

Vendus



Q4

Bokslutskommuniké januari – december 2022

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

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

Nyckeltal per 31 dec 2022

Uthyrbar area
112 200
Kvm

Hyresvärde
128¹⁾
Mkr

Antal fastigheter
44

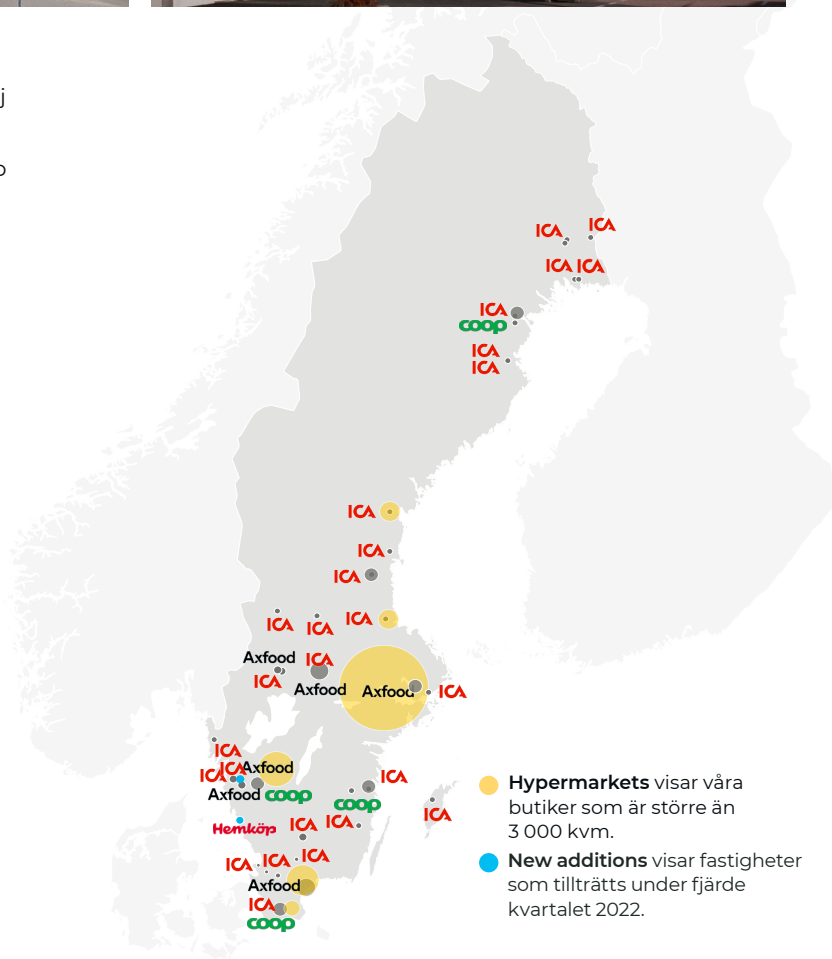
1) Exkluderar vakans men inkluderar utestående hyresgaranti för helåret 2022.



Vendus

Vendus har en väldiversifierad fastighetsportfölj med 44 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 112 200 m² per 31 dec 2022. Portföljen är väl spridd över Sverige från Kalix i norr till Skurup i söder.

Innehåll	Sid
Väsentliga händelser under perioden	3
VD har ordet	6
Om Vendus	9
Vårt fastighetsbestånd	10
Hållbarhet	12
Finansiering	14
Osäkerhetsfaktorer och risker	15
Koncernens rapport över totalresultat	17
Balansräkning koncernen	18
Underskrifter	19
Definitioner	20
Kontakt	22



Väsentliga händelser under perioden

Perioden oktober–december 2022¹⁾

- Antal fastigheter 44 stycken (18). Fastighetsvärde 2 032,6 miljoner kronor (1 270,1).
- Hyresintäkterna ökade med 85,1 procent till 31,2 miljoner kronor (16,9).
- Förvaltningsresultatet minskade med 13,9 procent till 3,3 miljoner kronor (3,8).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med -216,5 miljoner kronor (104,8).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -220,6 miljoner kronor (108,6).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -234,6 miljoner kronor (103,0).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till 44,7 miljoner kronor.

Värderingar på fastighetsnivå har under perioden stigit med 158 miljoner kronor med anledning av driftnettoförbättringar.

På portföljnivå sker under fjärde kvartalet en nedskrivning på tillgångar om 216,5 miljoner kronor då Vendus valt att eliminera historiskt portföljpremie från Vendus uppstart/initiala förvärv. Soliditeten uppgår till 46 procent efter nedskrivningen, och därmed väl över Vendus finansiella mål om 30 procent. Det ska särskilt noteras att ovan nedskrivningar inte påverkar Vendus finansiering eller LTV negativt utan är en redovisningsteknisk konsekvens av att man följer IFRS.

1) Jämförelsetal avser samma period föregående år för underkoncernen Real Estate AB som Vendus förvärvade per 2022-03-08.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, Mkr	2 033	2 212	2 203
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm	18 116	20 146	20 065
Förvaltningsfastigheter antal, st	44	42	42
Uthyrbar area, tusental kvm	112,2	109,7	109,7
Vakansgrad, %	4,0	4,2	4,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	98,6	96,8
Överskottsgrad, %	68,8	68,4	68,9

Finansiella nyckeltal	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022
Ränteckningsgrad, ggr	1,7	1,9	2,1
Nettobelåningsgrad, %	46,2	44,5	43,2
Belåningsgrad, %	52,0	47,6	45,6
Soliditet, %	45,9	49,7	50,9

Illustrativt Net asset value	30 mar 2022 ²⁾	30 jun 2022	30 sep 2022	31 dec 2022	31 mar 2023 ³⁾
Styckesvärdering, Mkr	1 568 ²⁾	1 840	1 840	2 033	2 274
Nedskrivning, Mkr	-	-	-	-216	-
Implicit premie, %	27,2	19,7	20,2	-	-
Implicit premie, Mkr	426	363	372	-	-
Värde bolag/portfölj, Mkr	1 994	2 203	2 212	2 033	2 274
NAV/aktie, SEK	124	111	110	75	77
Fastigheter antal, st	37	42	42	44	50

Exempelberäkning ger illustrativt NAV/aktie till 105 kr/aktie vid 10 procent portföljpremie samt 119 kr/aktie vid 15 procent portföljpremie vid utgången Q1 2023.

2) Exkluderar värdepåverkan tillkommande hyresgarantier (inkl. detta portföljpremie cirka 20 procent).
3) Enligt prognos Q1 2023.

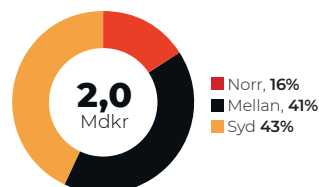
Perioden 8 mars–31 december 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 97,8 miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 21,2 miljoner kronor.
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med -174,5 miljoner kronor.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -160,8 miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -185,9 miljoner kronor.
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till 634,1 miljoner kronor.

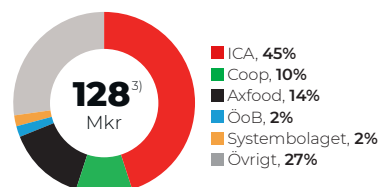
Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Den 31 januari tillträdde fem handelsfastigheter centralt lokaliserade i orterna Västerås, Uddevalla, Alingsås och Halmstad. Total uthyrbar area uppgår till 12 182 kvm. Största hyresgästerna är ICA och Willys.
- Den 8 februari tillträdde en fastighet i Krokoms kommun med ICA som hyresgäst. Total area uppgår till 782 kvm.

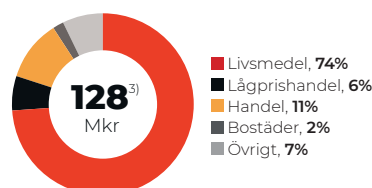
Fastighetsvärde per region, 31 dec 2022



Hyresvärde per hyresgäst, 31 dec 2022



Hyresvärde per hyreskategori, 31 dec 2022



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

Väsentliga händelser under året

8-31 mars

- Omförhandlingar genomfördes och stängdes i Kalix Affärsmannen 1 (ICA Supermarket).
- I Sundsvall Nolby 1:120, genomfördes förtida omförhandling med ICA Sverige AB avseende en högre minimihyra samt med en tillkommande omsättningskomponent.
- Projektering och upphandling av solceller, bergvärme och ventilationsaggregat påbörjades för flera fastigheter.

Q2

- Ett 5-årigt hyresavtal för Västerås Köpmannen 5 tecknades med Byggmax, vilket resulterar i en årshyra om cirka 1,5 miljoner kronor i tillkommande hyresintäkter framåt. Tillträde skedde under Q4 2022. Byggmax har öppnat ett nytt koncept under varumärket "Byggmax Studio".
- Vimmerby Järpen 3. Coop avflyttade per 30 juni 2022. Det noteras att det finns en hyresgaranti om tre år för Vendus via initialt förvärv.
- Falköping Bergkristallen 4. Dollarstore sade upp sitt hyresavtal för avflytt till 31 mars 2023.
- Södra Rottne 18:1. ICA Supermarket brandhärjades och butiken hålls stängd från den 30 april. Arbetet med att återställa butiken efter branden pågick under kvartalet med rivnings- och saneringsarbete. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad inkluderande hyresbortfall.

Q3

- Nyuthyrning till Rusta om cirka 3 000 kvm genomfördes i Vimmerby Järpen 3 efter den uppkomna vakansen från COOPs avflytt. Hyresavtalet skrevs under den 4 juli 2022. Öppning av butiken sker under första kvartalet 2023 i samband med att Rusta iordningställt butiken.
- Arbetet med att återställa butiken, Södra Rottne 18:1, efter branden i ICA Supermarketets lokal pågick under perioden.
- I Kalix förvärvades fastigheten Söråkern 11 genom överenskommelse om fastighetsreglering. Fastigheten angränsar till fastigheten Söråkern 16 där en ICA Supermarket är etablerad idag. Affären syftar till att ge förutsättningar för att, tillsammans med ICA, utveckla en större butik för att möta konkurrensen på orten.

Q4

- Förtida förhandling med ICA i Hudiksvall Forsa-Lund 1:52 resulterade i ett nytt avtal som börjar gälla 1 oktober 2023. Det nya avtalet resulterade i en högre minimihyra med en tillkommande omsättningskomponent.
- Växjö Södra Rottne 18:1. Butiken har efter branden återöppnats under fjärde kvartalet 2022. Arbetet med att återställa lägenheterna kvarstår och planeras till första halvåret 2023.
- Västerås Köpmannen 5. Hyresgästen Byggmax tillträdde fastigheten under fjärde kvartalet 2022.
- Skellefteå Storkåge 19:31 & 4:44. Avtalet med ICA Sverige AB är uppsagt för villkorsändring av båda parter. Förhandling pågår om ett nytt hyresavtal.
- Under perioden signerades ett tilläggsavtal med Dollarstore i Bergkristallen 4 (Falköping) där nuvarande avtal förlängts med tre år.
- Båstad Slammarp 64:6. Överenskommelse träffades, genom medling i Hyresnämnden, om ett nytt 3-årsavtal med ICA Sverige AB. Minimihyran ökar från 685 kr/kvm/år till 850 kr/kvm/år samt ökar omsättningshyran från tidigare 2,3 procent till 2,375 procent.

Utvecklingsarbeten 2022

- Under året har utvecklingsarbete pågått i fastigheterna, Stationskarlen 7 & 3 (Skelleftehamn), Häradsdomaren 12 (Leksand), Bergkristallen 4 (Falköping), Almekärr 3:98 (Lerum), Sättra 54:1 (Gävle), Köpmannen 58 (Västerås), Söråkern 16 (Kalix), Fanfaren 1 (Visby) och Oden 2 (Tomelilla).

VD har ordet

Ett händelserikt första verksamhetsår är till ända för Vendus. Under första kvartalet tillträdde Vendus den tidigare Venandi livs-portföljen om 37 fastigheter. Trots en orolig omvärld och ett utmanande affärsklimat har vi fortsatt vår tillväxtresa och har sedan starten tillträtt ytterligare 13 fastigheter per februari 2023.



Vendus består i februari 2023 av 50 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 2,3 mdkr (exklusive portföljpremie). Newsecs uppdaterade portföljpremieanalys per fjärde kvartalet 2022 indikerar en portföljpremie om mellan 10–15 procent (tidigare 15-20 procent) innebärande ett indikativt fastighetsvärde om cirka 2,5 mdkr för Vendus fastighetsportfölj (transaktionsvärdering).

Underliggande segmentet för dagligvaror fortsätter att erbjuda en god riskjusterad avkastning i volatila tider samt att Vendus aktiva förvaltningsmodell ger en positiv direkt-effekt på driftnettonivå vilket slår igenom i bolagets värderingar. Stigande inflation ger också en positiv påverkan på Vendus hyresintäkter genom indexjustering i hyresavtalen samt i flera fall tillkommande omsättningstillägg utöver detta där Vendus i de första erhållna omsättningsintygen för 2022 konstaterar en tillväxt över förväntan.

Indexjusteringen för 2022 har per årsskiftet implementerats fullt ut och hyresjustering kopplat mot omsättning bedöms genomföras under Q1 i takt med att omsättningsintyg erhålls. Vendus har genom ovan kombination faktorer reglerade i hyresavtal ett unikt starkt kassaflöde med attraktiva hyresgäster inom dagligvaruhandeln vilket skapar förutsättningar för stabila intäktsströmmar som över tid får en bättre tillväxt än KPI index. Vendus ges därmed utrymme för ytterligare förvärv och investeringar i befintlig portfölj i linje med Vendus hållbarhetsmål parallellt med en trygghet i att kunna hantera en ökande kostnad för Vendus seniora finansiering.

Marknad

Under årets sista kvartal har fastighetsmarknaden fortsatt påverkats av stigande inflation och ökande marknadsräntor. Rådande volatilitet och osäkerhet har lett till att flera noterade fastighetsbolag har fallit kraftigt på börsen under 2022. Vid utgången av sista kvartalet 2022 var OMX Stockholm Real Estate PI ned cirka 44 procent. Jämförbara siffror för 2021 var plus 47 procent.

Konsumentprisindex (KPI) var 2,1 procent under perioden november till december, vilket innebär en årsförändringstakt om 12,3 procent. Livsmedelspriserna och alkoholfria drycker har under 2022 ökat med cirka 17,5 procent (SCB) och har varit en av huvudfaktorerna som drivit inflationen.

Transaktioner

Under 2022 uppgick transaktionsvolymen i Sverige till cirka 205 mdkr vilket nästan är en halvering jämfört med 2021. Antal transaktioner minskade också och uppgick till totalt 359 stycken, vilket innebär en minskning med 30 procent jämfört med samma period 2021 (Colliers Nordic Monthly January 2023).

Under fjärde kvartalet genomfördes en större relevant transaktion inom Vendus segment. AMF och ICA fastigheter bildade ett nytt joint venture benämnt Delcore. Initialt förvärfvas 30 fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om cirka 5,0 mdkr. Enligt marknadens bedömning uppgår priset till cirka 33 000 kr/kvm.

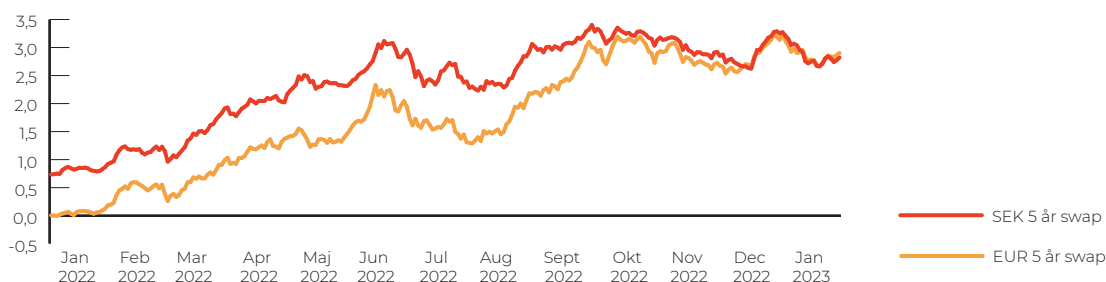
Trots en orolig omvärld har det varit ett framgångsrikt första år för Vendus. Vendus har sedan starten i mars 2022 förvärvat och tillträtt totalt 13 fastigheter per februari 2023.

- Under fjärde kvartalet förvärfvade Vendus två fastigheter off-market. Fastigheterna är belägna i Härryda och Varberg. Största hyresgästerna är ICA och Axfood och fastigheterna har en total uthyrbar area om 2 471 kvm.
- I slutet av fjärde kvartalet tecknades även ett bindande avtal med Castellum avseende en portfölj ("United") innehållande fem livsmedelsfastigheter lokaliserade i orterna Västerås, Uddevalla, Alingsås och Halmstad. Uniteds uthyrbara area uppgår till 12 182 kvm. Fastigheterna tillträdde efter periodens slut.
- Efter periodens slut förvärfvades och tillträdde ytterligare en fastighet i Krokoms kommun.

Summerat står ICA och Axfood för 97 procent av de förvärfvade fastigheternas totala hyresintäkt. Fastigheterna förvärfvades till en samlad direktavkastning om cirka 6,5 procent.

Vendus har fortsatt en stark pipeline och är i due diligence avseende ett potentiellt förvärv med beräknat tillträde under första kvartalet 2023.

Utveckling 5 år swap



Värdering

Per utgången av 2022 omfattade Vendus fastighetsportfölj 44 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 112 200 kvm. Under 2022 har totalt sju fastigheter förvärvats och tillträtts med en total uthyrbar area om cirka 15 800 kvm och ett samlat fastighetsvärde om 278,6 miljoner kronor baserat på extern värdering. Efter kvartalet har en ny årskiftesvärdering genomförts, vilken visar på ett totalt fastighetsvärde om cirka 2 033 miljoner kronor (exklusive portföljpremie samt de fastigheter som tillträtts efter perioden) vilket kan jämföras med cirka 2 213 miljoner kronor per Q3 2022. Sedan Vendus initierades i mars 2022, har värderingarna på fastigheterna på styckesbasis ökat med cirka 158 miljoner kronor. Värdeökningen är primärt kopplad mot förbättringar på driftsnettonivå, vilket åstadkommit via Vendus aktiva förvaltning. Inkluderat i detta är investeringar i grön omställning av flertalet fastigheter, vilka väntas få ett större genomslag under 2023. Ett exempel på denna typ av investeringar är installation av bergvärme, frikyla samt solenergi i Köpmannen 5 i Hälla Västerås, vilka väntas innebära en reduktion om 70 procent av fastighetens årliga energikostnad.

Finansiering

Under november 2022 genomförde Vendus en företrädesemission vilken tillförde Bolaget strax över 100 miljoner kronor före transaktionskostnader. Syftet med emissionen var att stärka bolagets kassa samt att skapa ett utökat utrymme för ytterligare förvärv och initiativ i linje med bolagets hållbarhetsmål.

Under 2022 har Riksbanken genomfört fyra höjningar av styrräntan i syfte att få kontroll på den skenande inflationen. Styrräntan noterades i slutet av perioden till 2,5 procent. Riksbankens prognos därifrån var att styrräntan sedan skulle höjas ytterligare i början av 2023 för att då hamna strax under 3,0 procent. Efter periodens slut har Riksbanken meddelat en ytterligare justering med 50 punkter innebärande en nuvarande styrränta om 3,0 procent.

Högre marknadsräntor påverkar Vendus kreditmarginal då vi historiskt valt att använda en rörlig ränta om 3-månaders Stibor. Under 2022 har 3-månaders Stibor stigit markant, från -0,05 procent vid inledningen av året till 2,7 procent per den 31 december 2022.

Den viktade genomsnittsräntan för Vendus uppgick vid periodens utgång till 4,7 procent, att jämföras med 2,2 procent per den 31 december 2021. Vendus har historiskt valt som strategi att arbeta med relativt kort räntebindning då vi ansett att detta är mer kostnads-

effektivt på lång sikt. Under 2022 har Vendus styrelse tagit beslut om en översyn av lånestockens räntebindning i syfte att långsiktigt stärka förutsägbarheten för bolagets kapitalkostnad. I samband med förvärvet av United-portföljen beslutade styrelsen att räntesäkra den seniora finansieringen kopplad till det aktuella förvärvet genom en femårig ränte-swap innebärande att 12 procent av låneportföljen därmed räntesäkras. Arbetet med räntesäkring fortlöper och avsikten är att underteckna ett ramavtal med Swedbank till slutet av Q1 2023. Vendus har som mål att räntesäkra upp till 20 procent av låneportföljen under 2023 som ett första steg i arbetet med räntesäkring.

Hållbarhet

Under perioden har arbetet fortsatt med att undersöka möjligheterna till att konvertera befintlig senior finansiering till gröna lån. Det skulle möjliggöra en accelererad satsning på Vendus hållbarhetsplan med målet att reducera portföljens totala energiförbrukning, vilket i sin tur skulle innebära en positiv effekt på såväl driftnettot som på fastighetsvärdet. Vi hoppas kunna slutföra denna dialog gemensamt med Swedbank under första halvåret 2023. Löpande sker arbete mot att ställa om Vendus fastigheter enligt denna plan där vi särskilt vill lyfta fram Köpmannen 5. I takt med att Vendus erhåller statistik kopplat mot genomförda investeringar inom hållbarhetsprogrammet kommer dessa inkluderas i rapporteringen framåt.

Förvaltning

Vendus egna förvaltning fortsätter att utgöra en tillgång för oss där vi i direkt dialog med handlare samt centrala organisationer hos våra kärnhyresgäster driver arbetet kring att skapa attraktiva handelsplatser framåt. Under perioden har två förhandlingar slutförts innebärande att vi summerar till totalt åtta förhandlingar och sex omförhandlingar under året med en genomsnittlig hyresjustering om 4 procent utöver indexuppräknings. I flera av avtalen har en omsättningskomponent förhandlats fram vilket bedöms ge ytterligare ökade hyresintäkter över tid. Vid varje omförhandling granskas fastigheten utifrån vår hållbarhetsplan innebärande en tydlig plan för arbetet framåt.

Stockholm den 14 februari 2023

Sorin Valdman
VD

ICA, Kilafors 18:17 i Bollnäs



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.

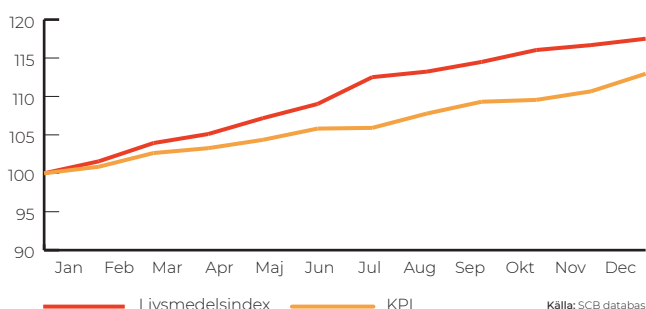
Vår fastighetsportfölj

Per utgången av 2022 innehåller Vendus fastighetsportfölj 44 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Överkalix i norr till Skurup i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. För närvarande härrör cirka 74 procent av Vendus hyresintäkter från dagligvaruhandel. ICA står för cirka 45 procent av det totala hyresvärdet. Hyresgäster inom dagligvaruhandeln skapar förutsättningar för stabila intäktsströmmar 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 inflationskydd 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 tre till fem år och därmed möjliggöra inflationssäkrade kassaflöden till ägarna. Vendus har vidare som målsättning att arbeta aktivt med fastighetsportföljen för att ständigt förbättra, modernisera och utveckla fastigheterna, omförhandla hyresavtal och minska kostnader i syfte att förbättra förvaltningsresultatet och därmed öka värdet för våra aktieägare. På transaktionsmarknaden arbetar Vendus aktivt, mestadels off-market, med att förvärva livsmedelsfastigheter och handelsfastigheter med ett genomsnittligt transaktionsvärde om cirka 50 miljoner kronor per fastighet. Vendus implementerar en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfördelar så som lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed fördelaktigare finansiering parallellt med tillväxt.

Livsmedelsindex och KPI januari-december 2022



Ankarinvesterare per den 31 dec 2022

MEL&ME Fastighet AB, som har nedanstående delägare

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

Aktieägare per den 31 dec 2022

	A-aktier	B-aktier
Value Real Investment Sweden AB	300 000	125 000
MEL&ME Fastighet AB		880 000
Pomoline AB		780 000
Movestic Livförsäkring AB		371 750
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
Connecting Capital Invest AB		150 000
Övriga		5 584 250
Total	300 000	7 873 500

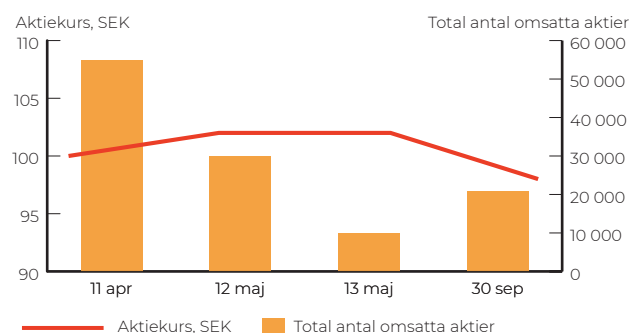
Totalt antal aktier:

8 173 500

Senaste avslut kr/aktie:

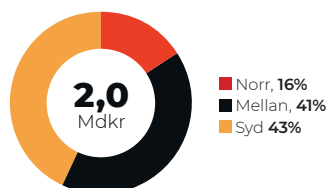
98

Aktietransaktioner 2022



Vårt fastighetsbestånd

Geografiska delmarknader, 31 dec 2022



Norr

Antal fastigheter: 14
 Uthyrbar area: 20 423 kvm
 Orter: Kalix, Överkalix, Hudiksvall, Piteå, Kilafors, Övertorneå, Sundsvall, Skellefteå

Mellan

Antal fastigheter: 11
 Uthyrbar area: 40 481 kvm
 Orter: Hagfors, Lindsberg, Grebbestad, Leksand, Västerås, Ekshärad, Haninge, Gävle

Syd

Antal fastigheter: 19
 Uthyrbar area: 51 304 kvm
 Orter: Lerum, Falköping, Visby, Hässleholm, Kristianstad, Högsby, Vimmerby, Växjö, Båstad, Vä, Klippan, Vårgårda, Osby, Kinna, Skurup, Tomelilla, Härryda, Varberg

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

Våra hyresgäster

Vendus portfölj har en stark mix av hyresgäster med ett tydligt fokus. Nästan tre fjärdedelar av intäkterna i portföljen kommer från livsmedelsbutiker, varav ICA är största enskilda hyresgäst och som motsvarar cirka 45 procent av den totala intäkten. Tack vare mixen av hyresgäster, stor geografisk spridning i portföljen samt ett stort antal enskilda fastigheter uppnås en hög diversifiering, vilket ger goda förutsättningar för en attraktiv riskjusterad avkastning.

Bästa butiken på orten

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

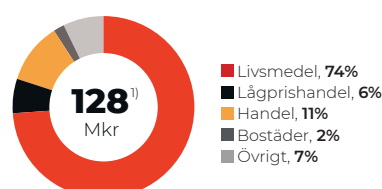
Omsättningsbaserade hyror

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

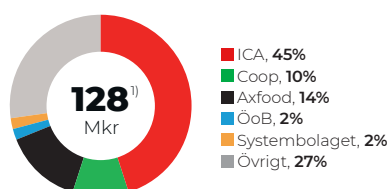
Förvaltning

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

Hyresvärde per hyreskategori, 31 dec 2022



Hyresvärde per hyresgäst, 31 dec 2022



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

Våra fastigheter

Vendus portfölj innehåller per utgången av 2022 44 fastigheter runt om i Sverige. Tack vare en noggrann teknisk undersökning inför varje förvärv vet vi vilket underhållsbehov som finns i varje enskild fastighet vilket resulterar i en underhållsplan redan innan tillträde. Samtidigt planeras för investeringar inom fastigheten tillsammans

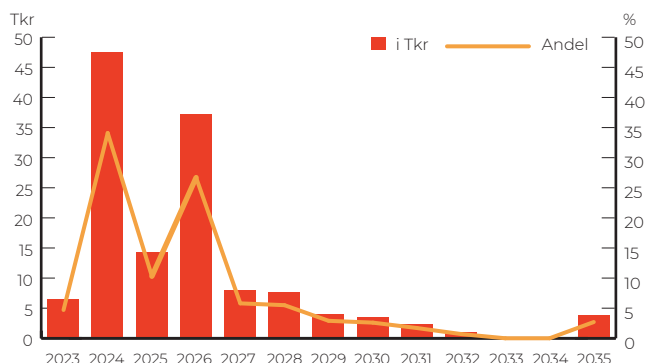
Pågående förhandlingar samt utvecklingsarbeten

- Under året har utvecklingsarbeten pågått i fastigheterna, Stationskarlen 7 & 3 (Skelleftehamn), Häradsdomaren 12 (Leksand), Bergkristallen 4 (Falköping), Almekärr 3:98 (Lerum), Sättra 54:1 (Gävle), Köpmannen 58 (Västerås), Söråkern 16 (Kalix), Fanfaren 1 (Visby) och Oden 2 (Tomelilla).

Pågående och avslutade underhållsåtgärder under perioden

- Centrum 3, Hagfors. Fasaden har tvättats och målats. Fasaden har fått en ny kulör och slutbesiktningen är godkänd.
- Affärsmannen 1, Kalix. Arbetet med en helt ny fasad har avslutats under perioden, hela fasaden har fått ett nytt utseende och kulör.
- Almekärr 3:98, Lerum. Nytt ventilationsaggregat har driftsatts under Q4, projektet färdigställs Q1 23. Det nya aggregatet kommer att ge hyresgästen värmeåtervinning och minska förbrukningen markant.
- Nolby 1:120, Sundsvall. ICA har genomfört kylkonvertering samt installation av LED-belysning i hela butiken. Avtalat investeringsbidrag erhölet ICA under Q4 2022.

Förfallostruktur Hyresavtal



Fastighetstransaktioner

Tillträdde fastigheter 2022¹⁾

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Area, kvm	Uthyrningsgrad,%	Tillträde
Andra kvartalet						
Kilafors 18:7	Bollnäs	Handel	ICA	984	100	jun 2022
Gästgivaren 9	Vårgårda	Handel	Axfood	2 570	100	jun 2022
Kallhäll 9:18	Järfälla	Handel	Axfood & Ahlsell	3 914	100	jun 2022
Djupviken 36:5	Piteå	Handel	ICA	890	100	jun 2022
Katedern 1,3 & 10	Västervik	Handel	ICA	4 994	74,5	jun 2022
Totalt				13 352	95	
Fjärde kvartalet						
Hönekulla 1:563	Härryda	Handel	ICA	586	100	dec 2022
Porsmad 1:107	Varberg	Handel	Hemköp	1 885	100	dec 2022
Totalt				2 471	100	
TOTALT				15 823	96	

Tillträdde fastigheter 2023

Första kvartalet						
Direktören 8	Västerås	Handel	Willys	1 998	100	jan 2023
Eketånga 24:56	Halmstad	Handel	ICA	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	Krokom	Handel	ICA	782	100	feb 2023
TOTALT				12 964	100	

Förvärvat mark 2022

Mark	Kommun	Tomtareal, kvm	Tillträde
Tredje kvartalet			
Söråkern 11	Kalix	1 148	sep 2022
TOTALT kvm		1 148	

1) Under tredje kvartalet tillträdde inga fastigheter.

Hållbarhet

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

Hållbarhetspolicy

Under perioden har hållbarhetsarbetet fortsatt i enlighet med vår hållbarhetspolicy. I hållbarhetspolicyn har Vendus identifierat två olika kategorier inom hållbarhetsåtgärder som vi arbetar utefter.

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

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

Mål 2025

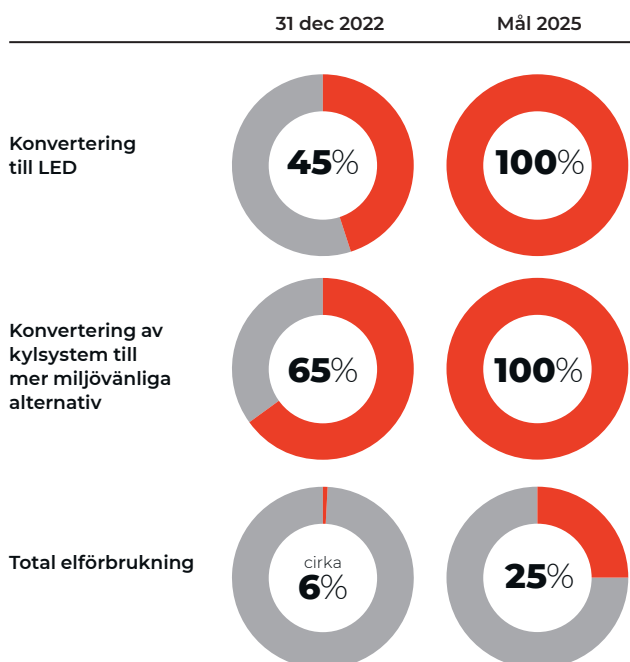
Som en del i vårt hållbarhetsarbete har Vendus identifierat olika hållbarhetsmål som ska uppnås innan 2025. Bland annat har Vendus som mål att 25 procent av den el som används av dagligvaruhyresgästerna ska komma från förnyelsebar energi, att samtliga fastigheter ska byta ut äldre lysrör till LED-belysning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

Genomförda åtgärder

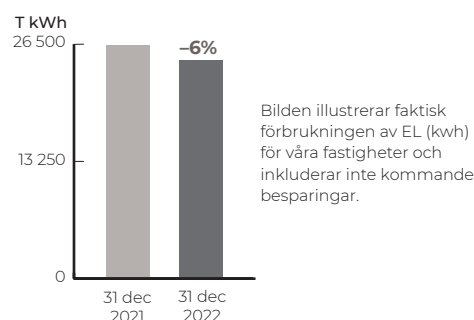
Samtliga fastigheter har inventerats och är upplagda i energiuppföljningsprogrammet Maestro där vi samlar in energidata för att få kontroll över den dagliga energianvändningen i realtid, vilket ger Vendus möjligheten att påverka och förbättra energianvändningen så optimalt som möjligt. Vi har sett över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

Tillsammans med hyresgästen

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



Elförbrukning i våra fastigheter, rullande 12 månader



Livsmedelsbutiker med kylsystem, december 2022



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

Social hållbarhet

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

Inventering av förbrukning samt optimering av fastigheter

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

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

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.



Finansiering

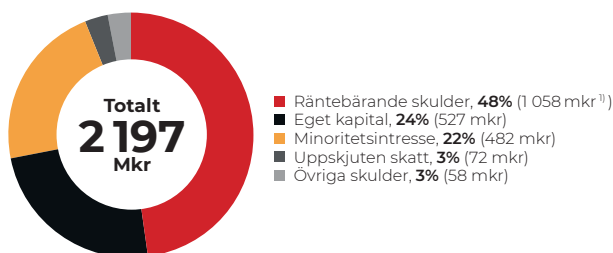
Vendus finansiering utgörs av en kombination av räntebärande skulder från kreditinstitut, eget kapital, uppskjuten skatteskuld och rörelsekapital.

Kapitalstruktur

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

Per 31 december 2022 hade koncernen banklån om 1 057,6¹⁾ miljoner kronor. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 71,7 miljoner kronor. Vid rapporteringsperiodens slut var Vendus största kreditgivare Swedbank. Totalt eget kapital uppgick per 31 december 2022 till 1 009,2 miljoner kronor.

Kapitalstruktur (eget kapital & skulder), 31 dec 2022



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

Finansiella mål

Vendus finansiella mål är att soliditeten ska överstiga 30 procent, belåningsgraden ska understiga 65 procent och räntetäckningsgraden (kostnad för PCP utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet) ska överstiga 1,75 gånger. Per 31 december 2022 uppgick soliditeten till 46 procent, belåningsgraden till 52 procent och räntetäckningsgraden till 1,7 gånger.

Finansiella mål

	Mål	Utfall				
		Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	2021
Soliditet %	>30	46	50	51	22	52
Belåningsgrad, %	< 65	52	48	46	57	47
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1,2)}	> 1,75	1,7	1,9	2,1	2,5	2,3

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

2) Rullande 12-månaders värde.

Kapital- och räntebindning

Per 31 december 2022 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Vendus räntebärande skulder från kreditinstitut till 2,8 år. Räntebärande skulder som förfaller inom tolv månader uppgick till 391 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan för Vendus räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 4,7 procent.

Kapital- och räntebindning

Kreditavtal	Mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig kapitalbindning, %
0–1 år ¹⁾	391	37	4,7	0,6
1–2 år	525	50	4,7	1,7
2–3 år	5	0	5,0	2,6
3–4 år	25	2	4,8	3,6
4–5 år	15	1	5,1	4,7
>5 år	97	9	4,9	17,1
Totalt	1 058	100	4,7	2,8

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 bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat såväl positivt som negativt. De risker som, av bolagets ledning och styrelse, bedöms föreligga kartläggs, utvärderas och hanteras löpande.

Fastigheter

Värdeförändringar

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

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

Hyresintäkter

Vendus resultat påverkas av olika faktorer så som portföljens vakansgrad, hyresgästförluster och hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 98,6 procent och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 2,9 år. Cirka 74 procent av Vendus intäkter är hänförliga till hyresgäster verksamma inom segmentet livsmedelshandel. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens vilja och förmåga att fortsatt hyra fastigheten och dennes ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer. Vendus förebygger dessa risker genom att aktivt arbeta nära och tillsammans med hyresgästerna i bolagets fastighetsportfölj.

Drift och underhåll

Vendus löper en risk för kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalen, risken är emellertid begränsad då cirka 37 procent av årets budgeterade driftskostnader debiteras hyresgästerna enligt 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 bolaget inte kommer att kunna refinansiera sina lån när dessa förfaller. I syfte att förebygga refinansieringsrisken arbetar bolagets ledning aktivt tillsammans med Vendus externa finansiärer.



Willy's, Gästgivaren 4 i Malung

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	jan–dec 2022 ⁴⁾	jan–dec 2021 ⁴⁾	okt–dec 2022	8 mar–31 dec 2022	okt–dec 2021 ⁴⁾
Hysesintäkter ¹⁾	114 765	55 272	31 235	97 804	16 870
Övriga intäkter	5 550	2 382	–	5 500	852
Drift- och underhållskostnader	–31 097	–14 911	–8 175	–26 773	–4 826
Fastighetsskatt	–5 008	–2 076	–1 599	–4 368	–452
Driftnetto	84 160	40 667	21 461	72 163	12 444
Administrationskostnader ²⁾	–27 515	–18 952	–5 910	–22 349	–6 253
Finansiella kostnader (netto) ²⁾	–31 473	–9 344	–12 270	–28 626	–2 380
Förvaltningsresultat	25 172	12 371	3 280	21 187	3 810
Break cost ³⁾	–30 000	–	–	–	–
Värdeförändring fastigheter, orealiserad ⁵⁾	234 255	104 760	–216 473	–174 509	104 760
Realiserad förlust förvaltningsfastighet	–7 436	–	–7 436	–7 436	–
Resultat före skatt	221 991	117 131	–220 628	–160 757	108 570
Skatt	–55 176	–26 481	–13 927	–25 166	–5 565
Periodens resultat	166 816	90 650	–234 555	–185 923	103 005
Minoritetens resultat	–	–	18 100	27 300	–
Moderföretagets aktieägare	–	–	–247 155	–213 223	–
Summa	–	–	–229 055	–185 923	–

1) Omsättningstillägg är ej inkluderat i hyresintäkterna.

2) Inkluderar kostnader kopplade mot transaktionen för perioden.

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

4) Avser underkoncernen V Real Estate AB som Vendus förvärvade per 2022-03-08.

5) Eliminering av historisk portföljpremie relativt styckesvärderingar per 2022-12-31

Kommentarer för Koncernens rapport över totalresultat i korthet

Intäkter

Totalt hyresvärde översteg budget, primärt till följd av ökade taxebundna kostnader som vidarefakturerats till hyresgästerna.

Kostnader

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

Löpande underhåll översteg budget då oförutsedda kostnader har uppkommit i samband med förvärv samt åtgärder som identifieras under perioden som har behövts åtgärdas mot bakgrund av passerad teknisk livslängd.

Kostnad för snöröjning har ökat under perioden till följd av att vädret varit kraftigt skiftande under vintersäsongen 2022 vilket har föranlett höga kostnader för snö- och halkbekämpning. Vidare har resurser behövts läggas på bortforsling av snö på grund av platsbrist på vissa fastigheter.

Balansräkning koncernen

Tkr	31 dec 2022	30 sep 2022	30 juni 2022	30 mars 2022	31 dec 2021 ²⁾
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	2 032 580	2 211 838	2 202 981	1 575 100	1 270 100
Maskiner och inventarier	–	–	–	–	–
Nyttjanderättstillgångar	884	–	–	–	884
Summa anläggningstillgångar	2 033 464	2 211 838	2 202 981	1 575 100	1 270 984
Hysesfordringar	7 529	5 131	6 082	7 434	1 326
Övriga kortfristiga fordringar	24 637	21 765	24 637	9 681	3 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 582	7 701	12 335	5 506	2 898
Likvida medel	119 488	67 532	52 032	114 866	127 794
Summa omsättningstillgångar	163 237	102 128	95 086	137 486	135 167
SUMMA TILLGÅNGAR	2 196 701	2 313 966	2 298 067	1 712 586	1 406 151
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	527 422	680 824	683 489	368 891	380 836
Minoritet ¹⁾	481 787	468 648	486 581	–	–
Totalt eget kapital	1 009 209	1 149 472	1 170 070	368 891	380 836
Upplåning	666 883	1 052 703	1 003 675	899 046	592 693
Uppskjutna skatteskulder	71 742	61 644	60 856	51 110	47 386
Övriga långfristig skuld	1 779	884	884	884	884
Summa långfristiga skulder	740 405	1 115 231	1 065 415	951 040	640 963
Leverantörsskulder	10 076	15 568	9 542	2 977	5 105
Aktuella skatteskulder	8 995	2 640	3 855	3 617	3 825
Upplåning, kortfristig del ³⁾	390 678	–	–	–	1 475
Övriga kortfristiga skulder	9 021	9 652	15 461	361 627	355 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 306	21 404	33 724	24 435	18 789
Summa kortfristiga skulder	447 088	49 263	62 582	392 656	384 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 196 701	2 313 966	2 298 067	1 712 586	1 406 151

1) Avser preferensaktier utställda av Proventus Capital Partners.

2) Avser Vendus Underkoncern V Real Estate AB som Vendus förvärvade per 2022-03-08.

3) 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.

Underskrifter

Stockholm den xx 2022

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.

Kvantum, Oden 2 i Tomelilla



Coop, VA 15711 i Kustianstad



Coop, Bergkristallen 4 i Falköping



Adress

Mäster Samuelsgatan 3, 2 tr,
111 44 Stockholm.

Org-nr: 559352-0165

Säte: Stockholm

vendus