAR	2 378 899	2 313 967	2 199 121
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	590 894	680 824	581 241
Minoritet ¹⁾	487 383	468 648	481 787
Totalt eget kapital	1 078 277	1 149 472	1 063 028
Upplåning	643 245	1 052 703	666 883
Uppskjutna skatteskulder	25 228	61 644	20 344
Övriga långfristig skuld	907	884	1 779
Derivat	1 446	–	–
Summa långfristiga skulder	670 826	1 115 231	689 006
Leverantörsskulder	6 692	15 568	10 087
Aktuella skatteskulder	3 804	2 640	8 995
Upplåning, kortfristig del ²⁾	582 413	–	390 678
Övriga kortfristiga skulder	9 906	9 652	9 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 981	21 404	28 306
Summa kortfristiga skulder	638 795	49 264	447 087
Summa skulder	1 309 621	1 164 495	1 136 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 387 899	2 313 967	2 199 121

1) Avser preferensaktier utställda av P Capital Partners.

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

Kassaflödesanalys koncernen

Tkr	Jul-sept 2023	Jul-Sept 2022	Jan-Sept 2023	Jan-Sept 2022	8 mar-31 dec 2022
Löpande Verksamhet					
Driftsnetto	30 147	21 027	91 396	45 202	72 163
Administrationskostnader	-8 156	-6 496	-19 882	-16 439	-22 349
Betalda räntor	-8 779	-7 356	-42 154	-14 390	-26 665
Erhållna räntor	-	-	-	-	-
Betald skatt	-2 062	-1 486	-5231	-5 064	-2 849
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	11 150	5 689	24 129	9 309	20 298
Justeringar av rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar	618	8 457	26 473	-8 137	-17 134
Förändring av kortfristiga skulder	4 018	-9 590	-12 944	5 304	-251
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	15 787	4 555	37 658	6 476	2 914
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-	-6 517	-70 844	-561 903	-578 848
Investering i befintliga fastigheter	-6 737	-8 857	-34 231	-11 785	-24 526
Försäljning av fastigheter	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 737	-15 374	-105 075	-573 688	-603 374
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	-	54 557	32 082	124 429	129 938
Amortering av lån	-4 466	-5 529	-21 538	-16 567	-22 076
Utdelning ¹⁾	-4 989	-22 660	-14 661	-123 725	-128 563
Nyemission	-	-49	-	650 607	740 649
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 455	26 319	-4 117	634 744	719 948
Periodens kassaflöde	-405	15 500	-71 534	67 532	119 488
Likvida medel vid periodens början	48 359	52 032	119 488	-	-
Likvida medel vid periodens slut	47 954	67 532	47 954	67 532	119 448

1) Utdelning till P Capital Partners avseende preferensaktier

Underskrifter

Stockholm den 9 november 2023

Håkan Bryngelsson
Styrelsens ordförande

Mattias Bülow
Styrelseledamot

Jens Rastad
Styrelseledamot

Mounir Tajjou
Styrelseledamot

Håkan Carlberg
Styrelseledamot

Rapporten har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Definitioner

Definitioner av nyckeltal

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

Plommonet 12 i Allingsås



Eketånga 24-56 i Halmstad



Ran 20 i Uddevalla



Adress

Mäster Samuelsgatan 3, 2 tr,
111 44 Stockholm.

Org-nr: 559352-0165

Säte: Stockholm

vendus