

Q2 2024

Transformativ tillväxt

Summering perioden januari – juni 2024

- Intäkterna ökade med 17 procent och uppgick till 221 mkr (189).
- Driftnettot ökade med 20 procent till 166 mkr (138).
- Förvaltningsresultatet, exklusive transaktionskostnader relaterade till rörelseförvärvet av KMC Holdco AS, ökade med 48 procent till 77 mkr (52).
- Resultatet före skatt uppgick till 202 mkr (20), där värdet förändring av fastigheter påverkade resultatet med 121 mkr (-44).
- Resultat per aktie uppgick till 0,7 kr (0,1).
- Substansvärde per aktie ökade till 14,0 kr (13,2).
- Under perioden har totalt fyra fastigheter tillträtts till ett samlat fastighetsvärde om 649 miljoner kronor.
- I mars genomfördes en riktad emission till nya och befintliga aktieägare i ett accelererat bookbuilding-förfarande. Totalt emitterades 18 940 000 stamaktier av serie B där Logistea tillfördes cirka 250 miljoner kronor innan emissionskostnader.

Summering kvartalet april – juni 2024

- Intäkterna ökade med 17 procent och uppgick till 110 mkr (94).
- Driftnettot ökade med 22 procent till 88 mkr (72).
- Förvaltningsresultatet, exklusive transaktionskostnader relaterade till rörelseförvärvet av KMC Holdco AS, ökade med 50 procent till 42 mkr (28).
- Resultatet före skatt uppgick till 22 mkr (16), där värdet förändring av fastigheter påverkade resultatet med 0 mkr (-30).
- Resultat per aktie uppgick till 0,1 kr (0,1).
- Logistea tecknade i slutet av april ett hyresavtal med Fortifikationsverket avseende uthyrning av 6 100 kvadratmeter i Kristinehamn med en årlig hyresintäkt om 3 miljoner kronor.
- Under kvartalet förvärvade Logistea fastigheten Åmål 6:78 till ett överenskommet fastighetsvärde om 185 miljoner kronor.
- I juni tecknade Logistea avtal om samgående med KMC Holdco AS. Mer information om transaktionen återfinns på sidorna 3-5.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

- Efter beslutat bemyndigande om nyemission på den extra bolagsstämman den 9 juli och godkännande av Finansinspektionen om upptagande av handel av de nya aktierna, tillträdde Logistea den 11 juli aktierna i norska KMC Holdco AS. Genom samgåendet ökades antalet fastigheter med 72 stycken, belägna i Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Finland, Tyskland, Belgien och Polen. Mer information om transaktionen återfinns på sidorna 3-5.

Mkr	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Fastighetsvärde	6 259	4 918	6 259	4 918	6 259	5 386
Intäkter	221	189	110	94	403	371
Driftnetto	166	138	88	72	304	276
Förvaltningsresultat*	67	52	32	28	122	107
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	161	15	18	12	138	-8
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,7	0,1	0,1	0,1	0,7	0,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2	96,3	96,2	96,3	96,2	95,7
Soliditet, %	48,0	41,4	48,0	41,4	48,0	48,6
Belåningsgrad, %	44,1	52,8	44,1	52,8	44,1	45,5
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,1	1,9	2,1	1,9	2,1	1,9
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	14,0	16,5	14,0	16,5	14,0	13,2

*Förvaltningsresultat inklusive transaktionskostnader om 10 miljoner kronor uppkomna i Q2 2024, hänförliga till rörelseförvärvet av KMC Holdco AS.

VD-ord

”Samgåendet med KMC tar de båda bolagen till en helt ny nivå. KMC är ett bolag vi haft högst upp på vår lista för ett samgående med under flera år och det är med stor glädje vi nu kan konstatera att affären är genomförd.”



Samgåendet med KMC Properties

Under det första halvåret har vi, inklusive samgåendet med KMC, förvärvat fastigheter till ett värde om närmare 8 miljarder och har därmed närmast oss vårt operationella tillväxtmål att nå ett fastighetsvärde om 15 miljarder vid slutet på 2024. Samgåendet med KMC tar de båda bolagen till en helt ny nivå. KMC är ett bolag vi haft högst upp på vår lista för ett samgående med under flera år och det är med stor glädje vi nu kan konstatera att affären är genomförd.

Efter samgåendet blir Logistea ett ledande fastighetsbolag i Norden i segmentet lager, logistik och lätt industri. Affären är lika naturlig som den är bra för våra aktieägare:

- Logistea blir ett betydligt större bolag med fler aktieägare, större free float vilket möjliggör bättre omsättning i aktien och sannolikt inträde i EPRAs index. Sammantaget kommer troligtvis intresset från både nordiska och icke-nordiska institutioner och investerare att öka och förutsättningarna för fortsatt tillväxt förbättras.
- Båda bolagen har en tydlig inriktning mot högavkastande fastigheter inom lager, logistik och industri. Den genomsnittliga initiala avkastningen uppgår per 30 juni till 6,9 procent.
- Bolaget har en plattform att fortsätta växa på fler marknader och på så sätt utnyttja möjligheter som uppstår.
- Genomsnittlig löptid och andelen triple-net hyresavtal ökar.
- Bättre tillgång till finansiering via fler banker och bättre prissättning på kapitalmarknaden.
- Tydliga synergieffekter vilket påverkar kostnaden positivt för central administration.
- Intjäningsförmågan per aktie ökar betydligt för Logisteas aktieägare.

Arbetet med att integrera organisationerna är i full gång. Högt upp på prioriteringslistan ligger bland annat att optimera låneportföljen för att sänka finansieringskostnaderna. Förutsättningarna är mycket goda för att skapa ett sammanslaget bolag som är bättre än de två enskilda bolagen före samgåendet. Vi har ett spännande andra halvår framför oss med många möjligheter att ta vara på.

Förbättrat marknadsläge

Det första halvåret har präglats av tydlig förbättring på transaktionsmarknaden, räntesänkning och kraftigt förbättrad kapitalmarknad. Inom vårt segment har transaktionsmarknaden fungerat även i kärvare tider men vi har sett en tydlig ökning i både aktivitet och volym under framförallt det andra kvartalet. Intresset är drivet av höga avkastningsnivåer relativt andra tillgångsslag, långa hyresavtal och bra hyresbetalare. Köparna består av noterade fastighetsbolag, nordiska fastighetsfonder och utländska fonder och institutioner. Prissättningen spretar något, vilket är naturligt i en marknad på uppgång. För oss på Logistea är det en möjlighet, då det fortsatt finns möjligheter att göra förvärv på attraktiva nivåer.

Driftnettona står sig starka och senaste statistiken visar att konkurserna inte ökar i samma takt som tidigare. Det må vara för tidigt att ropa att faran är över. Det kan vi istället göra när investeringsviljan är tillbaka på allvar. Då kommer vi troligen se en kraftig ökning av efterfrågan av lager- och logistiktytor.

Det första halvåret

Rensat för transaktionskostnader som uppstår i samgåendet redovisar vi vårt starkaste förvaltningsresultat någonsin med en ökning på 20 procent mot föregående kvartal. Vidare uppgår ur belåningsgrad till låga 44 procent och nettouthyrningen för kvartalet är positiv med närmare 3 miljoner kronor.

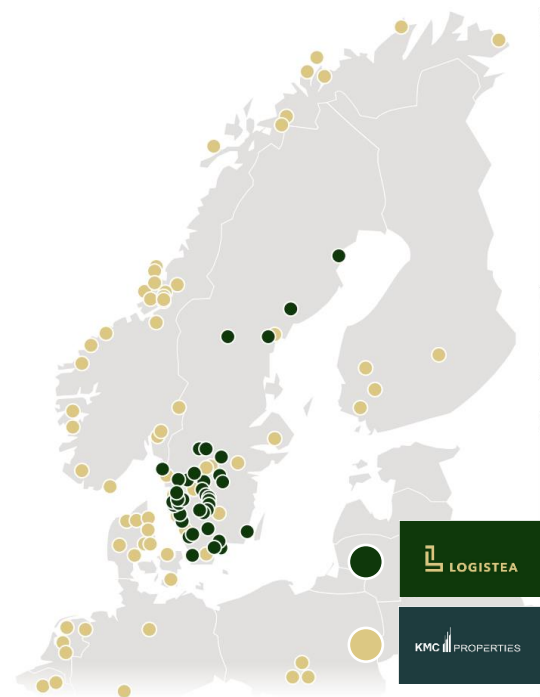
Logistea redovisar intäkter för det första halvåret 2024 till 221 miljoner kronor (189) och ett driftnetto om 166 miljoner kronor (138). Förvaltningsresultatet, exklusive transaktionskostnader hänförliga till samgåendet med KMC Properties om 10 miljoner kronor, uppgick till 77 miljoner kronor (52). Resultatet före skatt uppgick till 202 miljoner kronor (20) varav värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 121 miljoner kronor. Substansvärdet uppgick vid kvartalets utgång till 14,0 kr per aktie, att jämföra med 13,2 kr per aktie vid årsskiftet. Under första halvåret har vi förvärvat fem fastigheter till portföljen och fastighetsvärdet uppgår vid periodens slut till 6,3 miljarder kronor.

Sammanslagningen med KMC Properties

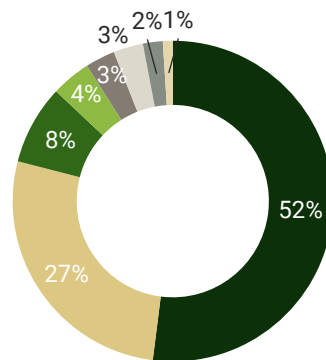
Bakgrund

Den 14 juni 2024 ingick Logistea AB avtal med KMC Properties ASA ("KMC"), noterat på Oslo Børs, där Logistea går samman med KMC genom att förvärva all verksamhet i KMC-koncernen. Betalning skedde genom nyemitterade aktier i Logistea. Genom transaktionen bildas ett ledande nordiskt fastighetsbolag inom lager, logistik och lätt industri med strategiskt fokus på långsiktig tillväxt, finansiell stabilitet och hållbarhet. Transaktionen bidrar till att avsevärt utöka och diversifiera bolagets verksamhet, förbättra dess tillväxtutsikter och tillgång till kapital samt förbättra den interna kapaciteten.

Transaktionen värderade båda bolagen baserat på rapporterat substansvärde (NAV) per den 31 mars 2024 justerat för vissa mindre efterföljande händelser. Aktieägarna i Logistea och KMC Properties äger efter transaktionen cirka 51 procent respektive 49 procent av det sammanslagna bolaget, som verkar under företagsnamnet Logistea. Transaktionen slutfördes den 11 juli 2024.

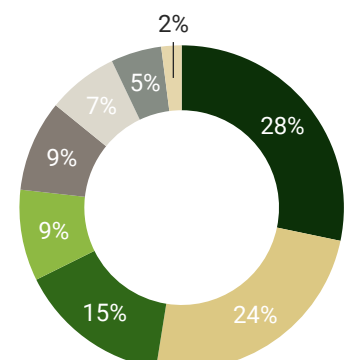


Kontraherade intäkter per land*



- Sverige
- Norge
- Danmark
- Nederländerna
- Finland
- Tyskland
- Belgien
- Polen

Kontraherade intäkter per segment*



- Industri och produktion
- Isolering och byggnation
- Fiskindustri
- E-handel
- Logistik
- Livsmedelsindustri
- Förpackning
- Övrigt

*SEK/NOK = 1,0

Operationella motiv

Genom transaktionen blir Logistea ett ledande fastighetsbolag i Norden i segmentet lager, logistik och lätt industri. Motiven till transaktionen är många och både Logistea och KMC har en gemensam syn att genomförandet kommer att leda till en bättre avkastning till aktieägarna än om bolagen hade fortsatt som två separata bolag.

Båda bolagen har varit verksamma i samma högavkastande fastighetssegment vilket innebär att den sammanslagna fastighetsportföljen förblir aktiv och koncentrerad till ett segment.

Andelen avtal av typen triple-net, där hyresgästen ansvarar för sina egna förbrukningskostnader och underhållskostnader på fastigheterna de hyr, ökar markant vilket minskar kostnadsläckage och risken för oförutsägbara fastighetskostnader.

Den nya fastighetsportföljen kommer att ha en genomsnittlig återstående kontraktslängd om cirka 10 år och kommer genom sin geografiska spridning ha möjlighet att expandera vidare i flertalet marknader.

Finansiella motiv

Fastighetsvärdet ökade i samband med transaktionen till över 13 miljarder kronor, vilket troligen kommer attrahera både institutionella investerare och andra intressenter till bolaget. Bolaget kommer efter transaktionen att ha en stark aktieägarbas och en större free float sett till antal aktier, vilket kommer möjliggöra en högre likviditet i aktiehandeln.

Sett till bolagets kostnadsbas finns det både kort- och långsiktiga synergieffekter att beakta. På kort sikt realiseras

kostnadsbesparingar om cirka 14 miljoner kronor per år kopplat till kostnader för styrelse, del av ledning, börsplats samt andra kostnadsposter som blir överflödiga med en organisation. På längre sikt finns det en större potential att arbeta ned den genomsnittliga upplåningsräntan genom aktiv förvaltning av låneportföljen. Detta är ett arbete som kommer underlättas av den större fastighetsportföljen, den spetsigare organisationen och de minskade operationella riskerna.

Nyckeltal per 30 juni 2024

Mkr	Logistea	KMC	Combined
Antal fastigheter, st	73	72	145
Uthyrningsgrad, %	96,2	98,4	97,4
Fastighetsvärde, mkr	6 259	6 944	13 203
Genomsnittlig hyreslängd, år	8,0	11,3	9,8
Årligt driftnetto	385	511	896
EPRA NRV, mkr	3 394	3 230	6 624
Direktavkastning, %	6,3	7,3	6,9
Hyresvärde, mkr	421	524	945
Uthyrningsbar area, tkvm	672,0	715,1	1 387
Soliditet, %	48,0	42,6	45,1
Belåningsgrad, %	44,1	53,0	48,8
Genomsnittlig ränta, %	4,9	6,7	5,9

Estimerad intjäningsförmåga

Mkr	Logistea	KMC	Combined
Förvaltningsfastigheter			
Hyresvärde	421	524	945
Driftstillägg	68	-	68
Vakans	-16	-8	-24
Fastighetskostnader	-105	-5	-110
Projektfastigheter			
Hyresvärde	17	-	17
Fastighetskostnader	0	-	0
Driftnetto	385	511	896
Central administration ¹⁾	-38	-46	-70
Finansnetto ²⁾	-146	-256	-402
Förvaltningsresultat	201	209	424
Antal aktier, miljontal	242,5	416,7	473,3
Förvaltningsresultat per aktie	0,83	0,50	0,90

¹⁾ Inkluderar kostnadssynergier med 14 miljoner kronor i central administration.

²⁾ Exkluderar finansieringskostnader för kvarvarande och inte utnyttjade krediter för projektfastigheter.

Transaktionen i korthet

Transaktionen omfattar all verksamhet som bedrivs i KMC Properties-koncernen förutom en mindre andel likvida medel om 15 miljoner NOK. Betalning av köpeskillingen erlades genom att Logistea emitterade 16 263 577 stam A och 214 551 706 stam B aktier i Logistea till KMC, innebärande att aktieägarna innan transaktionen innehar 51 procent av aktierna och rösterna i Logistea efter transaktionen och KMC innehar cirka 49 procent av aktierna och rösterna i Logistea efter transaktionen. KMC kommer att dela ut vederlagsaktierna till aktieägarna i KMC efter transaktionens genomförande. Logistea bemyndigades att besluta

om nyemissionen på den extra årsstämman den 9 juli 2024, genom röstning där cirka 100 procent av antalet utestående röster på stämman röstade för transaktionen.

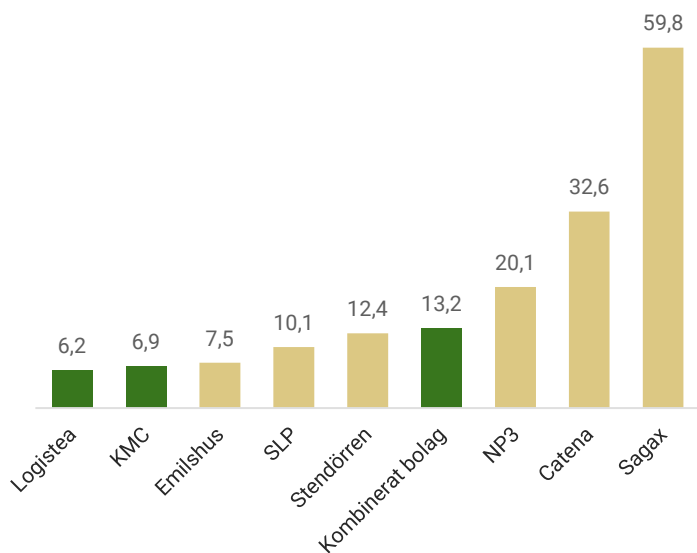
Eftersom förvärvet har genomförts dagen innan delårsrapporten publiceras har ingen förvärvsbalansräkning eller förvärvsanalys upprättats. Vissa upplysningar såsom information kring förvärvsanalys kan därför inte lämnas. Information som lämnas om förvärvet är preliminär. I kommande finansiella rapporter kommer mer information kunna lämnas.

Tillväxt

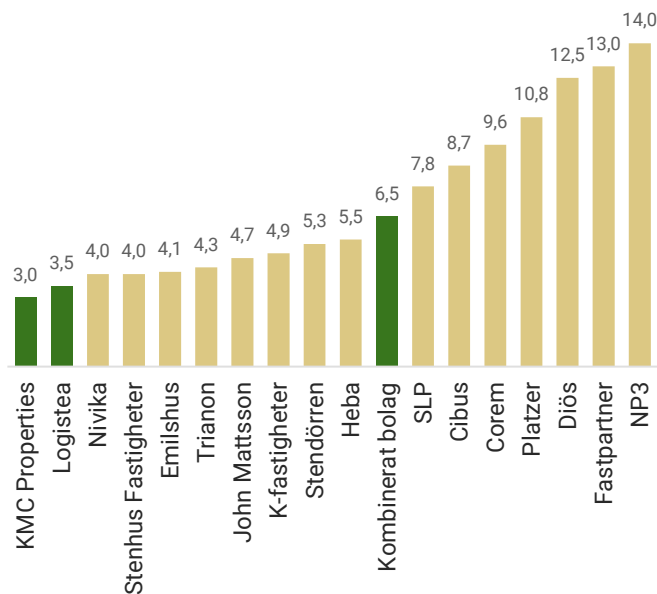
Logistea kommer efter transaktionen att äga ett fastighetsbestånd till ett värde om cirka 13,2 miljarder kronor. Samtliga fastigheter som ingår i transaktionen är i det högavkastande segmentet lager, logistik och lätt industri, vilket innebär att Logistea fortsätter sin koncentration och blir en ledande fastighetsägare i segmentet. Hyresavtalen i KMCs fastighetsbestånd är till 99 procent länkade till KPI och är till största grad så kallade triple net-avtal. Detta bidrar till en högre säkerhet och förutsägbarhet i Logisteas kassaflöde.

Sammanslagningen bidrar till att Logisteas börsvärde ökar markant till cirka 6,5 miljarder kronor, beräknat på aktiekurserna den 10 juni 2024. Det nya börsvärdet kommer underlätta för bolaget att inkluderas i flertalet index, däribland European Real Estate Associations (EPRAs) vilket är ett ledande globalt fastighetsindex.

Fastighetsvärden, miljarder kronor ¹⁾



Börsvärde, miljarder kronor ²⁾



¹⁾ Per 31 mars 2024, justerat för tillträden för Logistea och KMC under Q2 2024.

²⁾ Per 10 juni 2024

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
		2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Hysesintäkter		220	178	109	83	399	357
Övriga intäkter		1	11	1	11	4	14
Intäkter		221	189	110	94	403	371
Fastighetskostnader		-55	-51	-22	-22	-99	-95
Driftnetto	2	166	138	88	72	304	276
Central administration		-30	-18	-20	-9	-48	-36
Finansnetto	3	-69	-68	-36	-35	-134	-133
Förvaltningsresultat		67	52	32	28	122	107
Värdeförändringar fastigheter		121	-44	0	-30	102	-63
Värdeförändringar derivat		14	12	-10	18	-34	-36
Resultat före skatt		202	20	22	16	190	8
Aktuell skatt		-5	-3	-2	-2	-11	-9
Uppskjuten skatt		-36	-2	-2	-2	-41	-7
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet		161	15	18	12	138	-8
Periodens resultat från utdelad verksamhet	4	0	-1	0	-	0	-1
Periodens resultat		161	14	18	12	138	-9
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		161	15	18	12	138	-8
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		0	-1	0	-	0	-1
Resultat per aktie							
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		0,71	0,10	0,07	0,08	0,67	-0,05
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		0,71	0,10	0,08	0,08	0,66	-0,05

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-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
		2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Periodens resultat		161	14	18	12	138	-9
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferenser		-	-	-	-	-	-
Totalresultat för perioden		161	14	18	12	138	-9
Totalresultat för perioden hänförligt till:							
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		161	15	18	12	138	-8
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		0	-1	0	-	0	-1

Resultatanalys

Intäkter

Hysesintäkterna exklusive hyrestillägg ökade under det första halvåret med 21,6 procent till 186 miljoner kronor (153) och de totala intäkterna uppgår till 221 miljoner kronor (189). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna exklusive hyrestillägg med 2,2 procent till följd av indexuppräkning med påverkan av lägre uthyrningsgrad jämfört med motsvarande period föregående år. En specifikation av intäkterna återfinns i Not 2.

Av periodens hyresintäktsökning exklusive hyrestillägg om 33 miljoner kronor är 3 miljoner kronor hänförligt till jämförbart bestånd, 2 miljoner kronor från färdigställda projekt samt 28 miljoner kronor från tillträdna fastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -55 miljoner kronor (-51). Kostnaderna har ökat till följd av högre kostnader hänförliga till ökat fastighetsbestånd, hållbarhetsarbete, underhåll av fastigheter samt justerad klassificering av förvaltningsarvoden om 1 miljoner kronor mellan fastighetskostnader och central administration. I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 2,7 procent. Merparten av driftskostnaderna för perioden har debiterats vidare på hyresgästerna i enlighet med hyresavtalen.

Driftnetto

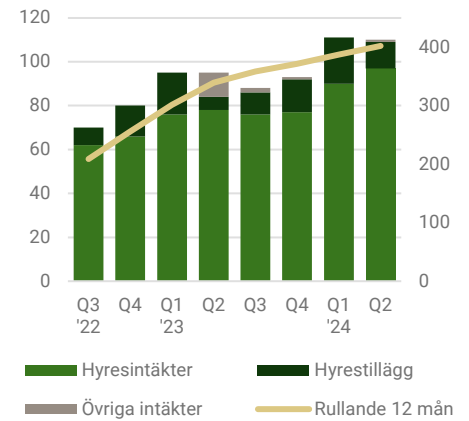
Genomförda fastighetsförvärv är den största förklaringen till en ökning av driftnettot med 20,3 procent till 166 miljoner kronor (138) för perioden. I jämförbart bestånd har driftnettot ökat med 0,4 procent jämfört med samma period föregående år. En specifikation av driftnettot återfinns i Not 2.

För de senaste tolv månaderna uppgick överskottsgraden till 76,2 procent (77,6) och den justerade överskottsgraden till 89,7 procent (90,2).

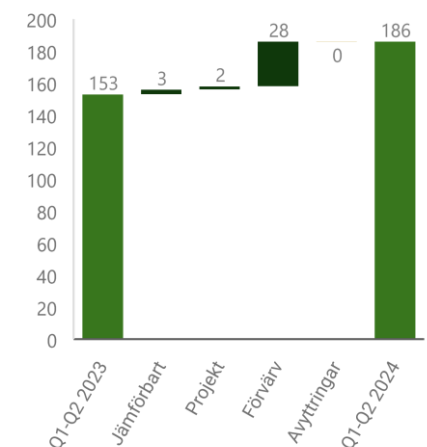
Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -30 miljoner kronor (-18) för perioden. Av dessa kostnader är -20 miljoner kronor hänförliga till koncernledning och koncerngemensamma funktioner och -10 miljoner kronor är relaterade till rörelseförvärvet av KMC.

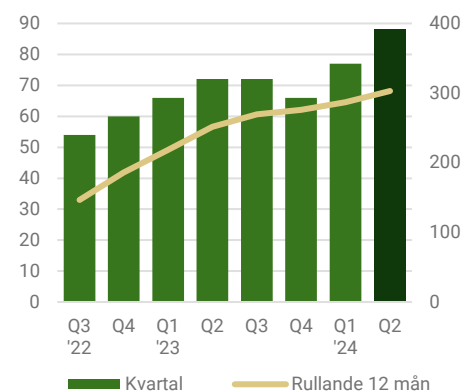
Intäkter, mkr



Jämförelse hyresintäkter exklusive hyrestillägg, mkr



Driftnetto, mkr



Finansnetto

Grundat i amortering av dyrare finansiering och räntesänkning av styrräntan har Logisteas genomsnittliga ränta minskat från 5,0 till 4,9 procent under det andra kvartalet. Finansnettot har med anledning av den lägre genomsnittliga räntan och ökade ränteintäkter på ej placerat kapital redovisats till 69 miljoner kronor för perioden. Detta är att jämföra med jämförelseperiodens finansnetto om 68 miljoner kronor trots att räntebärande nettoskuld ökat med 162 miljoner kronor.

Under första halvåret uppgår nettouplåningen till 498 miljoner kronor (19), vilket är kopplat till tillträdda fastighetstransaktioner samt pågående projekt.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 67 miljoner kronor (52). Ökningen är främst hänförlig till hyresintäkter från de nyförvärvade fastigheterna reducerat av kostnader avseende rörelseförvärvet av KMC. Förvaltningsresultatet exklusive transaktionskostnader uppgick för perioden till 77 miljoner kronor.

Förvaltningsresultatet exklusive transaktionskostnader för kvartalet uppgick till 42 miljoner kronor och är en ökning med cirka 20 procent mot föregående kvartal. Förvaltningsresultatet per aktie exklusive transaktionskostnader för kvartalet uppgick till 0,18 kronor, vilket är en ökning med 15 procent mot föregående kvartal.

Värdeförändringar

För perioden uppgick värdeförändringar i fastighetsbeståndet till 121 miljoner kronor (-44). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 121 miljoner kronor (-13) och den realiserade värdeförändringen till 0 miljoner kronor (-1). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 89 miljoner kronor i ett stigande driftnetto främst till följd av genomförda uthyrningar och omförhandlingar. 20 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav där avkastningskravet i snitt har justerats upp med 0,23 procentenheter under perioden, delvis påverkat av genomförda förvärv under kvartalet. Vidare grundar sig 12 miljoner kronor av den orealiserade värdeförändringen i uppskjuten skatterabatt vid förvärv. Mer information om värdeförändringar för fastigheter återfinns i fastighetsavsnittet samt i Not 6.

Logisteas räntederivat marknadsvärderas vid varje kvartals utgång. För perioden uppgick värdeförändringarna kopplade till räntederivat till 14 miljoner kronor (12).

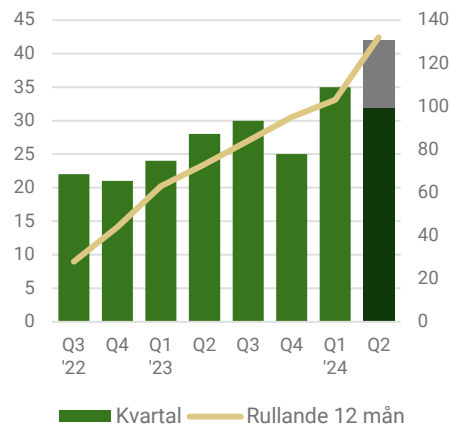
Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -41 miljoner kronor (-5). Skatten utgörs av aktuell skatt om -5 miljoner kronor (-3) på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -36 miljoner kronor (-2). Bolagsskattesatsen för beskattningsåret 2024 uppgår till 20,6 procent (20,6).

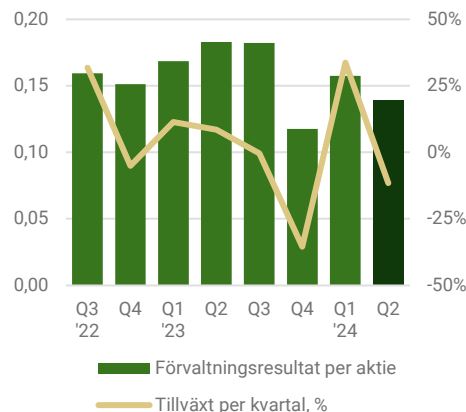
Periodens resultat

Resultatet för perioden uppgick till 161 miljoner kronor (14), primärt till följd av högre orealiserade värdeförändringar av fastigheter samt ett förbättrat förvaltningsresultat. Resultat från utdelad verksamhet uppgick till 0 miljoner kronor (-1).

Förvaltningsresultat, mkr



Förvaltningsresultat per aktie, kr



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		0	1	1
Förvaltningsfastigheter	6	6 259	4 918	5 386
Nyttjanderättstillgångar		11	11	10
Övriga materiella anläggningstillgångar		4	5	4
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1	1	1
Derivat		12	28	6
Uppskjutna skattefordringar		-	-	2
Summa anläggningstillgångar		6 287	4 964	5 410
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		96	114	79
Likvida medel		219	29	29
Summa omsättningstillgångar		315	143	108
SUMMA TILLGÅNGAR		6 602	5 107	5 518
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 168	2 114	2 684
Summa eget kapital		3 168	2 114	2 684
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		1 627	1 945	1 453
Leasingskulder		9	9	8
Derivat		10	-	18
Uppskjutna skatteskulder		228	187	194
Summa långfristiga skulder		1 874	2 141	1 673
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder		1 349	679	1 025
Leasingskulder		2	2	2
Övriga skulder		209	171	134
Summa kortfristiga skulder		1 560	852	1 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 602	5 107	5 518

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	2 684	1 864	1 864
Totalresultat för perioden	161	14	-9
Emissioner, netto efter emissionskostnader	322	234	824
Skatteeffekt emissionskostnader	1	0	3
Personaloptionsprogram	0	2	2
Eget kapital vid periodens utgång	3 168	2 114	2 684

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Not	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
		2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Kassaflöde från rörelsen							
Driftnetto kvarvarande verksamhet		166	138	88	72	304	276
Central administration kvarvarande verksamhet		-30	-18	-20	-9	-48	-36
Rörelseresultat från utdelad verksamhet	4,5	0	-1	0	-	0	-1
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		1	1	0	1	1	1
Erhållen ränta		1	13	1	6	-9	3
Betald ränta		-60	-79	-38	-42	-113	-132
Betalda inkomstskatter		-6	-4	-6	3	-9	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		72	50	26	25	126	104
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet							
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-21	12	-6	-1	8	41
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		46	8	52	13	10	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten		97	70	72	37	144	117
Kassaflöde från investeringsverksamheten							
Investeringar i befintliga fastigheter		-113	-45	-70	-22	-179	-111
Förvärv av tillgångar via dotterbolag		-453	-89	-51	-33	-693	-329
Avyttring av tillgångar via dotterbolag		-	30	-	30	-	30
Förändring av övriga anläggningstillgångar		0	-	0	-	-	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-566	-104	-121	-25	-872	-410
Kassaflöde från finansieringsverksamheten							
Nyemission, netto efter emissionskostnader		323	-1	79	-	744	420
Personaloptioner		0	2	-	2	0	2
Upptagna lån		2 034	160	107	-	2 252	378
Amortering av lån		-1 698	-150	-207	-47	-2 078	-530
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		659	11	-21	-45	918	270
Minskning/ökning av likvida medel							
Periodens kassaflöde		190	-23	-70	-33	190	-23
Likvida medel vid periodens början, netto		29	52	289	62	29	52
Likvida medel vid periodens slut, netto		219	29	219	29	219	29

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 29 till 219, till största del föranlett av den genomförda riktade emissionen som inbringade 250 miljoner kronor före emissionskostnader.

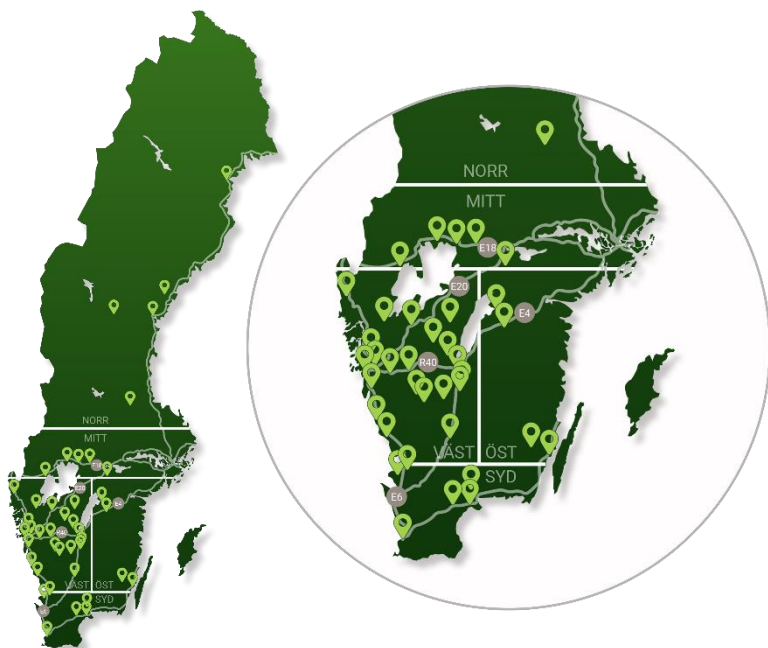
Fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd per balansdag 30 juni 2024

Region	Uthyrningsbar yta, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	Kontrakterat hyresvärde, mkr	Driftnetto*, mkr	Byggrätt BTA, tkvm
Väst	317	3 137	202	184	62
Mitt	113	685	58	48	58
Syd	92	648	48	45	17
Öst	86	903	63	60	2
Norr	64	450	34	31	-
Summa	672	5 823	405	368	139
Projektfastigheter	4	436	17	17	204
Summa	676	6 259	422	385	343

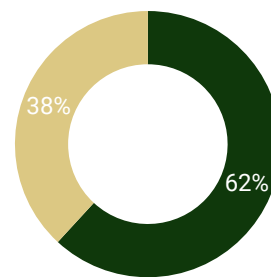
*Avser driftnetto från intjäningsförmåga.

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



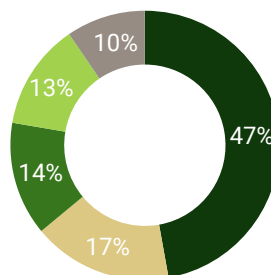
Logistea's fastighetsbestånd per 30 juni regionindelad.

Uthyrningsbar yta per kategori 30 juni 2024, kvm



■ Lager/logistik ■ Lättindustri

Uthyrningsbar yta per region 30 juni 2024, kvm



■ Väst ■ Mitt ■ Syd ■ Öst ■ Norr

Transaktioner

Under det andra kvartalet har en fastighet tillträtts. Fastigheten är fullt uthyrd till Dana TM4 Electric AB och är belägen i Åmål. Årlig hyresintäkt uppgår till cirka 15,3 miljoner kronor. Återstående kontraktslängd uppgår till cirka 14,5 år. Vidare tecknades avtal om förvärv av en fastighet i Viared Borås där årlig hyresintäkt uppgår till cirka 4,0 miljoner kronor med en återstående kontraktslängd om drygt 6 år.

Fastighetsbeståndet

Per den 30 juni 2024 ägde Logistea 73 fastigheter (69) på 44 orter (40) i Sverige. Hyresvärdet vid periodens slut uppgick till 421 miljoner kronor (366). Total uthyrningsbar yta uppgick till 672 tusen kvadratmeter (564), exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer. Det genomsnittliga kontrakterade hyresvärdet uppgick i beståndet till 602 kronor per kvadratmeter (588). Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick vid periodens utgång till 96,2 procent (96,3).

Det årliga hyresvärdet för förvaltningsfastigheterna uppgick på balansdagen till 421 miljoner kronor (366) att jämföras med 329 miljoner kronor vid utgången av det andra kvartalet 2023.

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 6 259 miljoner kronor (5 386). Per balansdagen finns en pågående nybyggnation som planeras färdigställas inom en 12-månaders period och avser en nybyggnation åt NKT HV Cables AB på Bulten 1 i Alingsås med en investeringsvolym om totalt 160 miljoner kronor. Projektet bedöms färdigställas under slutet av Q4 2024.

Fastighetsbeståndets avkastning

Direktavkastningen för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6,3 procent (6,3) och den genomsnittliga värderingsyielden uppgick till 6,6 procent (6,6).

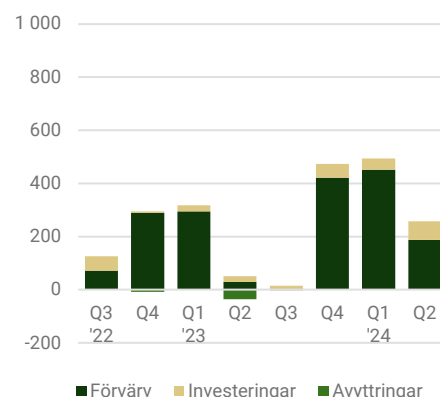
Värdering

Per utgången av det andra kvartalet har 28 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna, motsvarande 28 procent av det samlade beståndet värdemässigt, värderats av externa auktoriserade och oberoende värderingsinstitut. Övriga fastigheter har värderats internt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde har Logistea använt sig av Newsec och Savills som oberoende värderingsföretag.

För det andra kvartalet uppgick den realiserade värdeförändringen till 0 miljoner kronor (-24). Av den realiserade värdeförändringen grundar sig 15 miljoner kronor i ett stigande driftnetto främst till följd av genomförda uthyrningar och omförhandlingar. -15 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav där avkastningskravet i snitt har justerats upp med 0,03 procentenheter under perioden.

Som huvudregel används kassaflödeskalkyler vid värdebedömningarna i vilka driftnetto, investeringar och restvärdet nuvärdesberäknas. Kalkylperioden anpassas utifrån respektive fastighets befintliga hyresavtals återstående löptid. Värderingstekniken är oförändrat från föregående år och mer information om värderingar återfinns i not 6 i den här rapporten samt i not 10 i Logisteas Års- och hållbarhetsredovisning 2023.

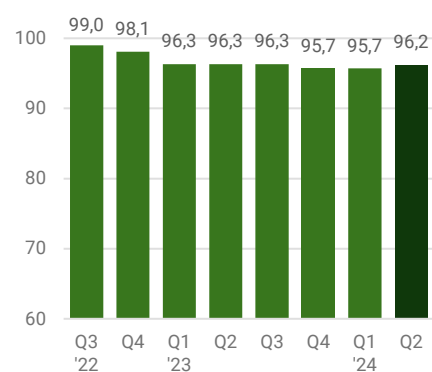
Förvärv, investeringar och avyttringar, mkr



Förändring fastighetsvärde, mkr

Mkr	2024	2023
Fastighetsvärde 1 januari	5 386	4 623
Investeringar i bef. fastigheter	113	45
Förvärv	639	324
Avyttring	0	-37
Orealiserad värdeförändring	121	-37
Fastighetsvärde 30 juni	6 259	4 918

Uthyrningsgrad, %



Hyresgäster

Kunder och hyresavtal

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

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.

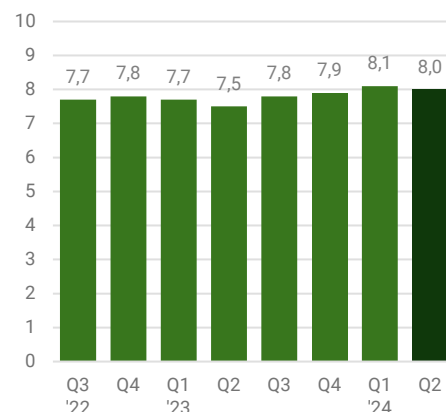
Logisteas förvävsstrategi fokuserar på och prioriterar fastigheter i bra lägen med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Per den 30 juni 2024 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktslängden för Logisteas hyresgäster till 8,0 år (7,9). Logistea prioriterar en väldiversifierad kundbas vad gäller hyresgästernas verksamhetsområden och branscher vilket bedöms ge en minskad risk för hyresförluster och vakanser och ett över tid stabilt kassaflöde.

Nettouthyrning

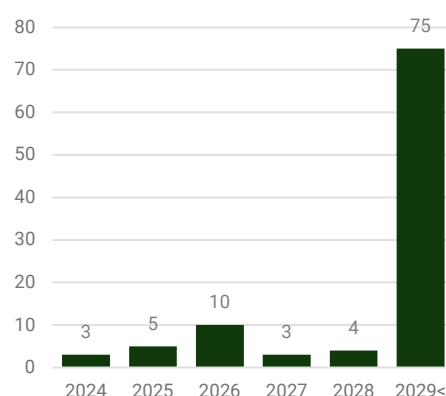
Under perioden har nettouthyrningen varit 0 miljoner kronor (-5). Konkursen om 6 miljoner kronor är hänförlig till årets första kvartal där hälften av de berörda ytorna är uthyrda till en ny hyresgäst. Under årets andra kvartal har nya avtal tecknats om 4 miljoner kronor och nettouthyrningen för kvartalet uppgår till 3 miljoner kronor (-3).

Mkr	Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2024	2023	2023/2024	2023
Nyuthyrningar	7	4	32	30
Omförhandlingar	0	-1	1	1
Uppsägningar	-1	-6	-7	-13
Konkurser	-6	-2	-13	-8
Nettouthyrning	0	-5	13	10

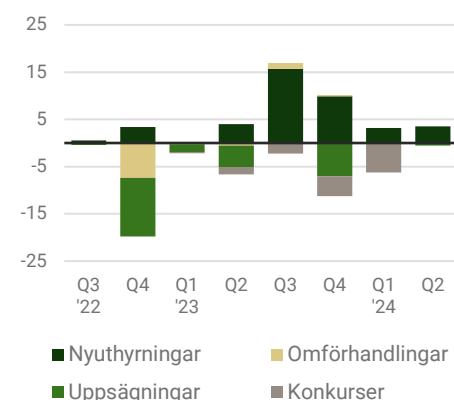
Genomsnittlig kontraktstid, år



Förfallostruktur kontrakterat hyresvärde, %



Nettouthyrning per kvartal, mkr



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 maximalt 160 miljoner kronor och byggnaden beräknas färdigställas under fjärde kvartalet 2024. Hyresavtalet är ett grönt triple-net hyresavtal. Projektet finansieras via Sparbanken Alingsås. Logistea har även förlängt hyresavtalet med NKT avseende 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 29,6 miljoner kronor.

Framtida projekt

Vaggeryd Logistikpark

Vaggeryd Logistikpark är ett omfattande utvecklingsområde beläget söder om Jönköping. Utöver ett utmärkt logistikläge finns även järnvägsanslutning på området. Logistikparken omfattar en markyta om totalt 380 000 kvadratmeter och cirka 150 000 kvadratmeter utvecklingsbar byggrätt, exklusive den första färdigställda byggetappen.

I logistikparken har batterilager med en effekt om 9 MW installerats och driftsatts under det andra kvartalet 2024.

Fåglabäck i Vaggeryd

Med närhet till Båramoterminalen, en kombiterminal sammanlänkad med järnväg från Göteborgs hamn, är området en av de största inlandsnoderna i skyttelsystemet. Här planerar Logistea byggnation av moderna lager- och logistikbyggnader om cirka 55 000 - 60 000 kvadratmeter på en markyta om cirka 100 000 kvadratmeter mark. Båramo kombiterminal ingår i den av EU inrättade europeiska järnvägskorridoren ScandMed.

Lockryd Industripark

Logistea för dialoger med andra parter om potentiell etablering inom industriparken, som med sin närhet till Borås och Göteborg kan bli ett attraktivt logistikläge.

Aktuella projekt

Fastighet	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, mkr	Bedömt driftnetto, mkr	Bedömt investering, mkr	Total investering, mkr	Återstående investering, mkr	Beräknat färdigställande, år
Alingsås Bulten 1	3 500	17	17	160	160	54	2024
Summa	3 500	17	17	160	160	54	



Visionsbild över Vaggeryd Logistikpark



Skissbild på test- och produktionshallen i Alingsås

Marknad – Lager, logistik och lättindustri

Sammanfattning

Aktiviteten på transaktionsmarknaden inom segmentet lager, logistik och lätt industri förstärktes kraftigt under det andra kvartalet 2024. Under kvartalet genomfördes transaktioner till ett värde om cirka 8,8 miljarder kronor, vilket är mer än en fördubbling jämfört med föregående kvartal. Jämfört med samma kvartal föregående år är transaktionsvolymen upp 145 procent.

Lager, logistik och lätt industri var det segment med högst transaktionsvolym både sett till kvartalet och till det första halvåret 2024. Segmentets transaktionsvolym utgjorde knappt 30 procent av den totala volymen på transaktionsmarknaden, som under första halvåret uppgick till knappt 50 miljarder kronor.

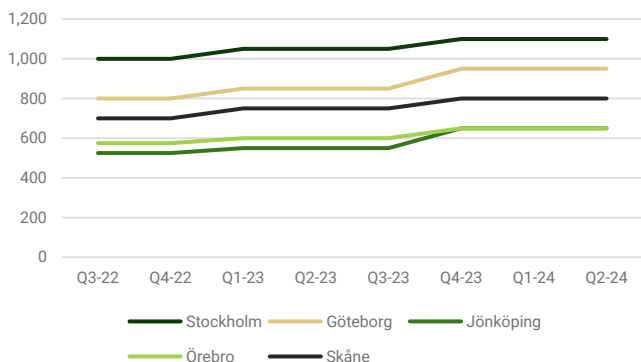
JLL ser fortsatt ett brett stöd för investeringar inom segmentet kopplat till både nationella och internationella investerare.

Hyresmarknad

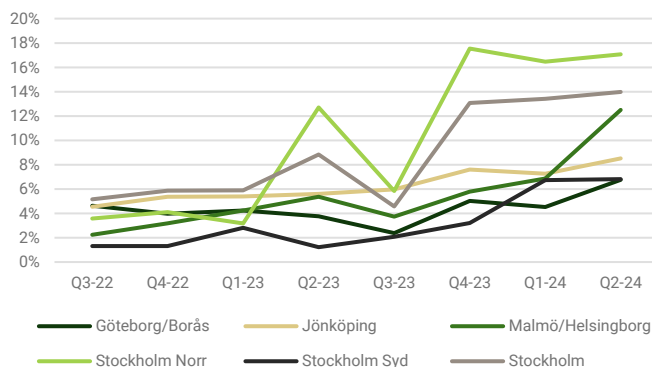
JLL lämnar hyresestimaten för snitthyror i prime-logistiksegmentet för nedan regioner oförändrade jämfört med föregående kvartal. En fortsatt stark efterfrågan på moderna logistikbyggnader i bra lägen hjälper att understödja hyresnivåerna. JLL ser en möjlighet att justera upp primehyror under 2024 förutsatt att hyresmarknaden är intakt och att vakansnivåerna inte fortsätter att öka alltför kraftigt.

Vakansgraden för logistiksegmentet har ökat med knappt två procentenheter från föregående kvartal, där ökningen i regionen Malmö/Helsingborg uppgår till 5,6 procentenheter. Ökningen kan i stor del härledas till större nybyggnadsprojekt som färdigställts av utvecklare, där de efterfrågade hyresnivåerna oftast ligger över JLLs hyresestimat. Vakanserna är till stor del kopplade till ett fåtal delregioner, där Stockholm Norr har högst vakansgrad om cirka 18 procent.

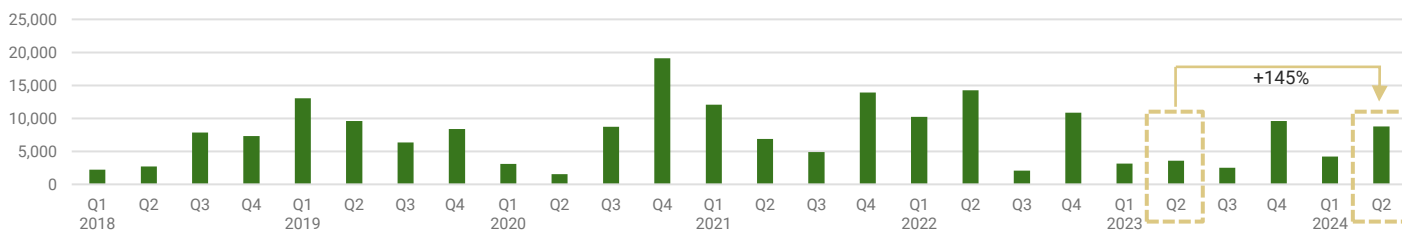
Snitthyror prime-logistik



Vakanser



Logistik/industri transaktionsvolym på kvartalsbasis, Mkr



Hållbarhet

Uppdaterade hållbarhetsmål i linje med genomförd dubbel väsentlighetsanalys

Hållbarhet är en integrerad del i Logisteas strategiska ramverk och mål. Under 2023 inleddes och i 2024 utökades arbetet med att anpassa bolagets hållbarhetsarbete och rapportering till det nya regelverket Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). En dubbel väsentlighetsanalys enligt European Sustainability Reporting Standards (ESRS) genomfördes och validerades med bolagets nyckelintressenter. Väsentlighetsanalysen pekade ut de hållbarhetsfrågor som Logistea bör prioritera för att minimera risker och ta vara på möjligheter, både finansiellt och i termer av Logisteas påverkan på omvärlden.

Som ett resultat av analysen har Logisteas hållbarhetsramverk uppdaterats och nya hållbarhetsmål av både strategisk och operativ karaktär har tagits fram inom ESG-ramverket. Måluppfyllnad på de nya målen kommer att rapporteras under andra halvåret 2024.



Energibesparingsåtgärder

Mål - Årligen förflytta minst 10 procent av fastigheterna i jämförbart bestånd till en avsevärt bättre energiklass genom energiprojekt fram till slutet av 2025.

Uppdatering – Med utgångspunkt i fastigheternas energideklarationer har olika åtgärder för energieffektivisering sjuvänt under perioden. För de fastigheter där hyresgästen ansvarar för energi- och uppvärmningsinfrastrukturen pågår dialog om åtgärdsplaner.

Arbetet med att digitalisera fastighetsbeståndet för att kunna styra, reglera och kontrollera energianvändningen på respektive fastighet fortlöper.



Solcellsenergi

Mål - Årligen öka installerad effekt från solenergi med 1 MWp.

Uppdatering – Under kvartalet fortsatte arbetet med att undersöka intresset hos Logisteas hyresgäster för att implementera solcellslösningar på fastigheterna. Inventering och kontroll av vilka förutsättningar vardera fastighet har för att kunna installera solcellslösningar pågår.



Batterier

Mål - Installerad effekt från batterilagring ska uppgå till minst 30 MW vid slutet av år 2025.

Uppdatering – I början på april 2024 anlände och installerades de första batterierna i Vaggeryds Logistikpark. Batterierna har en effekt om 9 MW och driftsattes mot Svenska Kraftnät i slutet av andra kvartalet 2024. Efter en test- och kontrollperiod om 2 till 3 månader kommer batterierna att börja generera avkastning.



Uppförande

Mål - Samtliga Logisteas medarbetare ska utbildas i och väsentliga leverantörer ska åta sig att följa Logisteas uppförandekod.

Uppdatering – Logistea har under kvartalet uppdaterat ett antal policydokument för att vara redo inför kommande rapporteringskrav.

Bioytor

I juni invigdes den nysådda ängsmarken på fastigheten Viran 8 i Borås. Projektet, som har genomförts tillsammans med hyresgästen TST Sweden AB, bestod i att göra om den befintliga gräsytan till en ängsmark med 140 olika växtsorter.

Ängar är viktiga för att bevara den biologiska mångfalden och låta djur och växter leva fritt även i exploaterade områden. Bioytor är ett av Logisteas fokusområden då fastighetsägare i hög grad kan påverka andel gröna ytor på och runt sina fastigheter.



Foto: Amanda Lillieroth

Finansiering

Marknadsläge

Det andra kvartalet har präglats av svagt sjunkande räntor. Under kvartalet har ECB i Europa och Riksbanken i Sverige i linje med förväntningarna genomfört de första räntesänkningarna på cirka sju år. Riksbanken väntas sänka räntan ytterligare två till tre gånger under 2024. Det råder fortsatt osäkerhet kring marknadens tro på när den amerikanska centralbanken FED kommer sänka räntan. Tidigare i år låg förväntningarna på cirka tre sänkningar under 2024 att jämföra mot dagens prognos om en sänkning.

Obligationsmarknaden för fastighetssektorn har fortsatt utvecklas starkt även under det andra kvartalet. Ett antal high yield-bolag har emitterat obligationer under slutet av det andra kvartalet på förhållandevis attraktiva nivåer med ett stort intresse från investerarehåll.

Räntebärande skulder

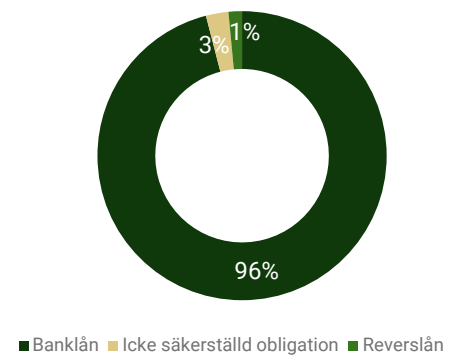
Logistea har nyttjat främst bankfinansiering och till viss del kapitalmarknaden för att finansiera investeringar såsom förvärv, nybyggnation samt förädling av det befintliga beståndet i form av främst hyresgäst Anpassningar men även energieffektiviserande åtgärder. Av den totala räntebärande skulden utgör bankfinansiering 96 procent (79), obligationslån 3 procent (19) och reverslån 1 procent (2). Logistea har vid periodens utgång utestående obligationer, som bolaget inte äger, motsvarande 75 miljoner kronor. Räntan på obligationslånet är rörligt och har en marginal om 5,15 procent, en löptid om 3 år och förfaller i oktober 2024.

Logistea's räntebärande nettoskuld, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, uppgick på balansdagen till 2 757 miljoner kronor (2 449), vilket motsvarar en belåningsgrad om 44,1 procent (45,5) av fastigheternas marknadsvärde. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 gånger (1,9). Av den räntebärande bruttoskulden utgjorde säkerställd bankfinansiering 2 864 miljoner kronor (2 333), 75 miljoner kronor (75) utgjordes av icke säkerställda obligationslån och 45 miljoner kronor (75) utgjordes av reverslån. Den säkerställda belåningsgraden uppgår vid periodens slut till 42,3 procent (42,8). Av de räntebärande skulderna bestod 1 627 miljoner kronor (1 453) av långfristiga skulder och 1 349 miljoner kronor (1 025) av kortfristiga skulder.

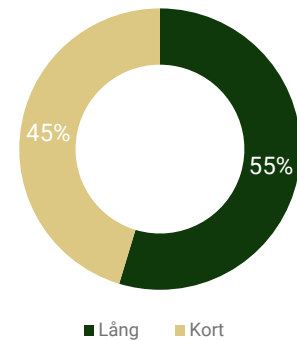
Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,0 år (2,8) respektive 2,3 år (1,9) vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan uppgick på balansdagen till 4,9 procent (4,7), inklusive effekten av räntederivat.

Nettoupplåningen under perioden uppgick till totalt 498 miljoner kronor (19). Under perioden har koncernen tagit upp 590 miljoner kronor (160) i nya lån och amorterat eller återköpt räntebärande skuld om 92 miljoner kronor (151). Vid periodens utgång hade Logistea likvida medel uppgående till 219 miljoner kronor (29).

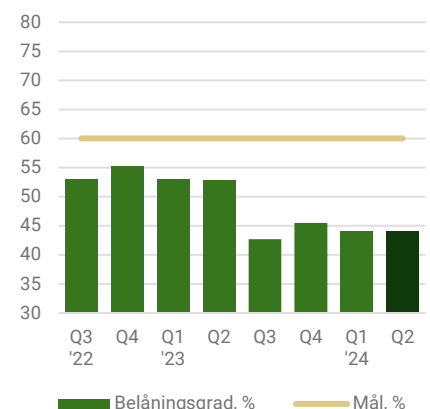
Fördelning räntebärande skulder, %



Fördelning lång- och kortfristiga skulder, %



Belåningsgrad, %



Ränteriskhantering

På balansdagen uppgick det nominella beloppet av bolagets derivat till 2 081 miljoner kronor med en snittränta om 2,5 procent. 69,7 procent av Logisteas lånestock är räntesäkrad. Bolaget ägde ränteswapar till ett nominellt belopp om 1 161 miljoner kronor med en snittränta om 2,6 procent, performance swapar till ett nominellt belopp om totalt 900 miljoner kronor, där barriären i performance swapar till ett nominellt belopp om 800 miljoner kronor uppgår till 4,50 procent och ett nominellt belopp om 100 miljoner kronor har en barriär om 4,25 procent. Snitträntan, den fasta räntan, för performance swaparna uppgick till 2,36 procent vilken betalas så länge den rörliga räntan (Stibor 3-månader) ligger under respektive barriärnivå. Vidare innehade Logistea ett räntetak med ett nominellt belopp om 20 miljoner kronor med ett räntetak om 1,5 procent.

Vid utgången av kvartalet uppgick det nominella värdet på Logisteas derivatportfölj till 2 081 miljoner kronor (2 081) och bestod av derivat med förfall under perioden 2024–2029. Nettomarknadsvärdena av derivaten uppgick vid periodens utgång till 2 miljoner kronor (-12). Förändringen av marknadsvärdet för perioden uppgick till 14 miljoner kronor (12) och förklaras delvis av stigande längre marknadsräntor.

Derivatinstrument

Mer information om vad de olika derivaten innebär finns under avsnittet Definitioner.

Utestående derivatavtal per 2024-06-30

Derivat	Nominellt belopp, mkr	Strike	Ränta	Löptid, år
Ränteswap	100	-	2,0%	0,4
Räntetak	20	1,5%	-	0,8
Förlängningsbar swap	100	-	2,6%	0,9
Förlängningsbar swap	100	-	2,6%	0,9
Ränteswap	10	-	2,3%	0,9
Ränteswap	200	-	2,9%	1,0
Ränteswap	112	-	2,8%	1,6
Ränteswap	50	-	2,4%	1,9
Performance swap	200	4,5%	2,7%	2,4
Ränteswap	39	-	2,0%	2,7
Ränteswap	50	-	2,4%	2,9
Performance swap	250	4,5%	2,4%	3,4
Ränteswap	200	-	2,7%	3,4
Performance swap	250	4,5%	2,2%	3,6
Ränteswap	200	-	2,6%	4,4
Performance swap	100	4,3%	2,2%	4,5
Performance swap	100	4,5%	2,3%	4,6
	2 081	-	2,5%	2,7

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	1 200	75	25	1 300	43	1 414	47	0,3
1-2 år	266	-	20	286	10	182	6	0,1
2-3 år	1 155	-	-	1 155	39	288	10	0,2
3-4 år	202	-	-	202	7	700	23	0,8
>4 år	41	-	-	41	1	400	14	0,6
Totalt	2 864	75	45	2 984	100	2 984	100	2,0

Aktien

Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens utgång drygt 11 368 aktieägare (11 692). De tio största ägarna per den 30 juni 2024 framgår av tabellen nedan.

Aktieägare per 2024-06-30

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

Aktieägare	LOGI A	LOGI B	Kapital, %	Röster, %
Slättö	4 346 862	43 573 885	19,8	22,0
Rutger Arnhult med närstående	2 161 764	30 077 877	13,3	13,0
Nordika	2 183 464	26 290 568	11,7	12,1
Fjärde AP-fonden		20 698 700	8,5	5,2
Stefan Hansson med närstående	935 261	8 746 741	4,0	4,6
Länsförsäkringar Fonder		9 109 078	3,8	2,3
Phoenix Insurance Ltd.		7 680 967	3,2	1,9
Dragfast AB	5 039 001	3 050 000	3,3	13,5
Patrik Tillman med närstående	78 966	6 177 435	2,6	1,8
Carnegie Fonder		5 213 925	2,1	1,3
Totalt 10 största aktieägare	14 745 318	160 619 176	72,3	77,7
Personal	1 898	2 138 492	0,9	0,5
Övriga	2 340 645	62 668 112	26,8	21,7
Totalt samtliga aktieägare	17 087 861	225 425 780	100,0	100,0

Källa: Euroclear och aktieägarna själva.

Emission under perioden

Den 4 juni 2024 genomförde Logistea en riktad nyemission av 5 657 666 stamaktier av serie B till ett värde av 79 miljoner kronor. Emissionen genomfördes i ett kvittningsförfarande som en del av köpeskillingen i tillträdet av fastigheten Åmål 6:78.

Under det första kvartalet genomförde Logistea en riktad nyemission om 250 miljoner kronor före emissionskostnader, genom ett accelererat bookbuilding-förfarande där 18 940 000 stamaktier av serie B emitterades till en teckningskurs om 13,20 kronor per aktie. Båda emissionerna har gjort med stöd av bemyndigandena från de ordinarie årsstämorna i 2023 och 2024.

Optionsprogram

Logistea har tre aktiva optionsprogram för anställda och nyckelpersoner. Det första optionsprogrammet omfattar 4 125 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna 4 695 450 B-aktier under teckningsperioden i december 2025. Det andra optionsprogrammet omfattar 1 640 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna 1 816 306 B-aktier under teckningsperioden under juni 2026. Det tredje optionsprogrammet omfattar 630 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna 630 000 B-aktier under teckningsperioden under Q2 2027.

Då den genomsnittliga aktiekursen för stam B-aktien under perioden understeg teckningsoptionernas teckningskurser, som på balansdagen uppgick till 26,1, 14,0 respektive 16,4 kronor per aktie, redovisar bolaget inte någon utspädningseffekt för resultat per aktie avseende optionerna.

Aktiefakta, 30 juni 2024

Börsvärde	3,6 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm Mid Cap
LEI nr	549300ZSB0ZCKM1SL747
Antal aktieägare	11 368

Stamaktie serie A

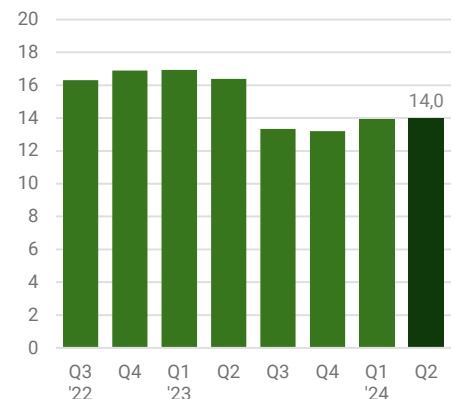
Antal aktier	17 087 861
Stängningskurs	14,50 kr
ISIN	SE0017131329

Stamaktie serie B

Antal aktier	225 425 780
Stängningskurs	14,88 kr
ISIN	SE0017131337

Totalt utestående aktier per balansdagen uppgår till 242 513 641 aktier.

Substansvärde per stamaktie av serie A och B, kr



EPRA nyckeltal

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt IFRS	3 168	13,1
Substansvärde EPRA NAV	3 168	13,1
Uppskjuten skatt fastigheter och derivat	228	0,9
Verkligt värde netto derivat	-2	0,0
Substansvärde EPRA NRV	3 394	14,0
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 5,15%	-203	-0,8
Immateriella tillgångar	-1	0,0
Substansvärde EPRA NTA	3 190	13,2
Derivat enligt ovan	2	0,0
Uppskjuten skatt i sin helhet	-25	-0,1
Immateriella tillgångar	1	0,0
Substansvärde EPRA NDV	3 168	13,1

Nyckeltal

	Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2024	2023	2023/2024	2023
Fastighetsrelaterade				
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	6 259	4 918	6 259	5 386
Intäkter, mkr	221	189	403	371
Hyresvärde, mkr	421	329	421	366
Driftnetto, mkr	166	138	304	276
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2	96,3	96,2	95,7
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	8,0	7,5	8,0	7,9
Direktavkastning, %	6,3	6,0	6,3	6,3
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	76,2	77,6	76,2	77,3
Justerad överskottsgrad rullande 12 månader, %	89,7	90,2	89,7	90,2
Antal förvaltningsfastigheter, st	73	68	73	69
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	11,0	1,5	5,2	-0,4
Soliditet, %	48,0	41,4	48,0	48,6
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 757	2 595	2 757	2 449
Belåningsgrad, %	44,1	52,8	44,1	45,5
Säkerställd belåningsgrad, %	42,3	44,0	42,3	42,8
Skuldkvot, ggr	7,9	10,6	7,9	8,3
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,1	1,9	2,1	1,9
Genomsnittlig ränta, %	4,9	5,0	4,9	4,7
Genomsnittlig räntebindning, år	2,0	2,3	2,0	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,3	2,2	2,3	1,9
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,1	0,2	0,6	0,6
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,7	0,1	0,7	0,0
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	14,0	16,5	14,0	13,2
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	13,1	15,2	13,1	12,3
Aktiekurs per stamaktie A, kr	14,5	11,0	14,5	12,5
Aktiekurs per stamaktie B, kr	14,9	11,1	14,9	12,5
Betald utdelning per stamaktie A och B, kr	-	-	-	-
EPRA				
EPRA NRV, kr/aktie	14,0	16,3	14,0	13,3
EPRA NTA, kr/aktie	13,2	15,1	13,2	12,4
EPRA NDV, kr/aktie	13,1	15,2	13,1	12,3
EPRA EPS	0,3	0,3	0,5	0,6
Antal utestående stamaktier A och B, tusental	242 514	139 470	242 514	217 916
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	228 756	147 934	207 550	167 413

För definitioner av nyckeltal, se sidorna 27-28. Avstämningstabeller för uträkning av nyckeltal finns tillgängligt på Logistea's 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 2023-12-31.

Utdelad verksamhet

Den 22 oktober 2021 delades aktier i MBRS Group AB ut till Logisteas aktieägare i en sakutdelning. 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 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 59–63 samt i Not 10 och 18 i Årsredovisningen för 2023. Årsredovisning 2023 återfinns på www.logistea.se.

Not 2. Driftnetto

Mkr	Jan-jun		Apr-jun	Jan-dec
	2024	2023	2023/2024	2023
Hysesintäkter	220	178	399	357
Varav hyrestillägg	34	25	60	51
Övriga intäkter	1	11	4	14
Fastighetskostnader	-55	-51	-99	-95
Driftnetto	166	138	304	276
Överskottsgrad	75%	78%	76%	77%
Justerad överskottsgrad	89%	90%	90%	90%

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

Not 3. Finansnetto

Mkr	Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2024	2023	2023/2024	2023
Ränteintäkter	2,6	1,4	4,1	2,9
Räntekostnader	-67,8	-68,9	-131,4	-132,5
Aktiverad ränta	0,2	2,5	3,8	6,1
Räntekostnader IFRS 16	-0,2	-0,2	-0,5	-0,5
Återköpskostnader obligation	-	-	-3,1	-3,1
Uppläggningsavgifter	-3,6	-3,1	-6,6	-6,1
Finansnetto	-68,8	-68,3	-133,7	-133,2

Not 4. Periodens resultaträkning för utdelad verksamhet

Mkr	Jan-jun	
	2024	2023
Nettoomsättning	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-
Totala intäkter	-	-
Handelsvaror	-	-
Övriga externa kostnader	0	-1
Personalkostnader	-	-
Avskrivningar	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-
Rörelseresultat	0	-1
Finansiella poster, netto	-	-
Resultat efter finansiella poster	0	-1
Skatt	-	-
Periodens resultat från utdelad verksamhet	0	-1

Not 5. Periodens kassaflödesanalys för utdelad verksamhet

Mkr	Jan-jun	
	2024	2023
Kassaflöde för den löpande verksamheten	0	-1
Kassaflöde för investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Periodens kassaflöde från utdelad verksamhet	0	-1

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

Not 6. Förvaltningsfastigheter

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 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 8,0 år (7,9).

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 7,3 - 10,9 procent och baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den 30 juni 2024 uppgick den vägda

kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,3 procent (8,4). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,6 procent (6,6), där samtliga direktavkastningskrav låg i spannet 5,7 - 8,7 procent. Detta innebär att om Logisteas fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 6 259 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 6,6 procent och en kalkylränta om 8,3 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 ingår i det verkliga värdet.

Mer information om Logisteas värderingar finns i Not 10 i Årsredovisning 2023.

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Mkr	Förändring	Värdeförändring	
		2024	2023
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-222 / +240	-186 / +203
Vakans	+/- 1,00%	-64 / +64	-52 / +52
Hyresintäkter	+/- 5,00%	+320 / -320	+252 / -252
Fastighetskostnader	+/- 5,00%	-29 / +29	-28 / +28

Samtliga förvärv gjorda under perioden är klassificerade som tillgångsförvärv.

Not 7. Närstående transaktioner

I december 2023 ingick Logistea ett avtal avseende förvärv av två fastigheter i Nybro och Karlstad från Ilija Batljan Invest AB. Transaktionen betraktades som en närstående transaktion enligt 16 a kap. ABL med anledning av att Sanja Batljan vid tidpunkten var ledamot både Logisteas och Ilija Batljan Invest ABs styrelse. Transaktionen godkändes av extra bolagsstämman den 25 januari 2024.

I maj 2024 ingick Logistea avtal med en fond förvaltd av Slättö Förvaltning avseende förvärv av en fastighet i Åmål, samt avtal med Holdingaktiebolaget Knut Hansson avseende förvärv av en fastighet i Borås. Transaktionerna betraktades som närstående transaktioner enligt 16 a kap. ABL med anledning av att Logisteas styrelseledamot Erik Dansbo är CIO på Slättö samt att Logisteas dåvarande styrelseledamot Stefan Hansson är ägare av Holdingaktiebolaget Knut Hansson. De båda transaktionerna godkändes av den extra bolagsstämman den 29 maj 2024.

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Nettoomsättning	34	40	19	21	70	76
Administrationskostnader	-31	-34	-16	-18	-58	-61
Rörelseresultat	3	6	3	3	12	15
Resultat från finansiella poster	40	-7	20	3	27	-20
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	18	18
Resultat före skatt	43	-1	23	6	57	13
Skatt	-3	0	-1	0	0	3
Periodens resultat	40	-1	22	6	57	16

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

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0	1	0
Inventarier	1	1	1
Andelar i koncernbolag	1 152	948	1 141
Fordringar hos koncernbolag	1 704	2 233	2 466
Uppskjuten skattefordran	-	-	3
Summa anläggningstillgångar	2 857	3 183	3 611
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	366	235	302
Kortfristiga fordringar	13	18	8
Kassa och bank	187	14	4
Summa omsättningstillgångar	566	267	314
SUMMA TILLGÅNGAR	3 423	3 450	3 925
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	121	72	111
Fritt eget kapital	2 240	1 316	1 887
Summa eget kapital	2 361	1 388	1 998
Obeskattade reserver	1	1	1
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	1 118	626
Skulder till koncernbolag	524	21	21
Derivat	-	-	16
Summa långfristiga skulder	544	1 139	663
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	99	657	1 004
Skulder till koncernbolag	402	237	243
Övriga kortfristiga skulder	16	28	16
Summa kortfristiga skulder	517	922	1 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 423	3 450	3 925

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 12 juli 2024

Logistea AB (publ)

Organisationsnummer 556627-6241

Patrik Tillman
Styrelseordförande

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Erik Dansbo
Styrelseledamot

Maria Björkling
Styrelseledamot

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Stefan Hansson
Styrelseledamot

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

Intjäningsförmåga

Mkr	2022-12-31	2023-03-31	2023-06-30	2023-09-30	2023-12-31	2024-03-31	2024-06-30
Förvaltningsfastigheter							
Hyresvärde	304	330	329	327	366	404	421
Driftstillägg	59	60	63	63	65	68	68
Vakans	-5	-12	-12	-15	-16	-17	-16
Fastighetskostnader	-93	-95	-97	-95	-99	-105	-105
Projektfastigheter							
Hyresvärde	15	4	-	16	16	17	17
Fastighetskostnader	-1	0	-	0	0	0	0
Driftnetto	279	287	283	296	332	367	385
Central administration	-39	-39	-39	-37	-36	-38	-38
Finansnetto*	-117	-134	-131	-135	-117	-148	-146
Förvaltningsresultat	123	114	113	124	179	181	201

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 2024 och 2025, där hyresavtal har tecknats.

* Exkluderar finansieringskostnader för kvarvarande och inte utnyttjade krediter för projektfastigheter.

Övrig information

Säsongsvariationer

Hyresavtalen 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 16 personer (16). Medeltalet medarbetare under det andra kvartalet uppgick till 15 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.

Revisors granskning

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Alternativa nyckeltal och definitioner

Alternativa nyckeltal

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.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med genomsnittet av ingående och utgående eget kapital¹⁾. Vid delårsboks slut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

Driftnetto enligt intjäningsförmågan 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

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden.

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.

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.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

¹⁾ Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Övriga 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.

Byggrätt

Bedömd byggbar BTA, bruttoarea, i kvadratmeter.

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Förlängningsbar swap

En kombination av en sedvanlig ränteswap samt en swaption där Logistea köpt en ränteswap samt sålt eller ställt ut en swaption. Motparten, banken, har 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.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder på balansdagen.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid på räntan för räntebärande skulder.

Hyresvärde

Årligt kontraktvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Nettouthyrning

Hyresvärde för periodens nytecknade hyresavtal med avdrag för hyresvärde för periodens uppsägningar, omförhandlingar och konkurser.

Orealiserade värdeförändringar

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

Performance swap

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 barriärnivå inför en ny räntesättningsperiod då utgår räntesäkringen 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.

Projektfastigheter

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

Ränteswap

Ett derivatavtal 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 Logistea 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

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.

Säkerställd belåningsgrad

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

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 lättindustri. Visionen realiserar 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

Delårsrapport Q2 2024	2024-07-12
Delårsrapport Q3 2024	2024-10-25
Bokslutskommuniké 2024	2025-02-13
Delårsrapport Q1 2025	2025-05-07



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 12 juni 2024 kl 07:30 CEST.