

vendus



Q3

Delårsrapport januari – september 2024

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

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

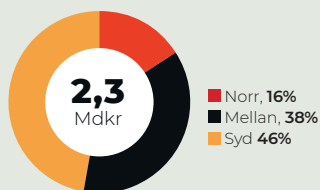
Nyckeltal per 30 september 2024

Uthyrbar area
127 525
Kvm

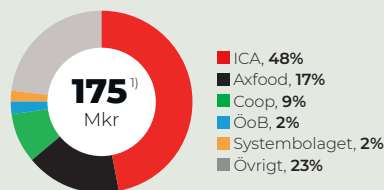
Hyresvärde
~175¹⁾
Mkr

Antal fastigheter
51

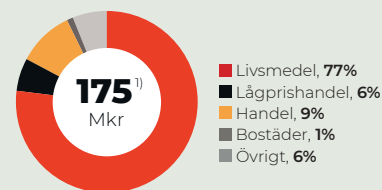
Fastighetsvärde per region, 30 sep 2024



Hyresvärde per hyresgäst, 30 sep 2024

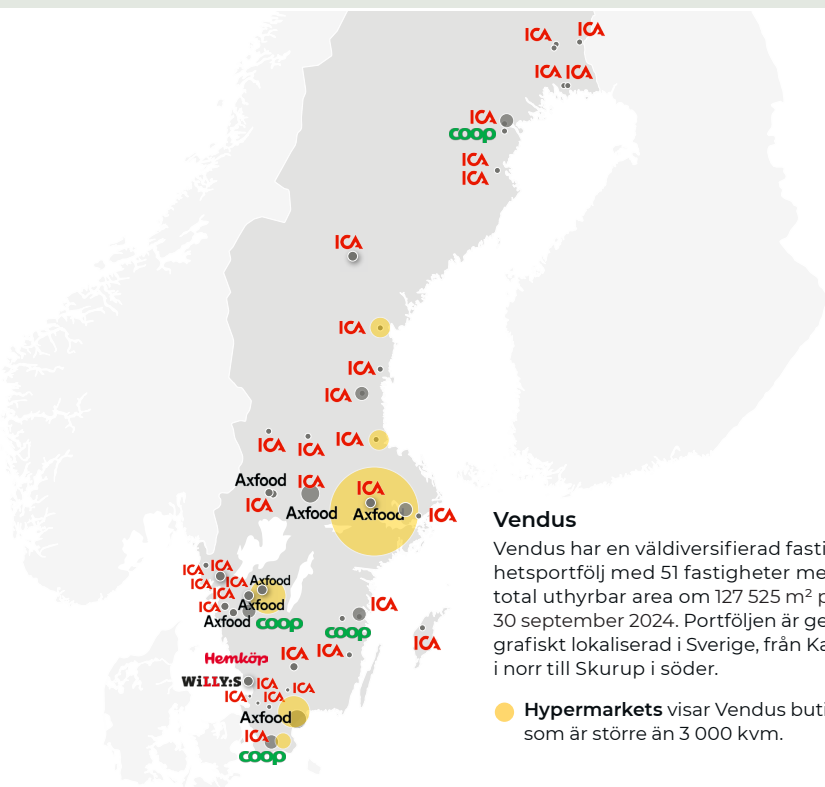


Hyresvärde per hyreskategori, 30 sep 2024



1) Inklusive vakanshyra och exklusive hyresrabatt för helåret 2024.

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



Vendus

Vendus har en väldiversifierad fastighetsportfölj med 51 fastigheter med en total uthyrbar area om 127 525 m² per 30 september 2024. Portföljen är geografiskt lokaliserad i Sverige, från Kalix i norr till Skurup i söder.

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

Väsentliga händelser under perioden

Perioden juli–september 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 41,1 miljoner kronor (38,3).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9,1 miljoner kronor (3,4).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 0 miljoner kronor (–2,7).
- Periodens resultat före skatt uppgick till –1,4 miljoner kronor (3,6).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2,5 miljoner kronor (–1,1).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till –8,8 miljoner kronor (–6,7).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Under perioden har 205 miljoner kronor i senior finansiering i Swedbank klassificerats som grön, vilket utgör 17 procent av Vendus totala utestående seniora finansiering.
- I fastigheten Södra Rottne 18:1 i Växjö har ett nytt avtal ingåtts med ICA. Hyrestiden är fem år från och med 1 januari 2025 och avtalet gäller för en befintlig butik med bättre hyresvillkor.
- Fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har efter energibesiktning erhållit en uppdaterad energideklaration, där energiklassen har förbättrats från D till B.
- Cirka 74 miljoner kronor i senior finansiering har förlängts med två år i Swedbank.
- Slammarp 64:6, Båstad. ICA Nära Förslöv har brandhärjats och butiken har sedan den 4 september hållits stängd. Arbetet med att återställa butiken efter branden pågår med rivnings- och saneringsarbete. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad inkluderande hyresbortfall.

Perioden januari – september 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 125,2 miljoner kronor (114,9).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 25,7 miljoner kronor (20,0).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med –15,7 miljoner kronor (11,3).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 5,8 miljoner kronor (34,1).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 6,9 miljoner kronor (29,3).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till –22,7 miljoner kronor (–269,3).

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Senior finansiering om totalt 200 miljoner kronor räntesäkrats till en genomsnittlig ränta om 2,22 procent genom femåriga ränteswappar. Total har 630 miljoner kronor av den seniora finansieringen räntesäkrats, motsvarande 52 procent av den totala utestående seniora finansieringen.
- Förtida förhandling med Systembolaget i Köpmannen 5 i Västerås har resulterat i förlängning av befintligt hyresavtal till 30 september 2029.
- I fastigheten Tallen 3 i Herrljunga har vi förlängt ett befintligt hyresavtal med Axfood/Hemköp till och med den 30 november 2027. Avtalet innebär en ökning av bashyran med cirka 2,5 procent samt en högre andel av bashyran som kommer att indexeras framöver.
- Styrelsen har med stöd av tidigare bemyndigande från årsstämma, beslutat om en riktad emission om 400 miljoner kronor till fastighetsinvesteringen Nordika Blue AB. I samband med transaktionen har styrelsen även föreslagit en företrädesemission till befintliga aktieägare att beslutas genom en extra bolagsstämma. Emissionerna kan tillsammans tillföra Vendus upp till 850 miljoner kronor att använda för vidare tillväxt samt investeringar i befintligt bestånd.

Finansiella nyckeltal

	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Hyresintäkter, Mkr	41,1	38,3	125,2	114,9	157,4
Förvaltningsresultat, Mkr	9,1	3,4	25,7	20,0	28,8
Resultat före skatt	–1,4	3,6	5,8	34,1	–9,9
Resultat efter skatt	2,5	–1,1	6,9	29,3	–2,5
Nettoinvesteringar	–8,8	–6,7	–22,7	–269,3	–282,4
IFRS NAV/aktie, kr	68	79	68	79	71
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1), 2)}	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4
Nettobelåningsgrad, %	49,3	50,9	49,3	50,9	48,5
Belåningsgrad, %	52,9	52,9	52,9	52,9	53,5
Soliditet, %	46,2	45,2	46,2	45,2	46,2

1) Rullande 12-månaders värde.

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, Mkr	2 308	2 316	2 301
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm ¹⁾	18 094	18 151	18 040
Förvaltningsfastigheter antal, st	51	51	51
Uthyrbar area, tusental kvm ¹⁾	127,6	127,6	127,6
Vakansgrad, %	5,4	5,4	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	96,1	96,1
Överskottsgrad, %	83,1	78,7	83,3

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

VD har ordet

Per den 30 september bestod Vendus portfölj av 51 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 2,3 miljarder kronor. Under tredje kvartalet fortsatte Vendus att uppvisa stabila intäkter och ett förbättrat driftnetto.

Med stöd av tidigare bemyndigande från årsstämma har styrelsen beslutat om en riktad emission till fastighetsinvesteraren Nordika Blue AB. I samband med transaktionen föreslog styrelsen även en företrädesemission till befintliga aktieägare att beslutas genom en extra bolagsstämma. Emissionerna kan tillsammans tillföra Vendus upp till 850 miljoner kronor att användas för vidare tillväxt samt investeringar i befintligt bestånd. I samband med den riktade emissionen kommer Vendus att etablera en egen organisation och bli ett mer traditionellt fastighetsbolag. Efter periodens utgång har Vendus även ingått ytterligare räntederivat till ett belopp om 200 miljoner kronor och följer löpande marknaden för möjligheten till ytterligare räntesäkring.



Vendus har under perioden fortsatt att leverera ett stabilt förvaltningsresultat. Den underliggande verksamheten fortsätter att vara stark, och hyresintäkterna samt driftnettot ökade med 7,4 respektive 13,4 procent jämfört med tredje kvartalet 2023. Genom vår aktiva förvaltningsmodell och hållbarhetsarbete har vi också kommit en bra bit på vägen i omställningen mot en mer hållbar och kostnads-effektiv fastighetsportfölj.

Försäljningsutvecklingen för dagligvaror i fysiska butiker uppgick till 4,8 procent, medan e-handeln inom dagligvaror ökade med 3,9 procent under årets första nio månader (Svensk Dagligvaruhandel). Detta stärker Vendus tes om att den fysiska butiken inom dagligvaruhandeln har en viktig roll framåt, precis som den haft historiskt. Sedan Vendus initierades i mars 2022 har priserna på livsmedel och alkoholfria drycker ökat med 21 procent, medan KPI har stigit med 15 procent. Detta betonar vikten av att inkludera omsättningstillägg i kommande förhandlingar av hyresavtal inom dagligvaru- och lågprishandeln för Vendus.

Fastighetsmarknad

Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden har under årets första halvår ökat jämfört med samma period föregående år. Den ackumulerade transaktionsvolymen för årets första nio månader noteras till 74,9 miljarder kronor, vilket motsvarar en ökning på cirka 15 procent jämfört med samma period 2023 (Colliers Nordic Market Update, september 2024).

Inom Vendus segment, livsmedelsfastigheter/dagligvaruhandel, har två intressanta transaktioner genomförts under perioden. Prisma Properties, med fokus på primärt lågprishandel men även inslag av dagligvaruhandel, har förvärvat en handelsplats i Göteborg där några av de största hyresgästerna är Willys och Ö&B. Fastigheterna omfattar totalt cirka 13 000 kvadratmeter. Under perioden har även ABG Fastena förvärvat en fastighet i Oskarshamn som är fullt uthyrd till Willys, Rusta, Jysk och Dollarstore. Den uthyrningsbara arean uppgår till 9 600 kvadratmeter.

Transaktioner och förvärv

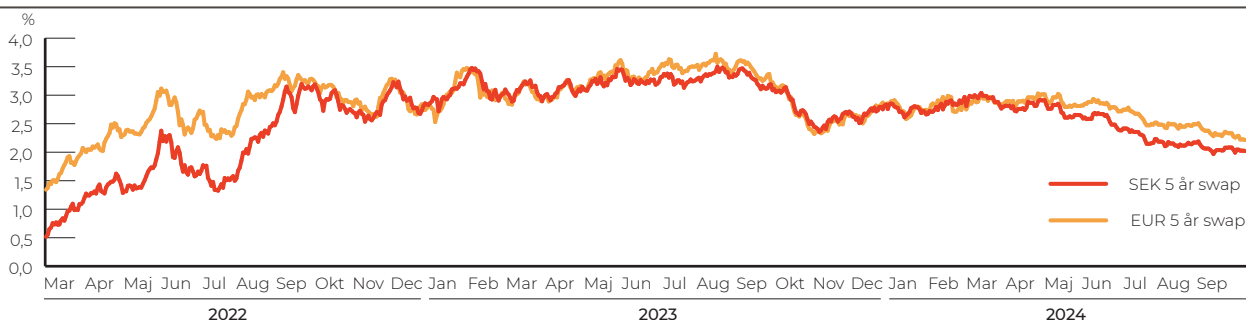
Vendus pipeline är fortsatt stark och består av off-market möjligheter, både enskilda objekt och strukturaffärer. I skrivande stund uppgår det underliggande fastighetsvärdet i pipelinen till drygt 2 miljarder kronor, med fastigheter på historiskt attraktiva nivåer för initial direktavkastning. Under kvartalet har Vendus dock inte genomfört några nya förvärv men efter periodens utgång har bolaget tecknat ett antal LOI samt inlett due diligence för ett antal möjliga förvärv.

Som en del av Vendus långsiktiga strategi och affärsplan har beslut fattats om att stärka bolagets kapitalbas och positionera bolaget för fortsatt tillväxt i en attraktiv miljö för förvärv. Med stöd från styrelsen och i samarbete med Carnegie har Vendus noggrant och metodiskt arbetat för att säkerställa att den väg Vendus valt är den bästa möjliga för bolaget och dess aktieägare.

Värdering

Per den 30 september 2024 uppgick Vendus fastighetsportfölj till 51 fastigheter med en total uthyrbar yta om 127 525 kvadratmeter. Den halvårsvärdering som genomfördes per den 30 juni 2024 visar ett totalt fastighetsvärde om 2 299,6 miljoner kronor. Fastighetsportföljen kommer att värderas på nytt under fjärde kvartalet, i samband med att Vendus avslutar räkenskapsåret 2024. I takt med

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



att räntorna nu sjunker förväntas avkastningskraven på marknaden minska, vilket i sin tur förväntas ha en positiv inverkan på fastighetsvärdet i Vendus portfölj.

Finansiering

Under tredje kvartalet har senior finansiering om totalt 73 miljoner kronor förlängts med två år. Efter periodens utgång har Vendus ingått ytterligare räntederivat till ett belopp om 200 miljoner kronor. De nya swap-avtalen löper på 5 år till en genomsnittlig ränta om 2,22 procent. Detta innebär att totalt 630 miljoner kronor, motsvarande 52 procent av den totala seniora finansieringen, nu är räntesäkrad. Bolaget utvärderar löpande ytterligare möjlighet till räntesäkring.

Med stöd av det bemyndigande som erhöles på årsstämman 12 april 2024 har styrelsen till Vendus beslutat om en riktad nyemission av serie B till Nordika Blue AB. Genom den riktade emissionen tillförs Vendus totalt 400 miljoner kronor före emissionskostnader. Styrelsen till Vendus har i samband med transaktionen även föreslagit en företrädesemission till befintliga aktieägare om upp till 450 miljoner kronor. En kallelse till extra bolagsstämma kommer att ske under december 2024.

Bolaget genomför emissionerna i syfte att tillvarata attraktiva investeringsmöjligheter och samtidigt skapa en effektiv kapitalstruktur och en stark likviditetsposition. I samband med att emissionerna genomförs även en rad strukturella förändringar i Vendus med syfte att skapa förutsättningar för bolagets tillväxt samt möjligheter att attrahera kapital i framtida emissionsrundor.

Hållbarhet

Under perioden har arbetet med att minska energiförbrukningen i vår fastighetsportfölj fortsatt. Under tredje kvartalet har vi slutfört kylkonverteringsprojekt i fastigheterna Piteå Gammelstad 44:2 i Piteå och Storkåge 19:31 i Skellefteå, vilket förväntas reducera fastigheternas elanvändning med cirka 30 procent per år. I fastigheten Högsby 157:7 i Högsby har vi påbörjat försäljning av solcellsproducerad el till ankarhyresgästen ICA vilket är en tydlig milstolpe i denna del av Vendus affärsmodell.

I fastigheten Sättra 54:1 i Gävle har vi kopplat upp byggnaden och dess ventilationssystem till ett styrsystem för fjärrstyrning av värme och ventilation i samtliga lokaler, med målet att minska kostnaderna och energiförbrukningen. Förhoppningen är att kunna installera denna lösning i alla fastigheter där det är möjligt.

Med fortsatt starkt engagemang arbetar vi mot att nå våra hållbarhetsmål och ser fram emot att stärka vår positiva

miljöpåverkan ytterligare. Vi utvärderar både tidigare åtgärder och framtida möjligheter för att strategiskt expandera våra hållbarhetsinitiativ.

Förvaltning

Fastigheten Slammarp 64:6 i Båstad, där ICA Nära Förslöv är enda hyresgäst, har tyvärr brandhärjats, och butiken har hållits stängd sedan den 4 september. Arbetet med att återställa butiken efter branden pågår med rivnings- och saneringsarbete. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, inklusive skydd mot hyresbortfall.

I fastigheten Södra Rottne 18:1 i Växjö har ett nytt avtal ingåtts med ICA. Hyrestiden är fem år från och med 1 januari 2025 och avtalet gäller för en befintlig butik med bättre hyresvillkor. Efter periodens utgång har vi i fastigheten Tallen 3 i Herrljunga förlängt ett befintligt hyresavtal med ankarhyresgästen Axfood/Hemköp till och med 30 november 2027 med en ökad bashyra om cirka 2,5 procent och en ökad andel av bashyran som indexeras framgent. Vi har även tecknat ett nytt arrendavtal med en däckverkstad i fastigheten Köpmannen 5 i Västerås. Hyresintäkten uppgår till cirka 150 000 kronor per år, och samtliga kostnader bekostas av arrendatorn innebärande en direkt förbättring av driftnettot.

Under och efter periodens utgång har vi förlängt och nytecknat hyresavtal om totalt 4 760 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om cirka 6 miljoner kronor vilket motsvarar cirka fyra procent av portföljen. Den totala hyreshöjningen uppgår till cirka 15 procent för nytecknade hyresavtal.

I fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har vi, i dialog med hyresgästen Västerås Padel, beslutat om en hyresrabatt och upprättat en avbetalningsplan. Detta syftar till att underlätta återbetalning av utestående hyresskuld samt stödja hyresgästens lönsamhetsutveckling. Vidare har hyresgästens besittningsskydd avtalats bort i syfte att möjliggöra en mer lönsam uthyrning. I fastigheten Kallhäll 9:18 i Järfälla pågår etablering av en Max Hamburgerrestaurang, och bygglovsansökan är nu inskickad. Parallellt pågår en utvärdering av möjligheten att utöka en handelsyta med 3 000 kvadratmeter i en fastighet i Kristianstad.

Arbetet fortsätter även med utvecklingsmöjligheter inom portföljen, såsom att tillvarata befintliga byggrätter och utveckla nya projekt i enlighet med tidigare kvartalsrapporter.

Stockholm den 28 november 2024

Sorin Valdman,
VD



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 2024 innehöll Vendus fastighetsportfölj 51 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Kalix i norr till Skurup i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. Cirka 77 procent av hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandel. ICA står för cirka 48 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 skapar tillsammans ett inflationsskydd och ett skydd mot ökade finansieringskostnader.

Målsättning

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

Aktieägare per den 30 september 2024

	A-aktier	B-aktier	Röst- andel, %
Value Real Investment Sweden AB	300 000	249 333 ¹⁾	26,1
MEL&ME Fastighet AB		1 046 380	8,4
MEL&ME AB		325 513	2,6
Movestic Livförsäkring AB		308 497	2,5
Nyrensten Global Holding AB		250 000	2,0
Graffe Holding AB		233 333	1,9
Burken Invest AB		229 500	1,8
Övriga		6 796 012	54,6
Total	300 000	9 438 568	100

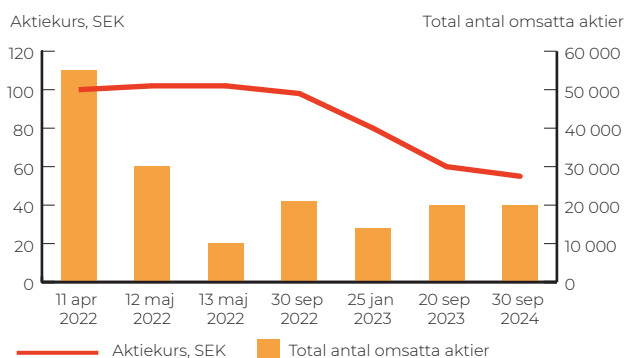
Totalt antal aktier: **9 738 568**

Senaste avslut kr/aktie: **60**

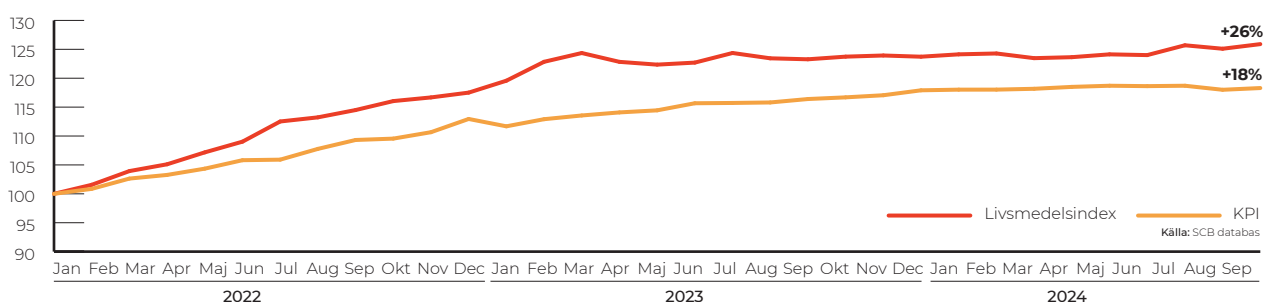
¹⁾ Inkluderar privata innehav.

En aktie av serie A medför rätt till tio (10) röster samt en aktie av serie B medför rätt till en (1) röst. A aktien ger även en rätt till överavkastning under vissa villkor, för närvarande är brytkurs per 31 december 2024 beräknat till 111 kr per aktie.

Aktietransaktioner 2022 – 30 september 2024

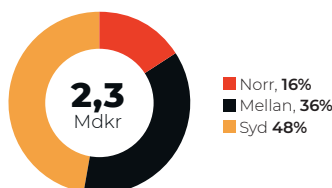


Livsmedelsindex och KPI 1 januari 2022 – 30 september 2024



Vårt fastighetsbestånd

Geografiska delmarknader, 30 september 2024



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: 42 480 kvm

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

Syd

Antal fastigheter: 24

Uthyrbar area: 63 677 kvm

Orter: Lerum, Falköping, Visby, Hässleholm, Kristianstad, Högsby, Vimmerby, Växjö, Båstad, Vå, Klippan, Vångårda, 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, kylkonvertering till Co2-kyla och LED-belysning som leder till ett minskat klimatavtryck och minskade förbrukningskostnader vilket i sin tur skapar en positiv påverkan för driftnettot.

Våra hyresgäster

Vendus portfölj har en stark mix av hyresgäster med ett tydligt fokus. Närmare tre fjärdedelar av intäkterna i portföljen kommer från livsmedelsbutiker där ICA är den enskilt största hyresgästen med cirka 48 procent av den totala intäkten. Tack vare mixen av hyresgäster, stor geografisk spridning i portföljen samt ett stort antal enskilda fastigheter uppnås en hög diversifiering, vilket ger goda förutsättningar för en attraktiv riskjusterad avkastning.

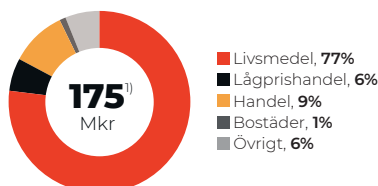
Bästa butiken på orten

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

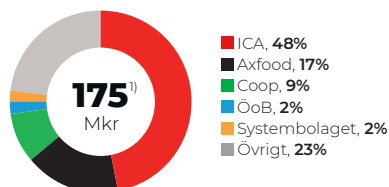
Omsättningsbaserade hyror

Livsmedelshandeln har under lång tid visat på en stor motståndskraft mot svängningar i konjunkturen. Under åren 2000–2020 var den genomsnittliga ökningen för livsmedelshandeln tre gånger så stor som utvecklingen för KPI. Vendus strävar efter att ha omsättningsbaserade hyror i avtalen med våra livsmedelsbutiker. Det stärker relationen mellan hyresvärd och hyresgäst och Vendus exponeras mot den goda utvecklingen i livsmedelshandeln samt mervärdet av att investera i handelsplatsen. De avtal som saknar omsättningsbaserade hyror är indexjusterade mot KPI, med undantag för bostäder och ett fåtal lokaler inom kategorin övrigt, vilket i kombination med omsättningshyror ger en lägre känslighet mot inflation. Per den 30 september 2024 inkluderade cirka 30 procent av Vendus hyresavtal mot livsmedelshyresgäster en omsättningskomponent.

Hyresvärde per hyreskategori, 30 september 2024



Hyresvärde per hyresgäst, 30 september 2024



1) Inklusive vakanshyra och exklusive hyresrabatt för helåret 2024.

Våra fastigheter

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

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 omfördela hyresavtal, minska kostnader samt genom hållbara investeringar i och utveckling av fastigheterna säkerställs en stark värdetillväxt för portföljen.

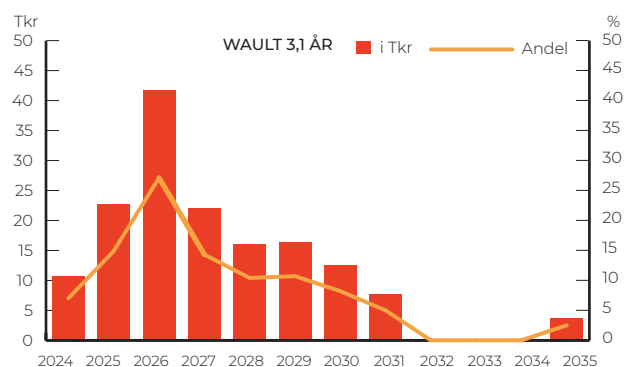
Pågående förhandlingar samt utvecklingsarbeten

- Under tredje kvartalet 2024 har förhandlingar med ankarhyresgäster förts avseende fastigheterna Köpmannen 5 (Västerås), Infanteristen 2 (Kristianstad), Tallen 3 (Herrljunga), Södra Rottne 18:11 (Växjö/Rottne), Porsmad 1:107 (Veddige), Oden 2 (Tomelilla), Katedern 3 (Gamleby), Slammarp 64:6 (Båstad) och Gästgivaren 9 (Vårgårda).
- Under tredje kvartalet 2024 har utvecklingsarbeten pågått i fastigheterna Stationskarlen 7 & 3 (Skelleftehamn), Almekärr 3:98 (Lerum), Sättra 54:1 (Gävle), Köpmannen 5 (Västerås), Söråkern 16 (Kalix), Oden 2 (Tomelilla), Storkåge 19:31 (Skellefteå) och Kilafors 18:17 (Kilafors).
- Pågående utredning för att bygga ut en handelsyta med 3 000 kvadratmeter mot förfrågan från befintlig hyresgäst.

Pågående och avslutade underhållsåtgärder under perioden

- I fastigheterna Almekärr 3:98 i Lerum, Affärsmannen 1 i Kalix och Forsa Lund 1:52 i Hudiksvall har kylkonvertering till Co2-kyla slutförts.
- I fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har installation och driftsättning av bergvärmeanläggning, frikyla och solpaneler slutförts. I om med dessa investeringar har den totala energiförbrukningen minskat markant.
- I fastigheterna Storkåge 44:4 i Skellefteå och Piteå Gammelstad 44:2 i Piteå har hyresgäst Anpassning och kylkonvertering till Co2-kyla slutförts under tredje kvartalet.
- I fastigheterna Söråkern 16 i Kalix och i Gästgivaren 4 i Malung planeras kylkonvertering.

Förfallostruktur hyresavtal



Fastighetstransaktioner

Inga fastighetstransaktioner har ägt rum under andra kvartalet 2024.



Hållbarhet

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

Hållbarhetspolicy

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

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

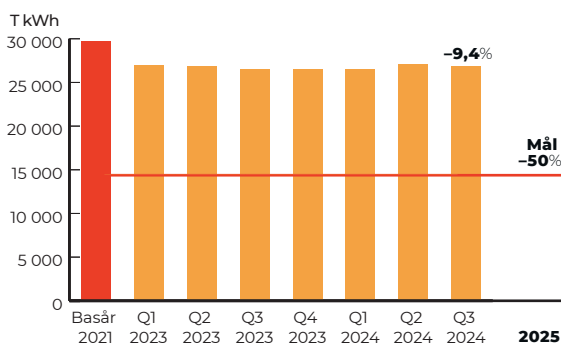
Vidare har Vendus identifierat åtgärder som alltid ska utföras vid förvärv av fastigheter samt åtgärder som alltid ska erbjudas i samarbete med hyresgästen med syfte att reducera parternas totala klimatavtryck.

Mål 2025

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

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

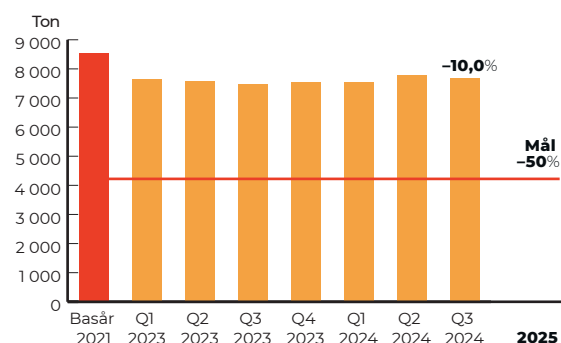
Reduktion av den totala energiförbrukningen, R12¹⁾



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

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

Reduktion av koldioxidutsläpp, R12¹⁾



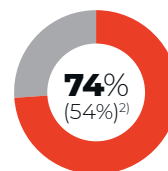
■ De totala koldioxidutsläppen
— Reduktionsmål för de totala koldioxidutsläppen till år 2025

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

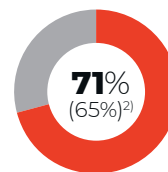
30 september 2024

Mål 2025

Konvertering till LED



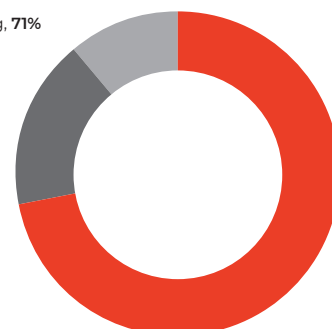
Konvertering av kylsystem till mer miljövänliga alternativ



2) Konvertering och reduktion kv 3 2023.

Genomförd kylkonvertering 30 september 2024

■ Genomförd kylkonvertering, 71%
■ Under utredning, 19%
■ Byte inplanerat, 10%



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

Genomförda åtgärder

Majoriteten av fastigheterna har inventerats och är upplagda i energiuppföljningsprogrammet Mestro där vi samlar in energidata för att få kontroll över den dagliga energianvändningen i realtid, vilket ger Vendus möjligheten att påverka och förbättra energianvändningen så optimalt som möjligt. Vi har sett över ursprungsmärkningen på den el vi köper in och ändrat alla abonnemang till 100 procent förnybar el där elabonnemanget är 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-taxonomin.

Tillsammans med hyresgästen

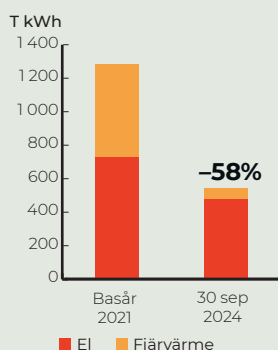
Tillsammans med hyresgästen arbetar Vendus för att skapa hållbara fastigheter med ett så lågt klimatavtryck som möjligt, vilket kräver engagemang och ett gott samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst. I samband med omförhandlingar av hyresavtal arbetar Vendus tillsammans med hyresgästen för att få till stånd ombyggnationer som både är hållbara och som leder till förbättringar för hyresgästen. Därigenom får Vendus nöjda hyresgäster som oftast resulterar i att hyresgästen förlänger sitt hyresavtal. Tillsammans med hyresgästen har Vendus i ett antal fall under perioden installerat system för värmeåtervinning av hyresgästens livsmedelkyla. Exempelvis har system för fastigheterna Almekärr 3:98 i Lerum, Affärsmannen 1 i Kalix, Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall, Piteå Gammelstad 44:2 i Piteå och Storkåge 19:31 i Skellefteå installerats. I fastigheten Gästgivaren 4 i Malung pågår utredning av kylkonvertering.

Social hållbarhet

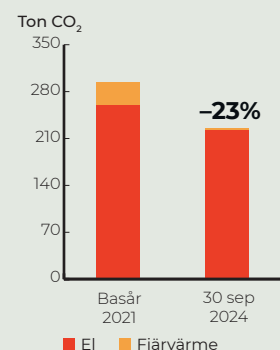
Vi på Vendus strävar efter att vara en engagerad hyresvärd i de orter och städer där vi verkar. En del i det arbetet är att tillsammans med hyresgästen bidra till insatser på orten. Bland annat sponsrar Vendus den lokala idrottsföreningen IK Sättra i Gävle tillsammans ICA-handlaren. Vidare planerar vi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

Exempel: Köpmannen 5, Västerås

Energiförbrukning, R12



Koldioxidutsläpp, R12



Energiförbrukningen i Köpmannen 5 i Västerås har minskat med 58 procent och koldioxidutsläppen med 23 procent. Prognostiserad reduktion av fastighetens energiförbrukning bedöms uppgå till 70 procent på årsbasis.



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 fastigheterna Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall, Affärsmannen 1 i Kalix samt Almekärr 3:98 i Lerum har vi slutfört kylkonverteringsprojekt som kommer innebära en reduktion av fastigheternas elanvändning med cirka 30 procent per år.
- Solcellsanläggning på 500 kWh har installerats på Infanteristen 2 i Kristianstad. Anläggning förväntas producera cirka 480 000 kWh/år. Driftsättning planeras till inledningen av 2025.
- Solcellsanläggning på 100 kWh har installerats och driftsatts under tredje kvartalet på Högsby 1:157 i Högsby. Anläggningen förväntas producera cirka 90 000 kWh/år.
- I fastigheten Piteå Gammelstad 44:2 i Piteå har kylkonverteringsprojekt slutförts under tredje kvartalet.
- I fastigheten Storkåge 4:44 i Skellefteå pågår kylkonvertering, projektet förväntas slutföras under fjärde kvartalet 2024.
- I fastigheterna Kometen 6 i Osby och Vä 157:11 i Kristianstad pågår utvärdering avseende en installation av solceller under första kvartalet 2025.
- I fastigheterna Hjärtat 4 i Klippan och Kilafors 18:17 i Bollnäs planeras installation av LED-belysning under fjärde kvartalet 2024.

Finansiering

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

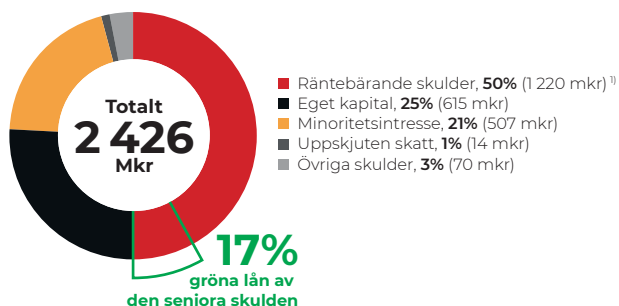
Kapitalstruktur

Vendus verksamhet finansieras med räntebärande skulder från kreditinstitut, eget kapital, uppskjuten skatteskuld och rörelsekapital. Per den 30 september 2024 hade koncernen banklån om 1 220¹⁾ miljoner kronor. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 14 miljoner kronor. Vid rapporteringsperiodens slut var Vendus största kreditgivare Swedbank. Totalt eget kapital uppgick per 30 september 2024 till 1 121 miljoner kronor.

Grön finansiering

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

Kapitalstruktur (eget kapital & skulder), 30 september 2024



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 preferensaktier utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet) ska överstiga 1,75 gånger. Per 30 september 2024 uppgick soliditeten till 46,2 procent, belåningsgraden till 52,9 procent och räntetäckningsgraden till 1,50 gånger.

Finansiella mål

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

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

2) Rullande 12-månaders värde.

3) Inkluderar nyttjad RCF och grön kontokredit.

Kapital- och räntebindning

Per 30 september 2024 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Vendus räntebärande skulder från kreditinstitut till 3,1 år. Räntebärande skulder som förfaller inom tolv månader uppgick till 498 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan för Vendus räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 5,3 procent exklusive befintlig räntesäkring och till 5,2 procent inklusive befintlig räntesäkring. Efter perioden har senior finansiering om totalt 200 miljoner kronor räntesäkrats till en genomsnittliga ränta om 2,22 procent genom femåriga ränteswappar. Total har 630 miljoner kronor av den seniora finansieringen räntesäkrats, motsvarande 52 procent av den totala utestående seniora finansieringen.

Kapital- och räntebindning

Kredit-avtal	Mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig kapitalbindning, %
0–1 år ¹⁾	498	41	5,0	0,3
1–2 år	322	26	5,3	1,8
2–3 år	216	18	5,7	2,2
3–4 år	17	1	5,5	3,4
4–5 år	24	2	5,4	4,2
5–6 år	5	0	5,6	5,5
>6 år	139	11	5,6	16,9
Totalt	1 220	100	5,3	3,1

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

2) Inkluderar nyttjad RCF och grön kontokredit.

Räntederivat

Förfalloår	Nominellt belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
2028	200	3,2	47
2030	230	3,4	53
Summa (genomsnitt)	430	3,3	100

Osäkerhetsfaktorer och risker

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

Fastigheter

Värdeförändringar

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde vilket baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och per 30 juni 2024 anlätades CBRE. Värderingstidpunkt sker i samråd med Bolagets kreditgivare, normalt två gånger per kalenderår. Fastigheternas värde påverkas av kassaflöden som genereras av fastigheterna i form av hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, administrationskostnader och investeringar i fastigheterna. Till följd av detta föreligger det således risk för värdeförändringar på fastigheterna för det fall att kostnader respektive intäkter i fastigheterna skulle förändras negativt och/eller att direktavkastningskravet för segmentet livsmedelsfastigheter förändras. Risk för Vendus involverar risk för vakanser inom fastighetsportföljen till följd av uppsägning av existerande hyresavtal och hyresgästernas ekonomiska situation. Vendus kassaflöde påverkas även av faktorer vilka styrs av den rådande ekonomin och yttre faktorer så som konkurrens från andra fastighetsägare.

Hyresintäkter

Vendus resultat påverkas av olika faktorer så som portföljens vakansgrad, hyresgästförluster och hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var cirka 96,1 procent och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var cirka 3,1 år. Cirka 77 procent av Vendus intäkter är hänförliga till hyresgäster verksamma inom segmentet livsmedelshandel. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens vilja och förmåga att fortsatt hyra fastigheten och dennes ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer. Vendus förebygger dessa risker genom att aktivt arbeta nära och tillsammans med hyresgästerna i vår fastighetsportfölj.

Drift och underhåll

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

Finansiering

Vendus och Vendus dotterbolag är exponerade för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av ränterisk, 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.

COOP, Lejonet 14 i Skurup



Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Hysesintäkter	41 131	38 306	125 152	114 936	157 364
Övriga intäkter	26	301	74	4 857	6 439
Drift- och underhållskostnader	-5 578	-6 833	-23 007	-23 574	-30 613
Fastighetsskatt	-1 404	-1 627	-4 215	-4 823	-6 456
Driftnetto	34 175	30 147	98 004	91 396	126 734
Administrationskostnader	-8 413	-8 156	-21 753	-19 882	-28 186
Finansiella kostnader (netto)	-16 652	-18 607	-50 570	-51 551	-69 782
Förvaltningsresultat	9 111	3 383	25 681	19 962	28 766
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-	-2 659	-15 683	11 301	-15 950
Värdeförändringar finansiella instrument	-10 532	2 848	-4 183	2 848	-22 710
Resultat före skatt	-1 421	3 573	5 815	34 112	-9 894
Skatt	3 967	-4 692	1 082	-4 820	7 429
Periodens resultat	2 546	-1 120	6 897	29 291	-2 465
Innehav utan bestämmande inflytande	8 683	8 679	26 049	25 506	34 035
Moderföretagets aktieägare	-6 137	-9 799	-19 152	3 785	-36 500
Summa	2 546	-1 120	6 897	29 291	-2 465

Kommentarer för Koncernens rapport över totalresultat i korthet

Intäkter

Hysesintäkterna under de första nio månaderna 2024 uppgick till 125 152 Tkr. Hysesintäkterna påverkas negativt av vakansen i fastigheten Centrum 3 i Hagfors.

Kostnader

Drift- och underhållskostnader under de första nio månaderna 2024 uppgick till 23 007 Tkr. Posten inkluderar oförutsedda kostnader som har uppkommit i samband med förvärv samt åtgärder som identifieras under perioden som har behövts åtgärdas mot bakgrund av passerad teknisk livslängd.

Taxebundna kostnader belastar första halvåret tungt, eftersom en stor del av årskostnaden för uppvärmning infaller under första kvartalet. Ökade kostnader avhjälpas delvis av högre vidaredebitering.

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

Administrationskostnader omfattar utgifter relaterade till koncernledning, gemensamma koncernfunktioner, IT, investerarrelationer, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 21 753 Tkr för de första nio månaderna 2024.

Värdeförändringar

I resultaträkningen redovisas värdeförändringar, orealiserad, på förvaltningsfastigheter om -15 683 Tkr för de första nio månaderna 2024. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -4 183 Tkr och avser ränteswappar.

Balansräkning koncernen

Tkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 308 384	2 315 628	2 301 400
Nyttjanderättstillgångar	884	884	884
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	–	3 410	–
Summa anläggningstillgångar	2 309 268	2 319 922	2 302 284
Hysesfordringar	4 930	7 615	8 718
Övriga kortfristiga fordringar	8 489	1 079	6 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 118	11 328	13 816
Likvida medel	82 377	47 954	116 025
Summa omsättningstillgångar	116 914	67 976	145 190
SUMMA TILLGÅNGAR	2 426 181	2 387 899	2 447 474
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	614 516	590 894	634 031
Minoritet ¹⁾	506 926	487 383	496 177
Totalt eget kapital	1 121 442	1 078 277	1 130 208
Upplåning, långfristig del	722 703	643 245	595 856
Uppskjutna skatteskulder	14 460	25 228	14 939
Övriga långfristig skuld	45	23	929
Tomträtt	884	884	884
Derivat	26 893	1 446	22 710
Summa långfristiga skulder	764 986	670 826	635 319
Leverantörsskulder	8 335	6 692	5 575
Aktuella skatteskulder	0	3 804	3 822
Upplåning, kortfristig del ²⁾	497 591	582 413	636 360
Övriga kortfristiga skulder	6 615	9 906	6 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 213	35 981	29 405
Summa kortfristiga skulder	539 754	638 795	681 947
Summa skulder	1 304 739	1 309 621	1 317 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 426 181	2 387 899	2 447 474

1) Avser preferensaktier, P Capital Partners.

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

Kassaflödesanalys koncernen

Tkr	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023
Löpande Verksamhet					
Driftnetto	34 175	30 147	98 004	91 396	126 734
Administrationskostnader	–8 413	–8 156	–21 753	–19 882	–28 186
Betalda räntor	–24 214	–8 779	–53 781	–42 154	–69 782
Erhållna räntor	617	–	1 848	–	–
Betald skatt	966	–2 062	–3 219	–5 231	–3 465
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	3 131	11 150	21 099	24 129	25 301
Justeringar av rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar	1 473	618	–3 224	26 473	17 530
Förändring av kortfristiga skulder	1 818	4 018	–1 635	–12 944	–9 337
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	6 422	15 787	16 241	37 658	33 495
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	–	–	–	–70 844	–76 123
Investering i befintliga fastigheter	–8 784	–6 737	–22 667	–34 231	–41 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–8 784	–6 737	–22 667	–105 075	–118 097
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	17 734	–	17 734	32 082	52 932
Amortering av lån	–14 668	–4 466	–29 656	–21 538	–35 829
Utdelning ¹⁾	–5 139	–4 989	–15 304	–14 661	–19 650
Nyemission	4	–	4	–	83 687
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–2 069	–9 455	–27 222	–4 117	81 140
Periodens kassaflöde	–4 431	–405	–33 648	–71 534	–3 463
Likvida medel vid periodens början	86 808	48 359	116 025	119 488	119 488
Likvida medel vid periodens slut	82 337	47 954	82 377	47 954	116 025

1) Utdelning till P Capital Partners avseende preferensaktier.

Underskrifter

Stockholm den 28 november 2024

Håkan Bryngelsson
Styrelsens ordförande

Mattias Bülow
Styrelseledamot

Jens Rastad
Styrelseledamot

Mounir Tajjou
Styrelseledamot

Sorin Valdman
VD

Håkan Carlberg
Styrelseledamot

Rapporten har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Definitioner

Definitioner av nyckeltal

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



Eketånga 24:56 i Halmstad



Coop, vÅ 157:11 i Kristianstad



ICA, Sättra 54:1 i Gävle

Adress

Mäster Samuelsgatan 3, 2 tr,
111 44 Stockholm.

Org-nr: 559352-0165

Säte: Stockholm

vendus