Vendus



Q3

Delårsrapport januari – september 2026

Vendus förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter primärt inom 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 nere kostnaderna. Detta säkerställer både den positiva utvecklingen för bolagets hyresgäster och fastigheternas värde över tid.

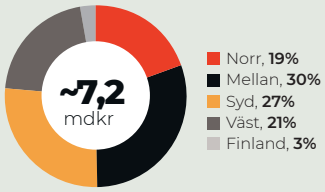
Nyckeltal per 30 september 2026

Uthyrbar area
~333
tusen kvm

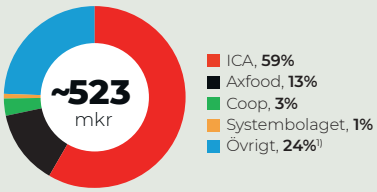
Hyresintäkt
~523
mkr

Antal fastigheter
147

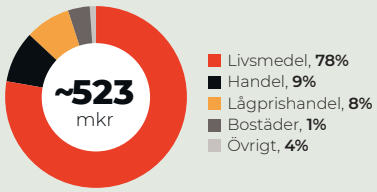
Fastighetsvärde per region, 30 sept 2026



Hyresintäkt per hyresgäst, 30 sept 2026



Hyresintäkt per hyreskategori, 30 sept 2026



1) Inkluderar apotek 1% och Kesko 1%

Innehåll	Sid
Väsentliga händelser under perioden	3
VD har ordet	4
Om Vendus	6
Vårt fastighetsbestånd	8
Hållbarhet	10
Finansiering	12
Intjäningsförmåga	13
Osäkerhetsfaktorer och risker	14
Övriga uppgifter	15
Koncernens rapport över totalresultat	17
Koncernens rapport över finansiell ställning, koncernen	18
Kassaflödesanalys koncernen	20
Underskrift	21
Definitioner	21
Kontakt	23



Vendus
Vendus har en väldiversifierad fastighetsportfölj om 147 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 333 tkvm per 30 september 2026. Portföljen är geografiskt lokaliserad i Sverige och Finland.

Väsentliga händelser under perioden

Kvartalet juli – september 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 127,8 mkr (52,8).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 47,4 mkr (17,0).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 232,5 mkr (3,9).
- Kvartalets resultat före skatt uppgick till 353,5 mkr (25,6).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 263,1 mkr (22,0).

Perioden januari – september 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 259,1 mkr (147,3).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 69,1 mkr (39,6).
- Realiserad och orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 275,2 mkr (76,0).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 405,6 mkr (106,2).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 314,9 mkr (84,4).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Den 1 juli tillträddes totalt 51 butiksfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 2,7 mdkr. Som en del av transaktionen blev ICA Fastigheter och Bonnier Fastigheter nya delägare i Vendus tillsammans med de befintliga huvudägarna Nordika och MEL & ME. Affären omfattade förvärv av 35 butiksfastigheter från Trecore Fastigheter, som ägdes av ICA Fastigheter och Bonnier Fastigheter, till ett värde om cirka 1,7 mdkr. Därtill förvärvades 16 butiksfastigheter direkt från ICA Fastigheter till ett värde om cirka 1,0 mdkr. Samtliga fastigheter är uthyrda på långa avtal till ICA. Andelen livsmedel utgör cirka 97 procent av beståndet.
- Den 31 augusti tillträddes tre fastigheter i Finland, belägna i Jyväskylä, Uleåborg och Åbo. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till cirka 180 mkr och den totala uthyrningsbara arean till cirka 10 700 kvadratmeter. Livsmedel utgör cirka 50 procent av hyresvärdet.
- Nettouthyrningen uppgick till 10,3 mkr under tredje kvartalet, främst drivet av nya hyresavtal med ICA och Rusta i Töcksfors i Årjäng kommun.
- Genom kvartalets genomförda förvärv har WAULT ökat från 3,7 år till 6,0 år.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Efter kvartalets utgång har styrelsen inrättat ett revisionsutskott och en ersättningskommitté som led i bolagets fortsatta utveckling av bolagsstyrningen.
- Efter kvartalets utgång har Vendus förlängt hyresavtalet med Coop i Munksund, Piteå, med en ny avtalstid om 10 år. I samband med förlängningen genomförs även energieffektiviserande investeringar i fastigheten.
- Den 10 november tillträddes fastigheterna Giert 2 i Kungsör och Köpmannen 1 i Södertälje, båda med ICA som ankarhyresgäst. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till cirka 1 325 kvadratmeter.

Finansiella nyckeltal

	jul–sep 2026	jul–sep 2025	jan–sep 2026	jan–sep 2025	jan–dec 2025
Hyresintäkter, mkr	127,8	52,8	259,1	147,3	203,5
Förvaltningsresultat, Mkr	47,4	17,0	69,1	39,6	57,1
Resultat före skatt, mkr	353,5	25,6	405,6	106,2	187,8
Resultat efter skatt, Mkr	263,1	22,0	314,9	84,4	144,6
NAV/aktie, kr	65,5	59,1	65,5	59,1	61,6
Räntetäckningsgrad, ggr[1)]	1,88	1,81	1,88	1,81	1,93
Belåningsgrad, %	52,1	40,1	52,1	40,1	43,6
Soliditet, %	42,7	51,3	42,7	51,3	49,1

1) Rullande 12-månaders värde.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, mkr	7 235,7	3 028,3	3 369,3
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm	21 729	18 226	18 604
Antal fastigheter, st	147	65	71
Uthyrbar area, tusental kvm	333	166	181
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	95,1	95,5
Överskottsgrad, %[1)]	77,1	76,7	77,0

1) Rullande 12-månaders värde.

VD har ordet

Det tredje kvartalet markerar ett viktigt steg i Vendus utveckling. Genom tillträdet av portföljerna från ICA Fastigheter och Trecore har vi stärkt vår position och skapat en större plattform för fortsatt tillväxt och värdeskapande. Efter genomförda transaktioner uppgår portföljens underliggande fastighetsvärde till strax över 7,2 miljarder kronor. Under kvartalet har vi även etablerat oss i Finland och fått en ändrad styrelse som speglar bolagets nya ägarbild och nästa utvecklingsfas.

Samtidigt har vi fortsatt att utveckla den befintliga portföljen genom aktiv uthyrning, investeringar och energieffektivisering. Vårt fokus är att omsätta den större plattformens möjligheter i starkare kassaflöden och långsiktigt värdeskapande.



Aktiv uthyrning stärker portföljen

Nettouthyrningen uppgick till 10,3 miljoner kronor under kvartalet. Utfallet speglar att vi har kunnat slutföra dialoger som pågått under en längre tid. Det är också ett kvitto på att hyresgästerna värdesätter vår ambition att utveckla attraktiva handelsplatser som möter deras behov.

Under kvartalet tecknade vi nya hyresavtal i Mora, Töcksfors och Västerås. I Mora ingick Mister York ett 15-årigt hyresavtal och i Töcksfors tecknade Linnea Basilika ett avtal med samma löptid. Töcksfors har tagit nästa steg genom en utökad yta för ICA samt en ny lokal för Rusta. I Västerås omfattar det nya hyresavtalet med Västerås stad cirka 3 200 kvadratmeter.

De nya avtalen bidrar till att utveckla handelsplatserna, stärka hyresgästbasen och skapa förutsättningar för stabila intäkter över tid. De är också ett resultat av vårt långsiktiga arbete med aktiv förvaltning och nära dialog med befintliga och nya hyresgäster.

Investeringar skapar värde i befintligt bestånd

En viktig del av vår strategi är att utveckla potentialen i de fastigheter vi redan äger. Genom ombyggnationer, anpassningar och nya uthyrningar kan vi öka den uthyrningsbara arean och förbättra fastigheternas intjäningsförmåga.

Ett konkret exempel är projektet i Töcksfors med ICA och Rusta, där ombyggnationer och nya uthyrningar ökar den uthyrningsbara arean med cirka 2 000 kvadratmeter. Projektet omfattar även nya hyresavtal med löptider på tio år för ICA och fem år för Rusta.

Projektet illustrerar hur riktade investeringar och aktiv förvaltning kan stärka kassaflödet och skapa värde i den befintliga portföljen. Det är ett arbetssätt vi ser goda möjligheter att fortsätta utveckla i takt med att portföljen växer.

En större plattform för nästa utvecklingsfas

ICA- och Trecore-transaktionerna har förändrat Vendus storlek och ägarbild och innebär nya möjligheter att utveckla verksamheten. Med en större portfölj och stärkt ägarbas får vi bättre förutsättningar att arbeta samordnat med förvaltning, uthyrning, finansiering och investering samt att identifiera och genomföra ytterligare utvecklingsmöjligheter i vårt fastighetsbestånd.

Den nya styrelsesammansättningen följer av den förändrade ägarbilden efter affärerna med ICA Fastigheter och Bonnier Fastigheter. Efter kvartalets utgång har styrelsen även inrättat ett revisionsutskott och en ersättningskommitté. Det stärker strukturen för bolagsstyrning och uppföljning i takt med att verksamheten växer.

Vårt fokus ligger nu på att integrera de tillkommande fastigheterna i verksamheten och ta till vara de möjligheter som den större plattformen erbjuder.

Första steget in på den finska marknaden

Under kvartalet etablerade Vendus sig i Finland genom tillträdet till tre fullt uthyrda handelsfastigheter i Jyväskylä, Uleåborg och Åbo. Fastigheterna omfattar cirka 10 700 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrda till Tokmanni, Halpa-Halli och Kesko.

Fortsatta framsteg inom hållbarhet

Arbetet med att minska fastigheternas energianvändning och klimatpåverkan fortsätter. Per den 30 september 2026 hade den totala energiförbrukningen minskat med 26 procent och koldioxidutsläppen med 27 procent jämfört med basåret 2021, trots att beståndet mer än fördubblats under samma period. Detta visar på en god grundkvalitet i det beståndet som nu adderats.



Tokmanni, Kiinteistö Oy Paimion Teollisuustie

Energieffektivisering är en integrerad del av vår förvaltning. Arbetet bidrar till lägre driftkostnader och minskad klimatpåverkan, samtidigt som det stärker fastigheternas långsiktiga effektivitet och konkurrenskraft.

Finansiell ställning

Per den 30 september 2026 uppgick substansvärdet (NAV) till 65,5 kronor per aktie. Belåningsgraden var 52 procent och räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 gånger.

Fokus på integration och värdeskapande

Vendus utveckling går in i en ny fas. Med en större portfölj, en etablering i Finland och en vidareutvecklad struktur för bolagsstyrning har vi skapat en bredare plattform för den fortsatta verksamheten.

Framöver prioriterar vi integrationen av de tillkommande fastigheterna, fortsatt aktiv uthyrning och investeringar som stärker fastigheternas intjäningsförmåga. Parallellt fortsätter vi att utveckla befintliga handelsplatser, effektivisera förvaltningen och bygga långsiktiga relationer med våra hyresgäster. Angreppen mot ICA- och Coop-butikers kyl- och fryssystem efter kvartalets utgång blev en tydlig påminnelse om vikten av säkra system i våra hyresgästers verksamheter. Vi arbetar därför aktivt med att stärka IT-säkerheten och säkerställa robusta och säkra system.

Vår ambition är att steg för steg omsätta den större portföljens potential i stabilare kassaflöden och långsiktigt värdeskapande. Det är genom aktiv förvaltning, disciplinerade investeringar och med ett långsiktigt perspektiv som vi ska fortsätta utveckla Vendus. Bolaget har en god förvärvskapacitet och står väl rustat inför kommande kvartal och en marknad som erbjuder flera intressanta objekt.

Stockholm den 18 november 2026

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 på ett hållbart sätt.

Affärsidé

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

Vår fastighetsportfölj

Per den 30 september 2026 omfattade Vendus fastighetsportfölj 147 fastigheter i Sverige och Finland. Den svenska portföljen sträcker sig från Kiruna i norr till Skanör i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. Cirka 78 procent av hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandel, varav ICA står för cirka 59 procent av hyresintäkterna. 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 överstigande 10 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 25 – 300 miljoner kronor per fastighet. Genom en aktiv förvaltning skapas portföljfördelar i form av lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed mer fördelaktig finansiering.

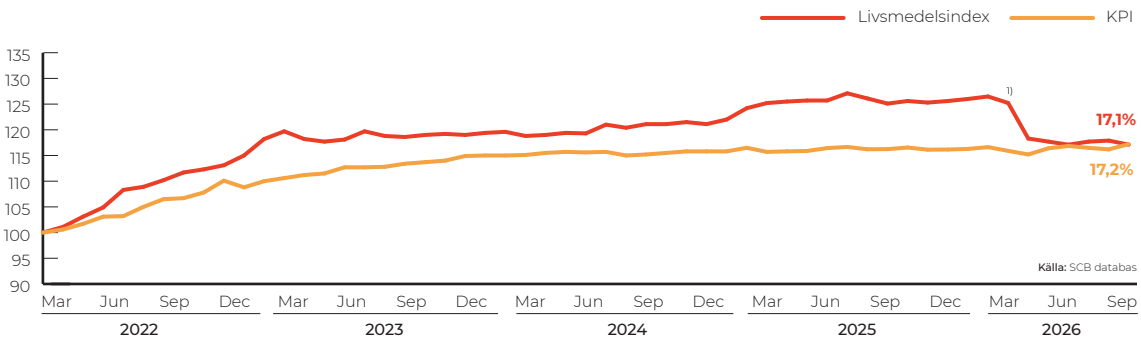
Aktieägare per den 30 september 2026

	A-aktier	B-aktier	Aktie-kapital, %	Röster, %	Aktie-kapital [1], %	Röster [1], %
Nordika Grocery AB [2]		14 196 911	27,5	26,1	*34,0*	*32,5*
ICA Fastigheter Holding AB		14 195 478	27,5	26,1	*25,0*	*23,9*
Bonnier Fastigheter Invest AB		5 976 821	11,6	11,0	*10,5*	*10,1*
Mel & Me-bolagen [3]		3 287 233	6,4	6,1	*5,8*	*5,5*
Value Real Estate Investment Sweden AB	300 000	1	0,6	5,5	*0,5*	*5,0*
Movestic Livförsäkring AB [4]		1 154 528	2,2	2,1	*2,0*	*1,9*
Burken Invest AB		539 500	1,0	1,0	*1,0*	*0,9*
Graffe Holding AB		524 998	1,0	1,0	*0,9*	*0,9*
Captavi Invest AB		375 000	0,7	0,7	*0,7*	*0,6*
Övriga		11 066 097	21,4	20,4	*19,5*	*18,6*
Total	**300 000**	**51 316 567**	**100**	**100**	***100***	***100***
Totalt antal aktier		**51 616 567**				

1) Inkluderar kvarvarande kapitalåtagande om 260 mkr från Nordika Grocery II AB.
2) Nordika Grocery AB inkluderar Nordika Grocery AB och Nordika Grocery II AB.
3) Mel & Me-bolagen inkluderar Mel & Me AB, Mel & Me Fastighet AB och Mel & Me Immo AB.
4) Del av Movestic Livförsäkring AB:s post inkluderar privata innehav av ledningen 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 30 september 2026 beräknad till 70,3 kr per aktie.

Livsmedelsindex och KPI mars 2022 – september 2026



1) Från 1 april 2026 sänktes momsen på livsmedel från 12 till 6 procent.



Jullen 4&5, Vänersborg

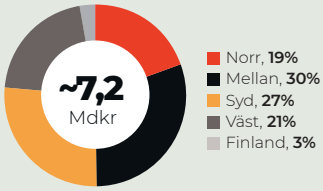


ICA, Djupviken 36:5, Piteå

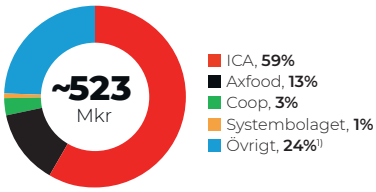
Vårt fastighetsbestånd

Under årets första nio månader har Vendus fortsatt stärka kvaliteten i fastighetsportföljen genom en ökad andel hyresintäkter från dagligvaruhandel och en längre genomsnittlig kontraktslängd. Utvecklingen har framför allt drivits av förvärv, men även av omförhandlingar i befintligt bestånd.

Fastighetsvärde per region, 30 september 2026

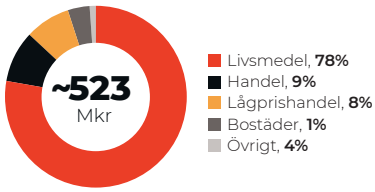


Hyresintäkt per hyresgäst, 30 september 2026



1) Inkluderar apotek 1% samt Kesko 1%

Hyresintäkt per hyreskategori, 30 september 2026



Norr

Antal fastigheter: 40
Uthyrbar area: 66 675 kvm
Orter: Kalix, Överkalix, Hudiksvall, Piteå, Kilafors, Övertorneå, Sundsvall, Skellefteå

Mellan

Antal fastigheter: 31
Uthyrbar area: 99 488 kvm
Orter: Hagfors, Lindesberg, Grebbestad, Leksand, Västerås, Ekshärad, Haninge, Gävle, Malung, Ekerö

Syd

Antal fastigheter: 43
Uthyrbar area: 84 706 kvm
Orter: Visby, Hässleholm, Kristianstad, Högsby, Vimmerby, Växjö, Båstad, Vä, Klippan, Osby, Skurup, Tomelilla, Halmstad, Lomma, Älmhult

Väst

Antal fastigheter: 30
Uthyrbar area: 71 090 kvm
Orter: Falköping, Härryda, Vårgårda, Uddevalla, Alingsås, Varberg, Lerum, Tanum, Herrljunga, Ullared, Stenungsund, Munkedal, Kinna

Finland

Antal fastigheter: 3
Uthyrbar area: 10 665 kvm
Orter: Jyväskylä, Uleåborg, Åbo

Våra fastigheter

Vendus portfölj omfattar per kvartalets utgång 147 fastigheter runt om i Sverige och Finland. Genom teknisk undersökning inför varje förvärv bedömer 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 CO_2-kyla och LED-belysning som leder till ett minskat klimatavtryck och minskade förbrukningskostnader, vilket i sin tur skapar en positiv påverkan för driftnettot.

Nettouthyrningen uppgick till 10,3 mkr under tredje kvartalet och bedöms, när avtalen tillträds, ha en positiv effekt om cirka 0,6 procentenheter på den ekonomiska uthyrningsgraden.

Våra hyresgäster

Vendus portfölj har en diversifierad hyresgästmix med ett starkt fokus på livsmedel. Drygt tre fjärdedelar av intäkterna i portföljen kommer från livsmedelsbutiker (inklusive apotek och Systembolaget) där ICA är den enskilt största hyresgästen med cirka 59 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 2026 inkluderade cirka 14 procent av Vendus hyresavtal med livsmedelshyresgäster en omsättningskomponent.

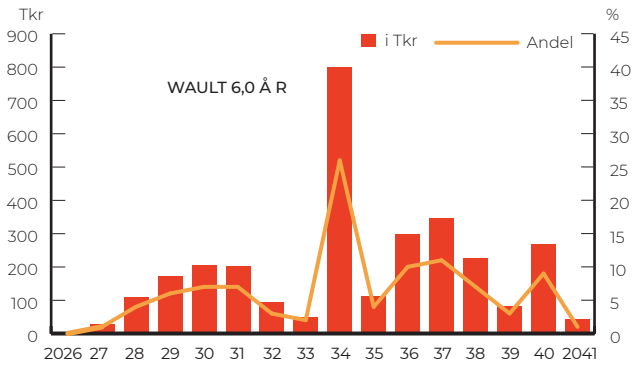
Förvaltning

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 Q3 och fortsatt in i Q4 pågår förhandling avseende hyresavtal omfattande cirka 16 000 kvadratmeter uthyrbar area, motsvarande 5 procent av portföljen.

Förfallostruktur hyresavtal



Pågående och avslutade investeringar under kvartalet

- I fastigheterna Töcksmarks Stom 3:3 & 3:15-3:17 i Årjäng pågår installation av ny styr- och reglerutrustning.
- I fastigheten Kallhäll 9:18 har en hyresgästanpassning samt kylkonvertering slutförts. Därutöver pågår installation av ett nytt ventilationsaggregat med värmeåtervinning samt anpassning av lokaler för en ny hyresgäst.
- I fastigheten Högsby 1:157 i Högsby pågår en hyresgästanpassning där ett nytt ventilationsaggregat med värmeåtervinning installeras.
- I fastigheterna Krysset 1 i Virserum, Hjärtat 4 i Klippan, Bjärred 14:11 i Bjärred, Bråland 2:15 i Stenungsund, Nolby 1:120 i Sundsvall har energiutredning genomförts.
- I fastigheten Stationskarlen 7 i Skelleftehamn pågår en hyresgästanpassning där ett nytt ventilationsaggregat med värmeåtervinning installeras.
- I fastigheterna Söråkern 16 i Kalix, Munksund 41:154 i Piteå och Gästgivaren 4 i Malung planeras kylkonverteringar under 2026.
- I fastigheten Bränna 26:1 i Överkalix är en utredning för bergvärmeanläggning genomförd.

Fastighetstransaktioner

Tillträdda fastigheter under tredje kvartalet 2026

Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Area, kvm	Andel livsmedel, %	Uthyrningsgrad,%	Tillträde
Trecore Fastigheter	Handel	ICA m.fl.	67 367	98	100	1 jul 2026
ICA-Portfölj	Handel	ICA m.fl.	38 257	96	97	1 jul 2026
Finland-Portfölj	Handel	Tokmanni, Kesko, Halpa-Halli m.fl.	10 665	50	100	31 aug 2026
			116 289	**93**	**99**	



Motorn 10, ICA Kvantum Vara


Bjursnäs 1:258, ICA Supermarket Laxå


Tokmanni, Kiinteistö Oy Paimion Teollisuustie

Hållbarhet

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

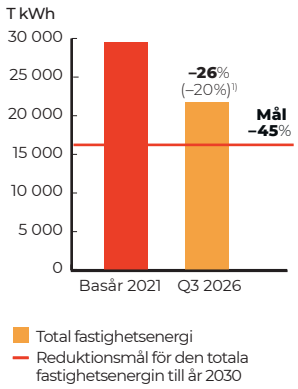
Vendus hållbarhetsarbete

Vendus delar in hållbarhetsarbetet i två kategorier:

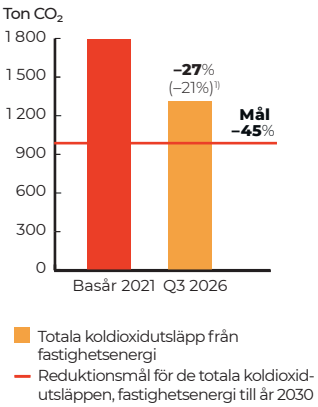
- Kategori ett är det som Vendus i egenskap av fastighetsägare kan påverka
- Kategori två är de åtgärder där det krävs samarbete mellan fastighetsägare och hyresgäst.

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.

Reduktion av den totala fastighetsenergin, R12



Reduktion av koldioxidutsläpp, R12

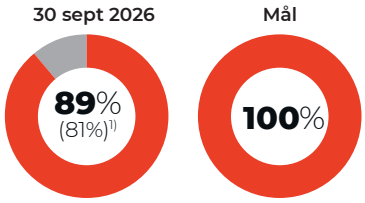


1) Siffror inom parentes avser kv 3 2025

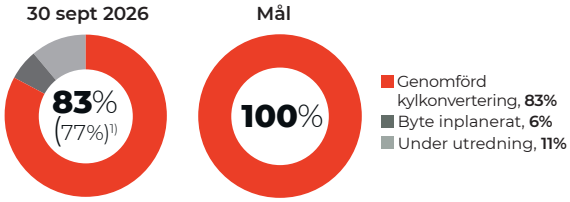
Mål 2030

Under andra kvartalet 2026 uppdaterade Vendus hållbarhetsmålen till följd av portföljens tillväxt och uppdaterade förutsättningar. Målet för koldioxidutsläpp är att minska utsläpp inom Scope 1 och 2 i fastighetsbeståndet med 45 procent till år 2030 gentemot basår 2021. Vidare ska samtliga fastigheter byta ut äldre lysrör till LED-belysning samt att samtliga äldre kylsystem ska konverteras till mer miljövänliga alternativ, med mål om 100 procent till 2030.

Konvertering till LED



Konvertering av kylsystem till mer miljövänliga alternativ



1) Konvertering och reduktion jämfört med kv 3 2025

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

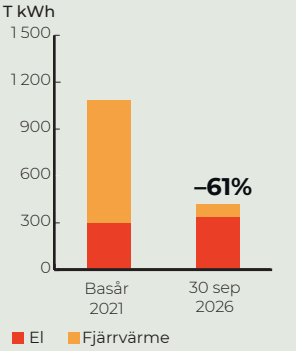
Tillsammans med hyresgästen arbetar Vendus för att skapa hållbara fastigheter med låga klimatavtryck, vilket kräver engagemang och ett gott samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst. I samband med omförhandlingar av hyresavtal arbetar Vendus tillsammans med hyresgästen för att identifiera ombyggnationer 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 livsmedelskyla. Investeringar och hyresgästanpassningar pågår i ett flertal fastigheter. Under perioden har bland annat installationer av styr- och reglerutrustning samt ventilationsaggregat med värmeåtervinning genomförts eller påbörjats. Därutöver pågår kylkonverteringar i flera fastigheter, samtidigt som energiutredningar och utredning avseende bergvärme har genomförts.

Genom Vendus arbete med energieffektivitet har även hyresgästernas elanvändning reducerats, utöver fastighetsenergin. Reduktionen av hyresgästernas elanvändning uppgick till 9 procent per andra 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.

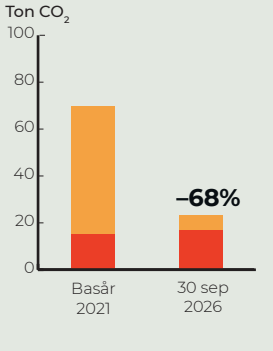
Exempel: Katedern 1 & 3 i Gamleby



Fastighetsenergi, R12



Koldioxidutsläpp, R12

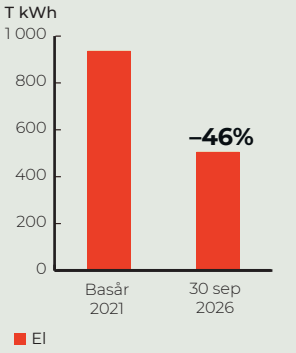


Energianvändningen har minskat med 61 procent jämfört med basåret 2021, främst till följd av att användningen av fjärrvärme har minskat med 90 procent. De rapporterade koldioxidutsläppen har minskat med cirka 68 procent.

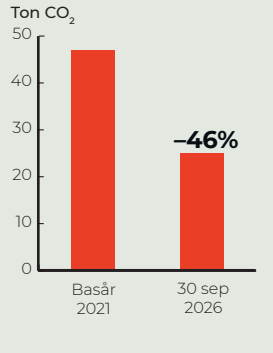
Exempel: Storkåge 19:44 i Skellefteå



Fastighetsenergi, R12



Koldioxidutsläpp, R12

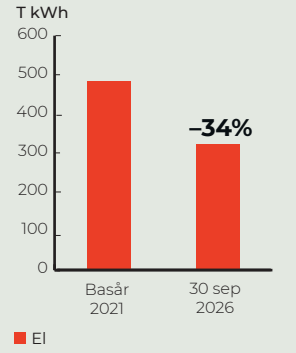


Elförbrukningen har minskat med 46 procent jämfört med basåret 2021. De rapporterade koldioxidutsläppen har minskat i motsvarande omfattning, med cirka 46 procent.

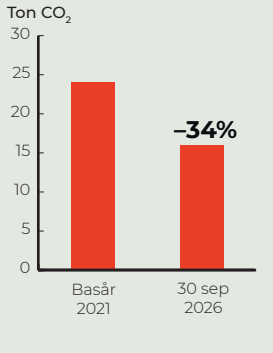
Exempel: Porsmad i Veddige



Fastighetsenergi, R12



Koldioxidutsläpp, R12



Elförbrukningen har minskat med 34 procent jämfört med basåret 2021. De rapporterade koldioxidutsläppen har minskat i motsvarande omfattning, med cirka 34 procent.

Finansiering

Vendus finansiering utgörs främst av en kombination av räntebärande skulder från kreditinstitut och eget kapital.

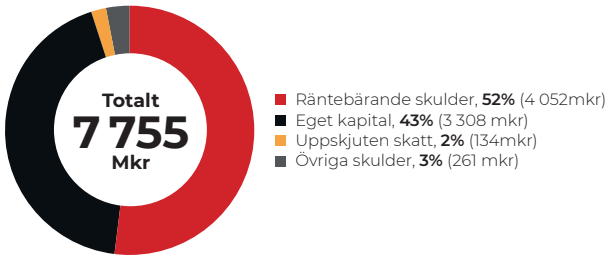
Kapitalstruktur

Per den 30 september 2026 hade koncernen banklån om 4 052 mkr. Totalt eget kapital uppgick till 3 308 mkr. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 134 mkr.

Kapital- och räntebindning

Per 30 september 2026 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Vendus räntebärande skulder från kreditinstitut till 2,6 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 3 048 mkr motsvarande 75 procent av total senior finansiering och genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,3 år. Vi ser positivt på bolagets förutsättningar att attrahera kapital och att fortsätta tillväxtresan framåt.

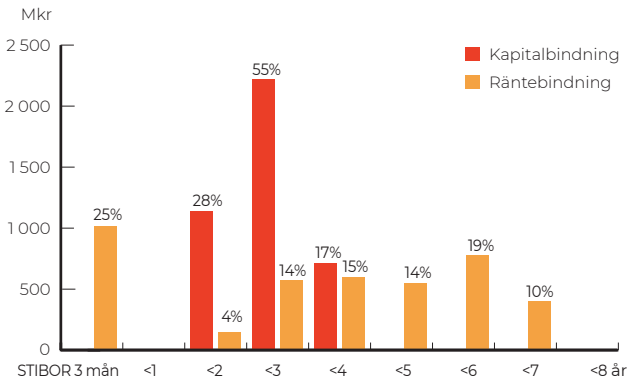
Kapitalstruktur (eget kapital & skulder), 30 september 2026



Finansiella mål

Vendus finansiella mål är att soliditeten ska överstiga 30 procent, belåningsgraden ska uppgå till mellan 50–60 procent och räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger. Per 30 september 2026 uppgick soliditeten till 43 procent, belåningsgraden till 52 procent och räntetäckningsgraden till 1,9 gånger. Vid kvartalets slut var samtliga finansiella åtaganden mot kreditinstitut, så kallade kovenanter, uppfyllda.

Kreditavtal



Finansiella mål

		Utfall				
	Mål	Q3 2026	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025
Soliditet, %	**>30**	43	40	48	49	51
Belåningsgrad, %	**50–60**	52	54	47	44	40
Räntetäckningsgrad, ggr[1)]	**> 1,75**	1,88	1,81	2,11	1,93	1,79

1) Rullande 12-månaders värde.

Intjäningsförmåga

Mkr	R12 30 sep 2026	30 sep 2026
Hyresintäkter [1] / kontrakterad årshyra	315,3	523,2
Övriga intäkter	5,1	–
Fastighetskostnader	–77,4	–119,9
Driftnetto	**243,1**	**403,3**
Administrationskostnader	–51,1	–51,3
Finansnetto	–102,0	–174,2
Förvaltningsresultat	**90,0**	**177,8**
Antal utestående aktier vid periodens utgång	51 616 567	51 616 567
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,74	3,44

1) Utfall R12 avser redovisade hyresintäkter för de senaste tolv månaderna.

Aktuell intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan illustrerar Vendus normaliserade intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis, baserat på befintligt fastighetsbestånd och kontrakterade hyresintäkter. Förvärvade och tillträdda fastigheter samt färdigställda projekt räknas om till årstakt.

Beräkningen baseras på kontrakterade hyresintäkter, normaliserade fastighetskostnader samt finansiering och räntesäkring per balansdagen.

Intjäningsförmågan ska inte betraktas som en prognos för de kommande tolv månaderna, utan är en ögonblicksbild per den 30 september 2026. Beräkningen tar inte hänsyn till framtida förändringar i exempelvis hyresnivåer, vakansgrader eller räntor.

Osäkerhetsfaktorer och risker

Vendus är exponerat för 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 2026 anlitades 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. 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 97,1 procent och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 6,0 år. Cirka 78 procent av Vendus intäkter är hänförliga till hyresgäster verksamma inom segmentet livsmedelshandel. Risken för vakanser, hyresgästförluster 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 främst genom tekniska undersökningar i samband med förvärv.

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.

Övriga uppgifter

Redovisningsprinciper

Vendus koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder som i senast avgivna årsredovisning har tillämpats.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements ersätter IAS 1 och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare, med retroaktiv tillämpning. Koncernen har ännu inte tillämpat standarden och utvärderar för närvarande effekterna. IFRS 18 bedöms inte påverka redovisning eller värdering av koncernens transaktioner, men kommer att påverka presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna samt kan påverka presentationen av vissa nyckeltal.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Transaktioner med närstående

Vendus Sweden AB:s relationer med närstående framgår av not 15 på sidan 33 i årsredovisningen för 2025. ICA Fastigheter är aktieägare i Vendus Sweden AB och är representerat i bolagets styrelse. Under perioden har Vendus haft hyresintäkter från bolag inom ICA-koncernen om cirka 121 mkr. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.



Fanfaren 1 Visby

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	juli–sep 2026	juli–sep 2025	jan-sep 2026	jan–sep 2025	jan–dec 2025
Hyresintäkter	127,8	52,8	259,1	147,3	203,5
Övriga intäkter	0,7	0,1	2,6	0,2	2,7
Drift– och underhållskostnader	–21,1	–11,2	–63,4	–35,6	–49,6
Driftnetto	**107,4**	**41,7**	**198,3**	**111,9**	**156,6**
Administrationskostnader	–9,0	–4,1	–22,3	–12,7	–19,3
Personalkostnader	–7,4	–3,5	–18,6	–10,8	–14,5
Finansiella intäkter	0,8	0,9	2,2	2,0	5,0
Finansiella kostnader	–43,7	–17,9	–88,9	–50,4	–68,7
Räntekostnad finansiell leasing	–0,1	–	–0,2	–	–0,2
Avskrivningar finansiell leasing	–0,5	–0,2	–1,3	–0,3	–1,9
Förvaltningsresultat	**47,4**	**17,0**	**69,1**	**39,6**	**57,1**
Realiserade och orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	232,5	3,9	275,2	76,0	136,2
Värdeförändringar finansiella instrument	76,4	7,4	69,3	–1,5	5,3
Periodiserade kostnader verksamhetsövergång	–2,6	–2,6	–7,9	–7,9	–10,5
Avskrivningar inventarier verksamhetsövergång	–0,1	0,0	–0,2	0,0	–0,2
Resultat före skatt	**353,5**	**25,6**	**405,6**	**106,2**	**187,9**
Aktuell skatt	–15,9	0,0	–18,9	–0,2	–6,5
Uppskjuten skatt	–74,5	–3,6	–71,8	–21,6	–36,7
Periodens resultat	**263,1**	**22,0**	**314,9**	**84,4**	**144,6**
Periodens resultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	263,1	–	7,3	–	114,4
Innehav utan bestämmande inflytande	–	22,0	307,6	84,4	30,2
Summa	**263,1**	**22,0**	**314,9**	**84,4**	**144,6**

Kommentarer för koncernens rapport över totalresultat i korthet

Intäkter

Hyresintäkterna under kvartalet uppgick till 127,8 mkr (52,8).

Kostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick under kvartalet till 21,1 mkr (11,2).

Administrationskostnader omfattar utgifter relaterade till kontor, gemensamma koncernfunktioner, IT, investerarrelationer, övriga konsulttjänster samt revision och uppgick till 9,0 mkr (4,1) för kvartalet. Kostnaderna ökade under kvartalet som följd av fastighetsportföljens tillväxt och förberedelse av organisation inför tillträde av förvärvade fastigheter från framförallt Trecore och ICA.

Värdeförändringar

I resultaträkningen redovisas värdeförändringar, orealiserad, på förvaltningsfastigheter om 232,5 mkr (3,9) för kvartalet. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 76,4 mkr (7,4) och avser ränteswappar.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 235,7	3 028,3	3 369,3
Nyttjanderättstillgångar, lokalhyra	3,7	1,6	5,3
Inventarier	0,7	–	0,8
Derivatinstrument	63,9	–	6,4
Uppskjuten skattefordran	0,8	3,2	–
Förutbetalda kostnader	23,6	44,6	31,5
Summa anläggningstillgångar	**7 328,4**	**3 077,7**	**3 413,3**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	7,9	7,7	4,0
Övriga fordringar	76,6	14,8	16,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60,6	21,9	19,9
Likvida medel	281,7	350,2	295,9
Summa omsättningstillgångar	**426,9**	**394,7**	**336,4**
SUMMA TILLGÅNGAR	**7 755,3**	**3 472,4**	**3 749,7**

Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	51,6	24,1	24,2
Ej registrerat aktiekapital	–	–	–
Övrigt tillskjutet kapital	3 028,3	1 128,8	1 471,9
Omräkningsdifferens	1,3	–	–
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	227,0	132,4	–78,5
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	**3 308,3**	**1 285,3**	**1 417,6**
Innehav utan bestämmande inflytande	–	495,9	422,9
Summa totalt eget kapital	**3 308,3**	**1 781,1**	**1 840,5**
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	134,3	49,1	61,7
Skulder avseende nyttjanderätter	21,6	–	0,9
Skulder till kreditinstitut	3 996,3	1 564,0	1 732,7
Derivatinstrument	4,1	16,4	16,0
Leasingskulder	1,6	1,9	3,2
Övriga långfristiga skulder	–	0,9	–
Summa långfristiga skulder	**4 157,9**	**1 632,3**	**1 814,5**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	55,8	–	31,3
Leverantörsskulder	11,7	7,0	8,5
Aktuell skatteskuld	26,1	–5,9	2,0
Leasingskulder	2,2	–	2,5
Övriga kortfristiga skulder	46,3	15,3	8,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147,1	42,6	42,0
Summa kortfristiga skulder	**289,1**	**59,0**	**94,7**
Summa skulder	**4 447,0**	**1 691,2**	**1 909,2**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**7 755,3**	**3 472,4**	**3 749,7**

Kassaflödesanalys koncernen

Mkr	juli–sept 2026	juli–sept 2025	jan–sept 2026	jan–sept 2025	jan–dec 2025
Löpande verksamhet					
Driftnetto	107,4	41,7	198,3	111,9	156,6
Administrationskostnader	–9,0	–4,2	–22,3	–13,0	–19,3
Personalkostnader	–7,4	–3,5	–18,6	–10,8	–14,5
Justering för ej kassaflödespåverkande poster	0,8	–	–0,1	–	–
Betalda räntor	–2,9	–11,0	–55,5	–38,9	–56,3
Erhållna räntor	0,4	0,1	0,3	0,4	3,2
Betalda inkomstskatter	–5,6	–4,2	5,2	–10,4	–3,1
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**83,5**	**18,9**	**107,3**	**39,1**	**66,7**
Justeringar av rörelsekapital					
Förändring av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar	–97,2	–8,4	–117,5	–16,0	17,3
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	46,7	19,6	112,2	93,9	–6,2
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	**33,0**	**30,1**	**102,0**	**117,0**	**77,7**
Kassaflöde från investerings-verksamheten					
Förvärv och investering i fastigheter	–2 762,2	–32,8	–3 570,6	–578,6	–867,4
Försäljning av fastigheter	–	–	–	–	–
Kassaflöde från investerings-verksamheten	**–2 762,2**	**–32,8**	**–3 570,6**	**–578,6**	**–867,4**
Kassaflöde från finansierings-verksamheten					
Upptagna lån från kreditinstitut	1 576,3	1 564,0	2 328,1	1 761,3	1 976,1
Amortering lån från kreditinstitut	–10,7	–1 445,2	–25,3	–1 462,7	–1 397,2
Utdelning[1)]	–	–4,3	–	–18,7	–23,0
Nyemission	1 218,4	–	1 590,0	423,2	433,7
Emissionskostnader	–0,1	–	–6,2	–	–11,6
Indragning av aktier	–	–	–	–	–100,0
Amortering av leasingskuld	–	–	–	–	–1,3
Inlösen av preferensaktier	–	–	–432,3	–100,0	–
Kassaflöde från finansierings-verksamheten	**2 783,9**	**114,5**	**3 454,4**	**603,1**	**876,9**
Periodens kassaflöde	**54,7**	**111,8**	**–14,2**	**141,5**	**87,1**
Likvida medel vid periodens början	227,0	238,4	295,9	208,7	208,7
Likvida medel vid periodens slut	**281,7**	**350,2**	**281,7**	**350,2**	**295,9**

1) Utdelning till P Capital Partners avseende preferensaktier.

Underskrift

Stockholm den 18 november 2026

Mattias Bülow
VD

Definitioner

Definitioner av nyckeltal

Nyckeltal	Beskrivning	Syfte
Belåningsgrad	Räntebärande skulder minskat med 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 per aktie	Eget kapital med återläggning av derivat, uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier	Nyckeltalet per aktie belyser det långsiktiga substansvärdet, uttryckt 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.
Nettouthyrning	Nettouthyrning avser periodens nettoförändring i kontrakterat hyresvärde hänförligt till nyuthyrningar, omförhandlingar och avflyttningar.	Nyckeltalet belyser uthyrningsnettot.
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.
Wault	Genomsnittlig återstående hyrestid, viktad efter kontrakterad årshyra.	Visar hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid och ger en indikation på hyresintäkternas långsiktighet.



Sjöryd 1:422 Mullsjö



Skå-Berga 2:18 Ekerö



Foss 10:286 & 10:210 Munkedal

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

Org-nr: 559352-0165
Säte: Stockholm

Vendus