

Q3 2023

Övertecknad emission har skapat stora möjligheter

Summering perioden januari – september 2023

- Intäkterna ökade med 57 procent och uppgick till 278 mkr (177).
- Driftnettot ökade med 67 procent till 210 mkr (126).
- Förvaltningsresultatet ökade till 82 mkr (52).
- Resultatet före skatt uppgick till 114 mkr (414), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med 20 mkr (351).
- Resultat per aktie uppgick till 0,6 kr (2,7).
- Substansvärde per aktie minskade till 13,5 kr (16,9).
- I januari tillträdde Logistea två fastigheter i Göteborg till ett samlat fastighetsvärde om 292 miljoner kronor.
- I september meddelade FREYR Battery A/S att de har beslutat att avsluta samarbetsavtalet avseende projektet att etablera en ny batterifabrik i Svenljunga kommun.

Summering kvartalet juli – september 2023

- Intäkterna ökade med 27 procent och uppgick till 89 mkr (70).
- Driftnettot ökade med 33 procent till 72 mkr (54).
- Förvaltningsresultatet ökade till 30 mkr (22).
- Resultatet före skatt uppgick till 94 mkr (67), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med 64 mkr (37).
- Resultat per aktie uppgick till 0,4 kr (0,4).
- Under det tredje kvartalet slutfördes en fullt garanterad företrädesemission om totalt 436 miljoner kronor.
- I augusti tecknade Logistea ett nytt 20-årigt hyresavtal med NKT HV Cables AB i Alingsås, avseende uppförande av en ny produktions- och testanläggning.
- Senare i augusti tecknade Logistea ett nytt 7-årigt hyresavtal med 3P Logistic AB avseende en lokal om 11 100 kvm i Karlskoga.

Väsentliga händelser efter balansdagen

- Den 2 oktober meddelade Logistea att ägare till obligationslån motsvarande 303,75 miljoner kronor har accepterat Logisteas återköpserbjudande om att återköpa obligationslån till ett pris motsvarande 101 procent av nominellt belopp. Likviddagen för återköpet var den 5 oktober. I delårsrapporten klassificeras återköpsbeloppet som en långfristig skuld.
- Den 26 oktober offentliggjordes nyheten att en internationell logistikaktör tecknat ett hyresavtal om förhyrning i fastigheten Grundstenen 7 i Trollhättan.

Mkr	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Fastighetsvärde	4 996	4 348	4 996	4 348	4 996	4 623
Intäkter	278	177	89	70	358	257
Driftnetto	210	126	72	54	270	186
Förvaltningsresultat	82	52	30	22	103	73
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	87	335	72	54	75	323
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,6	2,7	0,4	0,4	0,5	2,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	99,0	96,3	99,0	96,3	98,1
Soliditet, %	46,7	40,9	46,7	40,9	46,7	38,7
Belåningsgrad, %	42,7	52,9	42,7	52,9	42,7	55,2
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	13,5	16,9	13,5	16,9	13,5	16,9

VD-ord

”Efter genomförd emission minskar vår belåningsgrad från 52,8 procent vid slutet av föregående kvartal till 42,7 procent. Bolagets räntekostnader kommer efter vårt senaste återköp av obligationslån om 304 miljoner kronor i början på oktober 2023, att minska med runt 28 miljoner kronor givet nuvarande räntesats”



Logistea redovisar intäkter för de första tre kvartalen om 278 miljoner kronor (177) och ett förvaltningsresultat om 82 miljoner kronor (52). Förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet ökade med 36 procent, från 22 till 30 miljoner kronor. Resultatet före skatt för perioden uppgick till 114 miljoner kronor (414), varav värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 20 miljoner kronor. Efter genomförd emission uppgick substansvärdet vid kvartalets utgång till 13,5 kronor per aktie, att jämföra med 16,9 kronor per aktie vid årsskiftet. Justerat för företrädesemissionen har substansvärdet per aktie ökat 0,3 kronor för perioden.

Viktiga uthyrningar

Under kvartalet har vi tecknat ett antal större hyresavtal. Vårt hittills största nytecknade hyresavtal innebär att vi investerar 160 miljoner kronor i en ny produktions- och testhall för NKT i Alingsås. NKT skriver ett nytt 20-årigt hyresavtal för de nya ytorna och förlänger avtalet för befintliga ytor till 2045. Tillkommande årlig hyra uppgår till 15,75 miljoner kronor och vår totala återstående genomsnittliga löptid för våra hyresavtal beräknas öka med 0,6 år i och med uthyrningen. Första spadtaget för nybyggnationen togs i oktober och inflyttning är planerad till början av 2025.

I Karlskoga har vi tecknat ett nytt 7-årigt hyresavtal med 3P Logistic avseende en lokal om 11 100 kvadratmeter. 3P Logistic är en befintlig kund till Logistea och det nya avtalet innebär en förlängning och utökning av de befintliga ytorna.

Efter kvartalets utgång har vi dessutom tecknat avtal med en internationell logistikaktör om förhyrning av vår fastighet i Trollhättan. Aktören kommer att flytta in till årsskiftet då den tidigare hyresgästen Gymgrossisten lämnar fastigheten.

Vårt samarbetsavtal med FREYR Battery A/S avslutades i september då FREYR kommer att prioritera andra länder för kommande etableringar. Resultatet i det tredje kvartalet påverkas negativt med 2 miljoner kronor till följd av avtalets upphörande. Logistea och Svenljunga kommun har ett avtal om markreservation till kommande årsskifte. Båda parter tror långsiktigt på området.

Genomförd emission och återköp av obligation

Den fullt garanterade företrädesemissionen som kommunicerades i början av kvartalet övertecknades till 147 procent och emissionslikviden, före transaktionskostnader, uppgick till 436 miljoner kronor. I samband med emissionen så erbjöd vi obligationsinnehavare att bolaget köper tillbaka obligationen till 101 procent av nominellt värde. Flertalet av obligationshavarna accepterade erbjudandet och vi har i nuläget endast 80 av ursprungliga 500 miljoner kronor utestående.

Efter genomförd emission minskar vår belåningsgrad från 52,8 procent vid slutet av föregående kvartal till 42,7 procent. Bolagets räntekostnader kommer efter vårt senaste återköp av obligationslån om 304 miljoner kronor i början på oktober 2023, att minska med runt 28 miljoner kronor per år givet nuvarande räntesats. Vidare beräknas vår genomsnittliga räntekostnad att sjunka från 5,2 procent till 4,7 procent. Räntetäckningsgraden som uppgår till 1,9 förväntas stiga väsentligt de kommande kvartalen till följd av stabila intäkter, indexjusteringar och lägre finansnetto.

Logistea står finansiellt stark och vi är redo att ta nästa steg i vår tillväxtresa.

Inflations- och räntetopp

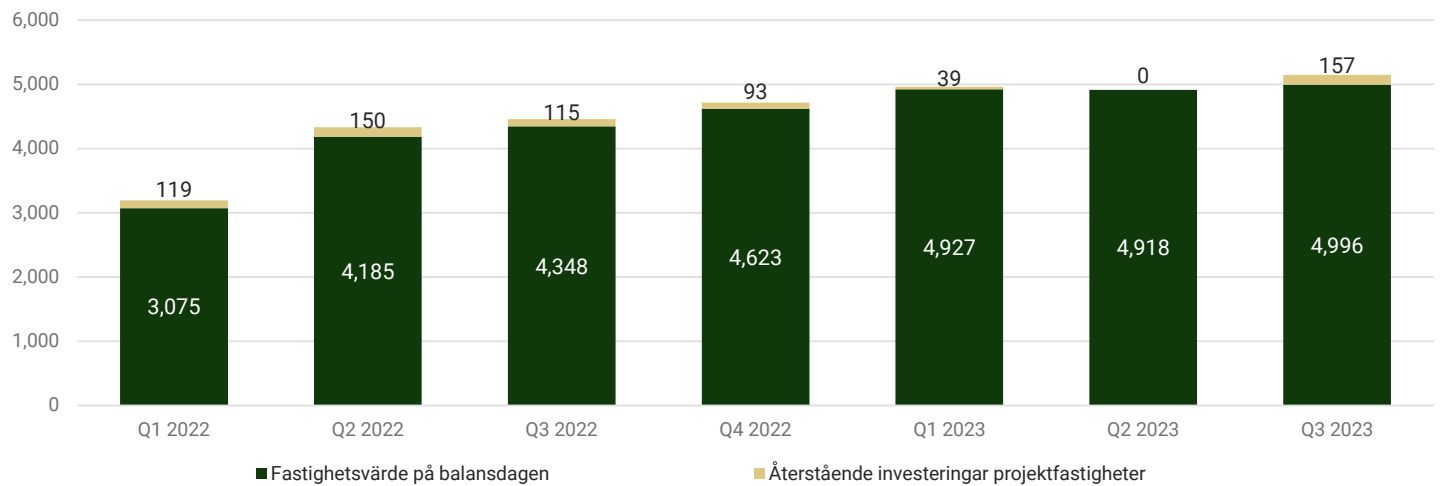
Marknadsräntorna har fortsatt att stiga under kvartalet. Inflationstoppen nåddes i december 2022 och vi närmar oss toppen för de korta räntorna – sannolikt redan under Q4 2023. Stabila, och på sikt sjunkande räntor, bör medföra större aktivitet på transaktionsmarknaden. Jag skulle inte bli förvånad om vi ser mycket högre aktivitet de kommande kvartalen, framförallt inom lager, logistik och lätt industri som kännetecknas av högre avkastning, välmående hyresgäster och längre hyresavtal.

I ägarlistan vill jag hälsa AP4 välkomna till Logistea. Vi adderar ännu en kapitalstark ägare till bolaget vilket är gynnsamt med tanke på kommande tillväxt. AP4 ägde vid utgången av kvartalet 7,8 procent av kapitalet i Logistea.

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

Logisteas utveckling

Fastighetsvärde per kvartal, mkr



Intjäningsförmåga, mkr

Mkr	2022-06-30	2022-09-30	2022-12-31	2023-03-31	2023-06-30	2023-09-30	2023-10-05*
Hysesvärde förvaltningsfastigheter	249	256	304	330	329	327	327
Vakans	-2	-2	-5	-12	-12	-15	-15
Hysesvärde projektfastigheter	24	26	15	4	-	16	16
Ej faktureringsbara fastighetskostnader	-34	-34	-35	-35	-34	-32	-32
Driftnetto	237	246	279	287	283	296	296
Central administration	-30	-32	-39	-39	-39	-37	-37
Finansnetto	-84	-93	-117	-134	-131	-135	-108
Förvaltningsresultat	123	121	123	114	113	124	151

*Efter genomfört kommunicerat återköp i eget utestående obligationslån om 304 miljoner kronor med gällande ränta på balansdagen.

För utförligare beskrivning av intjäningsförmågan hänvisas till sidan 26.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
		2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Hysesintäkter		265	177	87	70	345	257
Övriga intäkter		13	-	2	-	13	-
Intäkter		278	177	89	70	358	257
Fastighetskostnader		-68	-51	-17	-16	-88	-71
Driftnetto	2	210	126	72	54	270	186
Central administration		-26	-27	-8	-11	-37	-38
Finansnetto	3	-102	-47	-34	-21	-130	-75
Förvaltningsresultat		82	52	30	22	103	73
Värdeförändringar fastigheter		20	351	64	37	8	339
Värdeförändringar derivat		12	11	0	8	9	8
Resultat före skatt		114	414	94	67	120	420
Aktuell skatt		-5	-4	-2	-2	-4	-3
Uppskjuten skatt		-22	-75	-20	-11	-41	-94
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet		87	335	72	54	75	323
Periodens resultat från utdelad verksamhet	4	-1	-3	-	0	-3	-5
Periodens resultat		86	332	72	54	72	318
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		87	335	72	54	75	323
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-1	-3	-	0	-3	-5
Resultat per aktie							
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr							
		0,56	2,72	0,43	0,40	0,50	2,57
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr							
		0,56	2,69	0,43	0,40	0,48	2,53

Resultat per aktie har justerats retroaktivt med effekten av skillnaden mellan den fastställda teckningskursen i företrädesemissionen i september 2023 och aktiekurserna per datumet innan emissionsvillkoren offentliggjordes, enligt IAS 33.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Not	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
		2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Periodens resultat		86	332	72	54	72	318
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferenser		-	-1	-	-1	2	1
Totalresultat för perioden		86	331	72	53	74	319
Totalresultat för perioden hänförligt till:							
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		87	335	72	54	75	323
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-1	-4	-	-1	-1	-4

Resultatanalys

Intäkter

Hysesintäkterna inklusive hyrestillägg för de tre första kvartalen ökade med 49,7 procent till 265 miljoner kronor (177). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv samt indexjusteringar i befintliga hyreskontrakt. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna exklusive hyrestillägg med 9,1 procent primärt till följd av indexuppräknig.

Av delårets hyresintäktsökning exklusive hyrestillägg kommer 5 miljoner från färdigställda projekt, 10 miljoner kronor från jämförbart bestånd samt 66 miljoner kronor från genomförda fastighetsförvärv.

Övriga intäkter under perioden om 13 miljoner kronor (0) är hänförliga till erhållet elstöd, hyresgarantier och skadestånd.

Intäkterna under årets tredje kvartal är något lägre än de föregående kvartalen vilket förklaras med att mediakostnaderna, som till stor del debiteras hyresgästerna i form av hyrestillägg, var lägre än under årets första och andra kvartal. En ytterligare förklaring är att större delen av de övriga intäkterna under årets andra kvartal var av engångskaraktär.

Den ekonomiska uthyrningsgraden var på balansdagen 96,3 procent (99,0). Minskningen är till större del hänförlig till två uppkomna vakanser där hyreskontrakten löpt ut, vilket kommunicerades under årets första kvartal. Det årliga hyresvärdet för förvaltningsfastigheterna uppgick på balansdagen till 327 miljoner kronor (254), att jämföras med 304 miljoner kronor vid ingången av året. Läs mer om uthyrningar under avsnittet Fastighetsbestånd.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för de tre första kvartalen uppgick till 68 miljoner kronor (51). Kostnaderna har ökat främst till följd av större fastighetsbestånd. I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 0,5 procent. Merparten av driftkostnaderna för året har debiterats vidare på hyresgästerna i enlighet med hyresavtalen.

Driftnetto

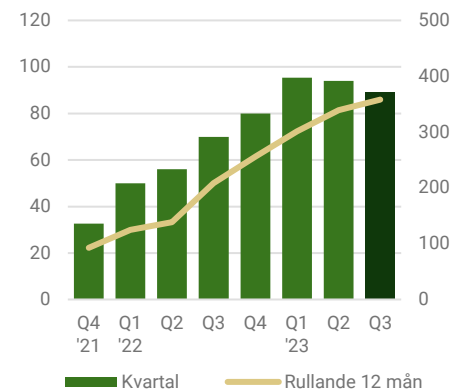
Genomförda fastighetsförvärv samt ökade indextillägg i hyresintäkterna har bidragit till en ökning av driftnettet med 66,7 procent till 210 miljoner kronor (126) för perioden. Trots minskade totala intäkter för det tredje kvartalet är driftnettet oförändrat jämfört med föregående kvartal. I jämförbart bestånd har driftnettet ökat med 13% jämfört med föregående år, främst till följd av indexuppräknig av hyrorna samt övriga intäkter. En specifikation av driftnettet återfinns i Not 2.

För de senaste tolv månaderna uppgick överskottsgraden till 78,3 procent (70,3) och den justerade överskottsgraden till 90,6 procent (83,6).

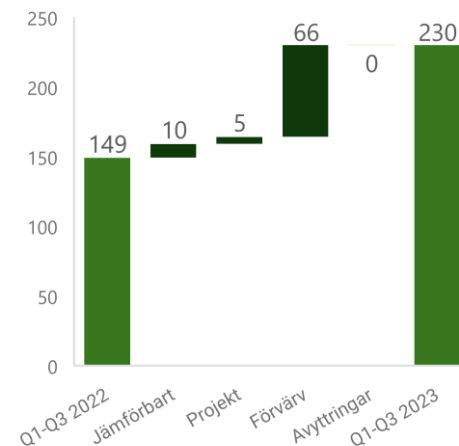
Central administration

Kostnader för central administration, vilket avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner, uppgick till 26 miljoner kronor (27) för de tre första kvartalen.

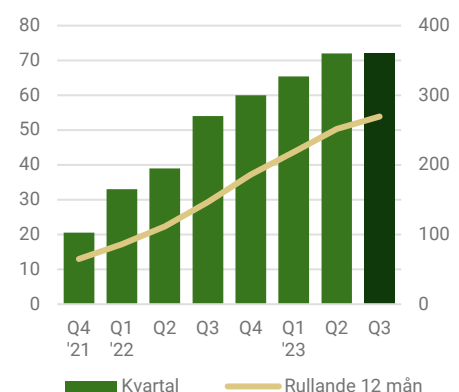
Intäkter, mkr



Jämförelse hyresintäkter exklusive hyrestillägg, mkr



Driftnetto, mkr



Finansnetto

Till följd av en stigande lånevolym men även av högre marknadsräntor uppgick finansnettot till -102 miljoner kronor (-47) för de tre första kvartalen. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga upplåningsräntan till 5,2 procent (4,8), vilket är något högre än vid utgången av det andra kvartalet 2023, då den uppgick till 5,0 procent. Under perioden har Logistea återköpt obligationslån om 116,3 miljoner kronor i sitt utestående icke säkerställda obligationslån som uppgår till totalt 500 miljoner kronor. Efter periodens utgång har ytterligare obligationer om 304 miljoner kronor återköpts, vilket beräknas påverka finansnettot positivt med runt 28 miljoner kronor givet räntan vid periodens slut. Återköpen kombinerat med löpande amortering resulterade i att den räntebärande nettoskulden vid periodens utgång uppgick till 2 131 miljoner kronor (2 553). Belåningsgraden sjönk under perioden till 42,7 procent (55,2). Se vidare information om räntebärande skulder under avsnittet Finansiering på sidan 15.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 82 miljoner kronor (52). Ökningen beror till stor del på ett ökat fastighetsbestånd genom förvärv och färdigställda projekt, samt ökat driftnetto i befintligt bestånd. Förvaltningsresultat ökade från 28 miljoner kronor i det andra kvartalet till 30 miljoner kronor i det tredje kvartalet. Ökningen förklaras av minskade kostnader i central administration samt förbättrat finansnetto.

Värdeförändringar

För perioden uppgår värdeförändringar i fastighetsbeståndet till 20 miljoner kronor (351). Av värdeförändringarna är -8 miljoner kronor (0) realiserade värdeförändringar hänförliga till genomförda avyttringar. Av de orealiserade värdeförändringarna om 28 miljoner kronor (351) är -365 miljoner kronor hänförliga till ändrade direktavkastningskrav, 298 miljoner kronor i justerade förväntade kassaflöden kopplat till inflation och uthyrningar samt 90 miljoner kronor från vinster från projektverksamheten. Mer information om värdeförändringar för fastigheter återfinns på sidan 9 samt i Not 6.

Logisteas räntederivat marknadsvärderas vid varje respektive kvartals utgång. Vid periodens utgång uppgick värdeförändringarna kopplade till räntederivaten till 12 miljoner kronor (11).

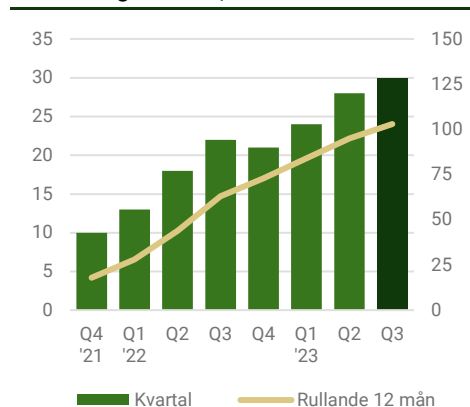
Skatt

Periodens skatt uppgick till -27 miljoner kronor (-79). Skatten utgörs av aktuell skatt om -5 miljoner kronor (-4) på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -22 miljoner kronor (-75). Bolagsskattesatsen för beskattningsåret 2023 uppgår till 20,6 procent (20,6).

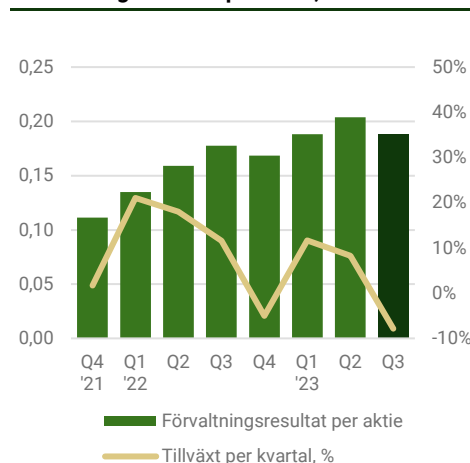
Periodens resultat

Resultatet för perioden uppgick till 86 miljoner kronor (332), primärt påverkat av lägre orealiserade värdeförändringar samt ökat förvaltningsresultat. Resultat från utdelad verksamhet uppgick till -1 miljoner kronor (-3).

Förvaltningsresultat, mkr



Förvaltningsresultat per aktie, kr



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		1	2	1
Förvaltningsfastigheter	6	4 996	4 348	4 623
Nyttjanderättstillgångar		10	13	12
Övriga materiella anläggningstillgångar		4	1	5
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1	-	1
Derivat		37	11	10
Summa anläggningstillgångar		5 049	4 375	4 652
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		73	88	111
Likvida medel		465	130	52
Summa omsättningstillgångar		538	218	163
SUMMA TILLGÅNGAR		5 587	4 593	4 815
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 608	1 876	1 864
Summa eget kapital		2 608	1 876	1 864
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		1 937	2 201	2 505
Leasingskulder		8	10	10
Derivat		-	2	-
Uppskjutna skatteskulder		206	167	185
Summa långfristiga skulder		2 151	2 378	2 700
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder		660	227	100
Leasingskulder		2	2	2
Övriga skulder		166	110	149
Summa kortfristiga skulder		828	339	251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 587	4 593	4 815

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	1 864	1 049	1 049
Totalresultat för perioden	86	331	319
Emissioner, netto efter emissionskostnader	653	494	494
Skatteeffekt emissionskostnader	3	2	2
Personaloptionsprogram	2	0	0
Eget kapital vid periodens utgång	2 608	1 876	1 864

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Not	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
		2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Kassaflöde från rörelsen							
Driftnetto kvarvarande verksamhet		210	126	72	54	270	186
Central administration kvarvarande verksamhet		-26	-27	-8	-11	-37	-38
Rörelseresultat från utdelad verksamhet	4,5	-1	-3	-	0	-3	-5
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		1	0	0	0	2	1
Erhållen ränta		41	1	28	1	44	4
Betald ränta		-113	-40	-34	-19	-140	-67
Betalda inkomstskatter		-9	-7	-5	-4	-8	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		103	50	53	21	128	75
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet							
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		46	11	34	13	28	-7
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-12	-21	-20	-8	17	8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		137	40	67	26	173	76
Kassaflöde från investeringsverksamheten							
Investeringar i befintliga fastigheter		-60	-232	-15	-54	-24	-196
Förvärv av tillgångar via dotterbolag		-89	-219	-	-58	-354	-484
Avyttring av tillgångar via dotterbolag		30	-	0	-	34	4
Förändring av övriga anläggningstillgångar		0	-2	0	0	-4	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-119	-453	-15	-112	-348	-682
Kassaflöde från finansieringsverksamheten							
Nyemission, netto efter emissionskostnader		421	338	422	0	421	338
Personaloptioner		2	0	0	-	2	0
Upptagna lån		160	830	-	165	402	1 072
Amortering av lån		-188	-843	-38	-79	-315	-970
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		395	325	384	86	510	440
Minskning/ökning av likvida medel							
Periodens kassaflöde		413	-88	436	0	335	-166
Likvida medel vid periodens början, netto		52	218	29	130	130	218
Likvida medel vid periodens slut, netto		465	130	465	130	465	52

Kommentar till kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad 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 tillgångar via dotterbolag. Amorterade lån omfattar koncernens amorteringar på befintlig skuld samt refinansieringar av förvärvade skulder.

Koncernens likvida medel har under perioden ökat från 52 till 465 miljoner kronor. Summan av löpande amorteringar av räntebärande skulder tillsammans med återköp av obligationslån uppgår till totalt 188 miljoner kronor.

Efter periodens utgång har återköp i Logisteas egna utestående obligationslån genomförts med 304 miljoner kronor.

Fastighetsbestånd

Logistea tecknade under kvartalet ett nytt 20-årigt hyresavtal med NKT HV Cables AB avseende uppförande av en ny produktions- och testanläggning samt förlängde befintligt hyresavtal med 22 år i fastigheten Bulten 1 i Alingsås. Vidare tecknades ett nytt 7-årigt hyresavtal med 3P Logistic AB avseende en total yta om 11 100 kvm i fastigheten Bofors 1:47 i Karlskoga.

Fastighetsbeståndet

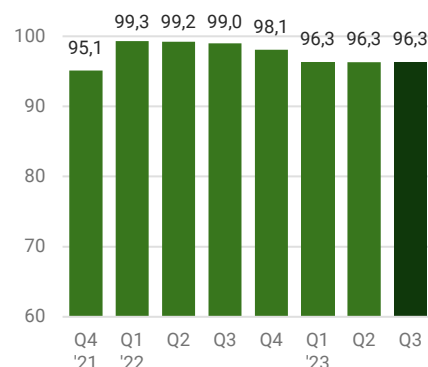
Per den 30 september 2023 ägde Logistea 68 fastigheter (68) på 40 orter (40) i Sverige. De samlade hyresintäkterna under de tre första kvartalen uppgick till 265 miljoner kronor (177) och för de senaste 12 månaderna till 345 miljoner kronor. Total uthyrningsbar yta uppgick till 563 524 kvadratmeter (540 870), exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer. Den genomsnittliga hyran i beståndet uppgick till 547 kronor per kvadratmeter (486). Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick vid periodens utgång till 96,3 procent (98,1). Förändringen beror på två uppkomna vakanser i Vaggeryd Logistikpark där hyresgästen Azelio försatts i konkurs samtidigt som hyresavtalet med PDL har förverkats av Logistea, samt på två uppkomna vakanser i Borås där de tidigare kontrakten löpte ut under det första kvartalet i år. Uthyrningsarbetet pågår och dialog förs med ett antal intressenter avseende förhyring av lokalerna.

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 4 996 miljoner kronor (4 623). Per balansdagen finns två pågående ny-, till- eller ombyggnationer som planeras färdigställas inom en 18-månaders period. Dels en nybyggnation åt NKT HV Cables AB med en investeringsvolym om 160 miljoner kronor som planeras färdigställas under Q1 2025 samt ombyggnation av fastigheten Vindrosen 4 åt Globen Lighting och Camfil Power Systems AB med en bedömd investering om 18 miljoner kronor med en bedömd inflytt under Q1 2024.

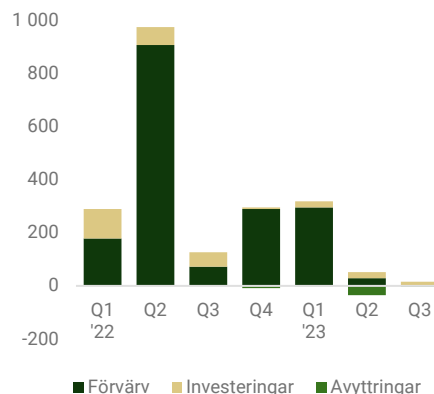
För perioden uppgick den orealiserade värdeförändringen till 28 miljoner kronor (351) och den realiserade värdeförändringen till -8 miljoner kronor (0). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 298 miljoner kronor i ett stigande driftnetto främst till följd av justerade inflationsantaganden för 2023 (från 2,0–4,0 procent per den 31 december 2022 till 6,0 procent per den 30 september 2023) och -365 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav där avkastningskravet i snitt har justerats upp med 0,6 procentenheter under perioden. Vidare för den orealiserade värdeförändringen grundar sig 90 miljoner kronor i projektvinst och uppskjuten skatterabatt vid förvärv uppgick till 4 miljoner kronor.

För det tredje kvartalet uppgick den orealiserade värdeförändringen till 64 miljoner kronor (37) och den realiserade värdeförändringen till noll (0). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 75 miljoner kronor i ett stigande driftnetto främst till följd av justerade inflationsantaganden för 2023 (från genomsnittliga 5,3 procent per den 30 juni 2023 till 6,0 procent per den 30 september 2023), -82 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav där avkastningskravet i snitt har justerats upp med 0,2 procentenheter under kvartalet. 75 miljoner kronor avser projektvinst.

Uthyrningsgrad, %



Förvärv, investeringar och avyttringar, mkr



Förändring fastighetsvärde, mkr

Mkr	2023	2022
Fastighetsvärde 1 januari	4 623	2 607
Investeringar i bef. fastigheter	60	232
Förvärv	324	1 158
Avyttring	-39	-
Orealiserad värdeförändring	28	351
Fastighetsvärde 30 september	4 996	4 348

Fastighetsbeståndets avkastning

Direktavkastningen för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6,0 procent (6,2) och den genomsnittliga värderingsyielden uppgick till 6,6 procent (6,2). Mer information återfinns i Not 6.

Värderingsmetod

Per utgången av det tredje kvartalet har 24 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna, motsvarande 23 procent av det samlade beståndet, värderats av externa auktoriserade och oberoende värderingsinstitut. Övriga fastigheter har värderats internt. Under det andra respektive första kvartalet värderades 26 respektive 54 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna av externa värderingsinstitut. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde under året har Logistea använt sig av Newsec och Savills som oberoende värderingsföretag.

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 2022.

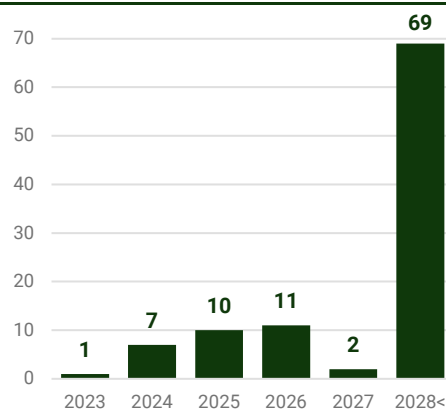
Kunder och hyresavtal

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.

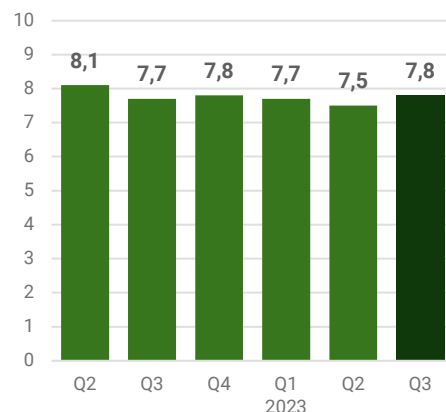
Logisteas förvävsstrategi fokuserar och prioriterar fastigheter i bra lägen med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Per den 30 september 2023 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktslängden för Logisteas hyresgäster till 7,8 år (7,8). Logistea prioriterar en väldiversifierad 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 kontrakterat hyresvärde, %



Genomsnittlig kontraktstid, år



Nyckeltal värdering

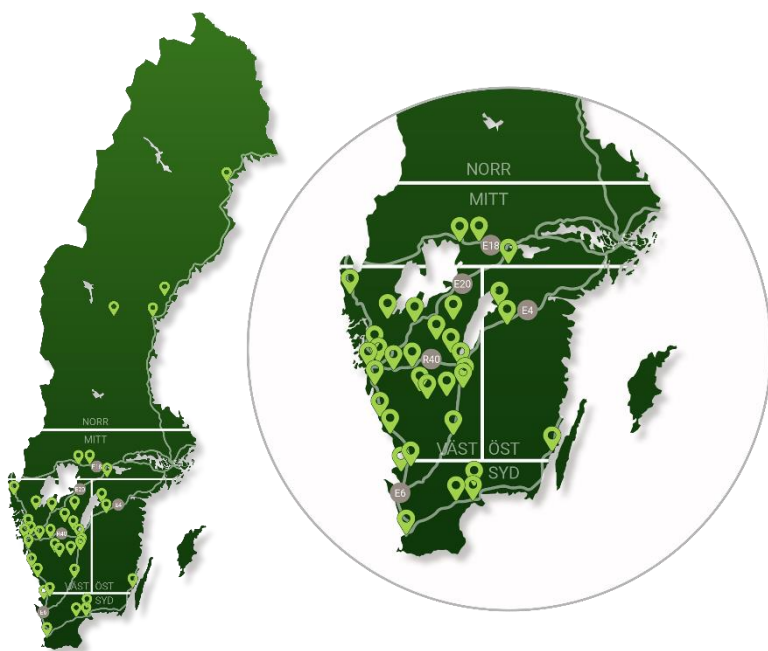
	Q3 2023	Q4 2022
Värderingsyield, %	6,60	6,20
Värderingsyield jämf. bestånd, %	6,60	6,20
Direktavkastning, %	6,0	6,15
Inflationsantagande 2023, %	6,0	2,0 - 4,0

Fastighetsbestånd per balansdag 30 september 2023

Region	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Kontrakterat hyresvärde, mkr	Driftnetto*, mkr	Byggrätt BTA, kvm
Väst	319 369	3 086	191	173	61 500
Mitt	108 382	623	52	42	58 000
Syd	91 151	646	45	42	17 000
Öst	22 599	160	12	11	2 000
Norr	22 023	166	12	12	-
Summa	563 524	4 681	312	280	138 500
Projektfastigheter	3 500	315	16	16	204 000
Summa	567 024	4 996	328	296	342 500

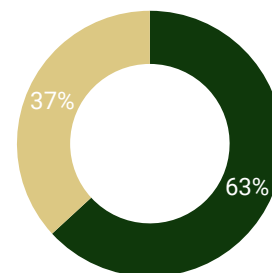
*Avser driftnetto från intjäningsförmåga.

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



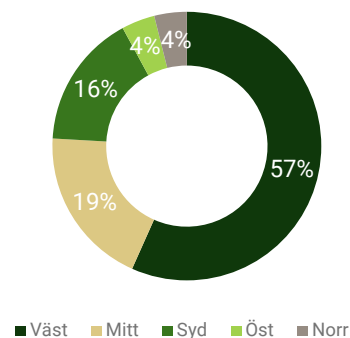
Logistea's fastighetsbestånd per 30 september regionindelad.

Uthyrningsbar yta per kategori 30 september 2023, kvm



■ Lager/logistik ■ Lätt industri

Uthyrningsbar yta per region 30 september 2023, kvm



■ Väst ■ Mitt ■ Syd ■ Öst ■ Norr

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.

Pågående nybyggnation

Alingsås (Bulten 1)

I augusti 2023 tecknade Logistea ett 20-årigt hyresavtal med NKT HV Cables AB avseende uppförande av en produktions- och testanläggning på fastigheten Bulten 1 i Alingsås. Investeringen uppgår till 160 miljoner kronor och byggnaden beräknas färdigställas under första halvåret 2025. Hyresavtalet är ett grönt triple-net hyresavtal. Projektet finansieras via Sparbanken Alingsås. Logistea har även förlängt hyresavtalet med NKT om cirka 10 700 kvadratmeter i den befintliga byggnaden på samma fastighet till 2045-04-30. Årshyran, exklusive tillägg, för de två hyresavtalen uppgår sammanlagt till cirka 26,75 miljoner kronor.

Färdigställd nybyggnation

Timrå (Vivsta 13:92)

I april 2022 förvärvades och tillträdades fastigheten Vivsta 13:92 i Timrå kommun. På fastigheten slutfördes i mars 2023 byggnationen av en ny lager- och logistikbyggnad om 4 900 kvadratmeter, i enlighet med plan. Inflyttning av hyresgäst skedde vid slutet av första kvartalet 2023. Hyran uppgår till 10,0 procent av entreprenadkostnaden. Vidare kommer byggnaden att miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use Very Good eller Excellent vilket bedöms ske under det fjärde kvartalet. Ensam hyresgäst är

Nordic Netstores som driver webbplatserna Jakt.se, Hund.se och Fiske.se.

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 om totalt 380 000 kvadratmeter. Efter det att en ny detaljplan antagits och vunnit laga kraft under det tredje kvartalet bedöms området omfatta cirka 150 000 kvadratmeter utvecklingsbar bygggränt, exklusive den första färdigställda byggetappen. Under andra kvartalet 2023 påbörjades arbetet med att ansluta området till fjärrvärme.

Fåglabäck i Vaggeryd

Med närhet till Båramoterminalen, en torrhamn sammanlänkad med järnväg med Göteborgs hamn, är området 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 55 000 - 60 000 kvadratmeter på en markyta om cirka 100 000 kvadratmeter mark, varav 80 000 kvadratmeter innehas via en ensidig option. Båramo kombiterminal ingår i den av EU inrättade europeiska järnvägskorridoren ScandMed.

Battericellsfabrik i Lockryd, Svenljunga

Under det tredje kvartalet meddelade Logisteas samarbetspartner Freyr Battery A/S att de avbryter planerna på att etablera en battericellsfabrik i Svenljunga. Logistea, som fortfarande innehar en option på marken i Svenljunga, har fört dialoger med andra parter om etablering på marken.

Fastighet	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, mkr	Bedömt driftnetto, mkr	Bedömt investering, mkr	Totalt, mkr	Återstående investering, mkr	Beräknat färdigställande, år
Alingsås Bulten 1	3 500	16	16	160		157	2025
Summa	3 500	16	16	160		157	



Första spadtaget för projektet i Alingsås togs 10 oktober 2023



Skissbild på test- och produktionshallen i Alingsås

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 från hyresgäster på lokaler och en under året positiv hyrestillväxt. Hyrestillväxten har dels drivits av en efterfrågan från hyresgäster och dels tillväxten i KPI. Utvecklingen av KPI förväntas under året vara stark och för september uppgick KPI till 6,5 procent. De underliggande trenderna som driver efterfrågan inom segmentet är fortsatt desamma, d.v.s. inshoring där hyresgäster väljer att säkra logistikflödet genom att flytta produktion- och lagerhållning till sina hemmamarknader.

Trots att det stora underliggande intresset för att investera i lager-, logistik- och lätt industrifastigheter har transaktionsmarknaden varit avvaktande under årets nio första månader, med en total minskad omsättning i segmentet på 65 procent. Dock har JLL noterat ett trendbrott under det tredje kvartalet 2023 med en ökad transaktionsvolym om 21 procent jämfört med samma period föregående år.

Hyresmarknad

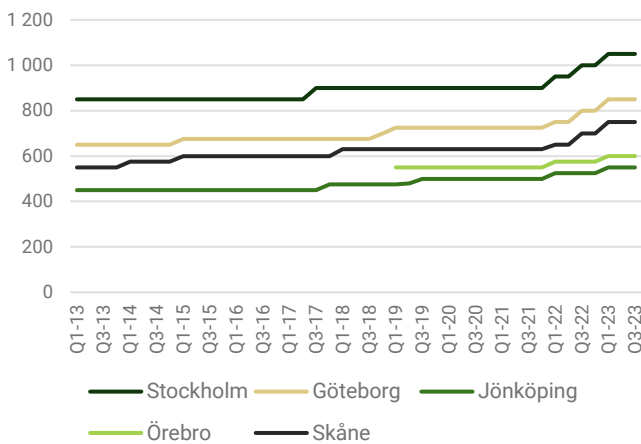
Efterfrågan från hyresgäster är fortsatt hög med stigande hyresnivåer under året. Under det tredje kvartalet har JLL noterat oförändrade hyresnivåer.

JLL bedömer att vakanserna för utvalda marknader enligt nedan ligger på cirka 5,2 procent vilket är en minskning om drygt 0,25 procentenheter sedan Q2 2023. Vakanserna är överlag väldigt låga vilket i kombination med hög efterfrågan ger stöd till sjunkande vakanser och strukturell hyrestillväxt.

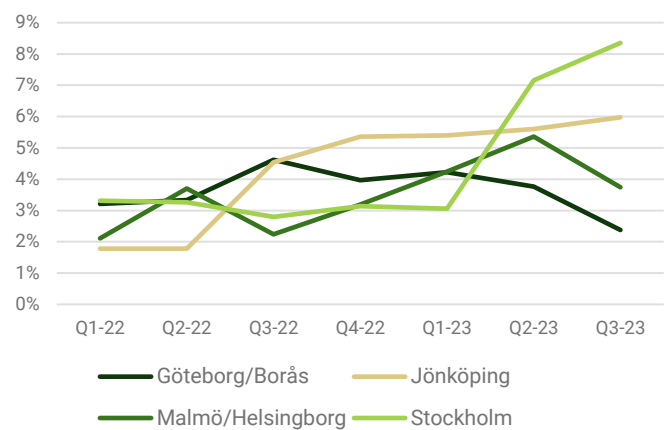
Transaktionsmarknad

Under de första nio månaderna 2023 uppgick transaktionsvolymen för lager-, logistik- och industrifastigheter till cirka 9,3 miljarder kronor, varav rena logistikfastigheter utgjorde cirka 6,9 miljarder kronor. Transaktionsvolymen inom hela segmentet minskade med 65 procent jämfört med samma period föregående år. Transaktionsvolymen för de senaste 12 månaderna uppgick till cirka 19,7 miljarder kronor för industri och logistikfastigheter.

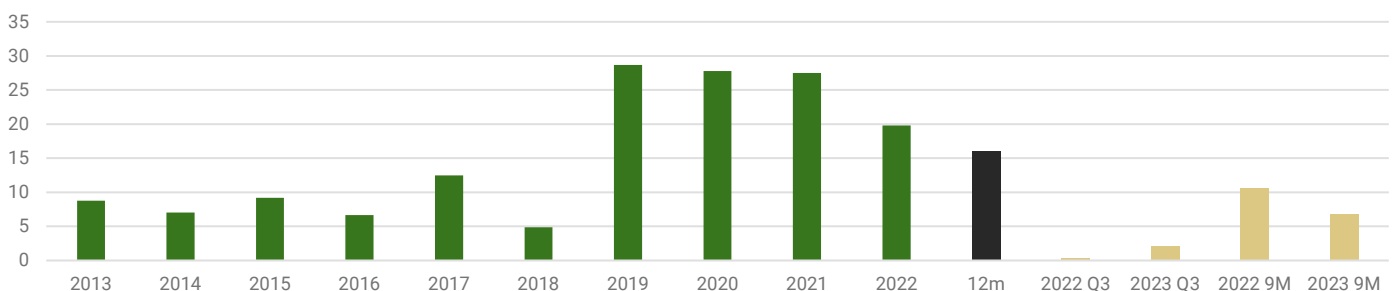
Snitthyror prime-logistik



Vakanser



Logistik/industri transaktionsvolym på helårsbasis, Mdkr



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
- 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
- Energiförbrukning understigande 20 procent av tillämplig nationell byggförfordning
- Minska energiförbrukning med minst 30 procent vid större ombyggnationer

Solcellsenergi och batterilagring

Logistea har under året fört flertalet diskussioner med hyresgäster om behov och stöd av solcellsproduktion. Vid det tredje kvartalets utgång har projektering och anläggning av solceller som bedöms producera runt 500 kWp på fastigheten Vindan 1 i Viared Borås påbörjats. Solcellerna bedöms vara i drift under det fjärde kvartalet 2023.

Logistea undersöker tillsammans med samarbetspartnern RA Solar Energy etablering av energilagring med syfte att erbjuda stödtjänster inom energilagring med syfte att balansera och stödja det svenska kraftnätet. Vidare undersöks även möjligheten att kunna erbjuda hyresgäster att med hjälp av energilagring begränsa och kapa de högsta kostnadstopparna. Större batteripaket installeras i anslutning till befintliga nätstationer och kan användas till att laddas upp under dygnets energisnålaste timmar för att sedan leverera energi vid dygnets mest energikrävande timmar. På så sätt hjälper Logistea både hyresgäster att hålla nere sina energikostnader samtidigt som Logistea hjälper till att stödja och balansera det svenska kraftnätet.

Efter beviljat bygglov, vilket förväntas ske under det fjärde kvartalet 2023, kommer Logistea att installera och ansluta de första batterilagringseenheterna i Vaggeryd Logistikpark. Batterierna beräknas vara i drift under första kvartalet 2024 och beräknas leverera energi motsvarande 6 mW till det svenska kraftnätet.

Ramverk för hållbarhet

WE SUPPORT



Måluppfyllnad

100%

Av fastigheterna som tillkommit genom nybyggnation eller genomgått en större ombyggnation har hållbarhetscertifierats enligt Logisteas krav.

12%

Av fastighetsportföljen är hållbarhetscertifierad enligt BREEAM In-Use med betyget Very Good eller bättre.

19%

Av låneportföljen utgörs av grön finansiering.

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.

Logistea sponsrar och bidrar även till en handfull andra samhällsviktiga och nyttiga organisationer kan bedriva sina verksamheter. Exempel på dessa är organisationerna Missing People och Musik för Cancer.

Grön finansiering

Logistea etablerade i 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 860 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.

Under det tredje kvartalet hållbarhetscertifierades Logisteas första banklån. Lånet är kopplat till fastigheten Vindan 1 i Borås som är certifierad enligt BREEAM.

Samhällsengagemang



Solceller på fastigheten Lockryd 2:73 i Svenljunga



Installation av solceller på fastigheten Vindan 1 i Borås

Finansiering

Marknadsläge

Räntemarknaden har under året präglats av stora svängningar, stigande räntor och ett fortsatt inflationsfokus. Det tredje kvartalet har präglats av stigande långräntor samt till viss del en stärkt krona. Svensk inflation har fallit tillbaka från toppnoteringarna och meningarna går isär om Riksbanken kommer ta en andningspaus i höst eller om de kommer fortsätta leverera fler räntehöjningar.

Kapitalmarknaden är fortsatt avvaktande trots att det går att skönja vissa tecken på att obligationsmarknaden börjar öppna upp för allt fler. Den stora massan av fastighetsbolag tvingas dock fortsatt förlita sig på bankfinansiering. Vidare fortsätter flera av främst de större fastighetsbolagen att avyttra tillgångar med syfte att refinansiera eller lösa hela eller delar av sina obligationsförfall. Trots att många bolag har hanterat förfallen under 2023 närmar sig 2024 med ytterligare stora förfall för många.

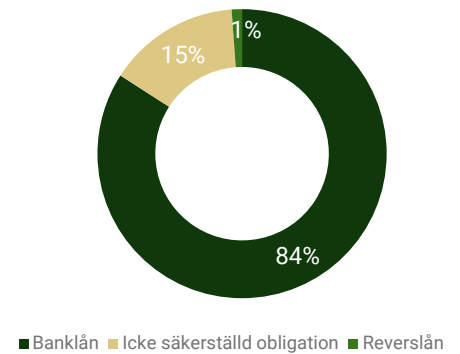
Räntebärande skulder

Logistea har nyttjat främst bankfinansiering och till viss del kapitalmarknaden för att finansiera investeringar såsom förvärv, nybyggnation samt förädling av det befintliga beståndet i form av främst hyresgästpassningar men även energieffektiverande åtgärder. Av den totala räntebärande skulden utgör bankfinansiering 84 procent (66), obligationslån 15 procent (27) och reverslån 1 procent (7). Logistea gick under det tredje kvartalet ut med ett frivilligt återköpserbjudande av sina utestående seniora icke-säkerställda gröna obligationer. Efter periodens utgång har Logistea meddelat att de i återköpserbjudandet kommer återköpa obligationer till ett totalt nominellt belopp om 304 miljoner kronor per den 5 oktober. Logistea har, efter genomfört återköp i början på oktober 2023, utestående obligationer (som bolaget inte äger) motsvarande 80 miljoner kronor. Baserat på dagens räntenivå bidrar återköpet med en total sänkt årlig räntekostnad om cirka 28 miljoner kronor. Obligationslånet är rörligt och har en marginal om 5,15 procent, en löptid om 3 år och förfaller i oktober 2024.

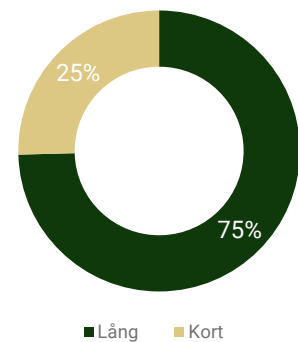
Logisteas räntebärande nettoskuld, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, uppgick på balansdagen till 2 131 miljoner kronor (2 553), vilket motsvarar en nettobelåningsgrad om 42,7 procent (55,2) av fastigheternas marknadsvärde. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 gånger (2,2). Av den räntebärande bruttoskulden utgjorde säkerställd bankfinansiering 2 189 miljoner kronor (2 056), 384 miljoner kronor (500) utgjordes av icke säkerställda obligationslån och 30 miljoner kronor (59) utgjordes av reverslån. Den säkerställda nettobelåningsgraden uppgår vid periodens slut till 34,5 procent (43,3). Av de räntebärande skulderna bestod 1 936 miljoner kronor (2 505) av långfristiga skulder och 660 miljoner kronor (100) av kortfristiga skulder.

Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,1 år (2,1) respektive 2,0 år (2,7) vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan uppgick på balansdagen till 5,2 procent (4,8), inklusive effekten av räntederivat. Efter återköpet av obligationslånen i oktober 2023 beräknas den genomsnittliga upplåningsräntan minska till 4,7 procent. På balansdagen uppgick det nominella beloppet av bolagets derivat till 1 981 miljoner kronor med en snittränta om 2,6 procent. Bolaget innehade ränteswapar till ett nominellt värde om 561 miljoner kronor med en snittränta om 2,5 procent, performance swapar till ett nominellt belopp om totalt 1 200 miljoner kronor, där barriären i performance swapar till ett nominellt belopp om 1 100 miljoner kronor har justerats till 4,50 procent under det tredje kvartalet. Performance swapar med ett nominellt belopp om 100 miljoner kronor har fortsatt en barriär om 4,25 procent. Snitträntan, den fasta räntan, för performance swaparna uppgick till 2,6 procent vilken betalas så länge den rörliga räntan (Stibor 3-månader) ligger under respektive barriärnivå. Vidare innehade Logistea förlängningsbara swapar till ett nominellt belopp om 200 miljoner kronor med en snittränta om 2,6 procent samt ett räntetak med ett nominellt belopp om 20 miljoner kronor och en ränta (tak) om 1,5 procent.

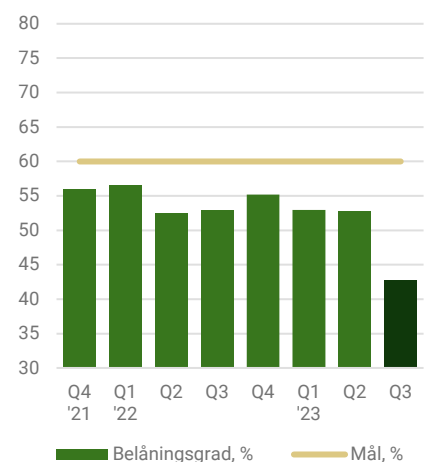
Fördelning räntebärande skulder, %



Fördelning lång- och kortfristiga skulder, %



Belåningsgrad, %



Nettoupplåningen under perioden uppgick till totalt -28 miljoner kronor (-13). Under perioden har koncernen tagit upp 160 miljoner kronor (830) i nya lån och amorterat banklån och återköpt obligationslån om 188 miljoner kronor (843). Vid periodens utgång hade Logistea likvida medel uppgående till 465 miljoner kronor (52).

Ränteriskhantering

Under kvartalet har Logistea fortsatt att förbättra och stärka sin finansiella ställning genom att stärka skyddet mot en fortsatt stigande Stibor. Under kvartal tre har Logistea som beskrevs på föregående sida justerat barriärnivån i majoriteten av performance swaparna. Vid utgången av perioden uppgick det nominella värdet på Logisteas derivatportfölj till 1 981 miljoner kronor (1 168) och bestod av så kallade performance swapar, ränteswapar, räntetak och förlängningsbara ränteswapar med förfall under perioden 2024–2029. Marknadsvärdet av derivaten uppgick vid kvartalets utgång till 37 miljoner kronor (2). Förändringen av marknadsvärdet för perioden uppgick till 12 miljoner kronor (11) och förklaras av stigande marknadsräntor samt omstruktureringar i derivatportföljen.

Derivatinstrument

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 ränteswapar 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.

Förlängningsbar ränteswap är en kombination av en sedvanlig ränteswap, se tidigare stycke Ränteswap, samt en swaption där Logistea köpt en ränteswap samt sålt eller ställt ut en swaption. Motparten, banken, har således vid löptidens slut möjligheten (inte rätten) att förlänga ränteswapen med ett förutbestämt antal år. Motparten kan tänkas förlänga ränteswapen om marknadsräntan understiger den fasta räntan till vilken ränteswapen tecknats.

Utestående derivatavtal per 2023-09-30

Derivat	Nominellt belopp, mkr	Strike	Ränta	Löptid, år
Ränteswap	100	-	2,0%	1,1
Räntetak	20	1,5%	-	1,5
Performance swap	500	4,5%	3,3%	1,5
Förlängningsbar swap	100	-	2,6%	1,6
Förlängningsbar swap	100	-	2,6%	1,6
Ränteswap	10	-	2,3%	1,7
Ränteswap	200	-	2,9%	1,7
Ränteswap	112	-	2,8%	2,4
Ränteswap	50	-	2,4%	2,7
Ränteswap	39	-	2,0%	3,5
Ränteswap	50	-	2,4%	3,6
Performance swap	250	4,5%	2,4%	4,1
Performance swap	250	4,5%	2,2%	4,4
Performance swap	100	4,3%	2,2%	5,2
Performance swap	100	4,5%	2,3%	5,4
	1 981	-	2,6%	2,8

Kapital- och räntebindning

Bindningstid	Kapitalbindning				Räntebindning			
	Banklån, mkr	Obligationslån, mkr	Övriga räntebärande skulder, mkr	Total nominell skuld, mkr	Andel,%	Nominell volym, mkr	Andel,%	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	587	-	30	617	24	622	24	0,0
1-2 år	1 133	384	-	1 517	58	1 030	40	0,6
2-3 år	220	-	-	220	8	162	6	0,2
3-4 år	-	-	-	-	-	89	3	0,1
>4 år	249	-	-	249	10	700	27	1,2
Totalt	2 189	384	30	2 603	100	2 603	100	2,1

Aktien

Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens utgång drygt 11 896 aktieägare (13 266). De tio största ägarna per den 30 september 2023 framgår av tabellen nedan.

Aktieägare per 2023-09-30

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

Aktieägare	LOGI A	LOGI B	Kapital, %	Röster, %
Slättö	4 347 168	36 597 165	19,6	22,4
Dragfast AB	4 958 074	4 154 485	4,4	15,0
Nordika	2 183 464	25 440 568	13,2	13,2
Rutger Arnhult med närstående	1 407 513	17 237 976	8,9	8,7
Stefan Hansson med närstående	935 261	6 995 921	3,8	4,6
Fjärde AP-fonden	-	16 295 751	7,8	4,6
Phoenix Insurance Ltd.	-	11 681 557	5,6	3,3
Karlskoga Industrifastighets AB	40 000	8 200 000	3,9	2,4
Patrik Tillman med närstående	78 966	6 120 967	3,0	1,9
Avanza Pension	247 086	3 262 710	1,7	1,6
Totalt 10 största aktieägare	14 197 532	135 987 100	71,8	77,6
Personal	1 440	2 134 200	1,0	0,6
Övriga	2 337 080	54 547 766	27,2	21,8
Totalt samtliga aktieägare	16 536 052	192 669 066	100,0	100,0

Källa: Euroclear och aktieägarna själva.

Företrädesemission 2023

Logistea har under det tredje kvartalet genomfört en företrädesemission om totalt 436 miljoner kronor i syfte att hantera kommande skuldförfall i Logisteas utestående obligationslån, finansiera framtida förvärv samt till värdeskapande investeringar i befintligt bestånd. Beslutet fattades med stöd av bemyndigandet som lämnades vid årsstämman den 5 maj 2023.

Teckningskursen i emissionen fastställdes till 6,25 kronor per aktie. Befintliga aktieägare tilldelades en teckningsrätt per ägd aktie per aktieslag. Två teckningsrätter krävdes för att teckna en ny aktie till den fastställda teckningskursen. Genom emissionen ökade antalet aktier med 69 735 039 som medförde att aktiekapitalet ökade med 34,9 miljoner kronor.

Optionsprogram

Logistea har två aktiva optionsprogram för anställda och nyckelpersoner. Det första optionsprogrammet omfattar 4 125 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna cirka 4 692 000 B-aktier under teckningsperioden i december 2025. Det andra optionsprogrammet omfattar 1 640 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna cirka 1 815 000 B-aktier under teckningsperioden under juni 2026. Då aktiekursen per balansdagen understeg teckningsoptionernas teckningskurser, som på balansdagen uppgick till 26,1 respektive 14,0 kronor per aktie, redovisar bolaget inte någon utspädningseffekt avseende optionerna.

Emission efter balansdagen

Den 5 oktober meddelade Logistea att bolaget genomför en riktad emission om 1 673 820 aktier för att erlagga en tilläggsköpeskilling för aktierna i Vaggeryd Logistikpark AB.

Aktiefakta, 30 september 2023

Börsvärde	1,6 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm Mid Cap
LEI nr	549300ZSB0ZCKM1SL747
Antal aktieägare	11 896

Stamaktie serie A

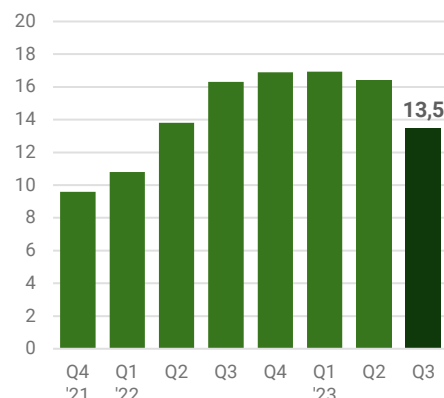
Antal aktier	16 536 052
Stängningskurs	7,62 kr
ISIN	SE0017131329

Stamaktie serie B

Antal aktier	192 669 066
Stängningskurs	7,90 kr
ISIN	SE0017131337

Totalt utestående aktier per balansdagen uppgår till 209 205 118 aktier.

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



EPRA nyckeltal

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt IFRS	2 608	12,5
Substansvärde EPRA NAV	2 608	12,5
Uppskjuten skatt fastigheter och derivat	206	1,0
Verkligt värde netto derivat	-37	-0,2
Substansvärde EPRA NRV	2 778	13,3
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 5,15%	-172	-0,8
Immateriella tillgångar	-1	0,0
Substansvärde EPRA NTV	2 605	12,4
Derivat enligt ovan	37	0,2
Uppskjuten skatt i sin helhet	-34	-0,2
Immateriella tillgångar	1	0,0
Substansvärde EPRA NDV	2 608	12,5

Nyckeltal

	Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2023	2022	2022/2023	2022
Fastighetsrelaterade				
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	4 996	4 348	4 996	4 623
Intäkter, mkr	278	177	358	257
Hyresvärde, mkr	327	254	327	304
Driftnetto, mkr	210	126	270	186
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	99,0	96,3	98,1
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	7,8	7,7	7,8	7,8
Direktavkastning, %	6,0	5,8	6,0	6,2
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	78,3	70,3	78,3	72,4
Justerad överskottsgrad rullande 12 månader, %	90,6	83,6	90,6	85,7
Antal förvaltningsfastigheter, st	68	68	68	68
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	5,2	30,5	3,2	22,2
Soliditet, %	46,7	40,9	46,7	38,7
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 131	2 299	2 131	2 553
Belåningsgrad, %	42,7	52,9	42,7	55,2
Säkerställd belåningsgrad, %	34,5	41,4	34,5	43,3
Skuldkvot, ggr	8,2	10,7	8,2	9,9
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	1,9	2,4	1,9	2,2
Genomsnittlig ränta, %	5,2	4,3	5,2	4,8
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	0,8	2,1	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,0	2,3	2,0	2,7
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,5	0,5	0,7	0,6
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,6	2,7	0,5	2,6
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	13,5	16,9	13,5	16,9
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	12,5	15,5	12,5	15,4
Aktiekurs per stamaktie A, kr	7,6	11,5	7,6	12,5
Aktiekurs per stamaktie B, kr	7,9	11,3	7,9	11,9
Betald utdelning per stamaktie A och B, kr	-	-	-	-
EPRA				
EPRA NRV, kr/aktie	13,3	16,8	13,3	16,8
EPRA NTA, kr/aktie	12,4	15,6	12,4	15,6
EPRA NDV, kr/aktie	12,5	15,5	12,5	15,5
EPRA EPS	0,5	0,4	0,7	0,6
Antal utestående stamaktier A och B, tusental	209 205	120 854	209 205	121 054
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	154 640	110 482	150 066	112 922

För definitioner av nyckeltal, se sidan 27. Avstämningstabeller för uträkning av nyckeltal finns tillgängligt på Logistea webbplats.

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 2022-12-31.

Utdelad verksamhet

Den 22 oktober 2021 delades aktier i MBRS Group AB ut till Logisteas aktieägare i en s.k. Lex Asea-utdelning. Det uppkommer fortsatt mindre kostnader för det gamla dotterbolaget och dess verksamhet, vilket redovisas som resultat för utdelad verksamhet (Not 4) samt kassaflöde från utdelad verksamhet (Not 5).

Värdering av fastighetsportföljen

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara indata som aktuella hyresavtal, marknadshyror, faktiska utfall för drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader samt icke observerbara indata som avkastningskrav och framtida vakansnivåer. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 10 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Kassaflödeskalkylerna baseras på inflationsantaganden gjorda av värderingsföretagen. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 6,0 procent för 2023 och därefter till 2,0 procent.

Som grund för bedömning av framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt av den aktuella hyresmarknaden. Hyresavtalen har beaktats individuellt i kalkylen. Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt varit möjliga att hyra ut på liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna justerats till marknadsmässig nivå. Den maximala och bästa användningen av fastigheterna har antagits vid fastighetsvärderingarna. Kassaflödesanalysen beaktar marknadsläge, hyresnivå, hyresgästens bedömda betalningsförmåga, annan användning och långsiktig vakansgrad för varje fastighet. Den långsiktiga vakansgraden för varje fastighet bedöms bland annat utifrån ort, mikroläge, användningsområde och bedömd alternativ användning.

Förvaltningsfastigheter redovisas 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 (7,8).

Kalkylräntan, det bedömda avkastningskravet för respektive fastighet plus inflation, utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels en generell riskpremie för fastigheter, dels ett objektspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden och av restvärde ligger i spannet 7,75 - 10,24 procent och baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadssituation. Den 30 september 2023 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,6 procent (8,3). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,6 procent (5,9), där samtliga direktavkastningskrav låg i spannet 5,75 - 8,00 procent. Detta innebär att om Logisteas fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 4 996 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 6,6 procent, en kalkylränta om 8,6 procent avseende kassaflödet och nuvärdesdiskontering av restvärdet. I tabellen i Not 6 redovisas fastighetsvärdenas känslighet för förändrade antaganden.

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

Mer information om Logisteas värderingar finns i Not 10 i Årsredovisning 2022.

Värdering av fordringar och skulder

Koncernens och moderbolagets finansiella fordringar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för förlustreserv eller verkligt värde via resultatet. För finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet då fordringarna och skulderna antingen löper över en kortare tid eller i det fall det sträcker sig längre, löper med en kort räntebindning.

Risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. En beskrivning av koncernens risker återfinns på sidorna 57-61 samt i Not 18 i Årsredovisningen för 2022. Årsredovisning 2022 återfinns på www.logistea.se.

Not 2. Driftnetto

Mkr	Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2023	2022	2022/2023	2022
Hysesintäkter	265	177	345	257
Varav hyrestillägg	35	28	47	40
Övriga intäkter	13	-	13	-
Fastighetskostnader	-68	-51	-88	-71
Driftnetto	210	126	270	186
Överskottsgrad	79%	71%	78%	72%
Justerad överskottsgrad	91%	85%	91%	86%

I tabellen ovan framgår hur mycket av de totala hyresintäkterna som utgör hyrestillägg. Justerad överskottsgrad är driftnetto genom hyresintäkter exkluderande av hyrestilläggen och visar överskottsgraden rensat för fastighetskostnaderna som vidarefaktureras till hyresgästerna.

Not 3. Finansnetto

Mkr	Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2023	2022	2022/2023	2022
Ränteintäkter	44,9	1,1	48,5	4,7
Räntekostnader	-146,2	-53,7	-177,9	-85,4
Aktiverad ränta	4,1	10,9	5,8	12,6
Räntekostnader IFRS 16	-0,2	-0,1	-0,8	-0,7
Uppläggningsavgifter	-4,6	-4,8	-5,9	-6,1
Finansnetto	-102,0	-46,6	-130,3	-74,9

Not 4. Periodens resultaträkning för utdelad verksamhet

Mkr	Jan-sep	
	2023	2022
Nettoomsättning	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-
Totala intäkter	-	-
Handelsvaror	-	-
Övriga externa kostnader	-1	0
Personalkostnader	-	-3
Avskrivningar	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-
Rörelseresultat	-1	-3
Finansiella poster, netto	-	0
Resultat efter finansiella poster	-1	-3
Skatt	-	-
Periodens resultat från utdelad verksamhet	-1	-3

Not 5. Periodens kassaflödesanalys för utdelad verksamhet

Mkr	Jan-sep	
	2023	2022
Kassaflöde för den löpande verksamheten	-1	-3
Kassaflöde för investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Periodens kassaflöde från utdelad verksamhet	-1	-3

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

Not 6. Förvaltningsfastigheter

För perioden uppgick den realiserade värdeförändringen till 28 miljoner kronor (351) och den realiserade värdeförändringen till -8 miljoner kronor (0). Av den realiserade värdeförändringen grundar sig 298 miljoner kronor i ett stigande driftnetto främst till följd av justerade inflationsantaganden för 2023 (från 2,0–4,0 procent per den 31 december 2022 till 6,0 procent per den 30 september 2023), -365 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav där avkastningskravet i snitt har justerats upp med 0,6 procentenheter under perioden. 90 miljoner kronor avser projektvinst och uppskjuten skatterabatt vid förvärv uppgick till 4 miljoner kronor.

Se mer information om värderingsantaganden i Not 1.

Förändring fastighetsvärde

Mkr	2023	2022
Fastighetsvärde 1 januari	4 623	2 607
Investeringar i befintliga fastigheter	60	232
Förvärv	324	1 158
Avyttring	-39	-
Orealiserad värdeförändring	28	351
Fastighetsvärde 30 september	4 996	4 348

Direktavkastningen för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6,0 procent (6,2). Värderingsyielden vid periodens utgång uppgick till 6,5 procent (6,2).

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Mkr	Förändring	Värdeförändring	
		Q3 2023	Q3 2022
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-191 / +207	-156 / +170
Hysesintäkter	+/- 5,00%	+261 / -261	+217 / -217
Fastighetskostnader	+/- 5,00%	-27 / +27	-27 / +27

Samtliga förvärv gjorda under perioden är klassificerade som tillgångsförvärv.

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Nettoomsättning	53	54	13	19	73	74
Administrationskostnader	-45	-45	-11	-17	-62	-63
Rörelseresultat	8	9	2	2	11	11
Resultat från finansiella poster	-16	-11	-9	-1	-13	-8
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	0	0
Resultat före skatt	-8	-2	-6	1	-3	3
Skatt	0	-	0	-	-6	-6
Periodens resultat	-8	-2	-6	1	-9	-3
Poster som kan omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferenser m.m.	-	-	-	-	-	-
Totalresultat för perioden	-8	-2	-6	1	-9	-3

I moderbolaget finns inga transaktioner hänförliga till övrigt totalresultat, varför någon rapport över totalresultat inte upprättats.

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Inventarier	1	1	2
Andelar i koncernbolag	950	921	933
Fordringar hos koncernbolag	2 233	2 563	2 101
Uppskjuten skattefordran	-	6	-
Summa anläggningstillgångar	3 185	3 492	3 037
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	235	172	215
Kortfristiga fordringar	12	24	12
Kassa och bank	438	90	33
Summa omsättningstillgångar	685	286	260
SUMMA TILLGÅNGAR	3 870	3 778	3 297
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	106	62	63
Fritt eget kapital	1 698	1 095	1 093
Summa eget kapital	1 804	1 157	1 156
Obeskattade reserver	1	-	1
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 117	1 858	1 827
Skulder till koncernbolag	21	470	21
Summa långfristiga skulder	1 138	2 328	1 848
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	636	111	81
Skulder till koncernbolag	236	162	186
Övriga kortfristiga skulder	55	20	25
Summa kortfristiga skulder	927	293	292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 870	3 778	3 297

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 granskats av bolagets revisor.

Stockholm den 27 oktober 2023

Logistea AB (publ)

Organisationsnummer 556627-6241

Patrik Tillman
Styrelseordförande

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Erik Dansbo
Styrelseledamot

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Sanja Batljan
Styrelseledamot

Stefan Hansson
Styrelseledamot

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

Revisors granskningsrapport

Logistea AB, org.nr 556627-6241

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Logistea AB per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 27 oktober 2023

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Intjäningsförmåga

Mkr	2022-06-30	2022-09-30	2022-12-31	2023-03-31	2023-06-30	2023-09-30	2023-10-05*
Hysesvärde förvaltningsfastigheter	249	256	304	330	329	327	327
Vakans	-2	-2	-5	-12	-12	-15	-15
Hysesvärde projektfastigheter	24	26	15	4	-	16	16
Ej faktureringsbara fastighetskostnader	-34	-34	-35	-35	-34	-32	-32
Driftnetto	237	246	279	287	283	296	296
Central administration	-30	-32	-39	-39	-39	-37	-37
Finansnetto	-84	-93	-117	-134	-131	-135	-108
Förvaltningsresultat	123	121	123	114	113	124	151

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 de faktiska förutsättningarna per respektive balansdag för intäkter och kostnader givet exempelvis kapitalstruktur och organisation vid respektive balansdag.

Logistecas 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 hyresvärdet, fastighetskostnaderna samt uppskattade finansieringskostnader på årsbasis för de pågående projekt som planeras färdigställas under 2023 och 2024, där hyresavtal har tecknats.

Hysesvärde redovisas exklusive hyrestillägg och fastighetskostnader redovisas med fastighetsägarens nettokostnader, se Not 2.

*Efter genomfört kommuniserat återköp i eget utestående obligationslån om 304 miljoner kronor med gällande ränta på balansdagen.

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 periodens slut till totalt 15 personer (16). Medeltalet medarbetare under det tredje kvartalet uppgick till 16 personer (14).

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.

Närstående transaktioner

Under det andra kvartalet 2023 sålde Logistea åter en projektfastighet i Göteborgsområdet till ett bolag delägt av Logistecas styrelseledamot Stefan Hansson. Köpeskillingen uppgick till 15 miljoner kronor, 1 miljon kronor mer än vad Logistea förvärvade fastigheten för, vilket är en justering för nedlagda kostnader.

Revisors granskning

Delårsrapporten har 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⁾ på balansdagen i relation till antal utestående stamaktier.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Årligt kontrakterat hyresvärde 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 procent.

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 kontraktswärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Hyresintäkt exklusive hyrestillägg

Hyresintäkter rensat för intäkter för debiterade mediakostnader för att visa fasta hyresintäkter plus indextillägg.

Justerad överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter exklusive hyrestillägg.

Orealiserade värdoförändringar

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, avyttringar och investeringar för perioden.

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 kostnader för central administration dividerat med räntekostnader och ränteintäkter (exkl. tomträtt och IFRS 16) för senaste 12-månadersperioden.

Skuldkvot

Nettoskuld på balansdagen i förhållande till tolv månaders framåtriktat driftnetto minus centrala administrationskostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per stamaktie

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

Säkerställd belåningsgrad

Säkerställda skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värden.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

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 Logisteas webbplats.

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 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.
- Räntetäckningsgrad 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

Bokslutskommuniké 2023	2024-02-16
Delårsrapport Q1 2024	2024-05-03
Årsstämma 2024	2024-05-03
Delårsrapport Q2 2024	2024-07-11



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 27 oktober 2023 kl 07:30 CEST.