

Vendus



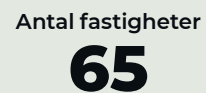
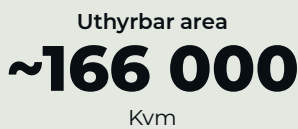
Q3

Delårsrapport januari – september 2025

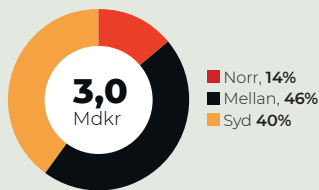
Vendus förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter inom primärt dagligvaruhandeln där hyresgästen har en stark position i sin delmarknad, en stabil omsättning och ett starkt lokalt engagemang.

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.

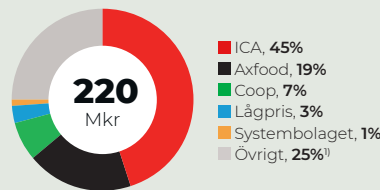
Nyckeltal per 30 september 2025



Fastighetsvärde per region, 30 sep 2025

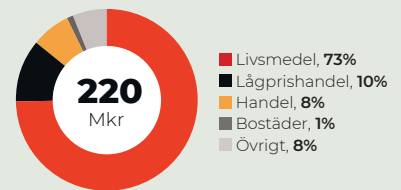


Hyresvärde per hyresgäst, 30 sep 2025

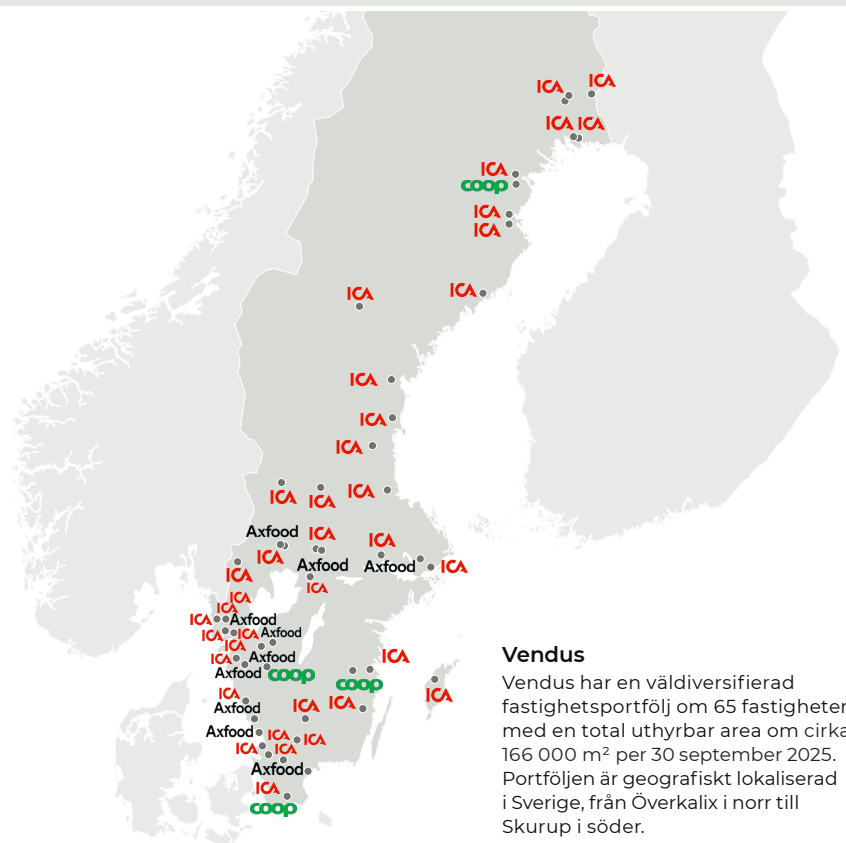


1) Inkluderar apotek.

Hyresvärde per hyreskategori, 30 sep 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 65 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 166 000 m² per 30 september 2025. Portföljen är geografiskt lokaliserad i Sverige, från Överkalix i norr till Skurup i söder.

Väsentliga händelser under perioden

Kvartalet juli – september 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 52,8 miljoner kronor (41,1).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 17,0 miljoner kronor (9,1).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 3,9 miljoner kronor (-).
- Kvartalets resultat före skatt uppgick till 25,6 miljoner kronor (-1,4).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 22,0 miljoner kronor (2,5).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Vendus har refinansierat sin låneportfölj genom en ny portföljfinansiering med två svenska storbanker, vilket inneburit bättre villkor, ökad flexibilitet och en lånestruktur mer anpassad för framtida finansieringsmöjligheter. Refinansieringen har vid refinansieringsdagen inneburit en minskning av kreditmarginalen, en förlängning av den genomsnittliga räntebindningstiden från 2,2 till 2,7 år och kapitalbindningstiden från 2,8 till 3,4 år, samt en ökning av belåningsgraden från 39,8 till 44,3 procent med antagande om bibehållen kassaposition.
- Den 9 juli tillträdades fastigheten Kryssset 1 i Hultsfreds kommun med ICA och PostNord som hyresgäster. Total uthyrningsbar area uppgår till 1 100 kvadratmeter.
- Under kvartalet ingicks ytterligare räntesäkringar vilket innebär att 78 procent (44) av den utestående seniora finansieringen nu är räntesäkrad med en genomsnittlig räntebindningstid om 3,2 år.
- En ursprunglig vakans från förvärvet i Gamleby om 500 kvadratmeter har hyrts ut med en hyreslängd på 12 år, vilket bidrar till stärkta kassaflöden.
- Del av fastigheten Grebbestad 26:3 i Tanums kommun har förvärvats. Tillträde sker efter genomförd fastighetsreglering, vilket beräknas ske under Q4 2025. Största hyresgäst är Systembolaget. Total uthyrningsbar area uppgår till 1 369 kvadratmeter.

Perioden januari – september 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 147,3 miljoner kronor (125,2).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 38,0 miljoner kronor (25,7).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 76,0 miljoner kronor (-15,7).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 104,6 miljoner kronor (5,8).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 82,8 miljoner kronor (6,9).

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Den fjärde november ingicks avtal om förvärv avseende 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. Tillträde sker första december 2025.
- Den fjärde november ingicks avtal om förvärv avseende fastigheterna Noret 58:22, 88:51, 86:19 och 86:20 i Mora kommun, med Willy:s som ankarhyresgäst. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till cirka 6 500 kvadratmeter. Tillträde sker första december 2025.
- 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.
- Samarbete med en etablerad laddaktör har påbörjats med villkorade etableringar av laddstationer på fyra fastigheter i portföljen.

Finansiella nyckeltal

	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Hyresintäkter, Mkr	52,8	41,1	147,3	125,2	167,5
Förvaltningsresultat, Mkr	17,0	9,1	38,0	25,7	36,6
Resultat före skatt, Mkr	25,6	-1,4	104,6	5,8	63,8
Resultat efter skatt, Mkr	22,0	2,5	82,8	6,9	53,8
NAV/aktie, kr	59,1	68,1	59,1	68,1	61,6
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1), 2)}	1,8	1,5	1,8	1,5	1,5
Belåningsgrad, %	40,1	49,3	40,1	49,3	41,2
Soliditet, %	51,3	46,2	51,3	46,2	52,0

1) Rullande 12-månaders värde.

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, Mkr	3 026	2 308	2 384
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm	18 226	18 101	18 391
Antal fastigheter, st	65	55	56
Uthyrbar area, tusental kvm	166,0	127,5	129,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	96,1	96,2
Överskottsgrad, % ¹⁾	76,7	81,3	80,2

1) Rullande 12-månaders värde.

VD har ordet

Vendus har under kvartalet stärkt sin finansiella ställning och tagit viktiga steg i den fortsatta tillväxtresan. Genom refinansiering, nya förvärv och ett fokuserat hållbarhetsarbete står bolaget väl positionerat för framtiden i en marknad som visar tecken på fortsatt ökad aktivitet.



Förbättrad finansiell styrka

I början av juli genomfördes en refinansiering av Vendus hela skuldportfölj, där befintlig styckesfinansiering löstes mot en ny portföljfinansiering i två svenska storbanker. Bolaget uppnådde därigenom väsentligt förbättrade finansieringsvillkor, en ökad flexibilitet, samt en lånestruktur mer anpassad för framtida finansieringsmöjligheter i takt med bolagets tillväxt. Förändringen frigjorde även kapital vilket stärkte upp bolagets likviditet. Vid kvartalets utgång hade bolaget en större kassaposition som tillsammans med två nytillträdde ännu ej externfinansierade fastigheter bidrog till en momentant lägre belåningsgrad om 40,1 procent. Under kvartalet ingicks också ytterligare räntesäkringar vilket innebär att 78 procent av den utestående seniora finansieringen nu är räntesäkrad med en genomsnittlig räntebindningstid om 3,2 år. De lägre finansieringskostnaderna börjar nu få genomslag i resultaträkningen, där effekten syns i starkt räntetäckningsgrad och förbättrat kassaflöde. Per kvartalets utgång uppgår bolagets räntetäckningsgrad till cirka 1,8 gånger, en nivå som med kommande kvartals förbättrade finansieringskostnader fortsatt kommer att förbättras.

Möjligheter på transaktionsmarknaden

Transaktionsmarknaden har under kvartalet tydligt visat tecken på ökad aktivitet, och Vendus pipeline är fortsatt stark med flera potentiella förvärv under due diligence. Samtidigt ser vi en marknad med något lägre avkastningskrav och därmed högre prisnivåer, vilket ställer krav på selektivitet och noggranna analyser. Vendus har flera pågående dialoger om vidare förvärv som kommer att fortsätta bygga portföljen under kommande period. Under kvartalet tillträdde fastigheten Kryssset 1 i Hultsfreds kommun med ICA och PostNord Sverige som hyresgäster. Total uthyrningsbar area uppgår till cirka 1 100 kvadratmeter.

Efter kvartalets utgång har vi förvärvat ytterligare två fastigheter: en i Stenungsund, där Willy:s är ankarhyresgäst och den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 8 500 kvadratmeter, samt en i Mora, även där med Willy:s som ankarhyresgäst och en uthyrningsbar area om cirka 6 500 kvadratmeter.

Hållbarhet och energieffektivisering

Arbetet med att förbättra energiklasserna i beståndet fortgår enligt plan, och vår reduktionsbana för den fastighetsrelaterade energiförbrukningen pekar fortsatt nedåt. Vår reduktion av den fastighetsrelaterade energiförbrukningen uppgick till 20 procent per tredje kvartalet jämfört med basåret.

Genom målmedvetna investeringar i energieffektivisering och förnybara lösningar minskar vi klimatpåverkan samtidigt som fastigheternas långsiktiga värde stärks. Ett exempel på Vendus hållbarhetsarbete under kvartalet är Forsa Lund 1:52 i Hudiksvall där installationen av en ny bergvärmearläggning har slutförts, vilket beräknas ge en energireduktion om cirka 60 procent.

Som en del av utvecklingen av fastighetsportföljen har ett strategiskt samarbete inletts med en aktör för etablering av laddstationer på initialt fyra fastigheter och utvärdering pågår kring fler etableringar inom Vendus fastighetsportfölj.

Uthyrningspotential och framtida investeringar

Ursprungliga vakanser från förvärv om totalt 1 500 kvadratmeter har under och efter kvartalet hyrts ut. Uthyrningarna har en genomsnittlig hyreslängd om 9 år, vilket stärker både uthyrningsgraden, portföljens avtalslängd och fastigheternas kundflöden. Parallellt pågår planerade utbyggnader av butikslokaler för att ytterligare öka fastigheternas långsiktiga värde och attraktionskraft i pågående hyresförhandlingar med ankarhyresgäster. Vi ser fram emot att kunna redovisa resultaten av detta arbete under kommande kvartal.

Utöver ovanstående pågår ett tjugotal omförhandlingar, huvudsakligen med befintliga ankarhyresgäster. I merparten av förhandlingarna ligger huvudfokus på att tillsammans med hyresgästen modernisera och investera i aktuella lokaler, i syfte att minska deras energiförbrukning och därmed säkerställa förutsättningar för långsiktiga hyresförhållanden. Sammanfattningsvis bidrar dessa åtgärder till fortsatt stärkta driftnetton.

Stockholm den 20 november 2025

Mattias Bülow
VD





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.

Affärsidé

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

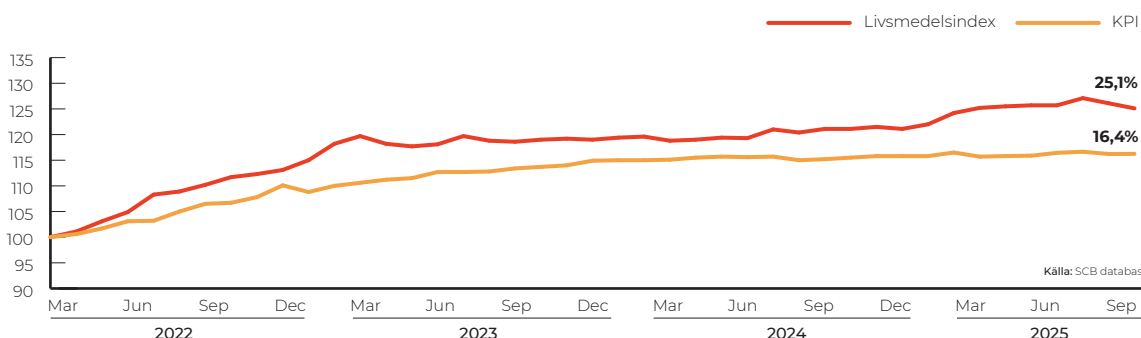
Vår fastighetsportfölj

Per den 30 september 2025 innehöll Vendus fastighetsportfölj 65 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Överkalix i norr till Skurup i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. Cirka 73 procent av hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandel varav ICA står för cirka 45 procent av det totala hyresvärdet. Hyresgäster inom dagligvaruhandeln skapar förutsättningar för stabila kassaflöden, där intäcksströmmarna till stor del är oberoende av konjunktur genom indexerade hyresavtal med omsättningskomponenter. Detta ger Vendus ett implicit skydd mot inflation över tid.

Målsättning

Vendus målsättning är att äga och förvalta en fastighetsportfölj till ett värde mellan 6–8 miljarder kronor inom perioden 2025–2027 och därmed möjliggöra inflations-säkrade kassaflöden. 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. 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 mars 2022 – september 2025



Aktieägare per den 30 september 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⁾		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

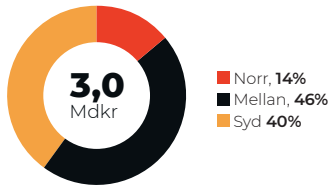
24 157 983

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 på 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 30 september 2025 beräknad till 77 kr per aktie.

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsvärde per region, 30 september 2025



Norr

Antal fastigheter: 17

Uthyrbar area: 23 470 kvm

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

Mellan

Antal fastigheter: 20

Uthyrbar area: 74 052 kvm

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

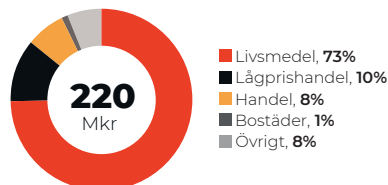
Syd

Antal fastigheter: 28

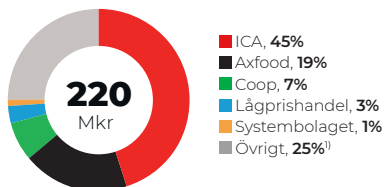
Uthyrbar area: 68 527 kvm

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

Hyresvärde per hyreskategori, 30 september 2025



Hyresvärde per hyresgäst, 30 september 2025



¹) Inkluderar apotek.

Våra fastigheter

Vendus portfölj omfattar per kvartalets utgång 65 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 45 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 30 september 2025 inkluderade cirka 28 procent av Vendus hyresavtal med livsmedelshyresgäster en omsättningskomponent.

Förvaltning

Förvaltningen av Vendus fastighetsportfölj utförs av ett erfaren 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

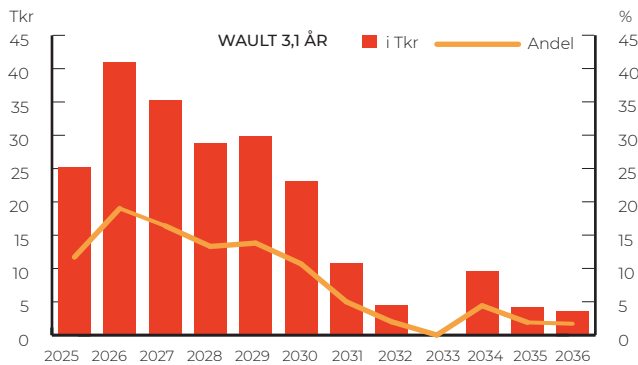
- Under tredje kvartalet 2025 har förhandlingar och omförhandlingar med hyresgäster pågått avseende cirka 33 000 kvadratmeter uthyrbar area, motsvarande 19 procent av portföljen
- Pågående utredning för att bygga ut två befintliga handelsytor om totalt cirka 5 000 kvadratmeter mot förfrågan från befintliga hyresgäster inom dagligvaror.
- Ursprungliga vakanser från förvärv om totalt 1 500 kvadratmeter har under och efter kvartalet hyrts ut.



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 har installation av bergvärme fortsatt, slutförande planeras till Q4 2025.
- I fastigheterna Töcksmarks Stom 3:3 med flera i Årjäng pågår en större entreprenad, inklusive installation av ny styr- och reglerutrustning samt utredning inför 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 kylkonverteringar under Q4 2025.
- I fastigheten Högsby 1:157 i Högsby pågår en hyresgäst-anpassning där ett nytt ventilationsaggregat med värmeåtervinning samt ny LED-belysning ska installeras.

Förfallostruktur hyresavtal



Fastighetstransaktioner

Tillträdna fastigheter under tredje kvartalet 2025

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Area, kvm	Andel livsmedel, %	Uthyningsgrad, %	Tillträde
Krysset 1	Hultsfred	Handel	ICA, PostNord	1 100	100	100	9 juli 2025
TOTALT				1 100	100	100	



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.

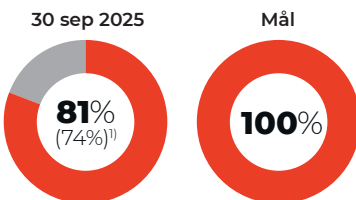
Vidare har Vendus identifierat åtgärder som alltid ska utföras vid förvärv av fastigheter, samt åtgärder som alltid ska erbjudas i samarbete med hyresgästen för att reducera parternas totala klimatavtryck.

Mål 2025

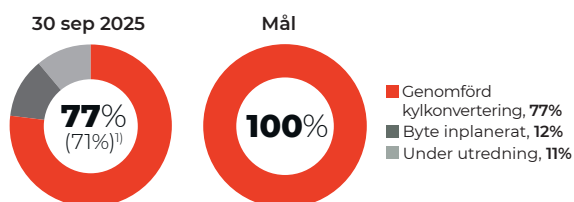
Vendus har ett antal hållbarhetsmål som ska uppnås innan slutet av 2027. De huvudsakliga målen innefattar att den totala förbrukningen för fastighetsenergi och tillhörande koldioxidutsläpp ska minska med 50 procent i förhållande till basår 2021, att samtliga fastigheter ska byta ut äldre lysrör till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

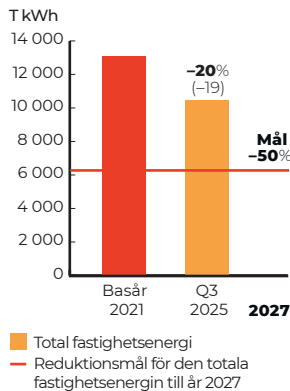


Konvertering av kylsystem till mer miljövänliga alternativ

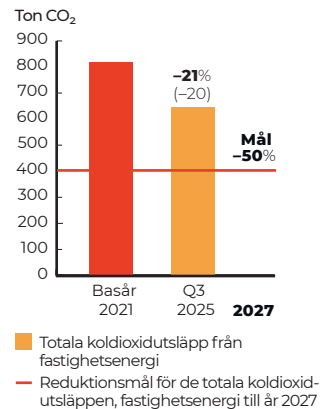


1) Konvertering och reduktion jämfört med kv3 2024

Reduktion av den totala fastighetsenergin, R12^{1), 2)}



Reduktion av koldioxidutsläpp, R12^{1), 2)}



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

2) Uppdaterad beräkningsmetod mellan Q2 och Q3 2025 där reduktionen nu inkluderar prognostiserad helårseffekt av driftsatta åtgärder per kvartalets slut.

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

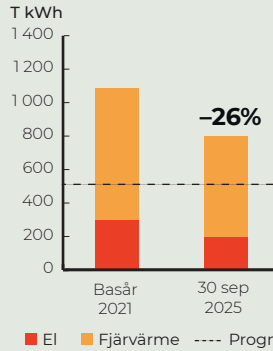
Tillsammans med hyresgästen arbetar Vendus för att skapa hållbara fastigheter med låga klimatavtryck, vilket kräver engagemang och ett gott samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst. I samband med omförhandlingar av hyresavtal arbetar Vendus tillsammans med hyresgästen för att identifiera ombyggnationer 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, 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 9,7 procent per tredje 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.

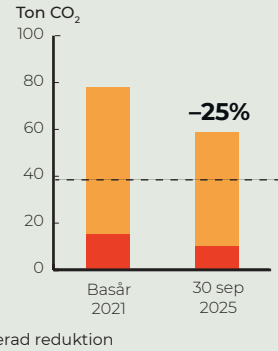
Exempel: Katedern 1 i Gamleby



Fastighetsenergi, R12



Koldioxidutsläpp, R12

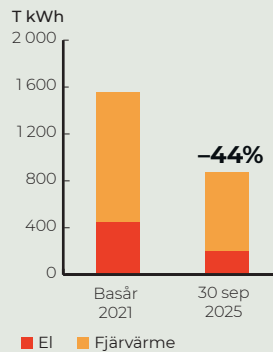


Energiförbrukningen för fastighetsenergi i Katedern 1 i Gamleby har minskat med 26 procent och koldioxidutsläppen med 25 procent efter installationen av ett nytt styrsystem. Den prognostiserade reduktionen av fastighetens energiförbrukning bedöms uppgå till drygt 50 procent efter installation av bergvärme.

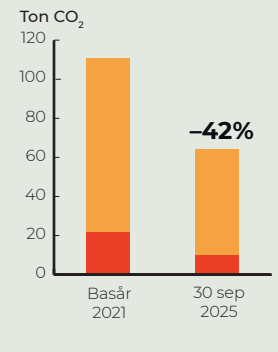
Exempel: Sätra 54:1 i Gävle



Fastighetsenergi, R12



Koldioxidutsläpp, R12

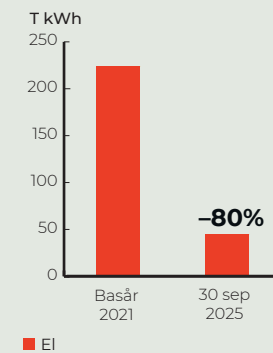


Energiförbrukningen för fastighetsenergi i Sätra 54:1 i Gävle har minskat med 44 procent och koldioxidutsläppen med 42 procent efter installation av nytt styrsystem och byte till energieffektiva fläktmotorer.

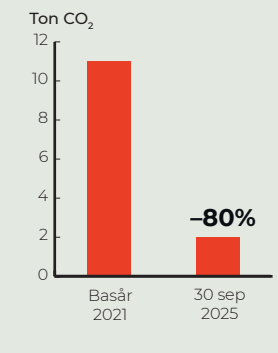
Exempel: Almekärr 3:98 i Lerum



Fastighetsenergi, R12



Koldioxidutsläpp, R12



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.

Finansiering

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

Kapitalstruktur

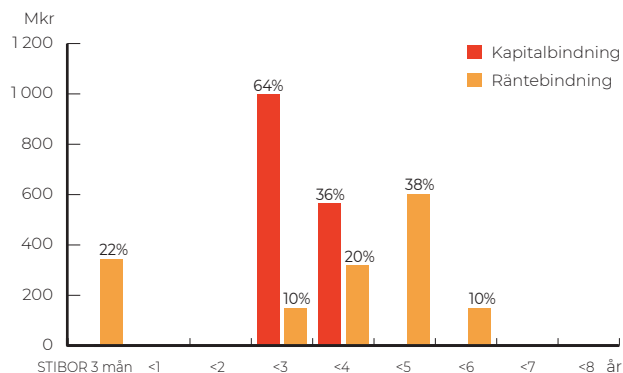
Per den 30 september 2025 hade koncernen banklån om 1 564 miljoner kronor. Totalt eget kapital uppgick till 1 781 miljoner kronor. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 46 miljoner kronor.

Vendus har under kvartalet refinansierat sin låneportfölj genom en ny portföljfinansiering med två svenska storbanker, vilket inneburit bättre villkor, ökad flexibilitet och en lånestruktur mer anpassad för framtida finansieringsmöjligheter. Vid kvartalets utgång hade bolaget en större kassaposition som tillsammans med två nytillträdde ännu ej externfinansierade fastigheter bidrog till en momentant lägre belåningsgrad om 40,1 procent.

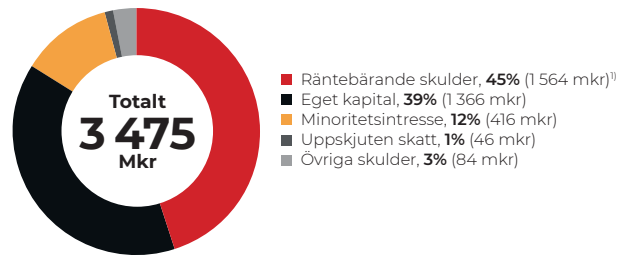
Kapital- och räntebindning

Per 30 september 2025 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Vendus räntebärande skulder från kreditinstitut till 3,1 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 78 procent av total senior finansiering och genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,2 år.

Kreditavtal



Kapitalstruktur (eget kapital & skulder), 30 september 2025



1) Inkluderar nyttjad RCF och grön kontokredit.

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 30 september 2025 uppgick soliditeten till 51,3 procent, belåningsgraden till 40,1 procent och räntetäckningsgraden till 1,79 gånger. Vid kvartalets slut var samtliga finansiella åtaganden mot kreditinstitut, så kallade kovenanter, uppfyllda.

Finansiella mål

Mål	Utfall					
	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	
Soliditet % ¹⁾	>30	51,3	53,1	50,7	52,0	46,2
Belåningsgrad, %	< 65	40,1	39,8	44,5	41,2	49,3
Räntetäckningsgrad, ggr ^{2),3)}	> 1,75	1,79	1,68	1,55	1,56	1,50

1) Exkluderar preferensaktier.

2) 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.

3) 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 30 september 2025 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 kvartalets utgång var 95,1 procent och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var cirka 3,1 år. Cirka 73 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 hyresvärderna 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.

Hemköp, Kallhäll 9:18 i Järfälla



Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	jun-sep 2025	jun-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Hysesintäkter	52,8	41,1	147,3	125,2	167,5
Övriga intäkter	0,1	0,0	0,2	0,1	0,6
Drift- och underhållskostnader	-9,3	-5,6	-30,3	-23,0	-30,7
Fastighetsskatt	-1,8	-1,4	-5,3	-4,2	-5,8
Driftnetto	41,7	34,2	111,9	98,0	131,6
Administrationskostnader	-7,6	-8,4	-21,6	-21,8	-29,5
Transaktionskostnader	-	-	-2,0	-	-
Finansiella kostnader (netto)	-16,4	-16,7	-48,9	-50,6	-65,4
Finansiella kostnader (IFRS 16 Leasing)	-0,6	-	-1,1	-	-
Nyttjanderättskostnader - lokalhyra	-0,2	-	-0,3	-	-
Förvaltningsresultat	17,0	9,1	38,0	25,7	36,6
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	3,9	-	76,0	-15,7	19,3
Värdeförändringar finansiella instrument	7,4	-10,5	-1,5	-4,2	7,9
Aktiverade kostnader verksamhetsövergång	-2,6	-	-7,9	-	-
Resultat före skatt	25,6	-1,4	104,6	5,8	63,8
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-3,6	4,0	-21,8	1,1	-10,1
Periodens resultat	22,0	2,5	82,8	6,9	53,8
Innehav utan bestämmande inflytande	7,2	8,7	23,0	26,0	34,7
Moderföretagets aktieägare	14,8	-6,1	59,8	-19,2	19,0
Summa	22,0	2,5	82,8	6,9	53,8

Kommentarer för koncernens rapport över totalresultat i korthet

Intäkter

Hysesintäkterna under kvartalet uppgick till 52,8 Mkr (41,1).

Kostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick under kvartalet till 9,3 Mkr (5,6). Posten inkluderar kostnader som har uppkommit i samband med förvärv samt åtgärder som identifieras under kvartalet som har behövs åtgärdas mot bakgrund av passerad teknisk livslängd.

Administrationskostnader omfattar utgifter relaterade till koncernledning, personal, kontor, gemensamma koncernfunktioner, IT, investerarrationer, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 7,6 Mkr (8,4) för kvartalet.

Resultatet har påverkats av engångskostnader relaterade till genomförd omstrukturering.

Värdeförändringar

I resultaträkningen redovisas värdeförändringar, orealiserad, på förvaltningsfastigheter om 3,9 Mkr (-) för kvartalet. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 7,4 Mkr (-10,5) och avser ränteswappar.

Balansräkning koncernen

Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 026,4	2 308,4	2 383,8
Maskiner och inventarier	1,0	–	1,0
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt	0,9	0,9	0,9
Nyttjanderättstillgångar, lokalhyra	1,6	–	–
Förutbetalda kostnader, långfristiga	44,6	–	52,5
Summa anläggningstillgångar	3 074,5	2 309,3	2 438,2
Hysesfordringar	7,7	4,9	5,9
Övriga kortfristiga fordringar	20,7	8,5	12,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21,9	21,1	10,8
Likvida medel	350,2	82,4	208,7
Summa omsättningstillgångar	400,6	116,9	237,3
SUMMA TILLGÅNGAR	3 475,1	2 426,2	2 675,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 365,6	614,5	881,1
Preferensaktier	415,6	506,9	510,5
Totalt eget kapital	1 781,3	1 121,4	1 391,5
Upplåning, långfristig del	1 532,7	722,7	717,2
Uppskjutna skatteskulder	46,0	14,5	23,8
Övriga långfristig skuld	0,0	0,0	0,0
Tomträtt	0,9	0,9	0,9
Leasingskulder	1,9	–	–
Derivat	16,4	26,9	14,9
Summa långfristiga skulder	1 597,8	765,0	756,8
Leverantörsskulder	7,0	8,3	11,0
Upplåning, kortfristig del ¹⁾	31,3	497,6	474,8
Övriga kortfristiga skulder	15,3	6,6	12,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42,5	27,2	28,8
Summa kortfristiga skulder	96,0	539,8	527,1
Summa skulder	1 693,9	1 304,7	1 284,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 475,1	2 426,2	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	jun-sep 2025	jun-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024
Löpande Verksamhet					
Driftnetto	41,7	34,2	111,9	98,0	131,6
Administrationskostnader	-7,8	-8,4	-23,9	-21,8	-29,8
Betalda räntor	-11,0	-24,2	-38,9	-53,8	-70,5
Erhållna räntor	0,1	0,6	0,4	1,8	4,9
Betald skatt	-4,2	1,0	-10,4	-3,2	-2,6
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	18,9	3,1	39,1	21,1	33,7
Justeringar av rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar	-8,4	1,5	-16,0	-3,2	1,5
Förändring av kortfristiga skulder	19,6	1,8	93,9	-1,6	-10,7
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	30,1	6,4	117,0	16,2	24,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-12,0	-	-541,5	-	-17,3
Förvärv av inventarier	-	-	-	-	-1,0
Investering i befintliga fastigheter	-20,8	-8,8	-37,1	-22,7	-33,5
Förvärv av bolag	-	-	-	-	-52,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32,8	-8,8	-578,6	-22,7	-104,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	1 564,0	17,7	1 761,3	17,7	17,7
Amortering av lån	-1 445,2	-14,7	-1 462,7	-29,7	-57,9
Utdelning ¹⁾	-4,3	-5,1	-18,7	-15,3	-15,3
Nyemission	-	0,0	423,2	0,0	228,0
Amortering preferensaktier	-	-	-100,0	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	114,5	-2,1	603,1	-27,2	172,5
Periodens kassaflöde	111,8	-4,4	141,5	-33,6	92,7
Likvida medel vid periodens början	238,4	86,8	208,7	116,0	116,0
Likvida medel vid periodens slut	350,2	82,4	350,2	82,4	208,7

1) Utdelning till P Capital Partners avseende preferensaktier.

Underskrifter

Stockholm den 20 november 2025

Charlotte Hybinette
Styrelsens ordförande

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Jens Rastad
Styrelseledamot

Gabriel Cronstedt
Styrelseledamot

Mounir Tajiou
Styrelseledamot

Sverker Thufvesson
Styrelsesuppleant

Mattias Bülow
VD

Sorin Valdman
Styrelsesuppleant

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 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.
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.	Nyckeltalet belyser fastigheternas lönsamhet.

Plommonet 12 i Allingsås



Coop, Bergkristallen 4 i Falköping



Rän 20 i Uddevalla



Adress
Mäster Samuelsgatan 3, 2 tr,
111 44 Stockholm.

Org-nr: 559352-0165
Säte: Stockholm

vendus