

Q4 2022

Ökat resultat och hög direktavkastning

Summering oktober – december 2022

- Hyresintäkterna ökade med 143 procent och uppgick till 80 mkr (33).
- Driftnettot ökade med 187 procent till 60 mkr (21).
- Förvaltningsresultatet ökade till 21 mkr (10).
- Resultatet före skatt uppgick till 6 mkr (272), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med -12 mkr (262).
- Resultat per aktie uppgick till -0,1 kr (2,4).
- Substansvärde per aktie ökade till 16,9 kr (11,8).
- Nya räntederivat har ingåtts vilket resulterat i en ökad räntebindningstid till 2,1 år samt i en sänkt genomsnittlig ränta.
- En fastighet i Alingsås tillträdde i december, med 19 100 kvm uthyrbar yta och en årlig hyresintäkt om 20,9 mkr, till ett samlat fastighetsvärde om 275 mkr.
- Nordika Fastigheter kommer att bli ny storägare i Logistea efter avtalat förvärv, med tillhörande kvittningsemission, av två fastigheter i Göteborg med 18 000 kvm uthyrbar yta och en årlig hyresintäkt om 18,7 mkr, till ett samlat fastighetsvärde om 292 mkr. Transaktionen tillträdde 31 januari 2023 och aktierna emitterades under Q1 2023.

Summering januari – december 2022

- Hyresintäkterna ökade med 177 procent och uppgick till 257 mkr (93).
- Driftnettot ökade med 186 procent till 186 mkr (65).
- Förvaltningsresultatet ökade till 73 mkr (18).
- Resultatet före skatt uppgick till 420 mkr (396), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet positivt med 339 mkr (378).
- Resultat per aktie uppgick till 2,9 kr (3,7).
- 27 fastigheter tillträdde, med 218 528 kvm uthyrbar yta till ett samlat fastighetsvärde om 1 495 mkr.
- Totalt 22 500 kvm nybyggnation färdigställdes och tillträdde av hyresgäster, varav 13 500 kvm i Vaggeryd logistikpark under första kvartalet och 9 000 kvm i Borås under andra kvartalet. Fastigheterna bidrar med ett årligt driftnetto om 14,5 miljoner kronor.
- Totalt 24 764 885 aktier emitterades, varav 19 428 133 genom en företrädesemission om 350 miljoner kronor innan emissionskostnader och 5 336 752 aktier i riktade emissioner för att finansiera fastighetsförvärv.
- Styrelsen har beslutat att inte föreslå någon utdelning till kommande årsstämma i maj 2023.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

- I januari 2023 certifierades fastigheten Borås Vindan 1 enligt BREEAM In-Use Very Good.
- Under januari 2023 har Logistea återköpt obligationslån i sin egen emitterade obligation motsvarande ett belopp om 23,8 mkr, vilket minskar räntekostnaden med närmare 2 mkr på årsbasis givet aktuell räntenivå.

Mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsvärde	4 623	2 607	4 623	2 607
Hyresintäkter	80	33	257	93
Driftnetto	60	21	186	65
Förvaltningsresultat	21	10	73	18
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	-12	222	323	317
Resultat per stamaktie A och B, kr	-0,1	2,4	2,9	3,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	95,2	98,1	95,2
Soliditet, %	38,7	36,0	38,7	36,0
Belåningsgrad, %	55,2	55,9	55,2	55,9
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	16,9	11,8	16,9	11,8

Utfall och jämförelsesiffror i Logisteas delårsrapport för Q4 2022 avser bolagets fastighetsverksamhet. Finansiellt utfall för bolagets modeverksamhet, som delades ut från koncernen i Q4 2021, finns utbrutet i resultaträkningen med förklaringar i Not 4. För definitioner av nyckeltal se sidan 22.

VD-ord

”Under det fjärde kvartalet har vi genomfört affärer och vidtagit viktiga åtgärder för att säkerställa en positiv utveckling för Logistea även 2023.”



Avslutningen på 2022 blev precis så intensiv som vi hoppats på. Under det fjärde kvartalet har vi genomfört affärer och vidtagit viktiga åtgärder för att säkerställa en positiv utveckling för Logistea även 2023. Under kvartalet har vi förlängt räntebindningen och ökat beståndet med 275 miljoner kronor. I december avtalade vi dessutom av om förvärv två fastigheter i Partille från Nordika Fastigheter där vi tillförs 105 miljoner kronor i likvida medel samtidigt som vi får en ny institutionell storägare i Logistea.

Hyresintäkterna för året 2022 ökade till 257 miljoner kronor (93) och förvaltningsresultatet till 73 miljoner kronor (18). Resultatet före skatt uppgick till 420 miljoner kronor (396). Substansvärdet fortsätter att öka och uppgick vid kvartalets utgång till 16,9 kr per aktie. Utvecklingen i substansvärde och förvaltningsresultat per aktie motsvarade 43 respektive 207 procent, vilket kraftigt överstiger de finansiella målen om 12 respektive 10 procent.

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter för året uppgick till 339 miljoner kronor. Givet de förändrade marknadsförutsättningarna valde vi att värdera samtliga kassaflödesgenererande fastigheter externt i fjärde kvartalet. Tydligt är att avkastningskraven har justerats upp samtidigt som indexeringen av hyrorna påverkat kalkylen positivt. I vårt fall medförde detta en värdeförändring i det fjärde kvartalet om -12 miljoner kronor.

Kraftigt utökad fastighetsportfölj

Efterfrågan på lager, logistik- och lätt industrilokaler är fortsatt god. Trenden där företag flyttar hem produktion till Europa och Sverige håller i sig. Resultaten av osäkra leveranser och vilka problem det medfört har tydliggjorts de senaste åren, varför det är ett naturligt steg för många företag att ha produktionen närmare sin hemmarknad och kunderna.

Vi har under 2022 adderat 27 fastigheter och ökat vårt fastighetsvärde från 2,6 miljarder kronor till 4,6 miljarder kronor. Därutöver har vi under året färdigställt två projekt med toppmoderna hyresgästanpassade byggnader i Vaggeryd logistikpark respektive Viared i Borås. Båda byggnaderna är certifierade enligt BREEAM In-Use (Very Good). Detaljplaneprocessen i projektet där vi tecknat avsiktsförklaring med battericellstillverkaren Freyr Battery fortskrider.

I december avtalade vi om förvärv från Nordika, där vi förvärvade två attraktiva fastigheter i Partille. Som en del av transaktionen kommer aktier till ett värde av 235 miljoner kronor att emitteras till Nordika i en kvittningsemission, vilket gör Nordika och deras institutionella investerare till vår tredje största aktieägare. Transaktionen tillträdde 31 januari 2023.

I de oroliga tider vi befinner oss känns det tryggt att Logistea har stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Snittlöptiden på Logisteas hyresavtal låg vid årets slut på 7,8 år. Hyresavtalen är också till cirka 80 procent triple net-liknande avtal där hyresgästen står för absoluta merparten av drift- och underhållskostnader. Dessutom är 98 procent av hyresavtalen indexerade. Det skapar sammantaget stabilitet och förutsägbarhet i våra intäkter vilket är i linje med vår affärsidé där vi premierar säkra kassaflöden. Våra kassaflödesgenererande fastigheter har en direktavkastning på 6,2 procent.

Förbättrad finansieringsstruktur

I en tid av höjda räntor är vi nöjda att vi i december ingick räntederivatsavtal som förlängde bolagets räntebindning från tidigare 0,7 år till 2,1 år. Det nominella beloppet som räntesäkrades uppgår till 800 miljoner kronor. Andelen räntesäkrad skuld har som resultat ökat från 20 procent till drygt 50 procent av total upplåning, vilket minskar Logisteas ränterisk väsentligt. Den omstrukturerade derivatportföljen ger Logistea ett bättre skydd mot stigande räntor, längre räntebindning och lägre snittränta givet aktuella marknadsräntor och marknadens nuvarande förväntade räntekurva. Den samlade effekten av åtgärderna sänker dessutom den genomsnittliga finansieringskostnaden, jämfört räntenivån i december, med 0,2 procentenheter. Mer information, se sidan 13, Finansiering.

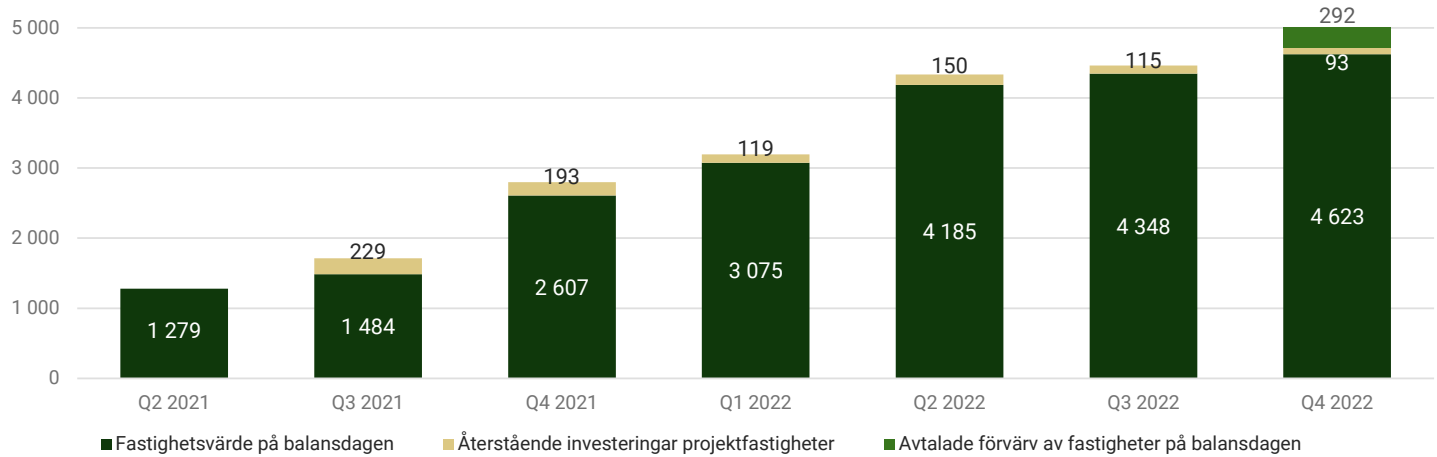
Vår finansiering utgörs till 79 procent av banklån, till 19 procent av en grön icke säkerställd obligation emitterad i svenska kronor samt till en mindre del av reverslån. Obligationslånet förfaller i Q4 2024 och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgår till 2,7 år. I januari 2023 har bolaget återköpt 23,8 miljoner kronor av totalt nominellt belopp om 500 miljoner kronor.

Vi lägger ett händelserikt 2022 till handlingarna och ser fram emot att fortsätta leverera under 2023.

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

Logisteas utveckling

Fastighetsvärde per kvartal, mkr

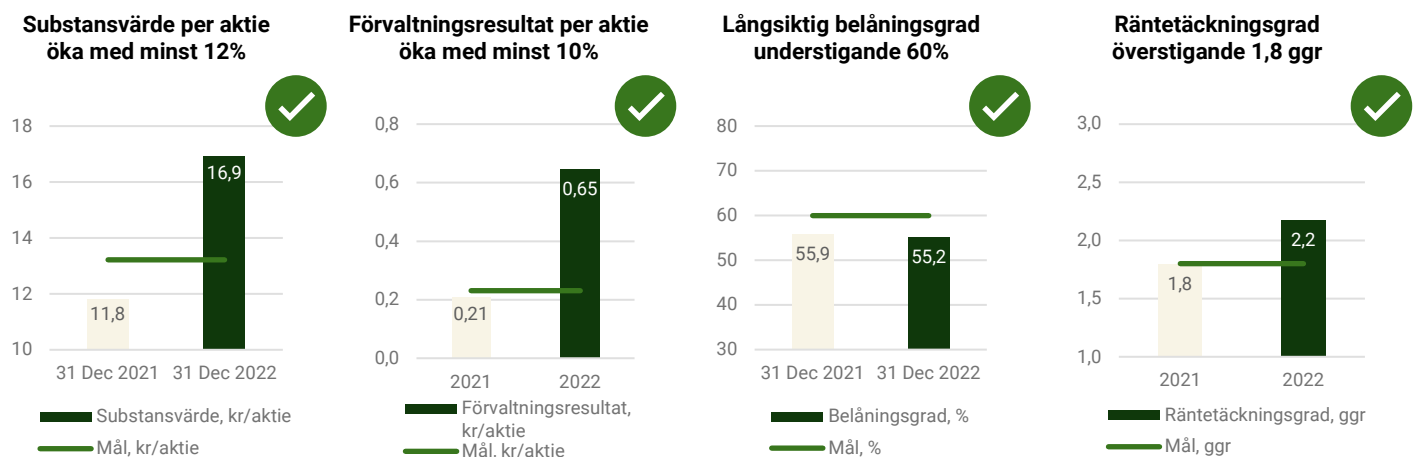


Intjäningsförmåga, mkr

Mkr	2021-09-30	2021-12-31	2022-03-31	2022-06-30	2022-09-30	2022-12-31	2023-02-17
Hysesintäkter förvaltningsfastigheter	87	155	179	247	254	298	317
Hysesintäkter projektfastigheter	34	34	20	24	26	15	15
Ej faktureringsbara fastighetskostnader	-22	-31	-33	-34	-34	-35	-36
Driftnetto	99	158	166	237	246	278	296
Central administration	-15	-20	-26	-30	-32	-39	-39
Finansnetto	-23	-53	-55	-84	-93	-117	-123
Förvaltningsresultat	61	85	85	123	121	122	134

För utförligare beskrivning av intjäningsförmågan hänvisas till sidan 22.

Finansiella mål



Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	Okt-dec		Jan-dec	
		2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter		80	33	257	93
Fastighetskostnader		-20	-12	-71	-28
Driftnetto	2	60	21	186	65
Central administration		-11	-1	-38	-24
Finansnetto	3	-28	-10	-75	-23
Förvaltningsresultat		21	10	73	18
Värdförändringar fastigheter		-12	262	339	378
Värdförändringar derivat		-3	-	8	-
Resultat före skatt		6	272	420	396
Aktuell skatt		1	2	-3	-1
Uppskjuten skatt		-19	-52	-94	-78
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet		-12	222	323	317
Periodens resultat från utdelad verksamhet	4	-2	-3	-5	-24
Periodens resultat		-14	219	318	293
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		-12	222	323	317
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-2	1	-5	-16
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-4	-	-8
Resultat per aktie¹⁾					
Resultat per aktie före utspädning, räknat på periodens resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		-0,10	2,40	2,86	3,73
moderföretagets aktieägare, kr		-0,11	2,36	2,82	3,49
Resultat per aktie efter utspädning, räknat på periodens resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		-0,10	2,40	2,82	3,73
Resultat per aktie efter utspädning, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		-0,11	2,36	2,78	3,49

¹⁾ Resultat per stamaktie är justerad retroaktivt för utförd fondemission och omvänd split i november 2021.

Resultat per aktie efter utspädning justerar nyckeltalet med antal aktier som kommer att emitteras i samband med transaktionen med Nordika i Q1 2023.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Not	Okt-dec		Jan-dec	
		2022	2021	2022	2021
Periodens resultat		-14	219	318	293
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferenser		2	-4	1	-4
Totalresultat för perioden		-12	215	319	289
Totalresultat för perioden hänförligt till:					
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		-12	222	323	317
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		0	-3	-4	-20
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-4	-	-8

Resultatanalys

Hyresintäkter

För det fjärde kvartalet ökade de totala intäkterna till 80 miljoner kronor (33) och till totalt 257 miljoner kronor (93) för helåret. Ökningen förklaras främst av ökat fastighetsbestånd, både från förvärv och från färdigställda projekt.

Den ekonomiska uthyrningsgraden var på balansdagen 98,1 procent (95,2) och det kontrakterade hyresvärdet för förvaltningsfastigheterna uppgick till 298 miljoner kronor (154), en ökning med 94 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick för året till 71 miljoner kronor (28). Överskottsgraden uppgick till 72 procent (70) och den justerade överskottsgraden 86 procent (80). Merparten av kostnaden för el och uppvärmning för året har debiterats vidare på hyresgästerna i enlighet med hyresavtalen. I summan ingår även kostnader för fastighetsskötsel samt övrig drift och underhåll.

Driftnetto

Genomförda fastighetsförvärv har bidragit till en ökning av driftnettot med 186 procent till 186 miljoner kronor (65) för året jämfört med föregående år. För kvartalet uppgick driftnettot till 60 miljoner kronor (21). En specifikation av driftnettot för kvartalet återfinns i Not 2.

Central administration

Kostnader för central administration, vilket avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner, uppgick till 38 miljoner kronor (24) för året. Kostnaden för det fjärde kvartalet slutade på 11 miljoner kronor (1).

Finansnetto

Till följd av ökad låneportfölj och en högre marknadsräntnivå uppgick finansnettot till 75 miljoner kronor (23) för räkenskapsåret 2022. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan till 4,8 procent (3,1). Till följd av fastighetsförvärv ökade den räntebärande nettoskulden till 2 550 miljoner kronor (1 468). Belåningsgraden uppgick till 55,2 procent (55,9). Räntetäckningsgraden ökade under året från 1,8 till 2,2 gånger. Se vidare information om räntebärande skulder under avsnittet Finansiering på sidan 13.

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 73 miljoner kronor (18), varav 21 miljoner kronor (10) är hänförligt till det fjärde kvartalet. Ökningen beror till stor del på ett ökat fastighetsbestånd genom förvärv och färdigställda projekt.

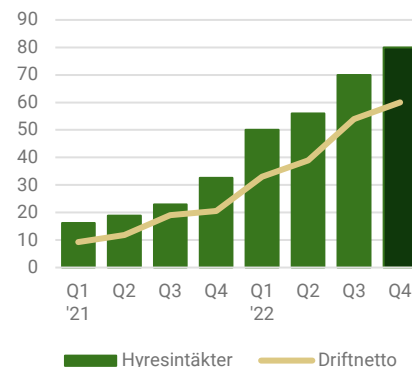
Uppskjuten skatt

Årets kostnad för uppskjuten skatt uppgick till -94 miljoner kronor (-78). Kvartalets kostnad uppgick till -19 miljoner kronor (-52) och avser främst temporära skillnader hänförliga till förvaltningsfastigheter och obeskattnade reserver.

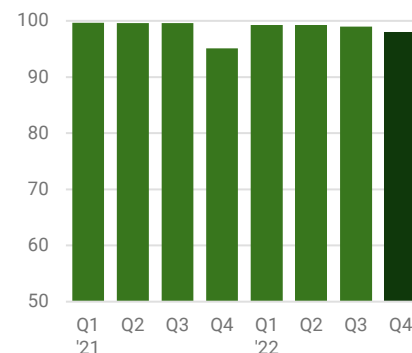
Resultat för fastighetsverksamheten¹⁾

Resultatet för fastighetsverksamheten uppgick till 323 miljoner kronor (317) för helåret, påverkat av ökat förvaltningsresultat, orealiserad värdeförändring i fastighetsbeståndet om 339 miljoner kronor (378) och uppskjuten skatt om -94 miljoner kronor (-78). Vid utgången av perioden var de orealiserade värdeförändringarna på derivat -3 miljoner kronor (0). Mer information om orealiserade värdeförändringar för fastigheter återfinns i Not 6.

Hyresintäkter och driftnetto per kvartal, mkr



Uthyrningsgrad per kvartal, %



¹⁾ Kvarvarande verksamhet efter att modeverksamheten delats ut.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar		1	1
Förvaltningsfastigheter	6	4 623	2 607
Nyttjanderättstillgångar		12	2
Övriga materiella anläggningstillgångar		5	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1	1
Derivat		10	-
Summa anläggningstillgångar		4 652	2 611
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		111	82
Likvida medel		52	218
Summa omsättningstillgångar		163	300
SUMMA TILLGÅNGAR		4 815	2 911
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 864	1 049
Summa eget kapital		1 864	1 049
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder		2 505	1 514
Leasingskulder		10	-
Uppskjutna skatteskulder		185	90
Summa långfristiga skulder		2 700	1 604
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder		100	172
Leasingskulder		2	2
Övriga skulder		149	84
Summa kortfristiga skulder		251	258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 815	2 911

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	1 049	470
Totalresultat för perioden	319	289
Emissioner, netto efter emissionskostnader	494	317
Skatteeffekt emissionskostnader	2	-
Apportemission förvärv av MBRS Group	-	142
Utdelning av innehav i MBRS Group	-	-177
Personaloptionsprogram	0	8
Eget kapital vid periodens utgång	1 864	1 049

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Not	Okt-dec		Jan-dec	
		2022	2021	2022	2021
Kassaflöde från rörelsen					
Driftnetto kvarvarande verksamhet		60	21	186	65
Central administration kvarvarande verksamhet		-11	-1	-38	-24
Rörelseresultat från utdelad verksamhet	4,5	-2	-3	-5	-24
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		1	1	1	11
Erhållen ränta		3	-	4	0
Betald ränta		-27	-7	-67	-17
Betalda inkomstskatter		1	3	-6	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		25	14	75	10
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning (+) av varulager		-	-	-	-22
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-18	-12	-7	-36
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		29	90	8	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36	92	76	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter		36	-88	-196	-161
Förvärv av tillgångar via dotterbolag		-265	-269	-484	-331
Avyttring av tillgångar via dotterbolag		4	-	4	-
Förändring av övriga anläggningstillgångar		-4	-8	-6	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-229	-365	-682	-493
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission, netto efter emissionskostnader		0	-2	338	38
Personaloptioner		-	8	0	8
Upptagna lån		242	609	1 072	1 257
Amortering av lån		-127	-224	-970	-642
Amortering av leasingsskuld		-	2	-	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		115	393	440	658
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde		-78	120	-166	160
Likvida medel vid periodens början, netto		130	98	218	58
Likvida medel vid periodens slut, netto		52	218	52	218

Kommentar till kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad och justerad i enlighet med IAS 7, vilket innebär att enbart nettoköpeskillingen för andelarna i förvärvade bolag, med avdrag för förvärvade likvida medel, redovisas under förvärv av fastigheter. Amorterade lån omfattar koncernens amorteringar på befintlig skuld samt refinansieringar av förvärvade skulder.

Koncernens likvida medel har under kvartalet minskat till följd av förvärv. I samband med transaktionen med Nordika i januari 2023, ökades Logisteas likvida medel 105 miljoner kronor vilket ökat de likvida medlen med samma belopp under första kvartalet 2023. Utöver kassan har koncernen outnyttjade kreditfaciliteter om cirka 30 miljoner kronor som kan avropas vid behov.

Fastighetsbestånd

Logistea tillträdde under året totalt 27 fastigheter med årliga hyresintäkter om cirka 122 mkr, driftnetto om cirka 116 mkr med ett underliggande fastighetsvärde om totalt cirka 1 494 mkr.

Fastighetsbeståndet

Per den 31 december 2022 ägde Logistea 68 fastigheter (41) på 40 orter (19) i Sverige. De samlade hyresintäkterna under det fjärde kvartalet uppgick till 80 miljoner kronor (33) och för de senaste 12 månaderna till 257 miljoner kronor. Total uthyrningsbar yta uppgick till 540 870 kvadratmeter (322 342), exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer. Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick vid periodens utgång till 98,1 procent (95,1).

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 4 623 miljoner kronor (2 607). Kommande investeringar i ny- och tillbyggnationer som planeras färdigställas under 2023 och 2024 uppgår till 93 miljoner kronor.

För 2022 uppgick den orealiserade värdeförändringen till 339 miljoner kronor (378). Av den totala värdeförändringen för året grundar sig 321 miljoner kronor i ett stigande driftnetto till följd av främst hyreshöjningar på grund av KPI-justering, -76 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav samt 38 miljoner kronor avser projektvinst. Av den totala värdeförändringen för året står uppskjuten skatterabatt vid förvärv för 56 miljoner kronor.

Värdeförändringen i det fjärde kvartalet uppgick till totalt -12 miljoner kronor (262). Av värdeförändringen hänförs 259 miljoner kronor till ökat driftnetto till följd av främst hyreshöjningar på grund av KPI-justering, -316 miljoner kronor beror på uppjusterade direktavkastningskrav och 34 miljoner kronor beror på färdigställda projekt. Av den totala värdeförändringen för kvartalet står uppskjuten skatterabatt vid förvärv för 11 miljoner kronor.

Fastighetsbeståndets avkastning

Direktavkastningen för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6,2 procent (5,9) och den genomsnittliga värderingsytan uppgick till 6,2 procent. Mer information återfinns i Not 6.

Värderingsmetod

Per utgången av fjärde kvartalet har 100 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna, motsvarande 94 procent av det samlade beståndet, externvärderats av auktoriserade och oberoende värderingsinstitut. Som huvudregel används kassaflödeskalkyler vid värdebedömningarna i vilka driftnetto, investeringar och restvärdet nuvärdesberäknas. Kalkylperioden

anpassas utifrån respektive fastighets befintliga hyresavtals återstående löptid. Mer information om värderingar finns i Not 10 i Logisteas Års- och hållbarhetsredovisning 2021.

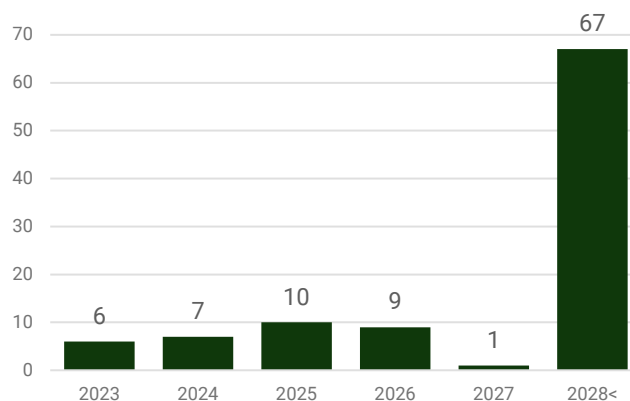
Kunder och hyresavtal

Logisteas vision är att vara den naturliga långsiktiga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri genom att erbjuda hållbara och effektiva lokaler i bra verksamhetslägen anpassade till hyresgästernas behov. Tillsammans med hyresgästerna utvecklas fastigheterna till nytta för båda parter.

Logisteas förvävsstrategi fokuserar och prioriterar fastigheter i bra lägen med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Per den 31 december 2022 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktslängden för Logisteas hyresgäster till 7,8 år (6,2). Logistea prioriterar en väldiversifierad kundbas vad gäller hyresgästernas verksamhetsområden och branscher vilket bedöms ge en minskad risk för hyresförluster och vakanser och ett över tid stabilt kassaflöde.

Logistea tecknar främst så kallade triple-net hyresavtal med full KPI-justering där hyresgästen utöver den kontrakterade hyran även betalar kostnaden för drift och underhåll. Exempel på dessa kostnader är uppvärmning, el, vatten, fastighetsskatt, fastighetsskötsel och underhåll av fastigheterna. Detta medför att Logistea har en begränsad risk för ökning av dessa typer av kostnader.

Förfallostruktur hyresvärde, %



Fastighetsbestånd per balansdag 31 december 2022

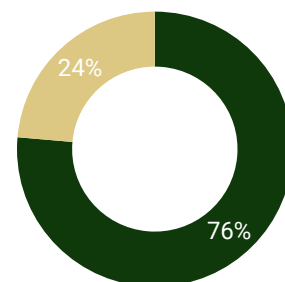
Region	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Driftnetto*, mkr	Byggrätt BTA, kvm
Väst	306 269	2 822	188	169	70 500
Mitt	98 182	512	45	34	50 000
Syd	96 697	711	47	45	13 000
Öst	22 599	166	12	10	2 000
Norr	17 123	79	6	6	-
Summa	540 870	4 290	298	264	135 500
Projektfastigheter	14 520	333	15	14	180 000
Summa	555 390	4 623	313	278	315 500

*Avser driftnetto från intjäningsförmåga.

Svenljunga/Lockryd (480 000 kvm byggrätt) och Ödeshög (50 000 kvm byggrätt), där Logistea har ensidig option om markförvärv, har inte inkluderats i tabellen.

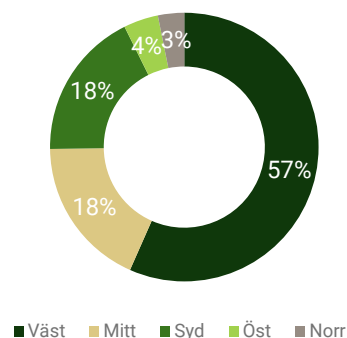
Under det fjärde kvartalet tillträdde Logistea en fastighet i Alingsås motsvarande 19 100 kvadratmeter uthyrbar yta samt cirka 5 000 kvadratmeter byggrätter, till ett samlat fastighetsvärde om 275 miljoner kronor. Under året har totalt 27 fastigheter med en total uthyrbar area om 218 528 kvadratmeter tillträtts.

Uthyrningsbar yta per kategori 31 december 2022, kvm

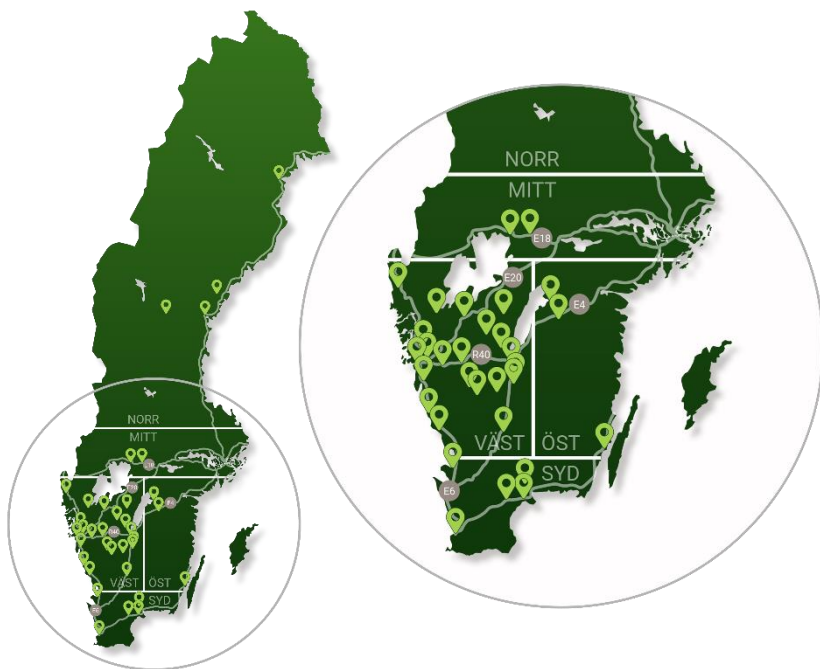


■ Lager/logistik ■ Lätt industri

Uthyrningsbar yta per region 31 december 2022, kvm



■ Väst ■ Mitt ■ Syd ■ Öst ■ Norr



Logistea's fastighetsbestånd per 31 december regionindelad.

Projekt

För att bibehålla nöjda och långsiktiga hyresgäster arbetar Logistea kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och anpassa sina fastigheter utifrån hyresgästens behov. Tillsammans med hyresgästerna utvecklar Logistea nya fastigheter, moderniserar och bygger till befintliga fastigheter samt driver vidareutveckling av den omkringliggande miljön intill fastigheterna. Genom ett bra och nära samarbete kan Logistea växa tillsammans med hyresgästerna.

Färdigställd nybyggnation

Vaggeryd Logistikpark

I Vaggeryd Logistikpark har den första etappen avseende en toppmodern logistikfastighet om cirka 13 500 kvadratmeter med ett bra skyltläge vid E4:an färdigställts och hyresgästerna fick tillgång till lokalerna under andra kvartalet.

Borås (Viared)

Under tredje kvartalet flyttade e-handelsaktören Cellbes in i sina nybyggda helautomatiserade logistiklokaler om 8 700 kvadratmeter i Viared, Borås. De nybyggda lokalerna uppfördes i anslutning till Cellbes befintliga logistikfastighet. Efter nybyggnationen har fastigheten en total uthyrbar yta om cirka 21 400 kvadratmeter och fungerar som Cellbes centrallager.

Pågående nybyggnation

Timrå (Vivsta 13:92)

I april förvärvades och tillträdde fastigheten Vivsta 13:92 i Timrå kommun. Fastigheten omfattar 14 500 kvadratmeter tomtyta på vilken det uppförs en ny lager- och logistikbyggnad om 5 000 kvadratmeter, med inflyttning under slutet av första kvartalet 2023. Ensam hyresgäst är Nordic Netstores som driver webbplatserna Jakt.se, Hund.se och Fiske.se. Byggnaden kommer att certifieras enligt BREEAM In-Use Very Good eller Excellent.

Framtida projekt

Vaggeryd Logistikpark

Vaggeryd Logistikpark är ett omfattande utvecklingsområde beläget söder om Jönköping. Utöver ett utmärkt logistikläge finns järnvägsanslutning på området. Logistikparken omfattar en markyta på totalt 380 000 kvadratmeter, varav cirka 140 000 kvadratmeter utvecklingsbar byggrätt kvarstår efter den färdigställda första byggetappen (se tidigare stycke om färdigställd nybyggnation).

Battericellsfabrik i Lockryd, Svenljunga

Under 2021 tecknade Logistea, tillsammans med Hansson Holding AB, en avsiktsförklaring med en internationell batteritillverkare avseende ett hyresavtal om 380 000 kvadratmeter nyproducerad lokalyta. I mars 2022 tecknades avsiktsförklaring och markanvisningsavtal avseende en miljon kvadratmeter markyta med Svenljunga kommun. Under hösten pågick arbete med att detaljplanelägga den mark som ska beredas, parallellt med steg 2 i den arkeologiska utredningen. Avsiktsförklaringen gällande hyresavtalet är villkorat av lagakraftvunnen detaljplan.

Fåglabäck i Vaggeryd

Med närhet till Båramoterminalen, en torrhamn sammanlänkad med järnväg med Göteborgs hamn, är en av de största inlandsnoderna i skyttelsystemet med järnväg till och från Göteborgs hamn. Här planerar Logistea byggnation av moderna ändamålsenliga lager- och logistikbyggnader om cirka 60 000 kvadratmeter på 100 000 kvadratmeter mark, varav 80 000 kvadratmeter innehas via en ensidig option. Båramo kombiterminal ingår i den av EU inrättade europeiska järnvägskorridoren ScandMed.

Pågående projekt

Fastighet	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, mkr	Bedömt driftnetto, mkr	Bedömt investering, mkr	Total	Återstående investering, mkr	Beräknat färdigställande, år
Timrå Vivsta 13:92	5 000	6	5	56	14	2023	
Kungsbacka Duved 2:51	4 400	4	4	64	39	2024	
Kungälv Tråget 3	5 120	5	5	70	40	2024	
Summa	14 520	15	14	190	93		

Information om projektfastigheter är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av projekten. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om projektfastigheter omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. Svenljunga/Lockryd och Fåglabäck ingår inte i tabellen.

Marknad – Lager, logistik och lätt industri

Översikt

Intresset för att investera i fastigheter inom segmenten lager, logistik och lätt industri är fortsatt stort drivet av hög underliggande efterfrågan på ytor, stark hyresmarknad och bra visibilitet för tillväxt i driftsnetto givet s.k. triple net-hyresavtal, det vill säga hyresavtal där hyresgästen betalar underhåll, fastighetsskatt och försäkring. Segmentet har drivits av en stark efterfrågan från hyresgäster som bland annat flyttat produktion från andra länder till Sverige, ökad lagerhållning lokalt samt växande e-handel. Samtidigt har många investerare både nationella, internationella och inte minst kapitalstarka institutioner velat öka sin exponering mot segmentet. Den senare tidens högre räntekostnader har däremot dämpat efterfrågan inom prime-segmentet, med stigande avkastningsnivåer som följd. Dock har de högre avkastningskraven inom industrisegmentet fortsatt att locka investerare, en trend som även kan ses på de stora europeiska marknaderna.

Nyproduktionsmarknad

JLL bedömer att det byggstartades cirka 990 000 kvm logistikytor (>5 000 kvm) under 2022. Detta är mindre än de 1 475 000 kvm under rekordåret 2021 men fortsatt på en hög nivå vid en jämförelse med genomsnittet sedan 2010 som uppgår till cirka 670 000 kvm per år. Nyproduktionen bedöms ha dämpats på grund av att planprocesser har tagit längre tid, samt stigande byggkostnader och långa leveranstider. Nyuthyrningen är också på en lägre nivå än tidigare, vilket balanserar det lägre antalet byggstarter även om fortsatt stark efterfrågan talar för fortsatt hög nyproduktion under 2023 och 2024 på nivåer som överstiger det historiska genomsnittet.

JLL bedömer att det färdigställdes cirka 1 500 000 kvm logistikytor (>5 000 kvm) under 2022 och att det kommer att färdigställas ytterligare 1 200 000 kvm under 2023 samt 913 000 kvm under 2024 baserat på pågående byggstarter. Mittregionen uppvisade den

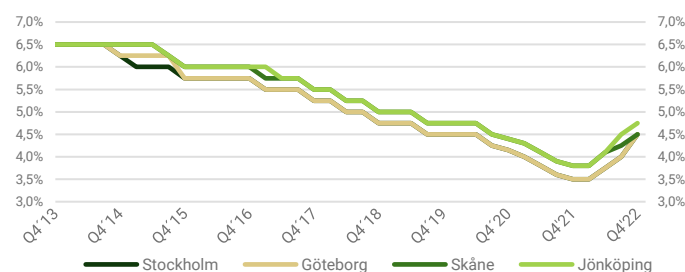
största ökningen av färdigställda logistikytor under 2022, en ökning till cirka 720 000 kvm från 350 000 kvm. Det är en nivå som sannolikt dämpas något under 2023 och 2024 på grund av färre byggstarter under 2022. Västregionen visar också på en ökning där det färdigställdes drygt 500 000 kvm under 2022, vilket är en ökning jämfört med 226 000 kvm under 2021. Även i västregionen väntas något färre kvm färdigställas under 2023 och 2024.

Transaktionsmarknaden

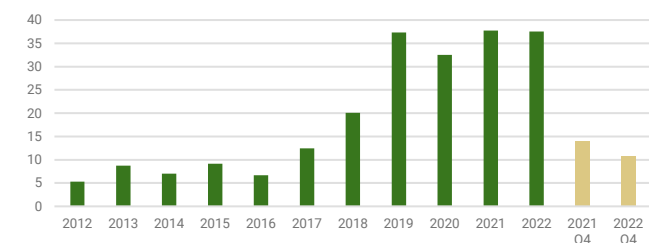
JLL bedömer att den totala transaktionsmarknaden för industri/logistik representerade ett värde om cirka 38 Mdkr under 2022, vilket är i linje med 2021 och relativt sett är betydligt starkare än den totala transaktionsmarknaden vars värde minskade med cirka 50 procent under 2022. Kvadratmeterpriserna för transaktionerna har ökat till en ny rekordnivå om cirka 18 000 kr per kvm, vilket delvis förklaras av en ökad andel affärer inom mittregionen där priserna historiskt sett är något högre.

JLL bedömer att direktavkastningskraven har ökat, främst inom prime-segmentet, sedan slutet av andra kvartalet 2022, och fortsatt under fjärde kvartalet 2022 drivet av stigande finansieringskostnader. Indexering av hyror kommer dock att delvis kompensera för stigande avkastningskrav baserat på index om 10,9% för kommersiella fastigheter för 2023. Svagare konjunkturutsikter har till viss del tyngt industrisegmentet, även om ökningen av direktavkastningskraven är lägre jämfört med prime-segmentet. De högre avkastningskraven inom industrisegmentet lockar dock investerare relativt det lågavkastande prime-segmentet, en trend som även kan ses på de stora europeiska marknaderna. JLL ser fortsatt risk för prime-segmentet under 2023 med hänsyn till höga finansieringskostnader och ökat utbud på transaktionsmarknaden. Dock så bör stabilisering av basräntor och utsikter om en lägre inflation dämpa utbudsökningen och för helåret bedömer JLL inte att avkastningskraven bör öka ytterligare, allt annat lika.

Direktavkastningskrav prime-logistik



Logistik/industri transaktionsvolym på helårsbasis, Mdkr



Primehyror	K4-22	y-o-y
Stockholm	1 000	11%
Göteborg	800	10%
Jönköping	525	5%
Örebro	575	5%
Skåne	700	11%
Industrihyror/Sekundär logistik		
Stockholm	775	3%
Göteborg	625	4%
Jönköping	425	6%
Örebro	475	6%
Skåne	525	5%
Urban logistics rent		
Stockholm Norr	1 300	18%
Stockholm Syd	1 300	18%

Text och information i marknadsavsnittet är upprättad av JLL Research i februari 2023.

Hållbarhet

Mål och strategi i enlighet med Agenda 2030 och BREEAM

Logistea bidrar till FN:s Agenda 2030 genom att stödja ett hållbart samhälle och värna miljön, och är sedan 2022 upptagen som medlem av FN Global Compact. De av FN:s globala mål där Logistea har störst möjlighet att påverka är:

- 7 Hållbar energi för alla,
- 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt,
- 9 Hållbar industri, innovationer och infrastruktur,
- 11 Hållbara städer och samhällen,
- 12 Hållbar konsumtion och produktion, och
- 13 Bekämpa klimatförändringar.

Logistea utvecklar det operativa arbetet inom hållbarhetsmålen i dialog med bolagets intressenter. Prioriterat är att minimera miljöpåverkan från verksamheten genom att arbeta resurssmart, energieffektivt och miljövänligt.

Hållbarhetsmål

Logisteas kvantifierbara mål för energiförbrukning vid nybyggnation, och där det är möjligt, i befintliga fastigheter, är:

- BREEAM Very Good eller bättre, alternativt motsvarande certifieringsstandard
- Energieffektivitetscertifikat (EPC) A eller B
- Energieffektivitet underliggande 20 procent av tillämplig nationell byggförordning
- Minska energiförbrukning med minst 30 procent vid större ombyggnationer.

Aktuellt inom hållbarhet

Logisteas arbete inom hållbarhetsområdet fortsatte under fjärde kvartalet. Vid tidpunkten för den här rapportens publicering har Logistea miljöcertifierat två fastigheter, om cirka 35 000 kvadratmeter, enligt BREEAM In-Use Very Good.

Under 2022 har arbetet med att mäta och optimera förbrukning av media på våra fastigheter fortsatt. I några fall har åtgärder redan implementerats med lyckade resultat. På fastigheten Vaggeryd Skogshytan 1:4 har åtgärder minskat elförbrukningen med runt 57 procent på årsbasis, vilket motsvarar över 2 200 MWh i lägre förbrukning. En investering för både våra hyresgäster samt för samhället.

Samhällsengagemang

Logistea är sedan 2021 huvudsponsor till den Göteborgsbaserade idrottsföreningen Grunden Bois. Föreningen välkomnar alla med intellektuell funktionsvariation som vill delta i idrottsutövning inom fotboll, innebandy och gymnastik. Med sponsorskapet önskar Logistea skapa förutsättningar för fler unga och vuxna som vill idrotta att göra det. För mer information om föreningen se även www.grundenbois.com

Ramverk för hållbarhet

WE SUPPORT



Samhällsengagemang



Finansiering

Marknadsläge

Det fjärde kvartalet har likt helåret 2022 präglats av en stigande inflation och en riksbank som agerat i syfte att sänka inflationen till målet om 2,0 procent. Prisuppgången har varit bred i såväl drivmedel, råvaror, insatsvaror, livsmedel som energipriser. Räntor och elpriser har varit volatila samtidigt som en relativt varm vinter i Europa har skapat fyllda gaslager och lägre elpriser vid periodens utgång. Svensk ekonomi har börjat vika nedåt och det finns tydliga tecken på att Sverige är på väg eller redan fallit in i en lågkonjunktur.

Kapitalmarknaden är fortsatt volatil och fortsatt avvaktande och för många fortsatt otillgänglig. Under kvartal fyra skedde betydligt färre emissioner av ett mindre antal emittenter än vid samma period förra året. Allt fler fastighetsbolag tvingas att förlita sig på bankfinansiering eller annan typ av alternativfinansiering. Flera aktörer har även valt att avyttra tillgångar för att refinansiera eller lösa hela eller delar av sina obligationsförfall vilket medfört att ett antal bolag som under 2021 var nettoköpare av fastigheter under 2022 istället nettosålt fastigheter för att hantera skuldförfall.

Räntebärande skulder

Logistea nyttjar främst bankfinansiering och till viss del kapitalmarknaden för att finansiera investeringar såsom förvärv och nybyggnation men även förädling av det befintliga beståndet i form av främst hyresgästpassningar. Bankfinansiering utgör 79 procent (63) av den räntebärande skulden.

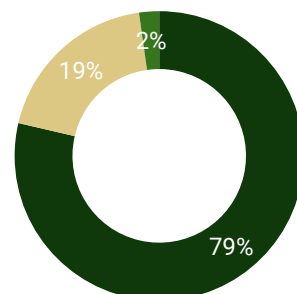
Logisteas räntebärande nettoskuld (räntebärande skulder minus likvida medel) uppgick på balansdagen till 2 553 miljoner kronor (1 468) vilket motsvarar en belåningsgrad på 55,2 procent (55,9) av fastigheternas marknadsvärde. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 gånger (1,8). Av den räntebärande bruttoskulden utgjorde säkerställd bankfinansiering 2 056 miljoner kronor (1 062), 500 miljoner kronor (500) utgjordes av icke säkerställda obligationslån och 59 miljoner kronor (131) utgjordes av reverslån.

Av de räntebärande skulderna bestod 2 505 miljoner kronor (1 514) av långfristiga skulder och 100 miljoner kronor (172) av kortfristiga skulder. På balansdagen hade Logistea utstående gröna icke säkerställda obligationer om 500 miljoner kronor som emitterades under det fjärde kvartalet 2021 under ett totalt ramverk om 1 000 miljoner kronor. Obligationslånet har en marginal om 5,15 procent, en löptid på 3 år och förfaller i oktober 2024. Under januari 2023 återköpte Logistea obligationslån motsvarande 23,8 miljoner kronor.

Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,1 år (0,5) respektive 2,7 år (2,4) vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,8 procent (3,1), inklusive effekten av räntederivat. Vid årets utgång uppgick det nominella beloppet av bolagets ränteswappar till 1 149 miljoner kronor med en snittränta om 2,3 procent och det nominella beloppet för räntetak uppgick till 20 miljoner kronor med en ränta (tak) om 1,5 procent. Bolaget har även tecknat performance swappar till ett nominellt belopp om totalt 700 mkr, varav 350 miljoner kronor med en barriärnivå om 3,5 procent och 350 miljoner kronor med en barriärnivå om 4,0 procent. Snitträntan, den fasta räntan, för performance swapparna uppgår till 2,1 procent vilken betalas så länge den rörliga räntan (Stibor 3 månader) ligger under respektive barriärnivå. De under kvartalet genomförda åtgärderna avseende förlängning av räntebindningen och ökning av andel räntesäkrad skuld sänkte den genomsnittliga räntan med 0,2 procent.

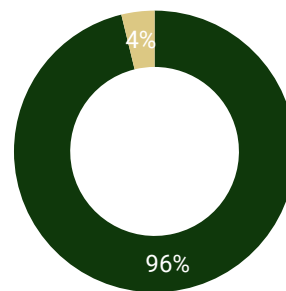
Nettopplåningen under perioden uppgick till totalt 918 miljoner kronor (614). Under det gångna året har koncernen tagit upp 1 079 miljoner kronor (1 256) i nya lån och amorterat 161 miljoner kronor (642). Vid periodens utgång hade Logistea likvida medel uppgående till 52 miljoner kronor.

Fördelning räntebärande skulder



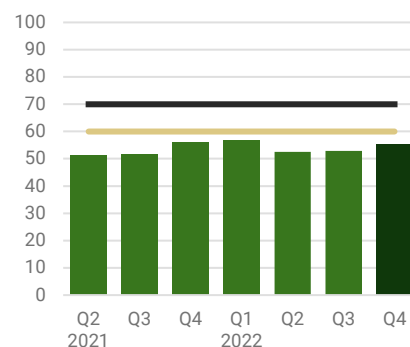
■ Banklån ■ Icke säkerställd obligation ■ Reverslån

Fördelning lång- och kortfristiga skulder



■ Lång ■ Kort

Belåningsgrad per kvartal, %



■ Belåningsgrad, % ■ Mål, %

— Kovenant, %

Ränteriskhantering

Under perioden har Logistea förlängt räntebindningen och samtidigt sänkt räntekostnaden genom räntederivat. Den genomförda åtgärden minskar Logisteas ränterisk samt ger Logistea ett bättre skydd mot stigande räntor. Vid utgången av perioden uppgick det nominella värdet på Logisteas derivatportfölj till 1 168 miljoner kronor (0) och bestod av så kallade performance swappar, ränteswappar, räntecappar med förfall 2024–2028. Marknadsvärdet derivat uppgick vid årets utgång till 10 miljoner kronor (0). Förändringen av marknadsvärdet uppgick till 8 miljoner kronor och förklaras av stigande marknadsräntor.

Derivatinstrument – vilka instrument vi använder och hur de fungerar

Som en del av Logisteas ränteriskarbete använder bolaget sig av diverse derivatinstrument. Avsikten med dessa är att reducera ränterisken. Nedan följer en beskrivning av hur de instrument Logistea valt att använda sig av fungerar.

Ränteswap är ett avtal där två parter byter ränteflöden under en bestämd tidsperiod. Den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Då Logisteas skuldportfölj består av rörliga bank- och obligationslån med en fast marginal, men med en rörlig komponent i form av 3-månaders Stibor, har Logistea valt att köpa ränteswappar för att således betala en fast ränta och erhålla Stibor 3-månaders räntan. På det sättet har Logistea bundit räntan för del av lånen.

Räntetak innebär att ett tak sätts för den rörliga räntan i form av en i förväg bestämd räntenivå (barriär). Går den rörliga räntan över barriärnivån erhåller Logistea räntan över barriärnivån.

Performance swap är en kombination av en ränteswap samt ett räntetak där Logistea köpt en ränteswap samt sålt/ställt ut ett räntetak. Den fasta räntan i ränteswapen betalas så länge 3-månaders Stibor ligger under respektive vald barriärnivå vid varje given räntesättningsperiod. Skulle 3-månaders Stibor ligga på eller över respektive barriärnivån inför en ny räntesättningsperiod då utgår räntesäkring för den ränteperioden och Logistea betalar 3-månaders Stibor tills dess att 3-månaders Stibor faller under barriärnivån igen och då betalar Logistea återigen den fasta räntan i aktuell performance swap.

Grön finansiering

Logistea etablerade 2021 ett grönt finansiellt ramverk i syfte att finansiera och refinansiera gröna och energieffektiva byggnader samt investeringar i energieffektivisering såsom solpaneler. Ramverket för grön finansiering är upprättat i enlighet med Green Bond Principles, utformat av ICMA (International Capital Markets Association) samt Green Loan Principles, utformat av LMA (Loan Market Association). Ramverket är granskat av ISS ESG, en oberoende tredje part. Under 2021 emitterade Logistea 500 miljoner kronor i seniora icke-säkerställda obligationer inom ramverket som totalt uppgår till 1 000 miljoner kronor. Bolagets gröna tillgångar uppgick på balansdagen till cirka 465 miljoner kronor. Logistea har som operativt mål att 50 procent av låneportföljen ska utgöras av grön finansiering vid utgången av 2026. På balansdagen bestod 19 procent av låneportföljen av grön finansiering.

Kapital- och räntebindning

Bindningstid	Kapitalbindning					Räntebindning			
	Banklån, mkr	Obligationerlån, mkr	Övriga räntebärande skulder, mkr	Total nominell skuld, mkr	Andel,%	Nominell volym, mkr	Andel,%	Genomsnittlig räntebindning, år	
0-1 år	-	-	56	56	2	1 444	55	0,2	
1-2 år	917	500	3	1 420	54	103	4	0,1	
2-3 år	887	-	-	887	34	230	9	0,2	
3-4 år	-	-	-	-	-	50	2	0,1	
>4 år	252	-	-	252	10	788	30	1,5	
Totalt	2 056	500	59	2 615	100	2 615	100	2,1	

Aktien

Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens utgång drygt 13 000 aktieägare. De tio största ägarna per den 31 december 2022 framgår av tabellen nedan.

Aktieägare per 2022-12-31

Varje A-aktie motsvarar en röst och en B-aktie motsvarar en tiondels röst.

Aktieägare	LOGI A	LOGI B	Kapital, %	Röster, %
Ilija Batljan direkt eller via bolag	2 395 851	24 150 511	21,9	23,2
Dragfast AB	3 074 888	8 700 000	9,7	19,0
M2 Capital Management AB	434 226	11 215 214	9,6	7,5
Stefan Hansson direkt och via bolag	614 787	6 995 921	6,3	6,3
Phoenix Insurance Ltd.	-	7 787 705	6,4	3,8
Karlskoga Industrifastighets AB	20 000	6 500 000	5,4	3,2
Kattvik Financial Services AB	51 223	4 359 386	3,6	2,4
Avere Fastigheter AB	267 917	1 362 948	1,3	2,0
Trenäs Förvaltning AB	394 182	41 828	0,4	1,9
Futur Pension	171 995	2 005 277	1,8	1,8
Totalt 10 största aktieägare	7 425 069	73 118 790	66,5	71,1
Övriga	2 143 323	38 366 875	33,5	28,9
Totalt samtliga aktieägare	9 568 392	111 485 665	100,0	100,0

Källa: Euroclear och aktieägarna själva

Transaktionen med Nordika

I december 2022 ingick Logistea avtal med Nordika avseende förvärv av två fastigheter i Göteborg med ett underliggande fastighetsvärde om 292 miljoner kronor. I det första kvartalet 2023 kommer Logistea i en kvittningsemission till säljaren att emittera 1 455 643 Stam A samt 16 960 379 Stam B aktier. Då transaktionen och emissionen är ovillkorad redovisas resultat per aktie efter utspädning i koncernens resultaträkning med effekten av emissionen inräknad. Antal utestående aktier efter emissionen kommer att uppgå till 139 470 079 aktier.

Emissioner vid förvärv

Med stöd av styrelsens emissionsbemyndigande från årsstämman den 5 maj 2022, har Logistea fortsatt att delbetala fastighetsförvärv med nyemitterade aktier. Detta bedöms skapa aktieägarvärde för existerande aktieägare. Under räkenskapsåret 2022 har 5 336 752 nya Stam B aktier emitterats i samband med förvärv.

Optionsprogram

På den extra bolagsstämman i oktober 2021 beslutades det att implementera ett optionsprogram för anställda och nyckelpersoner. Då aktiekursen per balansdagen understeg optionernas teckningskurs, som vid årsskiftet uppgick till 28,9 kronor per aktie, redovisar bolaget inte någon utspädningseffekt.

Aktiefakta, 31 december 2022

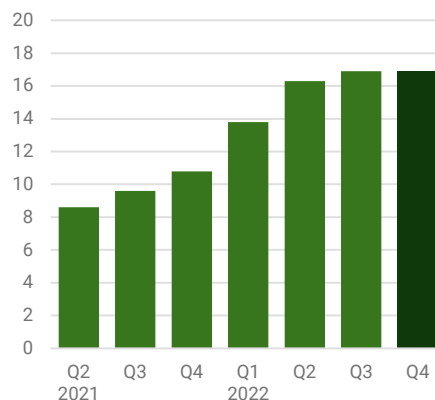
Börsvärde	1,4 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	549300ZSB0ZCKM1SL747
Antal aktieägare	12 964

Stamaktie serie A	
Antal aktier	9 568 392
Stängningskurs	12,5 kr
ISIN	SE0017131329

Stamaktie serie B	
Antal aktier	111 485 665
Stängningskurs	11,9 kr
ISIN	SE0017131337

Totalt utestående aktier per balansdagen uppgår till 121 054 057 aktier.

Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B, kr



Nyckeltal

	Okt-dec		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsrelaterade				
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	4 623	2 607	4 623	2 607
Hysesintäkter, mkr	80	33	257	93
Hysesvärde, mkr	298	154	298	154
Driftnetto, mkr	60	21	186	65
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	95,2	98,1	95,2
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	7,8	6,2	7,8	6,2
Direktavkastning, %	6,2	5,8	6,2	5,8
Överskottsgrad, %	75,0	63,6	72,4	69,9
Justerad överskottsgrad, %	90,9	75,0	85,7	80,0
Antal förvaltningsfastigheter, st	68	41	68	41
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	-2,6	99,6	22,2	38,5
Soliditet, %	38,7	36,0	38,7	36,0
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 553	1 458	2 553	1 458
Belåningsgrad, %	55,2	55,9	55,2	55,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,0	2,2	1,8
Genomsnittlig ränta, %	4,8	3,1	4,8	3,1
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	0,5	2,1	0,5
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,7	2,4	2,7	2,4
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,2	0,1	0,6	0,2
Resultat per stamaktie A och B, kr ¹⁾	-0,1	2,4	2,8	3,7
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	16,9	11,8	16,9	11,8
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	15,4	10,9	15,4	10,9
Aktiekurs per stamaktie A, kr	12,5	49,5	12,5	49,5
Aktiekurs per stamaktie B, kr	11,9	33,3	11,9	33,3
Betald utdelning per stamaktie A och B, kr	-	-	-	-
EPRA				
EPRA NRV, kr/aktie	16,9	11,8	16,8	11,8
EPRA NTA, kr/aktie	15,5	10,9	15,6	10,9
EPRA NDV, kr/aktie	15,4	10,9	15,5	10,9
EPRA EPS	0,2	0,1	0,6	0,2
Antal utestående stamaktier A och B, tusental	121 054	96 289	121 054	96 289
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	121 004	87 428	112 922	78 768

¹⁾Resultat per stamaktie är justerad retroaktivt för utförd fondemission och omvänd split i november 2021.

För definitioner av nyckeltal, se sidan 23. Avstämningstabeller för uträkning av nyckeltal finns tillgängligt på Logistea's hemsida.

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen för föregående år. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i rapporten. Jämförelsetal för resultatposter i text är för motsvarande period föregående år. Jämförelsetal för balansposter i text är från balansdagen 2021-12-31.

Utdelning av aktier i MBRS Group AB

Modeverksamheten, som bedrevs i de tidigare helägda dotterbolagen Odd Molly Sverige AB och Used By International AB, avyttrades den 1 juli 2021 till MBRS Group AB (MBRS), tidigare We aRe Spin Dye AB (publ). I samband med transaktionen mottog Logistea nyemitterade aktier motsvarande cirka 53 procent av antalet utestående aktier i MBRS. MBRS ingick i Logisteas koncern fram till den 22 oktober 2021 då det beslutades att dela ut aktierna till Logisteas aktieägare i en s.k. Lex Asea-utdelning. Resultatet från modeverksamheten och MBRS benämns i resultaträkningen som resultat för utdelad verksamhet, se Not 4. Slutligen är även kassaflödet för modeverksamheten och MBRS utbruten och redovisas som kassaflöde från utdelad verksamhet, se Not 5.

Värdering av fastighetsportföljen

Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga kostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter till verkligt värde enligt nivå tre i verkligt värdehierarkin med värdeförändringar i resultaträkningen. Koncernens fastigheter består till största delen av lager- och logistikfastigheter, vilka har liknande riskprofil och värderingsmetodik. Snitthyrestiden på samtliga kontrakt på balansdagen var 7,8 år (6,2). De väsentliga variablerna, som är avgörande för det beräknade verkliga värdet, är diskonteringsränta och hyresvärde. Andra viktiga variabler är långsiktiga driftnetton, hyresnivåer, vakansnivåer och geografiskt läge. Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger bland annat marknadens bedömning av den riskfria räntan för fastighetsinvesteringar, vid varje given tid. Direktavkastningskravet baseras på ett antal faktorer såsom marknadsränta, inflationsförväntningar och avkastningskrav på insatt kapital. Fastighetsspecifika förutsättningar påverkar direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet blir fastighetens driftnetto ställt i relation till det verkliga värdet. Som diskonteringsränta används marknadens direktavkastning med tillägg för årlig inflation. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 2,0 - 4,0 procent. Mer information om Logisteas värderingar finns i Not 10 i Årsredovisning 2021.

Det verkliga värdet för koncernens byggrätter baseras på ortsprisanalyser från transaktioner i området med liknande byggrätter. Nedlagda kostnader för exempelvis markarbeten adderas till det verkliga värdet.

Risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. En beskrivning av koncernens risker återfinns på sidorna 32–37 samt i Not 17 i Årsredovisningen för 2021. Årsredovisning 2021 återfinns på www.logistea.se.

Not 2. Driftnetto

Mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	80	33	257	93
Varav hyrestillägg	14	5	40	12
Fastighetskostnader	-20	-12	-71	-28
Driftnetto	60	21	186	65
Överskottsgrad	75%	64%	72%	70%
Justerad överskottsgrad	91%	75%	86%	80%

I tabellen ovan framgår hur mycket av de totala hyresintäkterna som utgör hyrestillägg. Justerad överskottsgrad är driftnettot genom hyresintäkter exkluderande av hyrestilläggen och visar hur stor del av fastighetskostnaderna som vidarefaktureras till hyresgästerna.

Not 3. Finansnetto

Mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	3,6	0,2	4,7	0,2
Räntekostnader	-31,7	-11,3	-85,4	-24,6
Aktiverad ränta	1,7	2,7	12,6	2,7
Räntekostnader IFRS 16	-0,6	-0,2	-0,7	-0,2
Uppläggningsavgifter	-1,3	-1,1	-6,1	-1,2
Finansnetto	-28,3	-9,7	-74,9	-23,1

Not 4. Periodens resultaträkning för utdelad verksamhet

Mkr	Jan-dec	
	2022	2021
Nettoomsättning	-	195
Övriga rörelseintäkter	-	1
Totala intäker	-	196
Handelsvaror	-	-72
Övriga externa kostnader	-2	-88
Personalkostnader	-3	-44
Avskrivningar	-	-16
Övriga rörelsekostnader	-	-
Rörelseresultat	-5	-24
Finansiella poster, netto	-	-
Resultat efter finansiella poster	-5	-24
Skatt	-	-
Periodens resultat från utdelad verksamhet	-5	-24

Not 5. Periodens kassaflödesanalys för utdelad verksamhet

Mkr	Jan-dec	
	2022	2021
Kassaflöde för den löpande verksamheten	-5	-24
Kassaflöde för investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Periodens kassaflöde från utdelad verksamhet	-5	-24

Mer information om utdelad verksamhet finns att läsa i Not 1 Redovisningsprinciper.

Not 6. Förvaltningsfastigheter

För 2022 uppgick den orealiserade värdeförändringen till 339 miljoner kronor (378). Av den totala värdeförändringen för året grundar sig 321 miljoner kronor i ett stigande driftnetto till följd av främst hyreshöjningar på grund av KPI-justering, -76 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav samt 38 miljoner kronor avser projektvinst. Av den totala värdeförändringen för året står uppskjuten skatterabatt vid förvärv för 56 miljoner kronor.

Värdeförändringen i det fjärde kvartalet uppgick till totalt -12 miljoner kronor (262). Av värdeförändringen hänförs 259 miljoner kronor till ökat driftnetto till följd av främst hyreshöjningar på grund av KPI-justering, -316 miljoner kronor beror på uppjusterade direktavkastningskrav och 34 miljoner kronor beror på färdigställda projekt. Av den totala värdeförändringen för kvartalet står uppskjuten skatterabatt vid förvärv för 11 miljoner kronor.

Förändring fastighetsvärde

Mkr	2022	2021
Fastighetsvärde 1 januari	2 607	887
Investeringar i befintliga fastigheter	196	161
Förvärv	1 489	1 181
Avyttring	-8	-
Orealiserad värdeförändring	339	378
Fastighetsvärde 31 december	4 623	2 607

Direktavkastningen för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6,16 procent, att jämföras med 5,85 procent vid utgången av föregående kvartal och 5,91 procent vid utgången av 2021. Värderingsytelden vid periodens utgång uppgick till 6,20 procent.

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Mkr	Förändring	Värdeförändring	
		2022	2021
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-185/+201	-84/+91
Hysesintäkter	+/- 5,00%	+260/-260	+129/-129

Samtliga förvärv gjorda under perioden är klassificerade som tillgångsförvärv.

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning	20	26	74	27
Administrationskostnader	-18	-11	-63	-32
Rörelseresultat	2	15	11	-5
Resultat från finansiella poster	3	-3	-8	115
Bokslutsdispositioner	0	5	0	5
Resultat före skatt	5	17	3	115
Skatt	-6	-	-6	-
Periodens resultat	-1	17	-3	115
Poster som kan omföras till periodens resultat				
Omräkningsdifferenser m.m.	-	0	-	0
Totalresultat för perioden	-1	18	-3	115

I moderbolaget finns inga transaktioner hänförliga till Övrigt totalresultat, varför någon Rapport över totalresultat inte upprättats.

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	1	1
Inventarier	2	-
Andelar i koncernbolag	933	791
Fordringar hos koncernföretag	2 101	1 104
Uppskjuten skattefordran	-	6
Summa anläggningstillgångar	3 037	1 902
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	215	218
Kortfristiga fordringar	12	22
Kassa och bank	33	150
Summa omsättningstillgångar	260	390
SUMMA TILLGÅNGAR	3 297	2 292
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	63	50
Fritt eget kapital	1 093	612
Summa eget kapital	1 156	662
Obeskattade reserver	1	-
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 827	1 491
Skulder till koncernföretag	21	28
Summa långfristiga skulder	1 848	1 519
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	81	38
Skulder till koncernföretag	186	43
Övriga kortfristiga skulder	25	30
Summa kortfristiga skulder	292	111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 297	2 292

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Delårsrapporten har inte granskats av bolagets revisor.

Stockholm den 17 februari 2023

Logistea AB (publ)
Organisationsnummer 556627-6241

Patrik Tillman
Styrelseordförande

Bengt Kjell
Vice styrelseordförande

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Caroline Thagesson
Styrelseledamot

Johan Mark
Styrelseledamot

Sanja Batljan
Styrelseledamot

Stefan Hansson
Styrelseledamot

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

Intjäningsförmåga

Mkr	2021-09-30	2021-12-31	2022-03-31	2022-06-30	2022-09-30	2022-12-31	2023-02-17
Hysesintäkter förvaltningsfastigheter	87	155	179	247	254	298	317
Hysesintäkter projektfastigheter	34	34	20	24	26	15	15
Ej faktureringsbara fastighetskostnader	-22	-31	-33	-34	-34	-35	-36
Driftnetto	99	158	166	237	246	278	296
Central administration	-15	-20	-26	-30	-32	-39	-39
Finansnetto	-23	-53	-55	-84	-93	-117	-123
Förvaltningsresultat	61	85	85	123	121	122	134

I tabellen ovan presenteras intjäningsförmåga för koncernen på 12-månadersbasis. Intjäningen beräknas på det fastighetsbestånd som är tillträtt på respektive balansdag. Finansnetto är beräknat på utestående räntebärande skulder och aktuell räntenivå på respektive balansdag.

Eftersom uppställningen inte är att likställa med en prognos, utan avser att återspegla ett normalår, kan faktiskt utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som påverkar utfallet positivt eller negativt i förhållande till normalår som oförutsedda händelser. Den presenterade intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring och syftar endast till att synliggöra intäkter och kostnader givet exempelvis kapitalstruktur och organisation vid respektive balansdag.

Logistebas resultaträkning påverkas även av värdeförändring och förändringar i fastighetsbeståndet. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftnetton baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade, ej återvinningsbara, fastighetskostnader för aktuellt bestånd. Därutöver inkluderas det hyresvärdet, fastighetskostnaderna samt uppskattade finansieringskostnader på årsbasis för de pågående projekt som planeras färdigställas under 2023 och 2024, där hyresavtal har tecknats.

Hysesintäkter redovisas exklusive hyrestillägg och fastighetskostnader med avdrag för hyrestillägg, se Not 2.

Övrig information

Säsongsvariationer

Hysesavtalen i bolagets fastighetsportfölj är till cirka 80 procent så kallade triple net-avtal, vilket innebär att hyresgästen står för den absoluta merparten av drift- och underhållskostnader. I de fall fastighetsägaren står för mediakostnader kan säsongsvariationer för fastighetskostnader uppstå, där exempelvis kostnader för el och värme är högre under årets kallare månader.

Medarbetare

Antalet fast anställda medarbetare i koncernen uppgick vid årets slut till totalt 17 (9). I motsvarande period för 2021 anges enbart medarbetare hänförliga till kvarvarande verksamhet, dvs fastighetsverksamheten. Medeltalet medarbetare under det fjärde kvartalet uppgick till 17 personer (6).

Utdelning

Styrelsens mål är att årligen föreslå årsstämman att fatta beslut om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets vinst.

Styrelsen avser att under de närmaste åren prioritera tillväxt framför utdelning, vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning till stamaktier. Styrelsen har beslutat att inte föreslå någon utdelning till kommande årsstämma i maj 2023.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

I januari 2023 certifierades fastigheten Borås Vindan 1 enligt BREEAM in Use Very Good.

Under januari 2023 har Logistea återköpt obligationslån i sin egen emitterade obligation motsvarande ett belopp om 23,8 mkr, vilket minskar räntekostnaden med närmare 2 mkr på årsbasis givet aktuell räntenivå.

Revisors granskning

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Alternativa nyckeltal och definitioner

Aktiekurs per stamaktie

Aktiekurs på balansdagen.

Antal förvaltningsfastigheter

Antal förvaltningsfastigheter i balansräkningen innefattar fastigheter under löpande förvaltning samt projektfastigheter.

Antal utestående stamaktier

Antal utestående stamaktier på balansdagen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med genomsnittet av ingående och utgående eget kapital¹⁾.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde.

Byggrätt

Bedömd byggbar BTA, bruttoarea, i kvadratmeter.

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastning

Driftnetto i relation till förvaltningsfastighetens verkliga värde (exkluderande projektfastigheter).

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital¹⁾ i relation till antal utestående stamaktier.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Årligt kontraktsvärde dividerat med hyresvärde exklusive projektfastigheter.

EPRA NRV

Eget kapital¹⁾ med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.

EPRA NTA

EPRA NRV med avdrag för immateriella tillgångar och bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt, 5,15%.

EPRA NDV

EPRA NTA med återläggning av immateriella tillgångar, derivat och uppskjuten skatt i sin helhet.

EPRA EPS

Förvaltningsresultatet med avdrag för aktuell skatt per stamaktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Genomsnittligt antal utestående stamaktier

Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder på balansdagen.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid på räntan för räntebärande skulder.

Hyresvärde

Årligt kontraktsvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Justerad överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter exklusive hyrestillägg.

Orealiserade värdetändringar

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, avyttringar och investeringar.

Projektfastigheter

Fastigheter där pågående om- eller tillbyggnation påverkar hyresvärdet mer än 40 procent.

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto med avdrag för central administration dividerat med räntekostnader och ränteintäkter (exkl. tomträtt och IFRS 16).

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per stamaktie

Eget kapital¹⁾ med återläggning av uppskjuten skatteskuld i relation till antal utestående stamaktier.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av intäkter.

Logistea tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen. Härledning av alternativa nyckeltal återfinns på Logistea's hemsida.

¹⁾Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Logistea i korthet

Logistea AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag med en vision om att vara den naturliga långsiktiga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri. Visionen realiseras genom bolagets affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och mark. Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnen LOGI A och LOGI B.

Operativa mål

- Fastighetsvärde som överstiger 15 miljarder kronor vid utgången av 2024.
- Årligen färdigställa minst 25 000 kvadratmeter ny uthyrbar yta.
- 50 procent av fastighetsbeståndets drift ska vara digitaliserad vid utgången av 2026.
- 50 procent av låneportföljen består av grön finansiering vid utgången av år 2026.

Finansiella mål och riskbegränsningar

- Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 10 procent per år i snitt över en femårsperiod.
- Substansvärde per stamaktie ska öka med minst 12 procent per år i snitt över en femårsperiod.
- Belåningsgrad ska långsiktigt uppgå till högst 60 procent.
- Räntetekningsgrad ska överstiga 1,8 ggr.

Utdelningspolicy

Styrelsens mål är att årligen föreslå årsstämman att fatta beslut om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets vinst. Styrelsen avser att under de närmaste åren prioritera tillväxt framför utdelning, vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning till stamaktier.

Finansiell kalender

Delårsrapport Q1 2023	2023-05-05
Årsstämma	2023-05-05
Delårsrapport Q2 2023	2023-07-14
Delårsrapport Q3 2023	2023-10-27



Kontaktuppgifter

Niklas Zuckerman

VD

Niklas.zuckerman@logistea.se

+46 (0)708 39 82 82

Philip Löfgren

CFO

Philip.lofgren@logistea.se

+46 (0)705 91 15 45

Denna information är sådan information som Logistea AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 17 februari 2023 kl 07:30 CET.