

Vendus



Q4

Bokslutskommuniké januari – december 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.

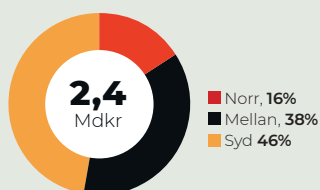
Nyckeltal per 31 december 2024

Uthyrbar area
129 621
Kvm

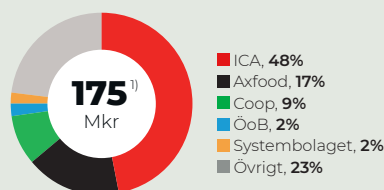
Hyresvärde
~175¹⁾
Mkr

Antal fastigheter
52

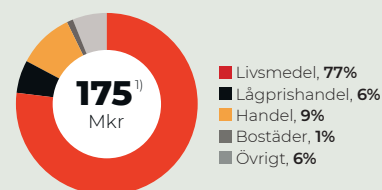
Fastighetsvärde per region, 31 dec 2024



Hyresvärde per hyresgäst, 31 dec 2024

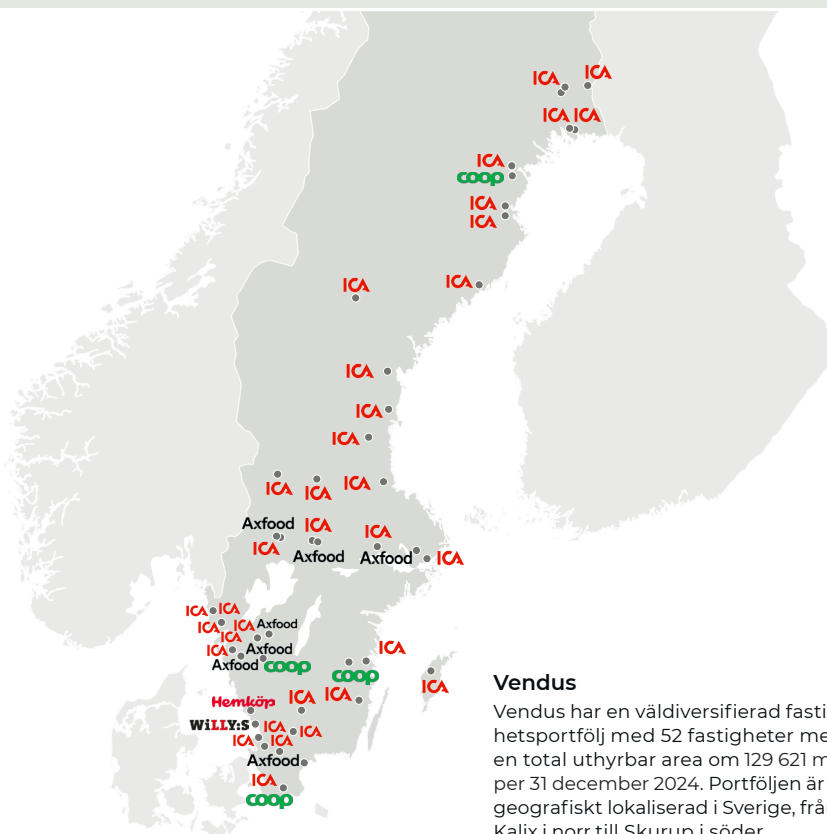


Hyresvärde per hyreskategori, 31 dec 2024



1) Inklusive vakanshyra och exklusive hyresrabatt för året 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 52 fastigheter med en total uthyrbar area om 129 621 m² per 31 december 2024. Portföljen är geografiskt lokaliserad i Sverige, från Kalix i norr till Skurup i söder.

Väsentliga händelser under perioden

Perioden oktober–december 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 42,3 miljoner kronor (42,4).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 10,9 miljoner kronor (8,8).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 35,0 miljoner kronor (–27,3).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 58,0 miljoner kronor (–44,0).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 46,9 miljoner kronor (–31,8).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till –40,4 miljoner kronor (–13,0).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Under perioden har Bolaget tecknat ett kapitalåtagande med Nordika Blue AB om cirka 400 miljoner kronor samt med Mel & Me Immo AB om cirka 88 miljoner kronor. Under kvartalet har hälften av åtagandet, det vill säga cirka 200 miljoner kronor respektive cirka 44 miljoner kronor, investerats i Bolaget genom riktade nyemissioner. Resterande cirka 200 miljoner kronor respektive cirka 44 miljoner kronor återstår för Bolaget att kalla på efter behov.
- Senior finansiering om totalt 200 miljoner kronor har räntesäkrats till en genomsnittlig ränta om 2,2 procent genom femåriga ränteswappar. Totalt har 630 miljoner kronor av den seniora finansieringen räntesäkrats, motsvarande 53 procent av den totala utestående seniora skulden.
- I fastigheten Tallen 3 i Herrljunga har det befintliga hyresavtalet med Axfood/Hemköp förlängts till och med den 30 november 2027. Avtalet innebär en ökning av bashyran med cirka 2,5 procent samt en större andel av bashyran som kommer att indexeras framöver.
- I fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har de befintliga hyresavtalen med hyresgästerna ÖoB och Systembolaget förlängts med fem respektive två år på oförändrade villkor.
- Den 18 december tillträdde Vendus en fastigheten i Umeå kommun med bland annat ICA som hyresgäst.
- Den 21 december förvärvades fyra fastigheter i Töcksfors i Årjängs kommun med bland annat Eurocash, ICA och Dollarstore som hyresgäster. Tillträdet sker den 28 februari.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	31 dec 2024	31 dec 2023
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, Mkr	2 384	2 301
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm	18 391	18 050
Förvaltningsfastigheter antal, st	52	51
Uthyrbar area, tusental kvm	129,6	127,5
Vakansgrad, %	5,3	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2	96,1
Överskottsgrad, % ¹⁾	80,2	80,5

1) Rullande 12-månaders värde.

Perioden januari – december 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 167,5 miljoner kronor (157,4).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 131,6 miljoner kronor (126,7).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 19,4 miljoner kronor (–15,9).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 63,8 miljoner kronor (–9,9).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 53,8 miljoner kronor (–2,5).
- Periodens nettoinvestering i fastigheter (inkl. förvärvsvärde) uppgick till –63,1 miljoner kronor (–282,4).

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Efter årsskiftet har en företrädesemission till befintliga aktieägare genomförts, vilket har tillfört Vendus cirka 188 miljoner kronor, varav cirka 30 miljoner kronor har investerats av ledningen. Syftet med emissionen är att förbättra den finansiella kapaciteten för att kunna utnyttja de tillväxtmöjligheter som finns på marknaden.
- För att ytterligare stärka Vendus kreditnyckeltal och kapitalstruktur planeras en amortering om 100 miljoner kronor på de utestående preferensaktierna.



Finansiella nyckeltal

	okt–dec 2024	okt–dec 2023	jan–dec 2024	jan–dec 2023
Hyresintäkter, Mkr	42,3	42,4	167,5	157,4
Förvaltningsresultat, Mkr	10,9	8,8	36,6	28,8
Resultat före skatt	58,0	–44,0	63,8	–9,9
Resultat efter skatt	46,9	–31,8	53,8	–2,5
Nettoinvesteringar	–40,4	–13,0	–63,1	–282,4
NAV/aktie, kr	62 ¹⁾	69	62 ¹⁾	69
Räntetäckningsgrad, ggr ^{2), 3)}	1,56	1,41	1,56	1,41
Nettobelåningsgrad, %	41,2	48,5	41,2	48,5
Belåningsgrad, %	50,0	53,5	50,0	53,5
Soliditet, %	52,0	46,2	52,0	46,2

1) Baseras på 14 930 056 utestående aktier.

2) Rullande 12-månaders värde.

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

VD har ordet

Det tredje verksamhetsåret har nu avslutats för Vendus, och vi summerar 2024 som ett år med stort fokus på Bolagets fortsatta tillväxt samt en uppdaterad strategi för hur Vendus ska nå uppsatta affärsmål.

Under hösten 2024, efter en genomförd process där flera investerare introducerats för Bolaget, beslutade styrelsen att gå vidare med fastighetsinvesteraren Nordika som investerar cirka 400 miljoner kronor i Vendus via riktade emissioner. Utöver detta investerar Mel & Me Immo AB (bolag fristående från den nuvarande ägaren MEL & ME Fastighet AB) cirka 88 miljoner kronor. Sammantaget innebär detta ett kapitalåtagande om cirka 488 miljoner kronor för Vendus. Dessa emissioner stärker Bolagets kapitalbas och möjliggör delvis inlösen av preferensaktier på 100 miljoner kronor, vilket i sin tur förbättrar kreditnyckeltal, skapar större finansieringsmöjligheter och tillför medel för förvärv och investeringar i befintliga fastigheter enligt den uppsatta affärsplanen. Styrelsen och den extra bolagsstämman har även beslutat om en företrädesemission på upp till 350 miljoner kronor, riktad till Vendus befintliga aktieägare. Genom denna emission har cirka 188 miljoner kronor före transaktionskostnader tillförts Bolaget, varav cirka 30 miljoner kronor har investerats av ledningen.

Det totala tillskottet uppgår därmed till cirka 676 miljoner kronor, varav cirka 432 miljoner kronor har tillförts Bolaget före transaktionskostnader, cirka 244 miljoner kronor kvarstår att dras ned efter behov. Per dagens datum har Vendus totalt 18 945 219 utestående aktier, varav 9 206 651 aktier har tillförts Bolaget i de senaste emissionerna (per 2024-12-31 hade Vendus 14 930 056 utestående aktier). Bolagets NAV uppgår till cirka 59 kronor per aktie, baserat på 18 945 219 utestående aktier.

Fastighetsmarknaden

Den lägre inflationen, räntesänkningarna och indikationerna på att värderingarna nu troligtvis har bottnat ut har återigen satt fart på transaktionsmarknaden. Den samlade ackumulerade transaktionsvolymen i Sverige för helåret 2024 uppgick till 133,7 miljarder kronor. Intressant att notera är att en stor andel av årets omsättning skedde under perioden november och december. Detta innebär en ökning med 52 procent jämfört med samma period föregående år. *(Colliers Nordics Monthly, January 2025)*

Inom Vendus segment, livsmedelsfastigheter/dagligvaruhandel, har Cibus förvärvat 31 livsmedelsbutiker i Danmark för cirka 118 miljoner EUR i december och genomfört ett förvärv i Benelux för cirka 508 miljoner EUR. Under 2024 reste Prisma Properties och Cibus tillsammans omkring 2,5 miljarder kronor i eget kapital, vilket understryker det starka intresset från investerare för segmentet.



Transaktioner och förvärv

Under det fjärde kvartalet har Vendus genomfört två förvärv, ett i Umeå kommun och ett i Årjängs kommun, med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 311 miljoner kronor. Fastigheten i Umeå som är helt uthyrd till bland annat ICA och Kronans Apotek tillträdde den 18 december. Det andra förvärvet omfattar fyra fastigheter i Årjängs kommun. Handelsparken, som rymmer butiker inom dagligvaru- och lågprissegmenten, har en uthyrbar area om 21 896 kvadratmeter. Största hyresgästen är Eurocash (Axfood) följt av ICA. Handelsparken omsatte cirka 552 miljoner kronor under 2024. Förvärven genomfördes till direktavkastning om 6,9 procent.

Vendus har en fortsatt stark pipeline. För närvarande pågår en due diligence-process för två förvärv med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 100 miljoner kronor och vi har lämnat prisindikationer på flera potentiella objekt. Vi ser fram emot ett spännande och händelserikt 2025.

Utveckling 5 år swap, 8 mars 2022 – 31 december 2024



Värdering

Per den 31 december 2024 uppgick Vendus fastighetsportfölj till 52 fastigheter med en total uthyrbar area om 129 621 kvadratmeter och ett samlat fastighetsvärde om 2 384 miljoner kronor. Om fastigheten i Årjängs kommun inkluderas, uppgår det totala fastighetsvärdet enligt extern värdering till 2 692 miljoner kronor. Bedömningen är att fastighetsvärderingarna, i takt med att fler transaktioner genomförs i segmentet, kommer att stiga under senare delen av 2025.

Finansiering

Den 27 november 2024 beslutade Vendus styrelse om en riktad nyemission om cirka 200 miljoner kronor, som en del av det totala åtagandet på cirka 400 miljoner kronor från Nordika Grocery AB. Beslutet fattades med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 12 april 2024. Den 11 december 2024 beslutade styrelsen om ytterligare en riktad nyemission på cirka 44 miljoner kronor från Mel & Me Immo AB, som en del av det totala åtagandet på cirka 88 miljoner kronor. Även detta beslut fattades med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 12 april 2024.

Företrädesemissionen som genomfördes i början av 2025 uppgick till cirka 188 miljoner kronor före transaktionskostnader. Vi uppskattar förtroendet från alla investerare, både nya och befintliga, som stödjer Vendus tillväxtambitioner. Detta möjliggör för Bolaget att dra nytta av de attraktiva förvärvsmöjligheter som finns på marknaden idag, i enlighet med Vendus målsättning och strategi.

För att ytterligare stärka Vendus kreditnyckeltal och kapitalstruktur överväger vi att under 2025 amortera 100 miljoner kronor på de utestående preferensaktierna. Denna åtgärd är en del av vår strategi för att förbättra kapitalstrukturen och för att skapa större finansiell flexibilitet. Målbilden är en LTV, inklusive preferensaktier, om cirka 65 procent eller lägre under 2025.

Bolaget för dialog med sin långivande bank om en förändrad finansieringsstruktur för att stärka flexibiliteten, förbättra tillväxtmöjligheterna, öka andelen grönklassificerade lån och effektivisera administrationen.

Räntetäckningsgraden uppgår per 2024-12-31 till 1,56x, vilket är en betryggande nivå över den covenant på 1,40x som varit gällande under mätperioden 2023 och 2024. Denna förbättring är ett resultat av bland annat befintlig räntesäkring och sjunkande marknadsräntor.

Hållbarhet

Arbetet för att uppnå våra hållbarhetsmål har fortsatt under 2024 inom förvaltningen. Under året har fokus varit på åtgärder som både minskar energianvändningen och koldioxidutsläppen i vårt befintliga bestånd, samtidigt som de bidrar till ökad lönsamhet och värde. Vi har genomfört flertalet projekt, både större och mindre, som har varit inriktade på att förbättra vår portfölj på olika sätt. Detta inkluderade allt från generell optimering av byggnaders drift till installation av två solcellsanläggningar på fastigheten Infanteristen 2 i Kristianstad och Högsby 1:157 i Högsby. Genom målinriktade insatser har vi lyckats minska den totala energiförbrukningen med 12 procent under de senaste 12 månaderna.

Vi fortsätter vårt engagerade arbete mot att uppfylla våra hållbarhetsmål och ser fram emot att både göra en positiv inverkan på miljön samt för att stärka driftnetton, vilket även skapar värde i fastighetsportföljen.

Förvaltning

Vendus tillämpar en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfordelar, såsom lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed fördelaktigare finansiering samtidigt som värdetillväxt genereras. Under 2024 har Vendus förlängt och nytecknat hyresavtal för cirka 7 000 kvadratmeter, med ett årligt hyresvärde på cirka 10 miljoner kronor, vilket motsvarar ungefär 6 procent av portföljen. Den genomsnittliga avtalslängden (WAULT) för nya hyresavtalen är cirka 5 år. Den totala hyreshöjningen uppgår till cirka 7 procent för nytecknade hyresavtal.

Under perioden har Vendus genomfört övergången till ett renodlat fastighetsbolag med en egen organisation. Som ett led i att ytterligare förstärka den finansiella styrningen och strategiska utvecklingen har Vendus även rekryterat en CFO, som tillträder sin tjänst i maj.

Stockholm den 19 februari 2024

Mattias Bülow,
VD

Willys, Gästgivaren 9 i Vårgårda



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 31 december 2024 innehöll Vendus fastighetsportfölj 52 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 varav ICA står för cirka 48 procent av det totala hyresvärdet. Hyresgäster inom dagligvaruhandeln skapar förutsättningar för stabila intäcksströmmar i form av kassaflöden, vilka till stor del är oberoende av makroekonomiska förutsättningar, ett resultat av indexerade hyresavtal med tillägg av omsättningskomponenter. Dessa egenskaper 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 6-8 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 31 december 2024

	A-aktier	B-aktier	Röst- andel, %
Nordika Grocery AB		4 255 318	24,1
Value Real Estate Investment Sweden AB	300 000	249 333 ¹⁾	18,4
MEL&ME Fastighet AB		1 046 380	5,9
Mel & Me Immo AB		936 170 ²⁾	5,3
MEL&ME AB		325 513	1,8
Movestic Livförsäkring AB		264 497	1,5
Nyrensten Global Holding AB		250 000	1,4
Graffe Holding AB		233 333	1,3
Burken Invest AB		229 500	1,3
Övriga		6 840 012	38,8
Total	300 000	14 630 056	100

Total antal aktier

14 930 056

Senaste avslut kr/aktie:

60

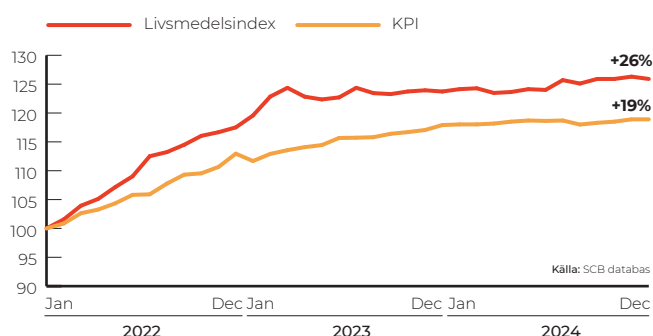
1) Inkluderar privata innehav.

2) Aktieägarlistan inkluderar Mel & Me Immo AB:s aktier, vars likvid har inkommit men som per avstämningsdagen den 31 december 2024 ännu inte var registrerade.

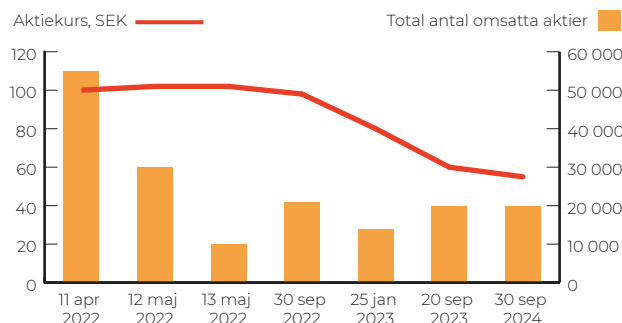
En aktie av serie A medför rätt till tio (10) röster samt en aktie av serie B medför rätt till en (1) röst. A-aktien ger även en rätt till överavkastning under vissa villkor, för närvarande är brykurs per 31 december 2024 beräknat till 89 kr per aktie. Nordika Grocery AB och Mel & Me Immo AB inkluderas, med aktier från deras riktade emissioner på cirka 200 respektive 44 miljoner kronor.

Prestationsbaserad ersättning på 20 % av överavkastningen över en tröskel på 8 % IRR vid exit (eller börsnotering) för de A-aktier som innehas av ledningen.

Livsmedelsindex och KPI 1 januari 2022 – 31 december 2024

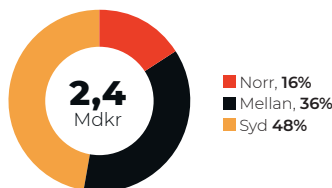


Aktietransaktioner 2022 – 31 december 2024



Vårt fastighetsbestånd

Geografiska delmarknader, 31 december 2024



Norr

Antal fastigheter: 16

Uthyrbar area: 23 465 kvm

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

Mellan

Antal fastigheter: 12

Uthyrbar area: 44 124 kvm

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

Syd

Antal fastigheter: 24

Uthyrbar area: 62 033 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.

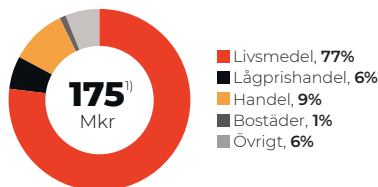
Bästa butiken på orten

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.

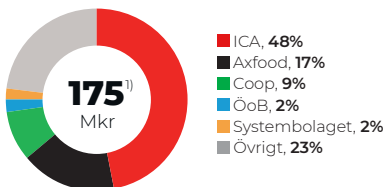
Omsättningsbaserade hyror

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 31 december 2024 inkluderade cirka 30 procent av Vendus hyresavtal mot livsmedelshyresgäster en omsättningskomponent.

Hyresvärde per hyreskategori, 31 december 2024



Hyresvärde per hyresgäst, 31 december 2024



1) Inklusive vakanshyra och exklusive hyresrabatt för året 2024.

Våra fastigheter

Vendus portfölj omfattar per den 31 december 2024 52 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.

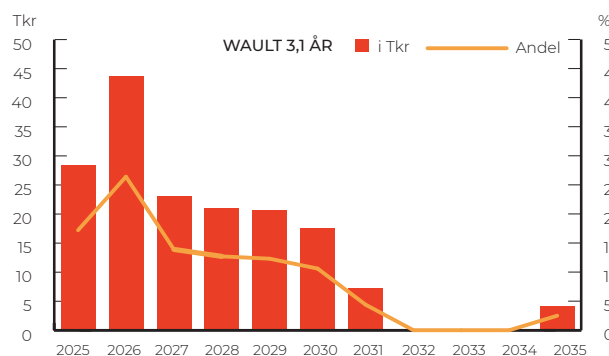
Pågående förhandlingar samt utvecklingsarbeten

- Under fjärde 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 fjärde kvartalet 2024 har utvecklingsarbeten pågått i fastigheterna 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 en befintlig hyresgäst.

Pågående och avslutade underhållsåtgärder under perioden

- Kylkonvertering till CO2-kyla har slutförts i fastigheterna Almekärr 3:98 i Lerum, Affärsmannen 1 i Kalix, Storkåge 44:4 i Skellefteå, Gammelstad 44:2 i Piteå och Forsa Lund 1:52 i Hudiksvall.
- 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 Söråkern 16 i Kalix, Gästgivaren 4 i Malung och Porsmad 1:107 i Varberg planeras kylkonvertering under 2025.

Förfallostruktur hyresavtal



Fastighetstransaktioner

Tillträdde fastigheter 2024

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Area, kvm	Uthyrningsgrad,%	Tillträde
Fjärde kvartalet						
Sävar 10:59	Umeå	Handel	ICA	2 046	100	18 dec 2024
Totalt				2 046		

Första, andra och tredje kvartalet – inga transaktioner har skett under kvartalen.

TOTALT	2 046	100
---------------	--------------	------------

Förvärvade fastigheter 2025

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Area, kvm	Uthyrningsgrad,%	Tillträde
Januari						
Töcksmarks Stom 3:3 & 3:15-3:17	Årjängs	Handel	Eurocash, ICA, Dollarstore, Rusta, med flera.	21 869	84	28 feb 2025
TOTALT				21 869		

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 Vendus 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 när hållbarhetsmål tagits fram.

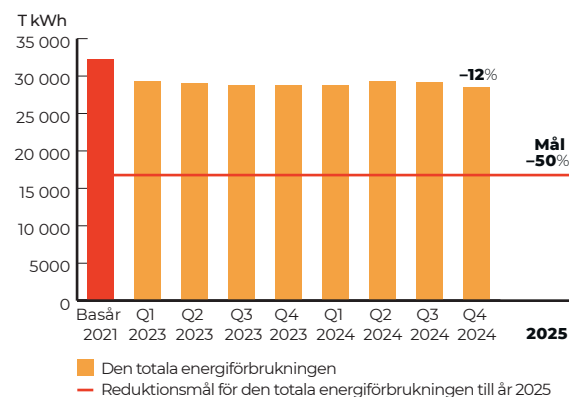
- Den ena kategorin är de som Vendus i egenskap av fastighetsägare kan påverka.
- Den andra kategorin är de åtgärder där det krävs samarbete mellan fastighetsägare och hyresgäst.

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

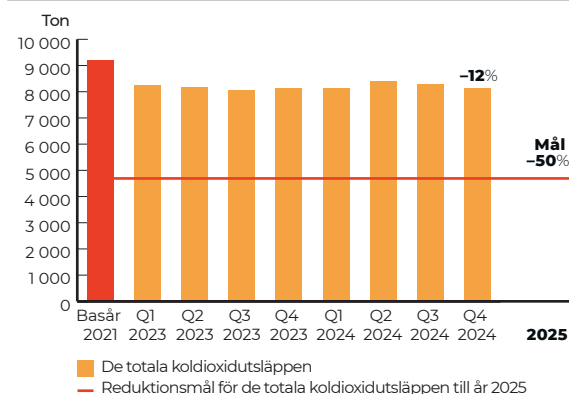
Som en del i hållbarhetsarbetet har Vendus som ett första steg identifierat olika hållbarhetsmål som ska uppnås innan slutet av 2025. Bland annat har vi som mål att den totala energiförbrukningen ska minska med 50 procent. Vi har även som mål att samtliga fastigheter ska byta ut äldre lysrör till LED-belysning,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

Reduktion av den totala energiförbrukningen, R12¹⁾



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

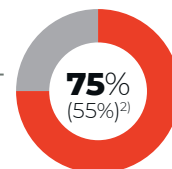
Reduktion av koldioxidutsläpp, R12¹⁾



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

Konvertering till LED

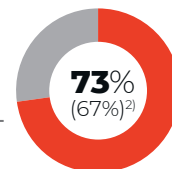
31 december 2024



Mål 2025

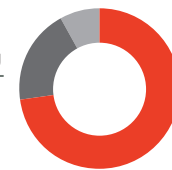


Konvertering av kylsystem till mer miljövänliga alternativ



Genomförd kylkonvertering

- Genomförd kylkonvertering, 73%
- Under utredning, 19%
- Byte inplanerat, 8%



2) Konvertering och reduktion kv 4 2023

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 iden-

tifiera 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 Gästgäver 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.

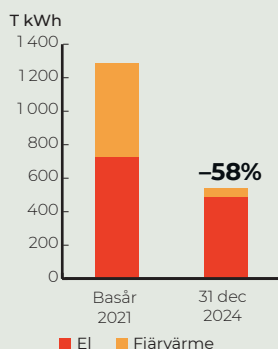
Inventering av förbrukning samt optimering av fastigheter

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:

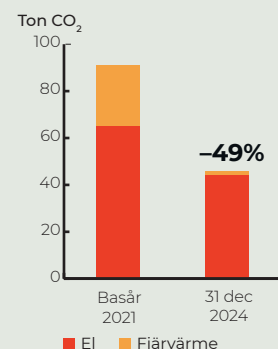
- I fastigheterna Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall, Affärsmannen 1 i Kalix samt Almekärr 3:98 i Lerum har vi slutfört kylkonverteringsprojekt som kommer innebära en reduktion av fastigheternas elanvändning med cirka 30 procent per år.
- Solcellsanläggning på 500 kWh har installerats på Infanteristen 2 i 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 Storkåge 4:44 i Skellefteå har kylkonvertering slutförts under fjärde kvartalet 2024.
- I fastigheterna Hjärtat 4 i Klippan och Kilafors 18:17 i Bollnäs har installation av LED-belysning genomförts 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 Katedern 1,3 & 10 i Gamleby och Sättra 54:1 i Gävle pågår utredning om installation av bergvärme.

Exempel: Köpmannen 5, Västerås

Energiförbrukning, R12



Koldioxidutsläpp, R12

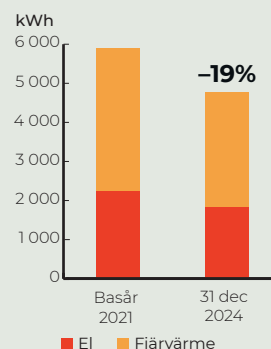


Energiförbrukningen i Köpmannen 5 i Västerås har minskat med 58 procent och koldioxidutsläppen med 49 procent. Prognostiserad reduktion av fastighetens energiförbrukning bedöms uppgå till 70 procent på årsbasis.

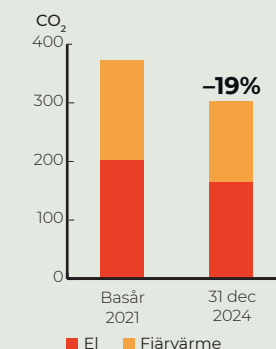


Exempel: Sättra 54:1 i Gävle

Energiförbrukning, R12



Koldioxidutsläpp, R12



Energiförbrukningen i Sättra 54:1 i Gävle har minskat med 17 procent och koldioxidutsläppen med 19 procent efter installation av nytt styrsystem och byte till energieffektiva fläktmotorer (EC).



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 31 december 2024 hade koncernen banklån om 1 192 miljoner kronor. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 24 miljoner kronor. Vid rapporteringsperiodens slut var Vendus största kreditgivare Swedbank. Totalt eget kapital uppgick per 31 december 2024 till 1 392 miljoner kronor.

Kapital- och räntebindning

Per 31 december 2024 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Vendus räntebärande skulder från kreditinstitut till 3,4 år. Räntebärande skulder som förfaller inom tolv månader uppgick till 475 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan för Vendus räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 4,7 procent exklusive befintlig räntesäkring och till 4,8 procent inklusive befintlig räntesäkring. Totalt har 630 miljoner kronor av den seniora finansieringen räntesäkrats, motsvarande 53 procent av den totala utestående seniora finansieringen.

Kapital- och räntebindning

Kredit-avtal	Mkr	Andel, %	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig kapitalbindning, år
0–1 år ¹⁾	475	40	4,6	0,5
1–2 år	513	43	4,7	1,6
2–3 år	27	2	4,9	2,8
3–4 år	23	2	4,8	3,7
4–5 år	5	0	5,0	4,6
5–6 år	5	0	5,0	5,6
>6 år	143	12	5,0	18,9
Totalt	1 192	100	4,7	3,4

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.

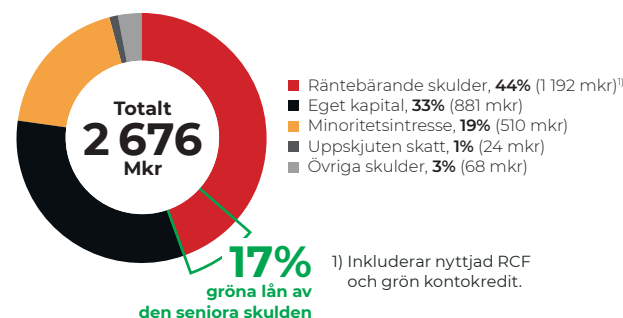
Räntederivat

Förfalloår	Nominellt belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
2028	200	3,2	32
2029	200	2,2	32
2030	230	3,4	37
Summa (genomsnitt)	630	3,0	100

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), 31 december 2024



Vendus har tillsammans med Swedbank etablerat ett grönt ramverk. Ramverket innebär en kontokredit som är hållbarhetsklassificerad enligt LMA Principles. Gröna investeringar kan sedan 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 31 december 2024 uppgick soliditeten till 52,0 procent, belåningsgraden till 50,0 procent och räntetäckningsgraden till 1,56 gånger.

Finansiella mål

	Mål	Utfall				
		Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023
Soliditet %	>30	52,0	46,2	46,4	46,4	46,2
Belåningsgrad, %	< 65	50,0	52,9	52,9	53,2	53,5
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1), 2)}	> 1,75	1,56	1,50	1,41	1,41	1,41

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.

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 31 december 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 96,2 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.

ICA, Kilafors 18:17 i Kilafors



Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Hysesintäkter	42 315	42 428	167 467	157 364
Övriga intäkter	590	1 583	664	6 439
Drift- och underhållskostnader	-7 697	-7 039	-30 703	-30 613
Fastighetsskatt	-1 634	-1 632	-5 848	-6 456
Driftnetto	33 575	35 339	131 579	126 734
Administrationskostnader	-7 796	-8 304	-29 549	-28 186
Finansiella kostnader (netto)	-14 837	-18 231	-65 407	-69 782
Förvaltningsresultat	10 942	8 804	36 623	28 766
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	35 031	-27 251	19 348	-15 950
Värdeförändringar finansiella instrument	12 037	-25 558	7 853	-22 710
Resultat före skatt	58 010	-44 006	63 825	-9 894
Skatt	-11 150	12 249	-10 067	7 429
Periodens resultat	46 860	-31 756	53 757	-2 465
Innehav utan bestämmande inflytande	8 683	8 529	34 732	34 035
Moderföretagets aktieägare	38 177	-40 285	19 025	-36 500
Summa	46 860	-31 756	53 757	-2 465

Kommentarer för Koncernens rapport över totalresultat i korthet

Intäkter

Hysesintäkterna under 2024 uppgick till 167 467 Tkr. Hysesintäkterna påverkas negativt av vakansen i fastigheten Centrum 3 i Hagfors.

Kostnader

Drift- och underhållskostnader under helåret 2024 uppgick till 30 703 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.

Administrationskostnader omfattar utgifter relaterade till koncernledning, gemensamma koncernfunktioner, IT, investerarelationer, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 29 549 Tkr för 2024.

Värdeförändringar

I resultaträkningen redovisas värdeförändringar, orealiserad, på förvaltningsfastigheter om 19 348 Tkr för 2024. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 7 853 Tkr och avser ränteswappar.

Balansräkning koncernen

Tkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	2 383 800	2 301 400
Maskiner och inventarier	1 000	–
Nyttjanderättstillgångar	884	884
Förutbetalda kostnader, långfristiga	52 475	–
Summa anläggningstillgångar	2 438 159	2 302 284
Hysesfordringar	5 861	8 718
Övriga kortfristiga fordringar	11 973	6 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 766	13 816
Likvida medel	208 748	116 025
Summa omsättningstillgångar	237 348	145 190
SUMMA TILLGÅNGAR	2 675 507	2 447 474
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	881 062	634 031
Innehav utan bestämmande inflytande	510 471	496 177
Totalt eget kapital	1 391 533	1 130 208
Upplåning, långfristig del	717 225	595 856
Uppskjutna skatteskulder	23 826	14 939
Övriga långfristig skuld	45	929
Tomträtt	884	884
Derivat	14 857	22 710
Summa långfristiga skulder	756 836	635 319
Leverantörsskulder	11 001	5 575
Aktuella skatteskulder	–	3 822
Upplåning, kortfristig del ¹⁾	474 790	636 360
Övriga kortfristiga skulder	12 530	6 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 816	29 405
Summa kortfristiga skulder	527 138	681 947
Summa skulder	1 283 974	1 317 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 675 507	2 447 474

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.

Kassaflödesanalys koncernen

Tkr	okt-dec 2024	okt-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Löpande Verksamhet				
Driftnetto	33 575	35 338	131 579	126 734
Administrationskostnader	-7 796	-8 304	-29 549	-28 186
Betalda räntor	-16 734	-27 628	-70 515	-69 782
Erhållna räntor	3 008	-	4 856	-
Betald skatt	575	1 766	-2 644	-3 465
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	12 628	1 172	33 727	25 301
Justeringar av rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	4 711	-8 943	1 487	17 530
Förändring av kortfristiga skulder	-9 091	3 608	-10 725	-9 337
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	8 248	-4 164	24 489	33 495
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-17 311	-5 278	-17 311	-76 123
Förvärv av inventarier	-1 000	-	-1 000	-
Investering i befintliga fastigheter	-10 792	-7 744	-33 459	-41 975
Förvärv av bolag	-52 500	-	-52 500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 603	-13 022	-104 270	-118 097
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	20 850	17 734	52 932
Amortering av lån	-28 280	-14 291	-57 936	-35 829
Utdelning ¹⁾	-	-4 989	-15 304	-19 650
Nyemission	228 006	83 687	228 010	83 687
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	199 726	85 257	172 504	81 140
Periodens kassaflöde	126 371	68 071	92 723	-3 463
Likvida medel vid periodens början	82 377	47 954	116 025	119 488
Likvida medel vid periodens slut	208 748	116 025	208 748	116 025

1) Utdelning till P Capital Partners avseende preferensaktier.

Under perioden har Vendus genomfört övergången till ett renodlat fastighetsbolag med en egen organisation. Detta har skett genom ett bolagsförvärv med en förvaltningsorganisation till ett sammanlagt värde om 53 500 Tkr, varav 1 000 Tkr allokerades till inventarier vilket betalades kontant.

Underskrifter

Stockholm den 19 februari 2025

Mounir Tajjou
Styrelsens ordförande

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Sorin Valdman
Styrelseledamot

Jens Rastad
Styrelseledamot

Gabriel Cronstedt
Styrelseledamot

Mattias Bülow
VD

Sverker Thufvesson
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.
NAV	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande minoritet, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och derivat.	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.



Kvantum, Oden 2 i Tomelilla



Coop, Bergkristallen 4 i Falköping



Coop, VÅ 157:11 i Kristianstad

Adress

Mäster Samuelsgatan 3, 2 tr,
111 44 Stockholm.

Org-nr: 559352-0165

Säte: Stockholm

vendus