Logistea

13 september 2022

LOGISTEA

Niklas Zuckerman

VD

LOGISTEA

Logistea förvärvar, utvecklar och förvaltar fastigheter inom logistik och lätt industri i Norden

Logistea i korthet

Nasdaq Stockholm Mid Cap
(A- och B-aktie)

533 326 kvm
Uthyrningsbar yta [(a)]

271 mkr
Hyresvärde[(a)]

1 720 mkr
Börsvärde

16,3 kr
Substansvärde per aktie

99,2%
Ekonomisk uthyrningsgrad

4 185 mkr
Fastighetsvärde[(a)]

8,1 år
Genomsnittlig kontraktslängd

5,9%
Property yield[(b)]

310 500 kvm
Byggrättsportfölj[(a)]

52,5%
Belåningsgrad

Strategi
- Förvärva fastigheter och mark lämpade för lager, logistik och lätt industri på attraktiva lägen i Sverige och över tid i övriga nordiska länder
- Fortlöpande utveckla befintligt fastighetsbestånd, tillbyggnader och uppförande av fastigheter på egen mark
- Prioritera en differentierad kundbas med ekonomiskt stabila hyresgäster och långa hyresavtal
- Resurseffektiv verksamhet, där miljöpåverkan och social hållbarhet bekräftas i affärsbeslut

Marknad
- Efterfrågan på logistikfastigheter stöds av den pågående digitaliseringen, tillväxten inom e-handel och företags önskan att ha lager och underleverantörer närmare
- Logistea har en mångsidig geografisk portfölj, med fastigheter strategiskt belägna nära huvudvägar, motorvägar och järnväg
- Logistea fortsätter att växa över hela Sverige under den närmaste framtiden, och i övriga nordiska länder om goda affärsmöjligheter dyker upp

Operativa mål
- Fastighetsvärde överstigande 15 miljarder kronor vid utgången av 2024
- Årligen färdigställa minst 25 000 kvm ny uthyrningsbar yta
- 50 procent av fastighetsbeståndets verksamhet digitaliserad i slutet av 2026
- 50 procent av låneportföljen bestående av grön finansiering vid utgången av 2026

Finansiella mål
- Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsintäkter per aktie på 10 procent under en femårsperiod
- Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt NAV per aktie på 12 procent under en femårsperiod
- Belåningsgraden ska långsiktigt uppgå till maximalt 60 procent
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,8x

(a) Inklusive projekt och signerade förvärv, exklusive Svenljunga Lockryd
(b) Driftnetto på årsbasis i relation till fastighetsvärde per 30 juni 2022 exklusive projekt

Snabbväxande fastighetsbolag med nyckelkompetenser internt

2019

Övergång från mode till fastigheter påbörjad – första fastigheten förvärvad 2019

2021

Fastighetsvärde på 2,6 miljarder kronor. Modeverksamheten avyttrad till ett värde av 166 mkr. Kvarvarande verksamhet helt fokuserad på fastigheter.

Ledningsgrupp med gedigen fastighetsbakgrund rekryterades:
VD Niklas Zuckerman
Transaktionschef Anders Nordvall

2022

Fortsatt tillväxt genom förvärv och projektutveckling. Fastighetsvärde på 4,2 miljarder kronor Q2 2022

Ytterligare förstärkning av ledningsgruppen för att säkerställa stark intern förvaltning av hyresavtal och fastighetsförvaltning

Hållbarhet

Logisteas hållbarhetsmål

100% av nybyggnation miljöcertifierad

Tydligt fokus på att bidra till Agenda 2030 och SDGs[a]

Engagerade i lokalsamhället

Hållbarhetsöversikt

Hållbarhetsfokus

Logisteas ambition är att minimera miljöpåverkan:

- Följer cirkularitetsprincipen genom värdekedjan, t.ex. återvinning och kassering av avfall
- Ambition att förbättra energieffektiviteten i hela portföljen
- Policyer på plats såsom hållbarhetspolicy, arbetsmiljöpolicy och uppförandekod, inklusive för leverantörer

Grönt finansiellt ramverk

- Grönt finansiellt ramverk etablerat som möjliggör att emittera gröna skuldinstrument
- Ramverket granskat av ISS ESG
- Gröna stödberättigande tillgångar enligt ramverket inkluderar
  i) Gröna och energieffektiva byggnader
  ii) Energieffektivitet

Miljöcertifieringar

Logistea ambition är att

- nya byggnader och majoriteten av byggnader där större renoveringar görs miljöcertifieras
- 100 procent av nya konstruktioner certifieras enligt BREEAM In-Use, Very Good eller Excellent

BREEAM®

Stöd till civilsamhället

- Huvudsponsor för Grunden Bois, Sveriges största idrottsorganisation för medlemmar med intellektuella funktionsnedsättningar
- 2022 gav Logistea ekonomiskt stöd för att skicka förnödenheter och hjälp till drabbade av Rysslands invasion av Ukraina

(a) FN:s Sustainable Development Goals

Varför investera i Logistea?

Stark plattform för värdeskapande

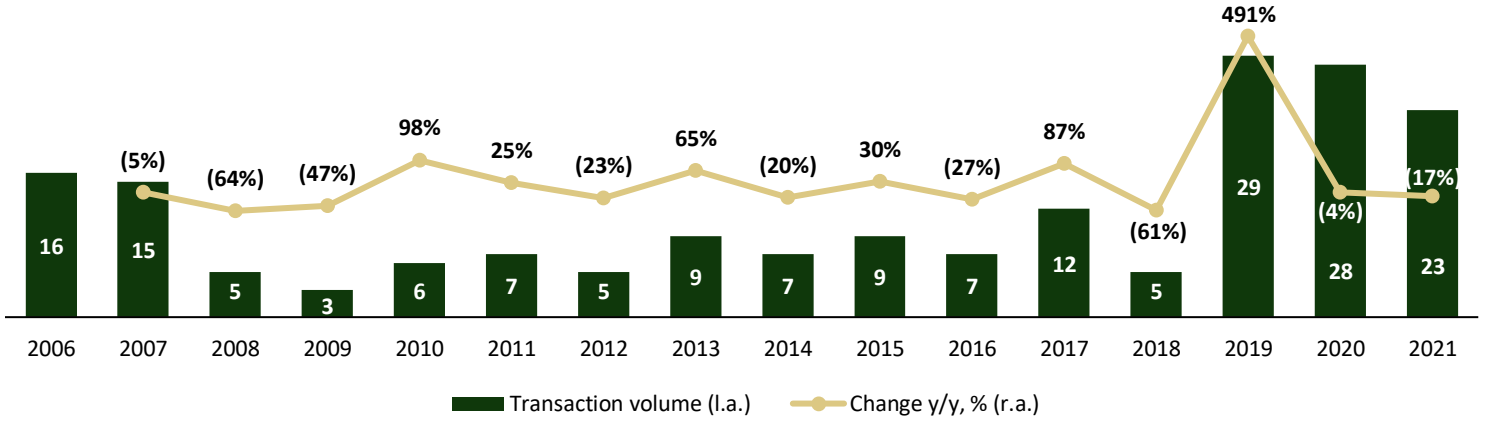
- Fortsatt starka efterfrågan förväntas för fastigheter inom logistik och lätt industri
- Fastigheter belägna i de mest attraktiva logistiklägena i södra Sverige
- Långa trippel net-hyreskontrakt (>80%) och låg vakansgrad (ekonomisk uthyrningsgrad på 99,3%)
- Fastighetsavkastning på 5,9 procent och direktavkastning på 2,3 procent
- Förvärv och omfattande markbank för exploatering väntas driva tillväxten med målet att nå ett fastighetsvärde på 15 miljarder kronor 2024
- Höga avkastningar på förvärv, och attraktiv avkastning på anskaffningsvärdet i nybyggnationer

1 Stark efterfrågan förväntas fortsätta för fastigheter inom logistik och lätt industri

Drivkrafter för logistikfastigheter

- Fortsatt betydande e-handel efter förändrat konsumentbeteende
- Ökat fokus bland företag på sårbarheter i leverantörskedjan
- Tendens att flytta produktionen närmare hemmamarknaderna i kombination med ökad lagerhållning
- Ökad hållbarhetsmedvetenhet driver efterfrågan på energieffektiva byggnader
- ~860 000 kvm nya logistiklokaler i Sverige under 2022[(a)]
- Hyresnivåerna förväntas förbli stabila totalt sett och öka i de största städerna

Transaktionsvolym logistikfastigheter



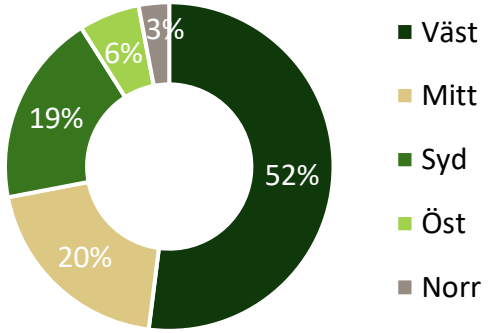
Business Sweden-undersökning[(b)]:

- Runt 70 procent av företagen uppger att kortare leveransavstånd blir allt viktigare.
- Närmare 80 procent av företagen uppger att leverantörernas påverkan på klimat och miljö blir allt viktigare.

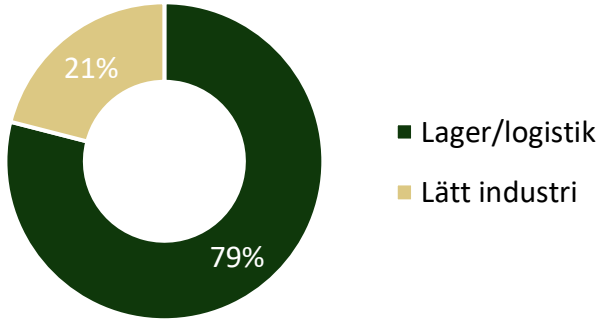
(a) Colliers
(b) Business Swedens rapport "Med Europa i blickfånget"

2 Fastigheter i de mest attraktiva logistiklägena i södra Sverige

Hyresvärde per region



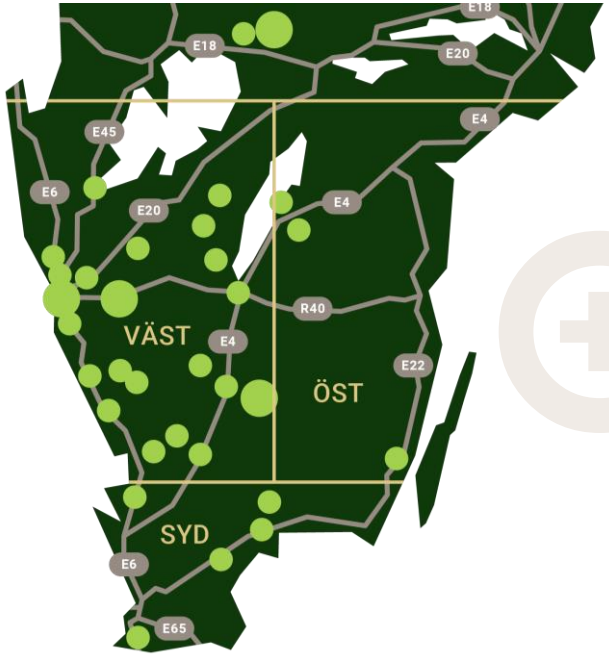
Uthyrbar yta efter kategori

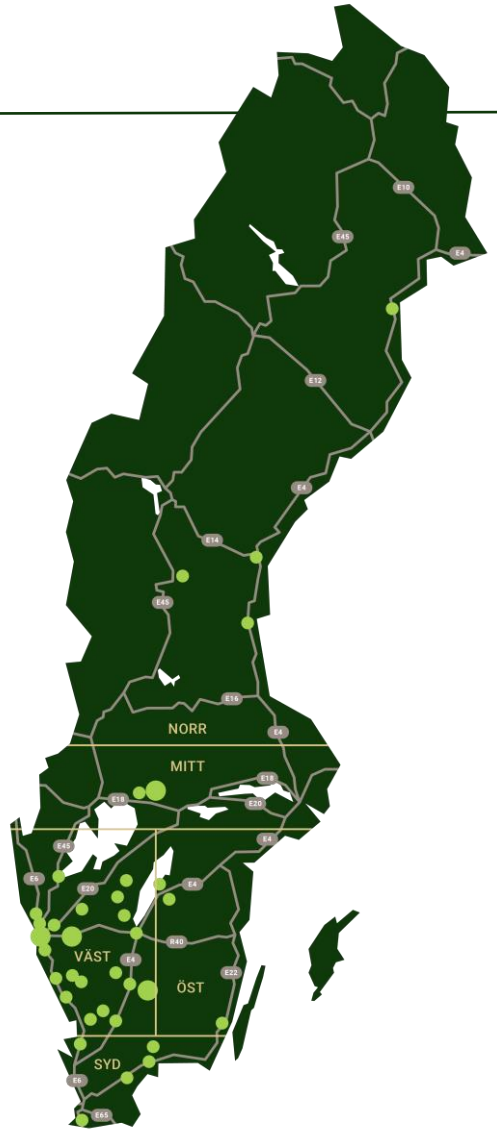


Geografisk närvaro

Mångsidig geografisk portfölj, med fastigheter strategiskt belägna nära motorvägar och järnvägsnät

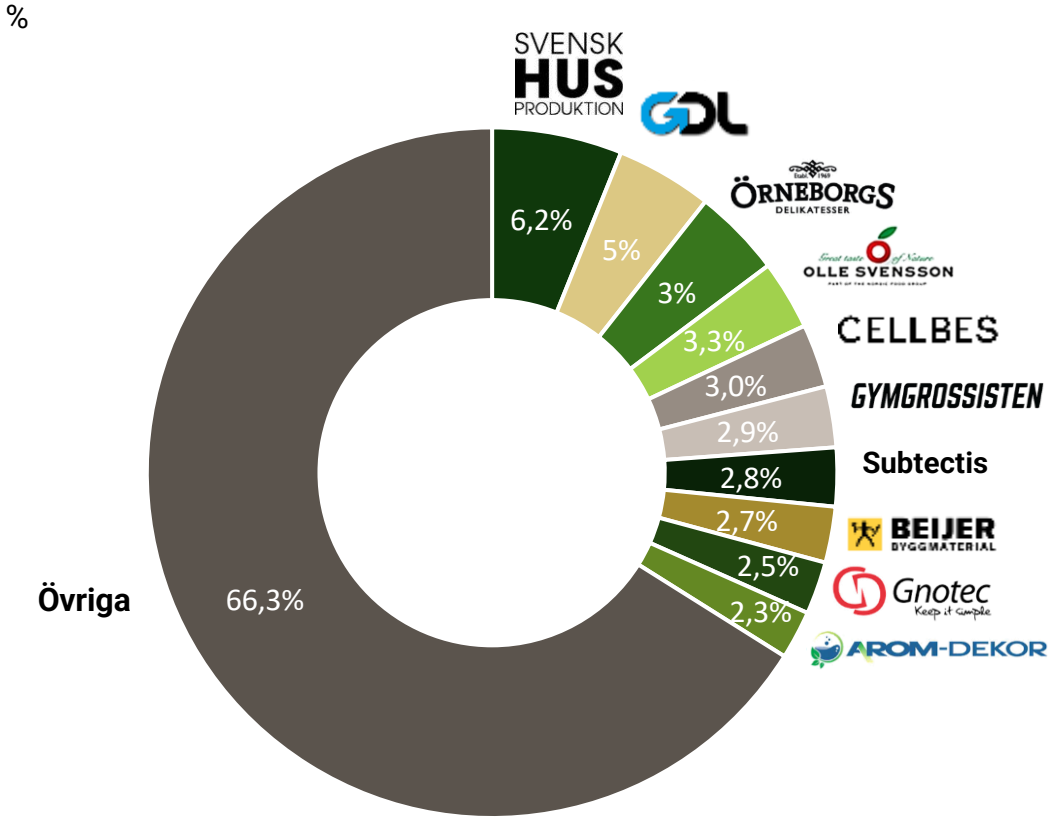
Logistea fortsätter att växa med utökat fokus över hela Sverige, och i nordiska grannländer om intressanta affärsmöjligheter dyker upp





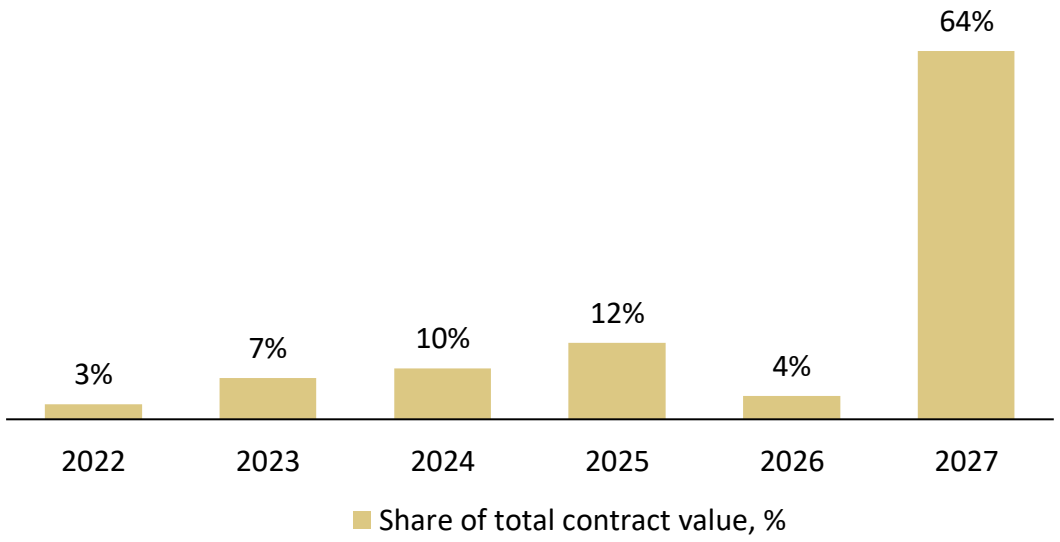
3 Långa trippel-net hyreskontrakt och låg vakansgrad

Topp 10 hyresgäster står för ~34% av hyresvärdet



Topp 20 hyresgäster representerar **52 procent av hyresvärdet**

Mer än hälften av kontraktsvärdet förfaller efter 2027



~80%
Justerad överskottsgrad

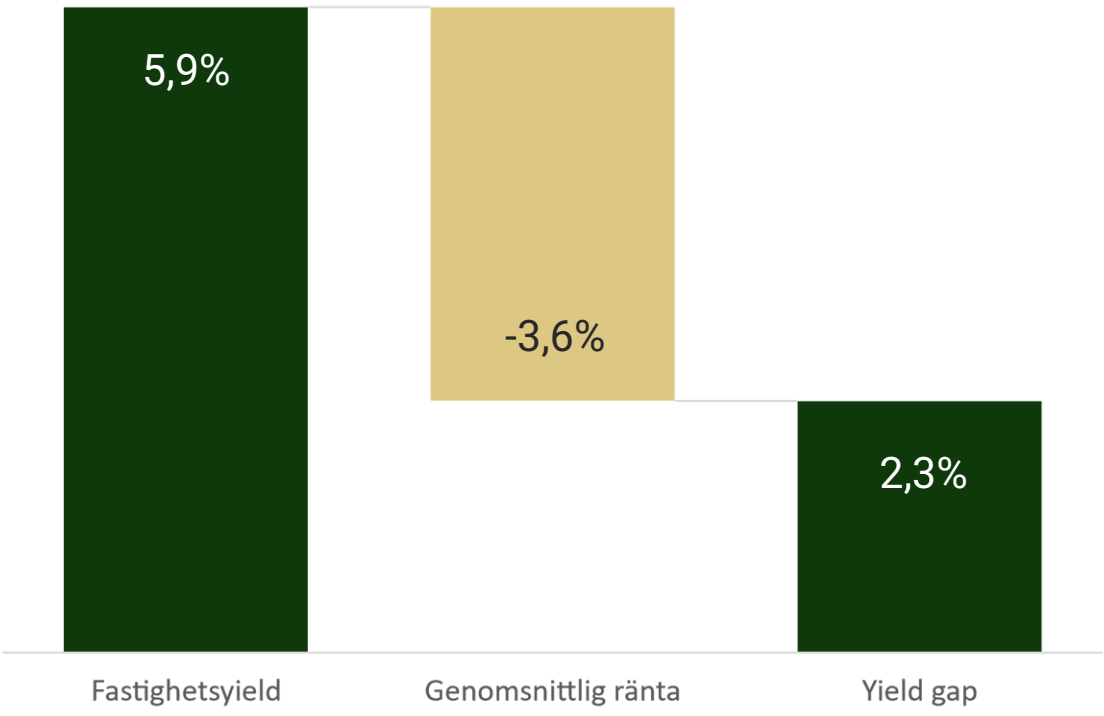
8,1 år
Genomsnittlig återstående kontraktslängd

~80%
Triple net-avtal

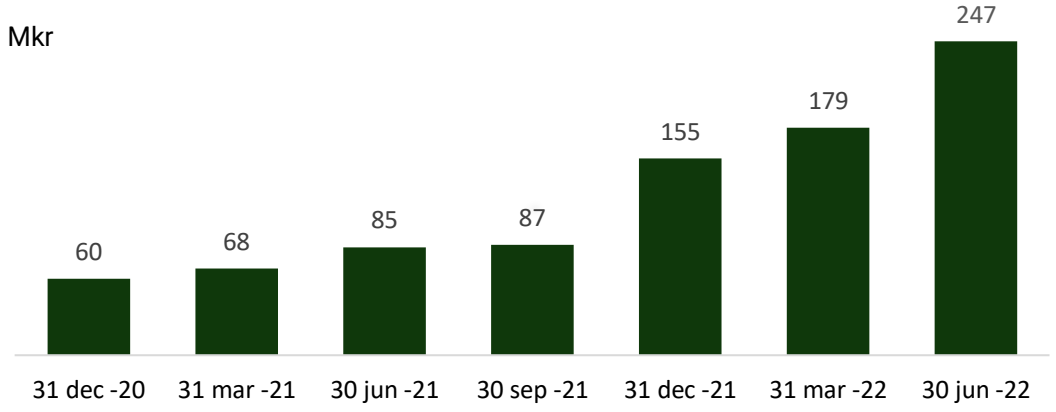
~99%
Uthyrningsgrad

4 Värderingsyield på 5,9 procent och direktavkastning på 2,3 procent

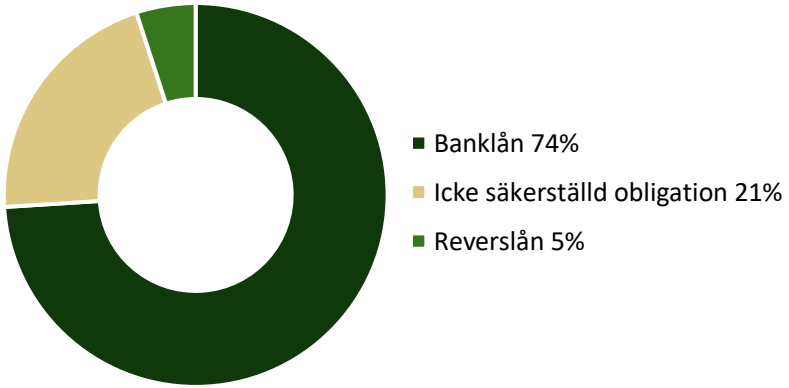
Yield gap på 2,3 procent



Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter (a)



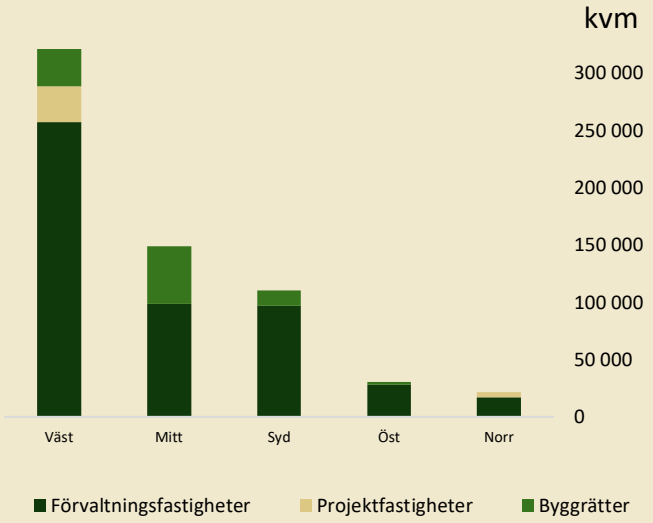
Fördelning räntebärande skulder



(a) Från bolagets rapporterade intjäningsförmåga

5 Förvärv och omfattande markbank för utveckling förväntas driva tillväxten under kommande åren

Projektutveckling



Förvärv

- Förvärv av lager-, logistik- och lättindustrifastigheter samt mark i attraktiva lägen
- Prioritera en differentierad kundbas
- Inriktning på ekonomiskt stabila hyresgäster med långa hyresavtal

Projektutveckling och aktiv förvaltning

6 Hög investeringsyield historiskt och attraktiv yield on cost på projektutveckling

Svenljunga Lockryd

Lager- och industrifastighet i Lockryd, Svenljunga kommun (Boråsregionen). Förvärvad 10 februari 2022. Belägen nära flera europeiska motorvägar och mellan Göteborg och Jönköping.

Nyckeltal

Yield: 6,0%
Uthyrbar yta: 10 585 kvm (27 700 kvm mark)
Hyresgäst: Fullt uthyrd till Arom-Dekor (fordonskemikalier), 15-årigt triple-net hyresavtal

Borås Viared

Logistikfastighet i Borås. Förvärvad 2020. Belägen i ett väletablerat industriområde i det strategiska logistiknavet Viared/Borås med närhet till riksvägarna R27 och R40.

Nyckeltal

Yield: 6,7%
Uthyrbar yta: 7,500 kvm
Hyresgäst: Delvis uthyrd till TST (skyddsutrustning/kläder), ~2,1 år i genomsnitt återstående trippel-net hyresavtal

Skövde

Lagerfastighet i Skövde. Förvärvad 2022. Attraktiv fastighet i ett väletablerat butiksområde med starkt kommunikationsläge vid korsningen av riksväg 26 och riksväg 46, med närhet till E20.

Nyckeltal

Yield : 6,1%
Uthyrbar yta: 5 100 kvm
Hyresgäst: Fullt uthyrd till Borgunda Bygghandel och Cramo, 14 års genomsnittligt återstående hyresavtal

6 Hög investeringsyield historiskt och attraktiv yield on cost på projektutveckling, forts.

Kristianstad

Förvärvad nov 2019 (första fastigheten). Beläget i den dynamiska Öresundsregionen. Tillbyggd med 2 500 kvm, installation av solceller, självförsörjande på solel.

Nyckeltal

Yield on cost: **~7,0%**
Uthyrbar yta: 7 704 kvm
Hyresgäst: Fullt uthyrd till GDL, 10 år kvarvarande triple-net hyresavtal

Borås Viared

Förvärvad aug 2021. Beläget i vidsträckt område mellan Göteborg och Jönköping och nära Europavägar. Utbyggd med 8 700 kvm, modern logistikanläggning med helautomatiserat lager. Beräknat färdigställande H1 2022.

Nyckeltal

Yield on cost: **~8,1%**
Uthyrbar yta: 21 400 kvm
Hyresgäst: ~70 uthyrd till Cellbes (e-handel/kläder). ~12 år återstående trippel-net hyresavtal

Jönköping Vaggeryd

Ett av Sveriges bästa logistiklägen med direkt tillgång till E4:an och järnvägsspår. Inom en radie på 400 km nås 80 procent av Sveriges befolkning. Total byggrätt 116 000 kvm, varav 12 854 kvm är under utveckling.

Nyckeltal

Yield on cost: **~8,0%**
Uthyrbar yta: -
Hyresgäst: Fullt uthyrd till tre hyresgäster (Azelio, BLL och PDL). ~10 års genomsnittligt återstående trippel-net hyresavtal

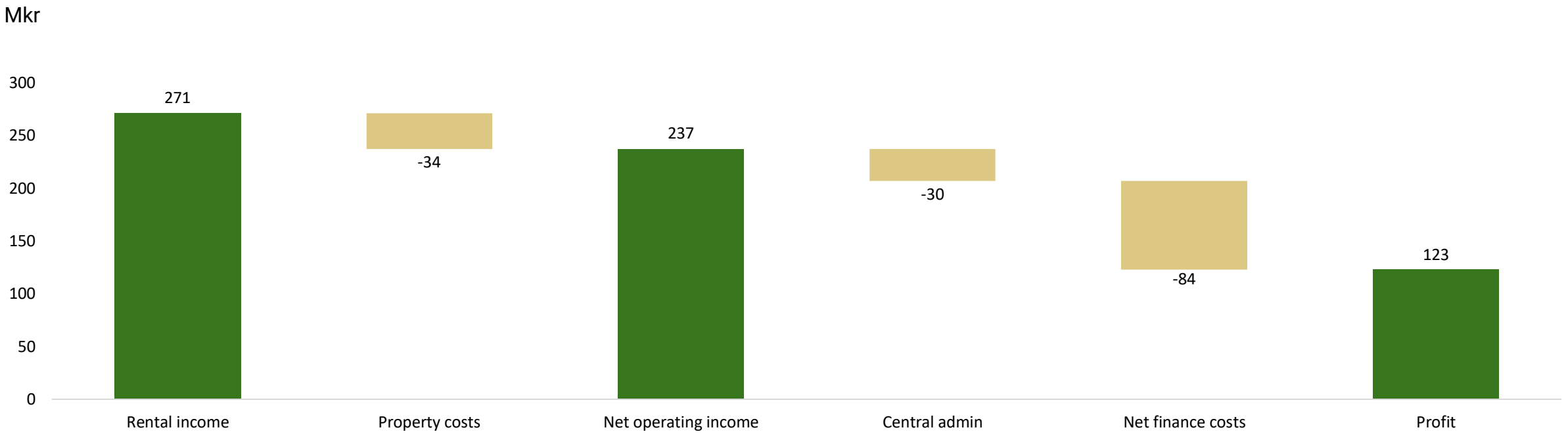
Logistea har en stark plattform för värdeskapande

Plattform optimerad för att leverera moderna och hållbara lokaler till hyresgäster och samtidigt generera stabilt aktieägarvärde över tid

- Finansiellt starka och aktiva aktieägare
- Starkt transaktionsteam med omfattande marknadskunskap och nätverk
- Tillväxt driven av transaktioner, nyutveckling och aktiv förvaltning
- Strategisk affärsplan och tydliga tillväxtambitioner
- Starka finanser
- Stark fundamenta i vårt fastighetssegment

Appendix

Intjäningsförmåga per 30 juni 2022

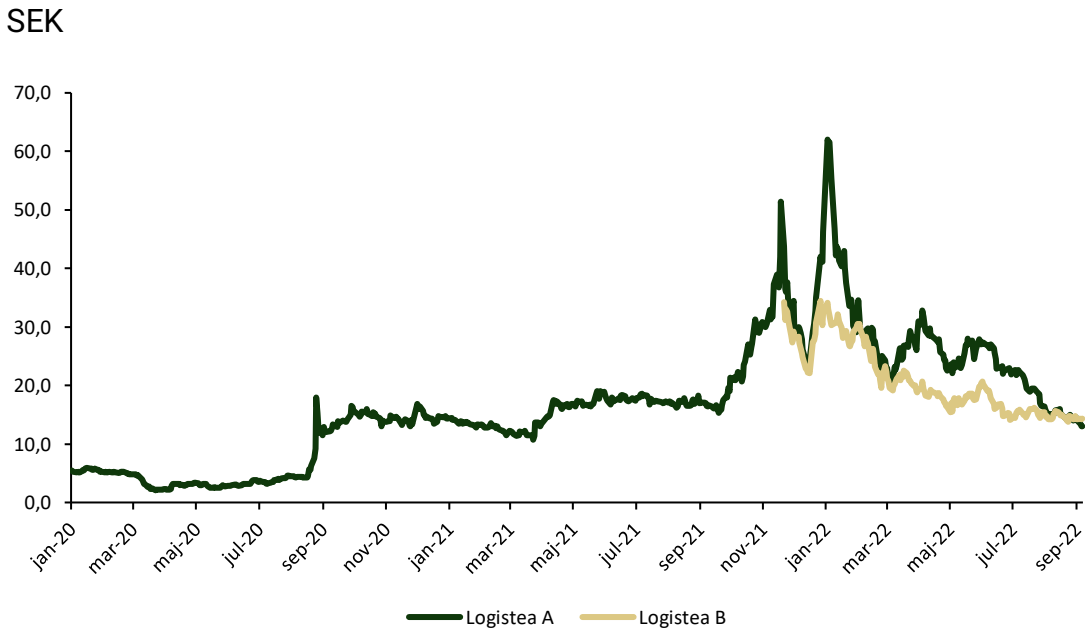


Kommentar
Grafen ovan visar den aktuella intjäningsförmågan[1], som baseras på den totala fastighetsportföljen per 30 juni 2022, inklusive tecknade förvärv. Hyresintäkterna beräknas på årsbasis inklusive tillägg och hyresrabatter samt övriga fastighetsrelaterade intäkter baserat på gällande hyresavtal per den 30 juni 2022.

Källa: Delårsrapport Q2 2022.
1) Den nuvarande intjäningsförmågan är inte en prognos och ska endast betraktas som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras endast för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsportföljen, finansiella kostnader, kapital struktur och organisation vid en given tidpunkt

Ägande och aktiens utveckling

Aktiekursutveckling



- Logistea har en stark ägarbas med lång branscherfarenhet. Bland de största aktieägarna finns Ilija Batljan och M2 Capital Management, som ägs av Rutger Arnhult.
- Logistea noterades på Nasdaq First North 2007 och senare på Nasdaq Stockholm 2010.

Största ägare per 31 augusti 2022

Ägare	LOGI A	LOGI B	Kapital, %	Röster, %
Ilija Batljan direkt eller via bolag	2 395 851	24 150 511	22,0	23,2
Dragfast AB	3 050 000	8 030 000	9,2	18,6
M2 Capital Management AB	430 205	11 101 019	9,5	7,4
Stefan Hansson direkt och via bolag	614 787	6 995 921	6,3	6,4
Phoenix Insurance Ltd,	0	7 787 705	6,4	3,8
Karlskoga Industrifastigheter AB	0	6 500 000	5,4	3,1
Kattvik Financial Services AB	51 223	4 286 512	3,6	2,3
Avere Fastigheter AB	267 917	1 362 948	1,3	2,00
Trenäs Förvalting AB	394 182	41 828	0,4	1,9
ATV Hotell & Restaurang	0	3 720 000	3,1	1,80
Totalt 10 största aktieägare	**7 204 165**	**73 976 444**	**67,2**	**70,6**
Övriga	2 364 227	37 309 221	32,8	29,4
Totalt samtliga aktieägare	**9 568 392**	**111 285 665**	**100,0**	**100,0**

Aktiekurs per 7 sep 2022
Källa: Euroclear och shareholders

Frågor

Tack