

vendus



Q4

Bokslutskommuniké januari – december 2025

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

Vendus skapar moderna handelsplatser med effektiva och hållbara lösningar som håller ned kostnaderna. Detta säkerställer både den positiva utvecklingen för våra hyresgästers verksamhet och fastigheternas värde över tid.

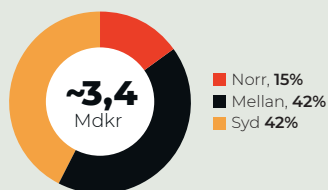
Nyckeltal per 31 december 2025

Uthyrbar area
~181 100
Kvm

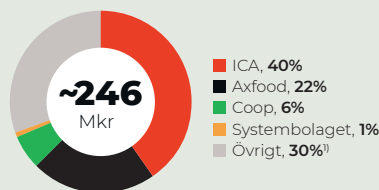
Hyresvärde
~246
Mkr

Antal fastigheter
71

Fastighetsvärde per region, 31 dec 2025

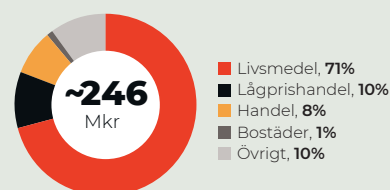


Hyresvärde per hyresgäst, 31 dec 2025

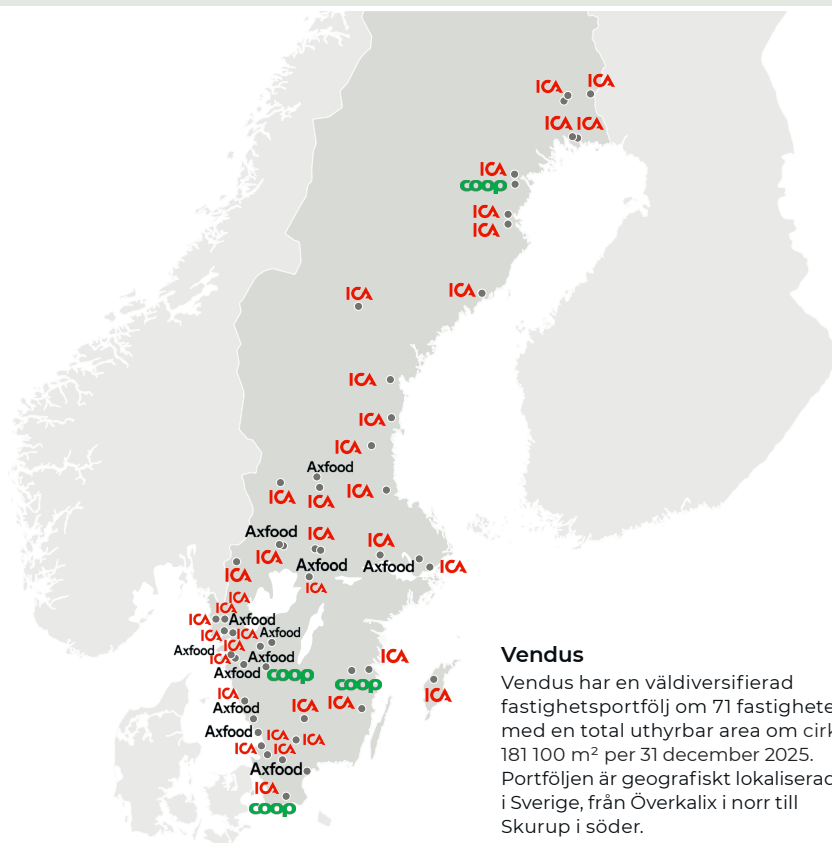


1) Inkluderar apotek.

Hyresvärde per hyreskategori, 31 dec 2025



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 om 71 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 181 100 m² per 31 december 2025. Portföljen är geografiskt lokaliserad i Sverige, från Överkalix i norr till Skurup i söder.

Väsentliga händelser under perioden

Kvartalet oktober – december 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 56,2 miljoner kronor (42,3).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 19,4 miljoner kronor (10,9).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 60,2 miljoner kronor (35,0).
- Kvartalets resultat före skatt uppgick till 83,6 miljoner kronor (58,0).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 62,2 miljoner kronor (46,9).

Perioden januari – december 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 203,5 miljoner kronor (167,5).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 57,4 miljoner kronor (36,6).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 136,2 miljoner kronor (19,3).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 188,2 miljoner kronor (63,8).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 144,9 miljoner kronor (53,8).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Den 1 december tillträdde fastigheterna Stenung 1:108 och 4:52 i Stenungsunds kommun, med Willy:s som ankarhyresgäst. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till cirka 8 500 kvadratmeter.
- Den 1 december tillträdde fastigheterna Noret 58:22, 86:19, 86:20 och 88:51 i Mora kommun, med Willy:s som ankarhyresgäst. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till cirka 6 500 kvadratmeter.
- Två ursprungliga vakanser från förvärven i Hagfors och Västerås, om totalt 990 kvadratmeter, har hyrts ut. De tecknade avtalen har en genomsnittlig hyreslängd på 6,2 år.
- Nordic Wellness har tecknat villkorat avtal om cirka 1 500 kvadratmeter i Kallhäll 9:18 i Järfälla och fyller därmed vakansen efter Ahlsell.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Den 2 februari tillträdde fastigheten Bjärred 14:11 i Lomma kommun, med ICA Supermarket som ankarhyresgäst. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till cirka 5 300 kvadratmeter.
- Nyetablering av Clas Ohlson om cirka 1 200 kvadratmeter i Köpmannen 5 i Västerås som ersätter Byggmax i förtid.
- Kallelse till extra bolagsstämma för beslut om företrädesemission, samt om en riktad emission till Nordika V genom dotterbolag. Vid full teckning innebär emissionerna att bolaget tillförs totalt cirka 1,1 miljarder kronor. Syftet är att slutligt lösa in återstående preferensaktier under 2026 i linje med bolagets strategi att stärka balansräkningen, och för att möjliggöra fortsatt tillväxt.

Finansiella nyckeltal

	okt-dec 2025	okt-dec 2024	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Hyresintäkter, Mkr	56,2	42,3	203,5	167,5
Förvaltningsresultat, Mkr	19,4	10,9	57,4	36,6
Resultat före skatt, Mkr	83,6	58,0	188,2	63,8
Resultat efter skatt, Mkr	62,2	46,9	144,9	53,8
NAV/aktie, kr	61,6	61,6	61,6	61,6
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1), 2)}	1,9	1,6	1,9	1,6
Belåningsgrad, %	43,8	41,2	43,8	41,2
Soliditet, %	49,1	52,0	49,1	52,0

1) Rullande 12-månaders värde.

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	31 dec 2025	31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, Mkr	3 368,4	2 383,8
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm	18 599	18 391
Antal fastigheter, st	71	56
Uthyrbar area, tusental kvm	181,1	129,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	96,2
Överskottsgrad, %	77,0	78,6

VD har ordet

Ett år präglat av tillväxt, stärkt finansiell ställning och ökat fokus på hållbarhet.



När vi summerar 2025 kan vi blicka tillbaka på ett år av stark tillväxt i Vendus, samtidigt som vi tagit tydliga steg framåt avseende förbättrade finansiella nyckeltal. Under året har vi gjort en tydlig förflyttning i linje med ambitionen om att vara ett attraktivt bolag utifrån ett investeringsperspektiv, med en väl fungerande och värdeskapande förvaltning och organisation med fortsatt tillväxt via styckesförvärv. Bolaget genomförde totalt tio fastighetsförvärv under 2025. Förvärven omfattar en sammanlagd uthyrbar area om cirka 58 000 kvadratmeter och ett fastighetsvärde om cirka 1,1 miljard kronor baserat på extern värdering. Fastigheterna är ankrade med hyresgäster inom dagligvaruhandel och förvärven genomfördes till attraktiva initiala direktavkastningar, vilket stärker Vendus position samt är en viktig del i förbättringen av de finansiella nyckeltalen och skapar förutsättningar för fortsatt expansion.

Under året stärktes också den finansiella ställningen genom en omfattande refinansiering av Vendus skuldportfölj. Förbättrade villkor tillsammans med starkare finansiella nyckeltal har bidragit till lägre finansieringskostnader med positiv effekt på både resultat och kassaflöde. Årets driftnetto uppgick till 157 miljoner kronor (132 miljoner kronor föregående år), och resultatet efter skatt ökade till 145 miljoner kronor (54 miljoner kronor). Även räntetäckningsgraden förbättrades under fjärde kvartalet till 1,9 gånger (1,6 gånger), där nivån kommer att stärkas framåt i takt med att bolaget rör sig bort från historiska perioder med högre kostnader.

Transaktioner och värdeutveckling under perioden

Segmentet dagligvaruhandel som Vendus verkar inom fortsätter enligt bolagets bedömning att stärkas framåt, där vi både ser nya aktörer och en ökad aptit hos större fastighetsägare. Under fjärde kvartalet tillträdde Vendus två fastigheter, en i Stenungssund om cirka 8 500 kvadratmeter uthyrbar area och en i Mora om cirka 6 500 kvadratmeter. Axfood genom Willy:s utgör ankarhyresgäst i båda fastigheterna.

Efter kvartalets slut tillträdde ytterligare en fastighet i Bjärred, Lomma kommun, med ICA som ankarhyresgäst och en uthyrbar area om cirka 5 520 kvadratmeter.

Orealiserad värdeförändring för det fjärde kvartalet respektive helår uppgick till 60 respektive 136 miljoner kronor.

Hållbarhet som skapar värde

Arbetet med att nå Vendus hållbarhetsmål har fortsatt under 2025. Fokus har legat på att öka uppkopplingsgraden för att möjliggöra styrning i realtid av fastigheternas system, samt åtgärder som minskar energianvändning och koldioxidutsläpp i fastighetsbeståndet. Samtidigt som dessa åtgärder stärker lönsamheten och ökar fastigheternas långsiktiga värde innebär de viktiga steg mot att nå bolagets uppsatta hållbarhetsmål inom reduktion av energi och koldioxid. Under året uppnåddes en minskning av de fastighetsrelaterade energi- och koldioxidutsläppen om 23 respektive 25 procent jämfört med det antagna basåret 2021. Hyresgästernas elanvändning har samtidigt minskat med 10 procent, vilket speglas i deras kostnadsbesparingar och bidrar till att minska fastighetsbeståndets totala koldioxidavtryck samt möjligheter för Vendus att kapitalisera på denna del via löpande omförhandlingar. Flera projekt har genomförts för att utveckla och effektivisera portföljen, från löpande optimering av byggnadernas drift till investeringar i ny energiteknik. Ett exempel är installationen av en bergvärmeanläggning i fastigheten Katedern 1 i Gamleby som beräknas minska energianvändningen med cirka 50 procent i byggnaden.

Aktiv förvaltning och portföljutveckling

Genom Vendus aktiva förvaltningsmodell har vi under året förlängt och nytecknat hyresavtal om totalt 19 000 kvadratmeter, med ett sammanlagt årligt hyresvärde om cirka 26 miljoner kronor motsvarande cirka 11 procent av portföljen. De nya avtalen har en genomsnittlig avtalslängd om cirka 6 år vilket inneburit en positiv påverkan på Vendus genomsnittliga kontraktslängd.



Med utgångspunkt i bolagets förbättrade position avser Vendus under mars-april 2026 stärka kassan genom en företrädesemission, kompletterat med en riktad emission till Nordika via deras nyligen initierade fond V. De båda emissionerna innebär att Vendus kan tillföras upp till totalt cirka 1,1 miljarder kronor, där Nordika fortsätter att vara en viktig del av Vendus resa och med en förhoppning om att befintliga aktieägare deltar i efterföljande företrädesemission. Syftet med emissionerna är att slutligt lösa in återstående preferensaktier under 2026 vilka per årsskiftet uppgår till cirka 423 miljoner kronor, i linje med bolagets strategi att fortsatt stärka balansräkningen och förbättra avkastningen. Kapitaltillförseln möjliggör även vidare tillväxt via förvärv samt genomförande av projekt och utveckling i befintlig fastighetsportfölj.

Vi kan även med glädje välkomna ett antal nya kollegor till Vendus som ansluter under våren. Rekryteringar har skett både inom förvaltning och ekonomi för att stärka upp arbetet med bolagets fortsatta utveckling och vidare resa.

Det är med stolthet vi ser tillbaka på 2025 som tydligt visar att vårt långsiktiga arbete med en egen samt fokuserad förvaltning, attraktiva förvärv och en hög ambition kring energiförbrukning samt kostnadsreduktion ger tydliga resultat, och vi ser med tillförsikt fram emot 2026.

Stockholm den 20 februari 2026

Mattias Bülow
VD

ICA, Gästgivaren 4 i Malung



Om Vendus

Vendus förvärvar, förvaltar och utvecklar livsmedelsbutiker där hyresgästen har en stark position, stabil omsättning och ett lokalt engagemang. Vendus styrka som fastighetsägare är den egna förvaltningen där vi i samarbete med våra hyresgäster aktivt utvecklar handelsplatserna över tid på ett hållbart sätt.

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 2025 innehöll Vendus fastighetsportfölj 71 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Överkalix i norr till Skurup i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. Cirka 71 procent av hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandel varav ICA står för cirka 40 procent av det totala hyresvärdet. Hyresgäster inom dagligvaruhandeln skapar förutsättningar för stabila kassaflöden, där intäktsströmmarna till stor del är oberoende av konjunktur genom indexerade hyresavtal med omsättningskomponenter. Detta ger Vendus ett implicit skydd mot inflation över tid.

Målsättning

Vendus har som mål att äga och förvalta en fastighetsportfölj med ett värde om 6–8 miljarder kronor, vilket möjliggör stabila, inflationssäkrade kassaflöden och skalfördelar från en större portfölj. Vendus har vidare som målsättning att arbeta aktivt med fastighetsportföljen för att ständigt förbättra, modernisera och på ett hållbart sätt 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 underliggande fastighetsvärde mellan 50–100 miljoner kronor per fastighet. Genom en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfördelar så som lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därigenom fördelaktigare finansiering parallellt.

Aktieägare per den 31 december 2025

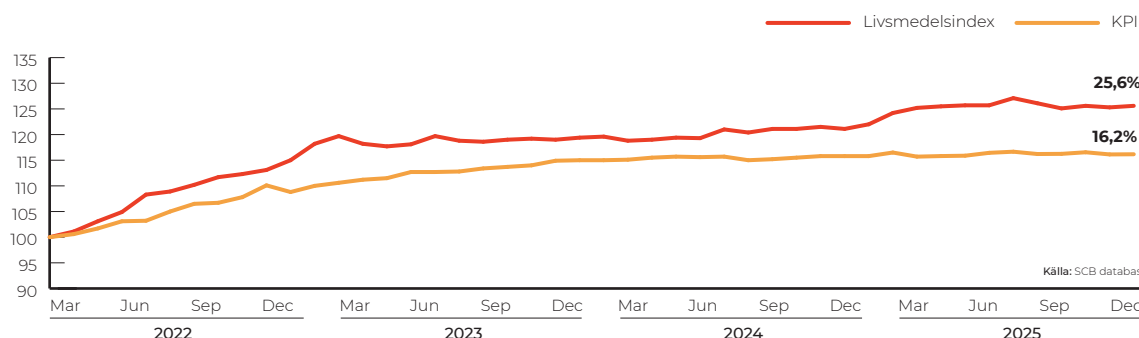
	A-aktier	B-aktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Nordika Grocery AB		8 510 636	35,2	31,7
Value Real Estate Investment Sweden AB	300 000	1	1,2	11,2
Mel & Me Immo AB		1 872 340	7,8	7,0
Movestic Livförsäkring AB		1 143 375	4,7	4,3
MEL&ME Fastighet AB		1 046 380	4,3	3,9
Burken Invest AB		441 500	1,8	1,6
Graffe Holding AB		349 999	1,4	1,3
Hajskäret Invest AB		346 334	1,4	1,3
MEL&ME AB		325 513	1,3	1,2
Övriga		9 821 905	40,7	36,6
Total	300 000	23 857 983	100	100

Total antal aktier 24 157 983

1) Del av Movestic Livförsäkring AB:s post inkluderar privata innehav av management om 770 130 B aktier.

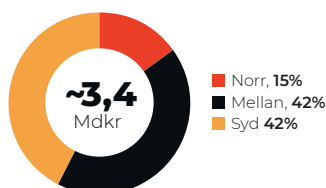
En aktie av serie A medför rätt till tio (10) röster och en aktie av serie B medför rätt till en (1) röst. A-aktien ger även en rätt till överavkastning under vissa villkor. Prestationsbaserad ersättning om 20 procent av överavkastningen över en tröskel på 8 procent IRR vid exit (eller börsnotering) för de A-aktier som innehas av ledningen. För närvarande är brytkurs per 31 december 2025 beräknad till 78 kr per aktie.

Livsmedelsindex och KPI mars 2022 – december 2025



Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsvärde per region, 31 december 2025



Norr

Antal fastigheter: 21

Uthyrbar area: 29 997 kvm

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

Mellan

Antal fastigheter: 20

Uthyrbar area: 74 053 kvm

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

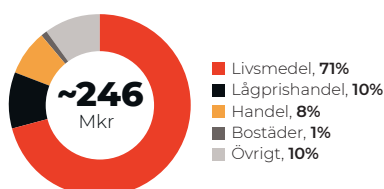
Syd

Antal fastigheter: 30

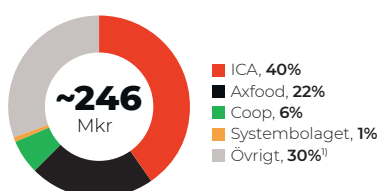
Uthyrbar area: 77 059 kvm

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

Hyresvärde per hyreskategori, 31 december 2025



Hyresvärde per hyresgäst, 30 september 2025



¹⁾ Inkluderar apotek.

Våra fastigheter

Vendus portfölj omfattar per kvartalets utgång 71 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 samt möjlighet till kostnadsbesparing. Samtidigt planeras för investeringar inom fastigheten tillsammans med hyresgästen, vilket syftar till att ge hyresgästen de bästa

förutsättningarna att bedriva sin 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 (inklusive apotek och Systembolaget) där ICA är den enskilt största hyresgästen med cirka 40 procent av de totala hyresintäkterna. 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 nå fram till att butiken ska konkurrera om den benämningen. Innebörden av detta kan skilja sig åt 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 2025 inkluderade cirka 26 procent av Vendus hyresavtal med livsmedelshyresgäster en omsättningskomponent.

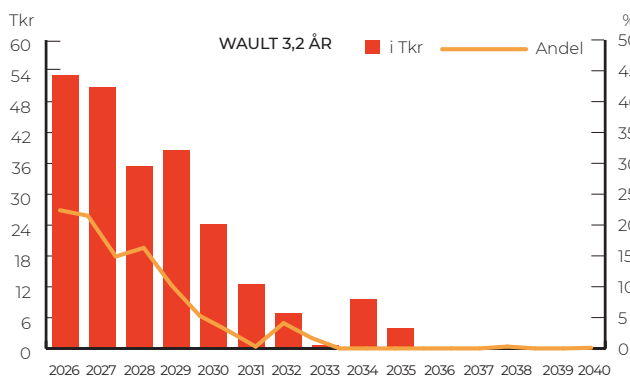
Förvaltning

Förvaltningen av Vendus fastighetsportfölj utförs av ett erfaret team som varit med och byggt upp portföljen från bolagets uppstart, 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 genom hållbara investeringar säkerställs en stark värdetillväxt för portföljen.

Pågående förhandlingar samt utvecklingsarbeten

- Under fjärde kvartalet 2025 har förhandlingar och omförhandlingar med hyresgäster pågått avseende cirka 13 000 kvadratmeter uthyrbar area, motsvarande 7 procent av portföljen.

Förfallostruktur hyresavtal



Pågående och avslutade investeringar under kvartalet

- I fastigheten Slammarp 64:6 i Båstad pågår kylkonvertering till ett naturligt köldmedium, CO₂ (koldioxid), samt installation av ett nytt ventilationsaggregat.
- I fastigheten Katedern 1 & 3 i Gamleby pågår installation av bergvärme fortsatt.
- I fastigheterna Töcksmarks Stom 3:3 & 3:15-3:17 i Årjäng pågår installation av ny styr- och reglerutrustning samt utbyte av värmepumpar.
- Installationen av bergvärmeanläggningen på fastigheten Forsa Lund 1:52 i Hudiksvall har slutförts.
- I fastigheterna Söråkern 16 i Kalix, Gästgivaren 4 i Malung och Kallhäll 9:18 i Kallhäll planeras kylkonvertering under 2026.
- I fastigheten Högsby 1:157 i Högsby pågår en hyresgäst-anpassning där ett nytt ventilationsaggregat med värmeåtervinning samt ny LED-belysning ska installeras.



Fastighetstransaktioner

Tillträdde fastigheter under fjärde kvartalet 2025

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Area, kvm	Andel livsmedel, %	Uthyningsgrad, %	Tillträde
Stenung 1:108 och 4:52	Stenungsund	Handel	Willy's, Jysk, Stenungsunds Kommun	8 532	59	98	1 dec 2025
Noret 58:22, 86:19, 86:20 & 88:51	Mora	Handel	Willy's, KappAhl, Apoteksgruppen	6 531	41	98	1 dec 2025
				15 063	51	98	

Hållbarhet

Med tydligt uppsatta mål och mätbara resultat arbetar vi på Vendus aktivt tillsammans med våra hyresgäster för att skapa hållbara fastigheter.

Vendus hållbarhetsarbete

Vendus delar in hållbarhetsarbetet i två kategorier:

- Kategori ett är det som Vendus i egenskap av fastighetsägare kan påverka
- Kategori två är de åtgärder där det krävs samarbete mellan fastighetsägare och hyresgäst.

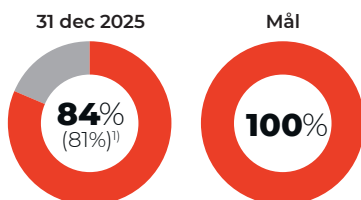
Vidare har Vendus identifierat åtgärder som alltid ska utföras vid förvärv av fastigheter, samt åtgärder som alltid ska erbjudas i samarbete med hyresgästen för att reducera parternas totala klimatavtryck.

Mål 2025

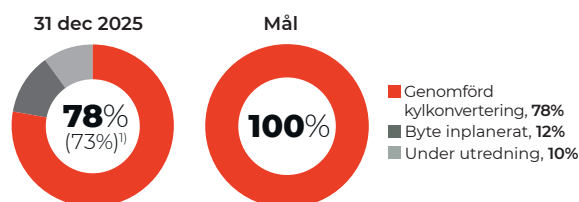
Vendus har ett antal hållbarhetsmål som ska uppnås innan slutet av 2027. De huvudsakliga målen innefattar att den totala förbrukningen för fastighetsenergi och tillhörande koldioxidutsläpp ska minska med 50 procent i förhållande till basår 2021, att samtliga fastigheter ska byta ut äldre lysrör till LED-belysning samt att samtliga äldre kylsystem ska konverteras till mer miljövänliga alternativ.

En uppdatering av basårets ingångsvärden för såväl energiförbrukning som koldioxidutsläpp har skett under kvartalet, som en konsekvens av förvärv, ökad tillgång till förbrukningsdata och genom att fler fastigheter successivt har kopplats upp.

Konvertering till LED

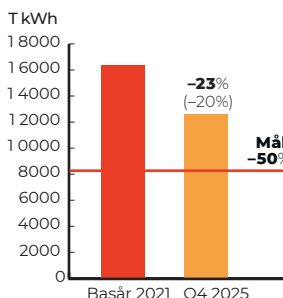


Konvertering av kylsystem till mer miljövänliga alternativ



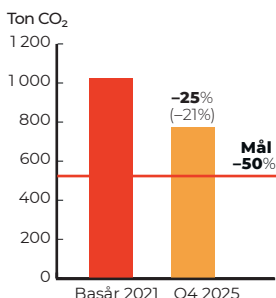
¹⁾ Konvertering och reduktion jämfört med kv 4 2024

Reduktion av den totala fastighetsenergin, R12



■ Total fastighetsenergi
 — Reduktionsmål för den totala fastighetsenergin till år 2027

Reduktion av koldioxidutsläpp, R12



■ Totala koldioxidutsläpp från fastighetsenergi
 — Reduktionsmål för de totala koldioxidutsläppen, fastighetsenergi till år 2027

Uppkopplade fastigheter för mätbarhet

Vendus genomför en inventering vid förvärv och kopplar upp samtliga fastigheter mot ett energiuppföljningssystem för att få kontroll över den dagliga energianvändningen i realtid. Detta möjliggör optimering och uppföljning av energianvändningen. Vidare köper Vendus endast förnybar el, och löpande dialog med hyresgäster förs för byte till förnybar el på hyresgästsidan. Flertalet av Vendus fastigheter har bytt till mer miljövänligt kylsystem som följer EU-taxonomin.

Tillsammans med hyresgästen

Tillsammans med hyresgästen arbetar Vendus för att skapa hållbara fastigheter med låga klimatavtryck, vilket kräver engagemang och ett gott samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst. I samband med omförhandlingar av hyresavtal arbetar Vendus tillsammans med hyresgästen för att identifiera ombyggnationer som både är hållbara och som leder till förbättringar för hyresgästen. Tillsammans med hyresgästen har Vendus i ett antal fall under kvartalet installerat system för värmeåtervinning av hyresgästens livsmedelkyla. Exempelvis har system för fastigheterna Slammarp 64:6 i Båstad, Affärsmannen 1 i Kalix, Forsa-Lund 1:52 i Hudiksvall, Porsmad 1:107 i Varberg, Piteå Gammelstad 44:2 i Piteå och Storkåge 19:44 i Skellefteå installerats. I fastigheten Bränna 4:19 i Överkalix, Stationskarlen 7 i Skelleftehamn, Djupviken 36:5 i Piteå, Lejonet 14 i Skurup, Bergkristallen 4, Eketånga 24:56, Ullared 1:73 och Munksund 41:154 i Piteå pågår utredning av kylkonvertering.

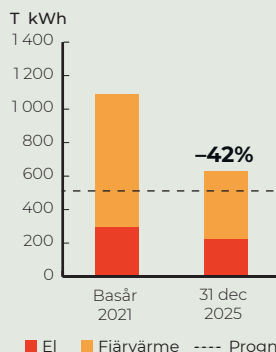
Genom Vendus arbete med energieffektivitet har även hyresgästernas elanvändning reducerats, utöver fastighetsenergin. Reduktionen av hyresgästernas elanvändning uppgick till 10 procent per fjärde kvartalet jämfört med basåret 2021. Detta ingår inte i Vendus direkta hållbarhetsmål men understödjer arbetet med att reducera hyresgästernas kostnader, samt sänka det totala koldioxidavtrycket i fastighetsbeståndet.

Exempel: Katedern 1 & 3 i Gamleby

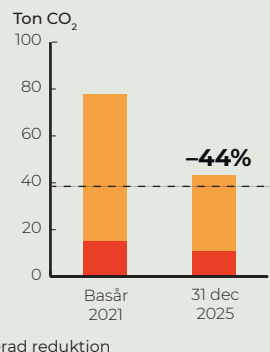


Energiförbrukningen för fastighetsenergi i Katedern 1 i Gamleby har minskat med 42 procent och koldioxidutsläppen med 44 procent efter installationen av ett nytt styrsystem. Den prognostiserade reduktionen av fastighetens energiförbrukning bedöms uppgå till drygt 50 procent efter installation av bergvärme.

Fastighetsenergi, R12



Koldioxidutsläpp, R12

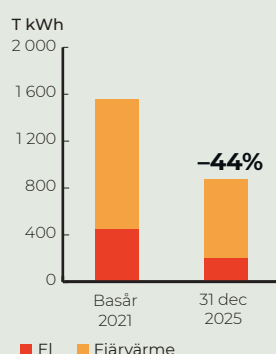


Exempel: Sättra 54:1 i Gävle

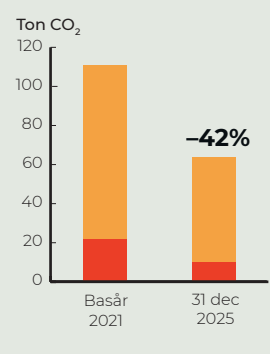


Energiförbrukningen för fastighetsenergi i Sättra 54:1 i Gävle har minskat med 44 procent och koldioxidutsläppen med 42 procent efter installation av nytt styrsystem och byte till energieffektiva fläktmotorer.

Fastighetsenergi, R12



Koldioxidutsläpp, R12

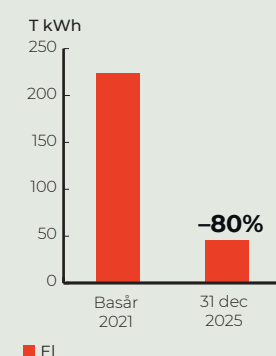


Exempel: Almekärr 3:98 i Lerum

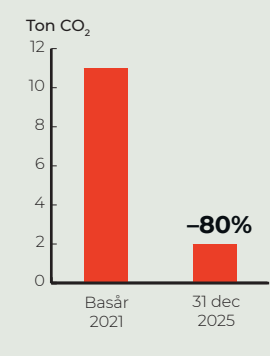


Energiförbrukningen för fastighetsenergi i Almekärr 3:98 i Lerum har minskat med 80 procent, liksom koldioxidutsläppen, efter installation av ett system för värmeåtervinning från hyresgästens livsmedelskyla.

Fastighetsenergi, R12



Koldioxidutsläpp, R12

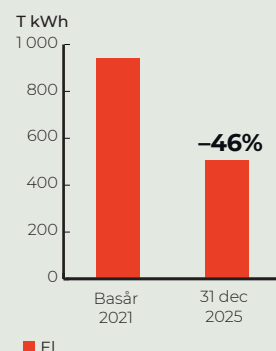


Exempel: Storkåge 19:44 i Skellefteå

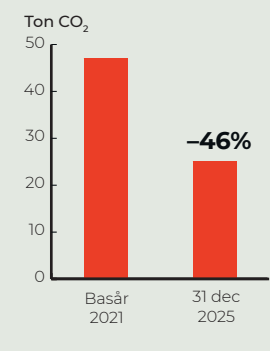


Energiförbrukningen för fastighetsenergi i Storkåge 19:44 i Skellefteå har minskat med 46 procent, liksom koldioxidutsläppen, efter installation av ett system för värmeåtervinning från hyresgästens livsmedelskyla.

Fastighetsenergi, R12



Koldioxidutsläpp, R12



Finansiering

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

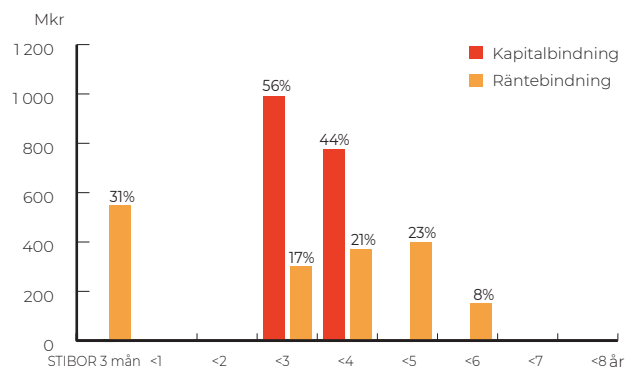
Kapitalstruktur

Per den 31 december 2025 hade koncernen banklån om 1 771 miljoner kronor. Totalt eget kapital uppgick till 1 841 miljoner kronor. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 62 miljoner kronor.

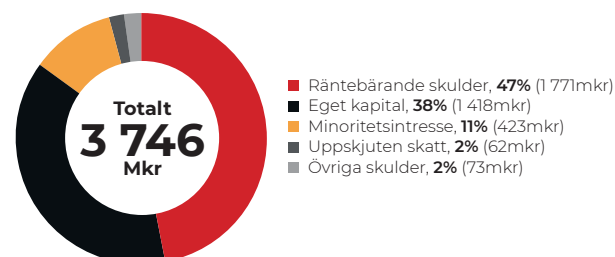
Kapital- och räntebindning

Per 31 december 2025 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Vendus räntebärande skulder från kreditinstitut till 2,9 år. Den genomsnittliga räntan för Vendus räntebärande skulder uppgick vid kvartalets utgång till 4,1 procent. Utestående portfölj av räntederivat uppgick vid kvartalets slut till 1 220 miljoner kronor motsvarande 69 procent av total senior finansiering och genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,7 år.

Kreditavtal



Kapitalstruktur (eget kapital & skulder), 31 december 2025



Finansiella mål

Vendus finansiella mål är att soliditeten ska överstiga 30 procent, belåningsgraden ska understiga 65 procent och räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger. Per 31 december 2025 uppgick soliditeten till 49,1 procent, belåningsgraden till 43,8 procent och räntetäckningsgraden till 1,93 gånger. Vid kvartalets slut var samtliga finansiella åtaganden mot kreditinstitut, så kallade kovenanter, uppfyllda.

Finansiella mål

		Utfall				
	Mål	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Soliditet, %	>30	49,1	51,3	53,1	50,7	52,0
Belåningsgrad, %	< 65	43,8	40,1	39,8	44,5	41,2
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1), 2)}	> 1,75	1,93	1,79	1,68	1,55	1,56

1) Kostnad för preferensaktier utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet. Räntesats 4,0% + 3,0% (PIK). Efter den 29 april 2028 sker ökning till 14 % årlig ränta. Utdelning på preferensaktierna kan skjutas upp av Vendus mot kapitalisering.

2) Rullande 12-månaders värde.

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 2025 anlitas 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 kvartalets utgång var 95,5 procent och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var cirka 3,2 år. Cirka 71 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 arbeta aktivt och nära 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 40 procent av årets budgeterade driftskostnader debiteras hyresgästerna enligt självkostnadsprincipen 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

Mkr	okt–dec 2025	okt–dec 2024	jan–dec 2025	jan–dec 2024
Hysesintäkter	56,2	42,3	203,5	167,5
Övriga intäkter	2,5	0,6	2,7	0,6
Drift- och underhållskostnader	-11,8	-7,7	-42,1	-30,7
Fastighetsskatt	-2,2	-1,6	-7,5	-5,8
Driftnetto	44,7	33,6	156,6	131,6
Administrationskostnader	-9,8	-7,8	-31,4	-29,5
Transaktionskostnader	-	-	-2,0	-
Finansiella kostnader (netto)	-14,8	-14,8	-63,7	-65,4
Finansiella kostnader (IFRS 16 Leasing)	-0,6	-	-1,7	-
Nyttjanderättskostnader - lokalhyra	-0,2	-	-0,5	-
Förvaltningsresultat	19,4	10,9	57,4	36,6
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	60,2	35,0	136,2	19,3
Värdeförändringar finansiella instrument	6,9	12,0	5,3	7,9
Aktiverade kostnader verksamhets-övergång	-2,6	-	-10,5	-
Avskrivningar inventarier	-0,2	-	-0,2	-
Resultat före skatt	83,6	58,0	188,2	63,8
Aktuell skatt	-6,5	-1,1	-6,5	-1,1
Uppskjuten skatt	-14,9	-10,1	-36,7	-9,0
Periodens resultat	62,2	46,9	144,9	53,8
Innehav utan bestämmande inflytande	7,2	8,7	30,2	34,7
Moderföretagets aktieägare	54,9	38,2	114,7	19,0
Summa	62,2	46,9	144,9	53,8

Kommentarer för koncernens rapport över totalresultat i korthet

Intäkter

Hysesintäkterna under kvartalet uppgick till 56,2 Mkr (42,3).

Kostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick under kvartalet till 11,8 Mkr (7,7).

Administrationskostnader omfattar utgifter relaterade till koncernledning, personal, kontor, gemensamma koncernfunktioner, IT, investerarrelationer, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 9,8 Mkr (7,8) för kvartalet. Resultatet har påverkats av engångskostnader relaterade till genomförd omstrukturering.

Värdeförändringar

I resultaträkningen redovisas värdeförändringar, orealiserad, på förvaltningsfastigheter om 60,2 Mkr (35,0) för kvartalet. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 6,9 Mkr (12,0) och avser ränteswappar.

Balansräkning koncernen

Mkr	31 dec2025	31 dec 2024
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 368,4	2 383,8
Maskiner och inventarier	0,8	1,0
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt	0,9	0,9
Nyttjanderättstillgångar, lokalhyra	1,5	–
Förutbetalda kostnader, långfristiga	42,0	52,5
Summa anläggningstillgångar	3 413,5	2 438,2
Hyresfordringar	4,0	5,9
Övriga kortfristiga fordringar	16,7	12,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16,3	10,8
Likvida medel	295,9	208,7
Summa omsättningstillgångar	332,9	237,3
SUMMA TILLGÅNGAR	3 746,4	2 675,5
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 418,0	881,1
Preferensaktier	422,9	510,5
Totalt eget kapital	1 840,8	1 391,5
Upplåning, långfristig del	1 739,7	717,2
Uppskjutna skatteskulder	61,7	23,8
Övriga långfristig skuld	0,0	0,0
Tomträtt	0,9	0,9
Leasingskulder	1,8	–
Derivat	9,5	14,9
Summa långfristiga skulder	1 813,7	756,8
Leverantörsskulder	8,5	11,0
Aktuella skatteskulder	2,0	-
Upplåning, kortfristig del ¹⁾	31,3	474,8
Övriga kortfristiga skulder	8,4	12,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41,7	28,8
Summa kortfristiga skulder	91,9	527,1
Summa skulder	1 905,6	1 284,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 746,4	2 675,5

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

Mkr	okt-dec 2025	okt-dec 2024	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Löpande Verksamhet				
Driftnetto	44,7	33,6	156,6	131,6
Administrationskostnader	-9,5	-7,8	-33,4	-29,5
Betalda räntor	-18,9	-16,7	-57,8	-70,5
Erhållna räntor	2,8	3,0	3,2	4,9
Betald skatt	7,3	0,6	-3,1	-2,6
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	26,4	12,6	65,5	33,7
Justeringar av rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	33,3	4,7	17,3	1,5
Förändring av kortfristiga skulder	-26,9	-9,1	67,0	-10,7
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	32,8	8,2	149,8	24,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-272,5	-17,3	-814,0	-17,3
Förvärv av inventarier	-	-1,0	-	-1,0
Investering i befintliga fastigheter	-16,4	-10,8	-53,4	-33,5
Förvärv av bolag	-	-52,5	-	-52,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-288,9	-81,6	-867,4	-104,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	214,8	-	1 976,1	17,7
Amortering av lån	-7,8	-28,3	-1 470,6	-57,9
Utdelning ¹⁾	-4,3	0,0	-23,0	-15,3
Nyemission	-1,0	228,0	422,2	228,0
Amortering preferensaktier	-	-	-100,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	201,7	199,7	804,8	172,5
Periodens kassaflöde	-54,4	126,4	87,1	92,7
Likvida medel vid periodens början	350,2	82,4	208,7	116,0
Likvida medel vid periodens slut	295,9	208,7	295,9	208,7

1) Utdelning till P Capital Partners avseende preferensaktier.

Underskrifter

Stockholm den 20 februari 2026

Charlotte Hybinette
Styrelsens ordförande

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Jens Rastad
Styrelseledamot

Gabriel Cronstedt
Styrelseledamot

Mounir Tajjou
Styrelseledamot

Sverker Thufvesson
Styrelsesuppleant

Sorin Valdman
Styrelsesuppleant

Mattias Bülow
VD

Rapporten har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Definitioner

Definitioner av nyckeltal

Nyckeltal	Beskrivning	Syfte
Belåningsgrad	Räntebärande skulder minskat för likvida medel vid periodens utgång i förhållande till fastighetsvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk beaktat likvida medel.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Förvaltningsresultat	Driftnetto minskat med kostnader för centraladministration och finansnetto.	Nyckeltalet belyser verksamhetens resultat-generering oaktat värdeförändringar och kostnader av engångskaraktär.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet belyser verksamhetens intäkter.
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.
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	Förvaltningsresultat före finansiella kostnader och nyttjanderättskostnader dividerat med finansiella kostnader. Kostnad för P Capital Partners utbetalas som utdelning och inkluderas inte i nyckeltalet, 12 månaders bakåtblickande.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter. Rullande 12-månaders värde.	Nyckeltalet belyser fastigheternas lönsamhet.



Adress

Mäster Samuelsgatan 3, 2 tr,
111 44 Stockholm.

Org-nr: 559352-0165

Säte: Stockholm

vendus