

# Q3 2024

## Kraftigt förbättrad balansräkning och nyckeltal

### Summering perioden januari – september 2024

- Intäkterna ökade med 67 procent och uppgick till 465 mkr (278).
- Driftnettot ökade med 83 procent till 385 mkr (210).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 157 mkr (82). Förvaltningsresultatet exklusive transaktionskostnader relaterade till rörelseförvärvet av KMC Holdco AS, ökade med 106 procent till 169 mkr (82).
- Resultatet före skatt uppgick till 209 mkr (114), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med 144 mkr (20).
- Resultat per aktie uppgick till 0,6 kr (0,6).
- Substansvärde per aktie ökade till 15,0 kr (13,2).
- Den 11 juli tillträdde Logistea aktierna i KMC HoldCo AS och utökade sitt fastighetsbestånd med 72 fastigheter belägna i åtta länder. Transaktionen innebär att Logisteas hyresvärde ökat med ca 513 mkr och fastighetsvärdet ökad med ca. 6,9 mdkr. I samband med förvärvet emitterades totalt 230 815 283 stamaktier i Logistea som vederlag, vilket motsvarar en köpeskilling om 3 449 mkr.
- Under perioden har, utöver KMCs fastighetsbestånd, totalt fyra fastigheter tillträtts till ett samlat fastighetsvärde om 649 mkr.

### Summering kvartalet juli – september 2024

- Intäkterna ökade med 174 procent och uppgick till 244 mkr (89).
- Driftnettot ökade med 204 procent till 219 mkr (72).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 90 mkr (30). Förvaltningsresultatet exklusive transaktionskostnader relaterade till rörelseförvärvet av KMC Holdco AS, ökade med 206 procent till 92 mkr (30).
- Resultatet före skatt uppgick till 7 mkr (94), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med 23 mkr (64).
- Resultat per aktie uppgick till 0,0 kr (0,4).
- Under kvartalet inkluderades Logisteas B-aktie i EPRAs (European Real Estate Association) aktieindex, ett ledande aktieindex för noterade fastighetsbolag.
- Efter samgåendet med KMC uppdaterade Logistea i september sina finansiella mål och riskbegränsningar.

Mkr	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	465	278	244	89	558	371
Driftnetto	385	210	219	72	451	276
Förvaltningsresultat*	157	82	90	30	182	107
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	178	87	17	72	84	-8
Fastighetsvärde	13 101	4 996	13 101	4 996	13 101	5 386
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	9,7	7,8	9,7	7,8	9,7	7,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,4	96,3	97,4	96,3	97,4	95,7
Direktavkastning, %	6,9	6,0	6,9	6,0	6,9	6,3
Soliditet, %	45,3	46,7	45,3	46,7	45,3	48,6
Belåningsgrad, %	48,5	42,7	48,5	42,7	48,5	45,5
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,0	1,9	2,0	1,9	2,0	1,9
Substansvärde (NRV) per stamaktie A och B, kr	15,0	16,3	15,0	16,3	15,0	13,2
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,5	0,5	0,2	0,2	0,7	0,6
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,6	0,6	0,0	0,4	0,3	0,0

\*Förvaltningsresultat inklusive transaktionskostnader om 12 miljoner kronor uppkomna i Q2-Q3 2024, hänförliga till rörelseförvärvet av KMC Holdco AS.

## VD-ord

---

**” Vi har en lyckad affär bakom oss men vi är inte nöjda där.”**



Det känns glädjande att få presentera en delårsrapport för Logistea efter sammanslagningen med KMC Properties. Bolaget har en stabil finansiell ställning med långa hyresavtal och sjunkande finansieringskostnader. Logistea är väl rustat för fortsatt tillväxt. Intäkterna för perioden uppgår till 465 miljoner kronor (278), driftnettot till 385 miljoner kronor (210) och förvaltningsresultatet, justerat för transaktionskostnader från samgåendet, har ökat med 106 procent till 169 miljoner kronor (82). Förvaltningsresultatet per aktie uppgår till 0,5 kronor (0,5) och substansvärdet per aktie uppgår till 15,0 kronor (13,2).

### Stabil finansiell ställning möjliggör fortsatt tillväxt

Vi har efter sammanslagningen nått en kritisk massa med en fastighetsportfölj om 13,1 miljarder kronor och en betryggande belåningsgrad på 48,4 procent. Vi är dock inte nöjda där och strategin är att växa vidare inom vårt segment. Fokus är som tidigare att utveckla och förvärva fastigheter som är uthyrda till välmående hyresgäster som vill expandera och utveckla lokalerna tillsammans med oss som fastighetsägare.

Tillväxten ska ske på flera plan. Vi kommer fortsätta förvärva styckefastigheter och portföljer. Vi har som målsättning att bibehålla en hög investeringstakt i vårt befintliga bestånd, givet att avkastningen oftast är högre jämfört med om vi köper en befintlig fastighet. I samband med tilläggsinvesteringar kan vi dessutom ofta förlänga hyresavtalet i förtid. Vidare så har vi som målsättning att öka andelen nyproduktion. Vi har en relativt stor befintlig byggrättsportfölj som vi över tid och när kalkylen är fördelaktig vill utveckla. Slutligen fortsätter vi att utvärdera samgåenden. Det är oftast långa processer men vi ska vara en aktiv aktör som alltid tar vara på bra affärsmöjligheter.

### Förbättrad finansieringsmarknad

Vi kan konstatera att inflationen sjunker i snabb takt i våra delmarknader. Det får till följd sjunkande räntor. De marknader där vi har störst exponering är Sverige och Norge, där de korta räntorna förväntas sjunka på både kort och lång sikt. I Sverige är

inflationstakten i september nere på 1,1 procent (KPIF) vilket ökar sannolikheten för en dubbelsänkning vid Riksbankens nästa möte i början av november. De långa räntorna fluktuerar ganska kraftigt där exempelvis den femåriga swapräntan i Sverige i skrivande stund är runt 2,20 procent. Som lägst efter sommaren var den nere på under två procent. Detta skapar möjligheter att, för den som aktivt ser över sin finansportfölj, räntesäkra till attraktiva nivåer.

Finansieringsmarknaden är dock mycket mer än referensräntor. Vi arbetar intensivt med att se över vår befintliga finansportfölj för att optimera prissättningen (marginal). En del i arbetet är att undersöka möjligheten att ersätta vår säkerställda obligation, med en marginal på 5 procent, med mer fördelaktig finansiering. Redan nu i tredje kvartalet har vår snittränta sjunkit till 5,6 procent, att jämföra med 5,9 procent i det andra kvartalet (för det sammanslagna bolaget). I intjäningsförmågan innebär det en minskning av de årliga finansiella kostnaderna om 32 miljoner kronor.

### Förnyade finansiella mål

Efter samgåendet har vi kommunicerat nya och mer ambitiösa finansiella mål. Över en femårsperiod är målsättningen att i snitt leverera en årlig tillväxt i substansvärde per aktie om 15 procent och tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 15 procent. Vi har behållit våra tidigare finansiella begränsningar där belåningsgraden ska understiga 60 procent och räntetäckningsgraden ska överstiga 1,8 gånger.

Vi har en lyckad affär bakom oss men vi är inte nöjda där. Som en del i arbetet att ytterligare stärka bolaget har vi anställt Jonas Kennerhed som ny förvaltningschef. Jonas kommer närmast från en position som nordisk förvaltningschef på en av de största logistikaktörerna i Norden och kommer bidra med både kunskap inom förvaltning, uthyrning och utveckling.

Niklas Zuckerman, vd

## Logistea i korthet

# 9,7 år

Genomsnittlig återstående  
kontraktstid

# 6,9%

Direktavkastning

# 97,4%

Uthyrningsgrad

# 48,5%

Belåningsgrad

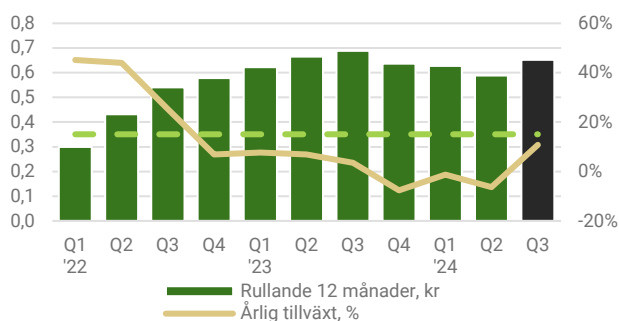
## Intjäningsförmåga

Mkr	2023-03-31	2023-06-30	2023-09-30	2023-12-31	2024-03-31	2024-06-30	2024-09-30
<b>Förvaltningsfastigheter</b>							
Hyresvärde	330	329	327	366	404	421	934
Vakans	-12	-12	-15	-16	-17	-16	-25
Driftstillägg	60	63	63	65	68	68	68
Fastighetskostnader	-95	-97	-95	-99	-105	-105	-110
<b>Projektfastigheter</b>							
Hyresvärde	4	-	16	16	17	17	17
Fastighetskostnader	0	-	0	0	0	0	-
<b>Driftnetto</b>	<b>287</b>	<b>283</b>	<b>296</b>	<b>332</b>	<b>367</b>	<b>385</b>	<b>884</b>
Central administration	-39	-39	-37	-36	-38	-38	-71
Finansnetto*	-134	-131	-135	-117	-148	-146	-370
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>114</b>	<b>113</b>	<b>124</b>	<b>179</b>	<b>181</b>	<b>201</b>	<b>443</b>

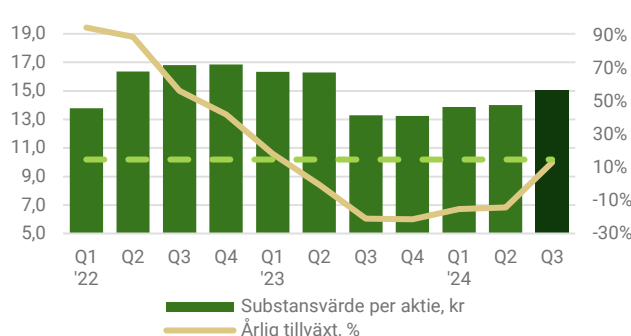
\* Exkluderar finansieringskostnader för kvarvarande och inte utnyttjade krediter för projektfastigheter.  
Mer information om intjäningsförmågan finns i avsnittet Övrig information.

## Finansiella mål

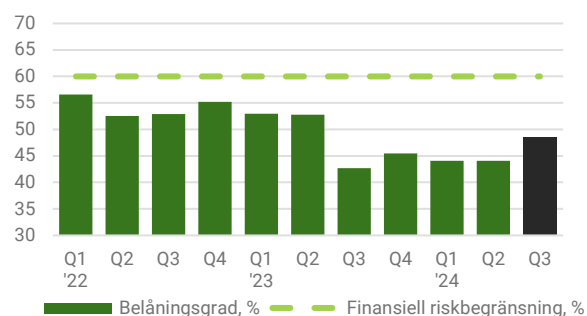
Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.



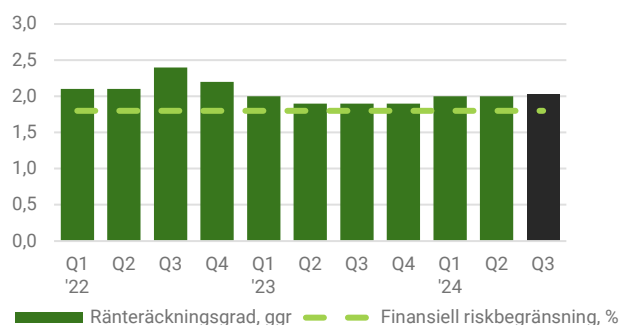
Substansvärde per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.



Belåningsgrad ska långsiktigt uppgå till högst 60 procent.



Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,8 ggr.



## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
		2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Hysesintäkter		459	265	239	87	551	357
Övriga intäkter		6	13	5	2	7	14
<b>Intäkter</b>		<b>465</b>	<b>278</b>	<b>244</b>	<b>89</b>	<b>558</b>	<b>371</b>
Fastighetskostnader		-80	-68	-25	-17	-107	-95
<b>Driftnetto</b>	<b>2</b>	<b>385</b>	<b>210</b>	<b>219</b>	<b>72</b>	<b>451</b>	<b>276</b>
Central administration		-56	-26	-26	-8	-66	-36
Finansnetto	3	-172	-102	-103	-34	-203	-133
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>157</b>	<b>82</b>	<b>90</b>	<b>30</b>	<b>182</b>	<b>107</b>
Värdeförändringar fastigheter		144	20	23	64	61	-63
Värdeförändringar derivat		-92	12	-106	0	-140	-36
<b>Resultat före skatt</b>		<b>209</b>	<b>114</b>	<b>7</b>	<b>94</b>	<b>103</b>	<b>8</b>
Aktuell skatt		-12	-5	-7	-2	-16	-9
Uppskjuten skatt		-19	-22	17	-20	-4	-7
<b>Periodens resultat för kvarvarande verksamhet</b>		<b>178</b>	<b>87</b>	<b>17</b>	<b>72</b>	<b>83</b>	<b>-8</b>
Periodens resultat från utdelad verksamhet		-1	-1	-1	-	-1	-1
<b>Periodens resultat</b>		<b>177</b>	<b>86</b>	<b>16</b>	<b>72</b>	<b>82</b>	<b>-9</b>
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		178	87	17	72	83	-8
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-1	-1	-1	-	-1	-1
<b>Resultat per aktie</b>							
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		0,59	0,57	0,04	0,45	0,29	-0,05
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		0,59	0,57	0,04	0,45	0,29	-0,05
Resultat per aktie efter utspädning, räknat på periodens resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		0,59	0,57	0,04	0,45	0,29	-0,05
Resultat per aktie efter utspädning, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		0,58	0,57	0,04	0,45	0,29	-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	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
<b>Periodens resultat</b>	<b>177</b>	<b>86</b>	<b>16</b>	<b>72</b>	<b>82</b>	<b>-9</b>
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferenser	13	-	13	-	13	-
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>190</b>	<b>86</b>	<b>29</b>	<b>72</b>	<b>95</b>	<b>-9</b>
Totalresultat för perioden hänförligt till:						
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet	191	87	30	72	96	-8
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet	-1	-1	-1	-	-1	-1

## Resultatanalys

### Intäkter

Hysesintäkterna exklusive hyrestilllägg ökade under perioden med 80,0 procent till 414 miljoner kronor (230) och de totala intäkterna uppgår till 465 miljoner kronor (278). Intäkterna har ökat främst till följd av förvärvet av KMC.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna exklusive hyrestilllägg med 3,4 procent till följd av indexuppräknig med påverkan av lägre uthyrningsgrad jämfört med motsvarande period föregående år. En specifikation av intäkterna återfinns i Not 2.

Av periodens hyresintäktsökning exklusive hyrestilllägg om 184 miljoner kronor är 7 miljoner kronor hänförligt till jämförbart bestånd, och 177 miljoner kronor från tillträdna fastigheter.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -80 miljoner kronor (-68). Kostnaderna har ökat till följd av kostnader hänförliga till ökat fastighetsbestånd, hållbarhetsarbete, underhåll av fastigheter, hyresförluster samt justerad klassificering av förvaltningsarvoden om 1,2 miljoner kronor mellan fastighetskostnader och central administration.

I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 10,2 procent, där större delen av ökningen är hänförlig till hyresförluster. Kostnadsökningen exklusive hyresförluster uppgår till 5,2 procent. Merparten av driftskostnaderna för perioden har debiterats vidare på hyresgästerna i enlighet med hyresavtalen. Mer information om hur mycket kostnader som har blivit vidarefakturerat till hyresgäster finns i not 2.

### Driftnetto

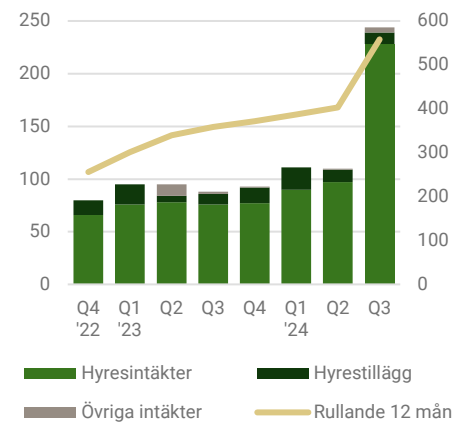
Det genomförda förvärvet av KMC är den främsta förklaringen till att driftnettet har ökat med 83,3 procent till 385 miljoner kronor (210) för perioden. I jämförbart bestånd har driftnettet ökat med 1,0 procent jämfört med samma period föregående år. En specifikation av driftnettet återfinns i Not 2.

För de senaste tolv månaderna uppgick överskottsgraden till 81,9 procent (78,3) och den justerade överskottsgraden till 92,0 procent (90,6).

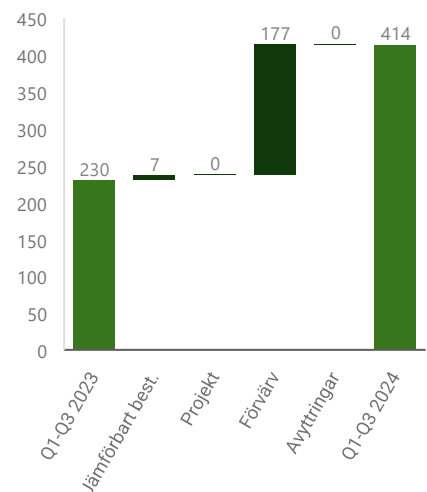
### Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -56 miljoner kronor (-26) för perioden. Av dessa kostnader är -44 miljoner kronor hänförliga till koncerngemensamma funktioner och -12 miljoner kronor är relaterade till externa transaktionskostnader för rörelseförvärvet av KMC.

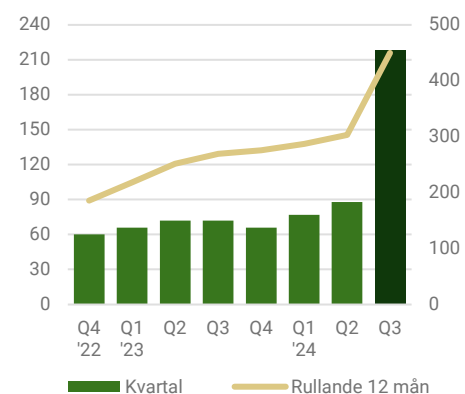
### Intäkter, mkr



### Jämförelse hyresintäkter exklusive hyrestilllägg, mkr



### Driftnetto, mkr



## Finansnetto

Logistea ha under kvartalet sänkt sin genomsnittliga upplåningsränta från 5,9 procent till 5,6 procent genom amortering av dyrare krediter, omförhandlingar av befintliga banklån samt nytecknande av räntederivat. Full effekt från dessa åtgärder kommer först under under kommande kvartal.

Finansnettot har ökat till -172 miljoner kronor (-102) för perioden samt till -103 miljoner kronor (-34) för kvartalet till följd av en större låneportfölj efter förvärvet av KMC. Räntebärande skuld vid periodens slut uppgick till 6 606 miljoner kronor. Mer information om finansnettot återfinns i Not 3.

## Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 157 miljoner kronor (82). Ökningen är främst hänförlig till hyresintäkter från de nyförvärvade fastigheterna.

Förvaltningsresultatet exklusive transaktionskostnader uppgick för perioden till 169 miljoner kronor.

## Värdeförändringar

För perioden uppgick värdeförändringar i fastighetsbeståndet till 144 miljoner kronor (20). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 144 miljoner kronor (28) och den realiserade värdeförändringen till 0 miljoner kronor (8). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 122 miljoner kronor i ett stigande driftnetto främst till följd av genomförda uthyrningar och omförhandlingar. 10 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav. Avkastningskravet i snitt har justerats upp med 0,25 procentenheter under perioden, till större del kopplat till rörelseförvärvet. 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 7.

Logisteas räntederivat marknadsvärderas vid varje kvartals utgång. För perioden uppgick värdeförändringarna kopplade till räntederivat till -99 miljoner kronor (12).

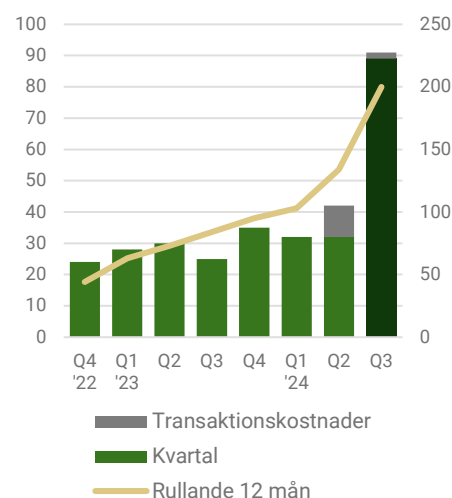
## Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -31 miljoner kronor (-27). Skatten utgörs av aktuell skatt om -12 miljoner kronor (-5) på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -19 miljoner kronor (-22).

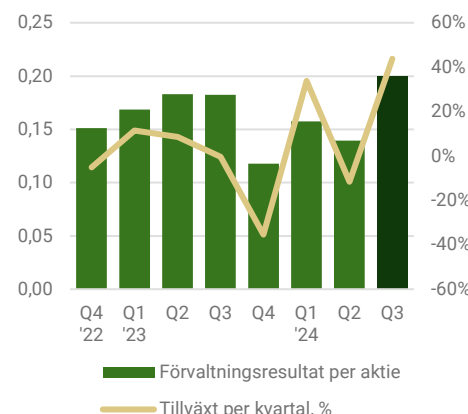
## Periodens resultat

Resultatet för perioden uppgick till 177 miljoner kronor (86), primärt till följd av högre orealiserade värdeförändringar av fastigheter samt ett förbättrat förvaltningsresultat. Resultat från utdelad verksamhet uppgick till -1 miljoner kronor (-1).

## Förvaltningsresultat, mkr



## Förvaltningsresultat per aktie, kr



## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Goodwill	7	1 080	-	-
Övriga immateriella tillgångar		2	1	1
Förvaltningsfastigheter	4	13 101	4 996	5 386
Nyttjanderättstillgångar		38	10	10
Övriga materiella anläggningstillgångar		9	4	4
Övriga finansiella anläggningstillgångar		4	1	1
Derivat		5	37	6
Uppskjutna skattefordringar	7	66	-	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 305</b>	<b>5 049</b>	<b>5 410</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar		129	73	79
Likvida medel		211	465	29
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>340</b>	<b>538</b>	<b>108</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 645</b>	<b>5 587</b>	<b>5 518</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 636	2 608	2 684
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 636</b>	<b>2 608</b>	<b>2 684</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	5	4 953	1 937	1 453
Leasingskulder		33	8	8
Övriga långfristiga skulder		26	-	-
Derivat		61	-	18
Uppskjutna skatteskulder	7	1 020	206	194
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 093</b>	<b>2 151</b>	<b>1 673</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	5	1 617	660	1 025
Leasingskulder		5	2	2
Övriga skulder		294	166	134
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 916</b>	<b>828</b>	<b>1 161</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 645</b>	<b>5 587</b>	<b>5 518</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	2 684	1 864	1 864
Totalresultat för perioden	190	86	-9
Emissioner, netto efter emissionskostnader	3 757	653	824
Skatteeffekt emissionskostnader	4	3	3
Personaloptionsprogram	1	2	2
<b>Eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>6 636</b>	<b>2 608</b>	<b>2 684</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Not	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
		2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>							
Driftnetto kvarvarande verksamhet		385	210	219	72	451	276
Central administration kvarvarande verksamhet		-56	-26	-26	-8	-66	-36
Rörelseresultat från utdelad verksamhet		-1	-1	-1	-	-1	-1
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		1	1	-	0	1	1
Erhållen ränta		9	41	8	28	-29	3
Betald ränta		-121	-113	-61	-34	-140	-132
Betalda inkomstskatter		-9	-9	-3	-5	-7	-7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>208</b>	<b>103</b>	<b>136</b>	<b>53</b>	<b>209</b>	<b>104</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>							
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-18	46	3	34	-23	41
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-9	-12	-55	-20	-25	-28
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>181</b>	<b>137</b>	<b>84</b>	<b>67</b>	<b>161</b>	<b>117</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>							
Investeringar i befintliga fastigheter		-186	-60	-73	-15	-237	-111
Förvärv av tillgångar via dotterbolag	7	-295	-89	158	-	-535	-329
Förändring av övriga anläggningstillgångar		0	0	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-481</b>	<b>-119</b>	<b>85</b>	<b>-15</b>	<b>-772</b>	<b>-410</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>							
Nyemission, netto efter emissionskostnader		233	421	-90	422	232	420
Personaloptioner		1	2	1	0	1	2
Upptagna lån		2 124	160	90	-	2 342	378
Amortering av lån		-1 874	-188	-176	-38	-2 216	-530
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>484</b>	<b>395</b>	<b>-175</b>	<b>384</b>	<b>359</b>	<b>270</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>							
Periodens kassaflöde		184	413	-6	436	-252	-23
Likvida medel vid periodens början, netto		29	52	219	29	465	52
Kursdifferenser i likvida medel		-2	-	-2	-	-2	-
Likvida medel vid periodens slut, netto		211	465	211	465	211	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 211, till största del föranlett av den genomförda riktade emissionen som inbringade 250 miljoner kronor före emissionskostnader i det första kvartalet 2024.



## Fastighetsbestånd

### Fastighetsbestånd per balansdag 30 september 2024

Land	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Byggrätt BTA, tkvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterat hyresvärde, mkr	Driftnetto*, mkr
Sverige	6 698	78	805	139	497	96,6	480	443
Norge	3 355	34	215	-	248	96,9	240	236
Danmark	1 006	12	161	-	74	100,0	74	74
Nederländerna	480	4	31	-	24	100,0	24	24
Finland	315	4	72	-	35	100,0	35	35
Tyskland	325	2	55	-	25	100,0	25	25
Belgien	282	2	42	-	18	100,0	18	18
Polen	129	3	20	-	13	100,0	13	13
<b>Summa</b>	<b>12 591</b>	<b>139</b>	<b>1 401</b>	<b>139</b>	<b>934</b>	<b>97,4</b>	<b>910</b>	<b>868</b>
Projektfastigheter	510	6	3	204	17		17	17
<b>Summa</b>	<b>13 101</b>	<b>145</b>	<b>1 404</b>	<b>343</b>	<b>951</b>		<b>927</b>	<b>884</b>

\*Avser driftnetto från intjäningsförmåga

Per den 30 september 2024 ägde Logistea 145 fastigheter (69) fördelade på 8 länder. Hyresvärdet vid periodens slut uppgick till 934 miljoner kronor (366). Total uthyrningsbar yta uppgick till 1 404 tusen kvadratmeter (564), exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer. Det genomsnittliga kontrakterade hyresvärdet uppgick i beståndet till 665 kronor per kvadratmeter (588). Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick vid periodens utgång till 97,4 procent (96,3).

Det årliga hyresvärdet för förvaltningsfastigheterna uppgick på balansdagen till 910 miljoner kronor (350) att jämföras med 327 miljoner kronor vid utgången av det tredje kvartalet 2023.

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 13 101 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.

### Intäkter och driftnetto per land

Mkr	Intäkter						Driftnetto					
	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Sverige	355	278	134	89	448	371	276	210	109	72	342	276
Norge	62	-	62	-	62	-	61	-	61	-	61	-
Danmark	19	-	19	-	19	-	19	-	19	-	19	-
Nederländerna	9	-	9	-	9	-	9	-	9	-	9	-
Finland	6	-	6	-	6	-	6	-	6	-	6	-
Tyskland	6	-	6	-	6	-	6	-	6	-	6	-
Belgien	5	-	5	-	5	-	5	-	5	-	5	-
Polen	3	-	3	-	3	-	3	-	3	-	3	-
<b>Totalt</b>	<b>466</b>	<b>278</b>	<b>245</b>	<b>89</b>	<b>559</b>	<b>371</b>	<b>385</b>	<b>210</b>	<b>219</b>	<b>72</b>	<b>451</b>	<b>276</b>

## Transaktioner

Under det tredje kvartalet har 72 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 715 tusen kvadratmeter tillträtts. Fastigheterna, som förvärvades av KMC Properties ASA, hade per den 30 juni en genomsnittlig återstående kontraktslängd på 11,3 år och ett hyresvärde på 524 miljoner kronor. Årligt driftnetto för de förvärvade fastigheterna bedöms uppgå till 499 miljoner kronor.

## Fastighetsbeståndets avkastning

Direktavkastningen för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6,9 procent (6,3) och den genomsnittliga värderingsyielden uppgick till 6,9 procent (6,6).

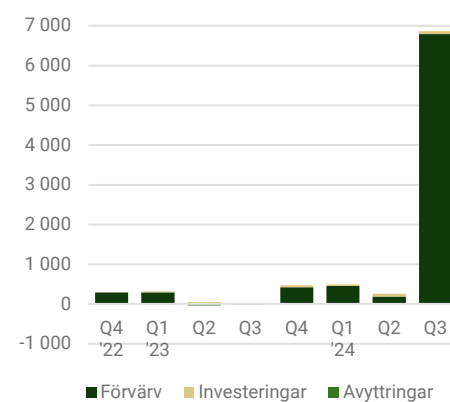
## Värdering

Per utgången av det tredje kvartalet har 54 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna, motsvarande 61 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, Savills, Norion samt Cushman & Wakefield som oberoende värderingsföretag.

För det tredje kvartalet uppgick den realiserade värdeförändringen till 23 miljoner kronor (-64). Av den realiserade värdeförändringen grundar sig 33 miljoner kronor i ett stigande driftnetto främst till följd av genomförda uthyrningar och omförhandlingar. -10 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav där avkastningskravet i snitt har justerats upp med 0,02 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 4 i den här rapporten samt i not 10 i Logisteas Års- och hållbarhetsredovisning 2023.

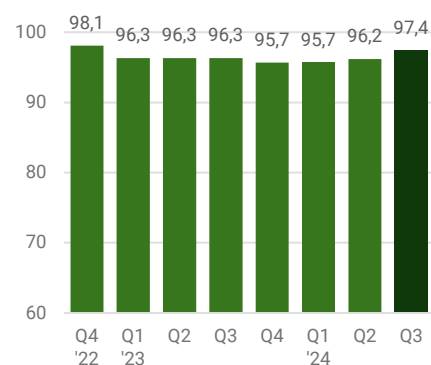
## Förvärv, investeringar och avyttringar, mkr



## Förändring fastighetsvärde, mkr

Mkr	2024	2023
<b>Fastighetsvärde 1 januari</b>	<b>5 386</b>	<b>4 623</b>
Investeringar i bef. fastigheter	186	45
Tillgångsförvärv	639	324
Rörelseförvärv (KMC)	6 759	-
Avyttring	0	-37
Orealiserad värdeförändring	144	937
Valutakursomräkning	-13	-
<b>Fastighetsvärde 30 sept</b>	<b>13 101</b>	<b>4 918</b>

## 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 september 2024 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktslängden för Logisteas hyresgäster till 9,7 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.

Den 8 oktober ingick Logistea ett femårigt hyresavtal med Gina Tricot AB avseende 6 300 kvadratmeter inom fastigheten Viran 8 i Borås. Efter uthyrningen är fastigheten fullt uthyrd.

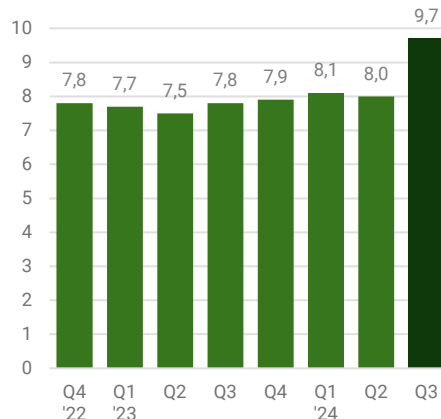
BLL, som hyr lageryta på tre fastigheter inom Logisteas bestånd med en total årlig hyra om cirka 13,2 miljoner kronor, har efter balansdagen ansökt om konkurs. Logistea har en tät dialog med konkursförvaltaren och det finns goda förhoppningar om att hitta en lösning inom kort på de ytor som hyrs av BLL.

### Nettouthyrning

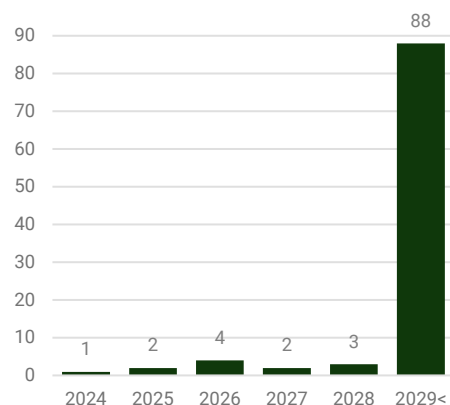
Under perioden har nettouthyrningen varit 3 miljoner kronor (10). I det första kvartalet 2024 uppkom en konkurs om 6 miljoner kronor där hälften av de berörda ytorna är uthyrda till en ny hyresgäst. Under årets tredje kvartal har nya avtal tecknats om 7 miljoner kronor och nettouthyrningen för kvartalet uppgår till 3 miljoner kronor (-15).

Mkr	Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2024	2023	2023/2024	2023
Nyuthyrningar	15	20	25	30
Omförhandlingar	0	0	0	1
Uppsägningar	-5	-6	-12	-13
Konkurser	-6	-4	-10	-8
<b>Nettouthyrning</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>10</b>

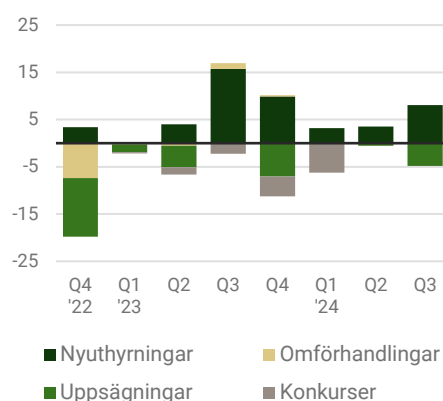
### Genomsnittlig kontraktstid, år



### 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 i december 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 bygggrätt, exklusive den första färdigställda byggetappen.

I logistikparken har batterilager med en effekt om 9 MW installerats och driftsattes i etapper under det andra och tredje kvartalet 2024. Inga investeringar är kopplade till detta projekt.

#### Fåglabäck i Vaggeryd

Med närhet till Båramoterminalen, en kombiterminal sammanlänkad med järnväg från Göteborgs hamn, är området en av de största inlandsnoderna i järnvägsnätet. 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 i Svenljunga

Detaljplanen för området förväntas vinnas laga kraft under första kvartalet 2025. Logistea har fortsatt en option på att förvärva marken från kommunen. Logistea utvärderar vidare potentiella etableringar inom industriparken och för dialog med intressenter.

### Pågående nybyggnation

Fastighet	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, mkr	Bedömt driftnetto, mkr	Bedömt investering, mkr	Total	Återstående investering, mkr	Beräknat färdigställande, år
Alingsås Bulten 1	3 500	17	17	160		16	2024
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>160</b>		<b>16</b>	



Visionsbild över Vaggeryd Logistikpark



Skissbild på test- och produktionshallen i Alingsås

## Marknad – Lager, logistik och lättindustri

### Transaktionsmarknad

Transaktionsvolymerna för lager, logistik och lätt industri i Norden föll tillbaka i det tredje kvartalet efter det säsongsstarka andra kvartalet, men jämfört med samma period förra året var det en ökning med nära 50%. Det ska noteras att ökningen är från historiskt låga nivåer och dessutom driven i stort sett helt av Catenas förvärv från DSV i Danmark på cirka 5 miljarder.

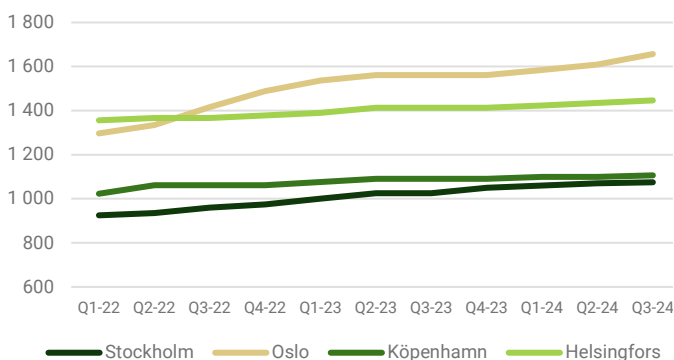
Investerarintresset för segmentet är fortsatt starkt med hög aktivitet från både nordiska och internationella investerare, drivet av fundamentala trender som gynnar segmentet (e-handel, onshoring etc.). Volymerna på transaktionsmarknaden ser ut att ha bottnat ur och vår bedömning är att den höga aktivitet vi ser i marknaden nu snart kommer efterspeglas i högre transaktionsvolymmer.

### Hyresmarknad

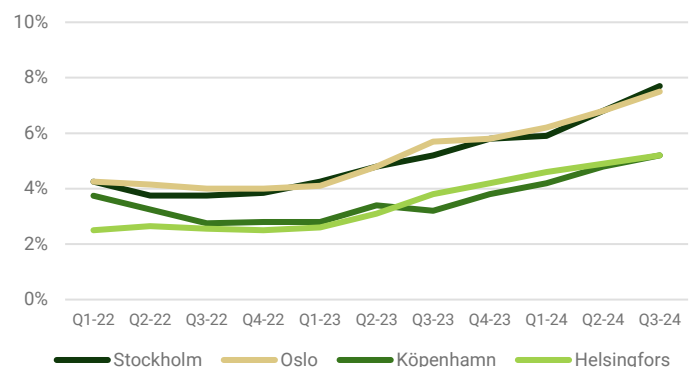
Hyresmarknaden i samtliga Nordiska länder, och mer specifikt huvudstäder, fortsätter att påvisa styrka. I lokala valutor är hyrorna upp mellan 1-6% på årsbasis med Oslo i täten och Köpenhamn med lägst tillväxttakt. Det utmanande ekonomiska läget har inte givit utslag på hyresnivåer i Logisteas marknader och det understryker den fundamentalt starka efterfrågan på lager och industrilokaler i Norden.

Vakansgraderna har fortsatt att klättra under tredje kvartalet i samtliga Nordiska huvudstäder och Stockholm påvisar den högsta vakansen med knappt 8%. Detta är i stort ett resultat av spekulativ nyproduktion i norra Stockholm och således ett förhållandevis lokalt fenomen. I takt med att färdigställandet av nya lokaler minskar är det rimligt att anta att vakansgraden kommer att falla tillbaka.

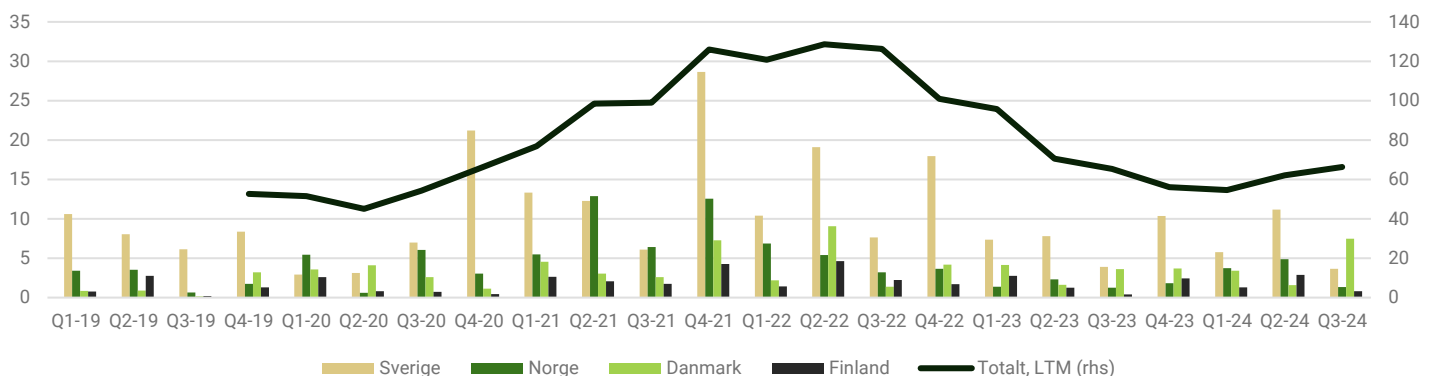
### Snitthyror prime-logistik



### Vakanser



### Logistik/industri transaktionsvolym på kvartalsbasis, Mkr





## Hållbarhet

### Nytt fastighetsbestånd med nya möjligheter

Efter samgåendet med KMC har Logistea ur ett hållbarhetsperspektiv analyserat den nya fastighetsportföljen. Det initiala arbetet har bestått av kartläggning, analys och jämförelser av arbetssätt, målbilder, fastighetsdata samt risker och möjligheter.

Bolaget fortsätter sin resa mot att rapportera enligt CSRD och EU-taxonomin. Under hösten kommer den dubbla väsentlighetsanalysen att uppdateras och valideras med bolagets nya intressenter. Väsentlighetsanalysen kommer belysa de hållbarhetsfrågor Logistea ska prioritera för att minimera risker och ta vara på möjligheter, både finansiellt och i termer av Logisteas påverkan på omvärlden. Vidare är avsikten att under hösten anta nya mål och interna riktlinjer för hållbarhetsarbetet utifrån hur det nya sammanslagna bolagets förutsättningar, risker och möjligheter.

Arbetet med att samla in förbrukningsdata fortgår och har intensifierats med det nytillkomna fastighetsbeståndet. Tidigare mål att rapportera data under det andra halvåret 2024 har skjutits upp med anledning av samgåendet med KMC. Målet är istället att rapportera förbrukningssiffror för räkenskapsåret 2024.



### Energideklarationer och energibesparing

Fram till bokslutsdagen har Logistea erhållit energideklarationer för 84 procent av fastighetsbeståndet.

Av de byggnader som har fått en energideklaration tillhör cirka 50 procent av fastigheterna till klasserna A, B och C.

Med utgångspunkt i fastigheternas energideklarationer har olika åtgärder för energieffektivisering påbörjats och genomförts under perioden. För de fastigheter där hyresgästen ansvarar för energi- och uppvärmningskostnaderna pågår dialog om åtgärdsplaner.



### 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 den andra kvartalet 2024. Efter en test- och kontrollperiod om 2 till 3 månader kommer batterierna att börja generera avkastning, vilket beräknas ske i slutet av fjärde kvartalet. Därutöver har 1 MW installerats på Logisteas fastighet på Klädesholmen vilken beräknas driftsättas under slutet av fjärde kvartalet 2024.

### Solcellsenergi

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

**Uppdatering** – Inventering av vilka fastigheter som är aktuella för solcellsanläggningar och diskussioner med hyresgäster pågår. Vi har dock noterat en markant minskning av intresse av solceller hos våra hyresgäster till följd av låga energipriser vilket försvårar arbetet med att nå målet om 1 MWp per år.



### Uppförande

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

**Uppdatering** – Logistea ska under fjärde kvartalet 2024 uppdatera gällande uppförandekod för att anpassas till förutsättningarna efter sammanslagningen av KMC. Därefter kommer bolaget hålla utbildning för samtliga medarbetare i Logisteas uppförandekod.



## Finansiering

### Räntebärande skulder

Under kvartalet har stort fokus legat på att analysera, kartlägga och lägga upp en plan över hur skuldportföljen kan optimeras efter samgåendet med KMC. Flertalet banklån har under kvartalet omförhandlats med goda resultat i form av lägre marginal. Derivatportföljen har omstrukturerats då framför allt de längre räntorna har bedömts relativt attraktiva under den senare delen av det tredje kvartalet, både i det korta och i det längre perspektivet, vilket föranlett att såväl förlängningar som ytterligare räntesäkringar genomförts. Vidare har en back-up facilitet om 120 miljoner norska kronor återbetalats.

Logistea nyttjar i huvudsak bankfinansiering men även kapitalmarknaden för att finansiera investeringar såsom förvärv, nybyggnation samt förädling av det befintliga beståndet såsom hyresgästanpassningar och energieffektiviserande åtgärder. Av den totala räntebärande skulden utgör bankfinansiering 85 procent (96), obligationslån 14 procent (3) och reverslån 1 procent (1). Logistea har vid periodens utgång utestående obligationer, som bolaget inte äger, motsvarande 939 miljoner kronor. Räntan på obligationslånet om 75 miljoner SEK är rörligt och har en marginal om 5,15 procent, en löptid om 3 år och återbetalades till obligationsinnehavarna den 7 oktober 2024. Räntan på obligationslånet om 900 miljoner NOK, som i sin tur är swappat till Euro, har en marginal om 5,00 procent, en löptid om 1,8 år och förfaller i juli 2026.

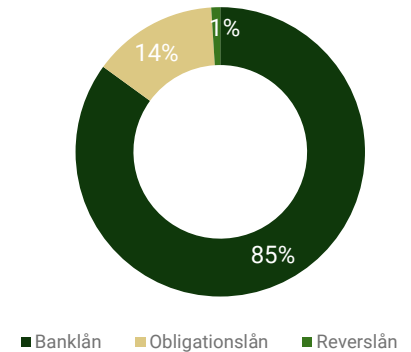
Logisteas räntebärande nettoskuld, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, uppgick på balansdagen till 6 360 miljoner kronor (2 449), vilket motsvarar en belåningsgrad om 48,5 procent (45,5) av fastigheternas marknadsvärde. Se not 5 för uppdelning av de räntebärande skulderna.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 gånger (1,9). Den säkerställda belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 47,8 procent (42,8). Av de räntebärande skulderna är 4 953 miljoner kronor (1 453) långfristiga och 1 617 miljoner kronor (1 025) kortfristiga.

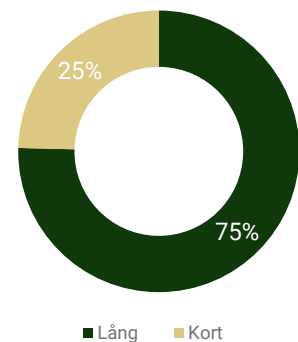
Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,5 år (2,8) respektive 2,2 år (1,9) vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan uppgick på balansdagen till 5,6 procent (4,7), inklusive effekten av räntederivat, vilket ska jämföras med 5,9 procent vid ingången av kvartalet.

Nettoupplåningen under perioden uppgick till totalt 250 miljoner kronor (-28). Under perioden har koncernen tagit upp 2 124 miljoner kronor (160) i nya lån och amorterat eller återköpt räntebärande skuld om 1 874 miljoner kronor (188). Vid periodens utgång hade Logistea likvida medel uppgående till 211 miljoner kronor (29).

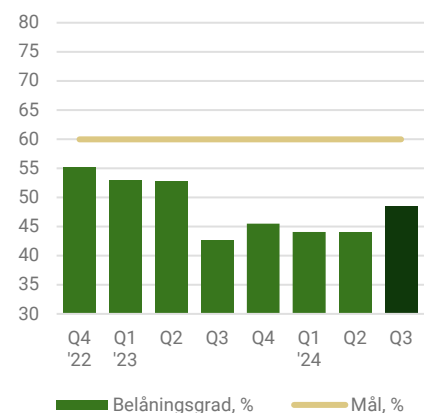
### Fördelning räntebärande skulder, %



### Fördelning lång- och kortfristiga skulder, %



### Belåningsgrad, %



## Ränteriskhantering

Under kvartalet har Bolaget fortsatt arbeta aktivt med derivatportföljen. Under perioden har befintliga derivat uppgående till 562 miljoner kronor förlängts och nya derivat till ett värde om 894 miljoner kronor tecknats (500 miljoner kronor i derivat i SEK, 192 miljoner kronor i derivat i EUR och 202 miljoner kronor i derivat i NOK). På balansdagen uppgick det nominella beloppet av bolagets räntederivat till 4 402 miljoner kronor med en snittränta om 2,6 procent. 73,9 procent av Logisteas lånestock är räntesäkrad, inkluderat fasträntelån om 483 miljoner kronor. Bolaget ägde ränteswapar till ett nominellt belopp om 3 502 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 2,4 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 räntederivatportfölj till 4 402 miljoner kronor (2 081) och bestod av derivat med förfall under perioden 2024–2031. Nettomarknadsvärdena av derivaten uppgick vid periodens utgång till -58 miljoner kronor (-12). Förändringen av marknadsvärdet för perioden uppgick till -92 miljoner kronor (12) och förklaras delvis av sjunkande längre marknadsräntor.

## Derivatinstrument

Logistea har på balansdagen derivat till ett nominellt belopp om 5 279 miljoner kronor, inkluderat valutaderivat 877 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan på derivaten uppgår till 2,1 procent och har en genomsnittlig löptid på 3,6 år.

Mer information om de olika derivaten finns under avsnittet Definitioner.

## 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	1 356	75	25	1 456	22,0	1 165	18	0,2
1-2 år	1 822	864	17	2 704	40,9	17	0	0,0
2-3 år	1 215	-	-	1 215	18,4	489	7	0,2
3-4 år	612	-	-	612	9,3	2 325	35	1,2
>4 år	600	-	19	620	9,4	2 625	40	1,9
<b>Totalt</b>	<b>5 605</b>	<b>939</b>	<b>62</b>	<b>6 606</b>	<b>100,0</b>	<b>6 621</b>	<b>100</b>	<b>3,5</b>

## Skuldportfölj

Skuldportfölj	Lånesumma, mkr	Genomsnittlig marginal, %	Genomsnittlig totalränta, %	Genomsnittlig årlig amortering, %	Genomsnittlig kapitalbindningstid, år
Banklån	5 605	2,17%	6,02%	3,3%	2,3
Obligationslån	939	5,01%	9,66%	0,0%	1,6
Övriga	62	1,73%	5,45%	0,0%	2,9
<b>Summa</b>	<b>6 606</b>	<b>2,57%</b>	<b>6,53%</b>		<b>2,2</b>
Derivat			-0,94%		
<b>Summa inklusive derivat</b>			<b>5,60%</b>		



## Aktien

Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens utgång drygt 12 799 aktieägare (11 692). De tio största ägarna per den 30 september 2024 framgår av tabellen nedan.

### Aktieägare per 2024-09-30

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

Aktieägare	LOGI A	LOGI B	Kapital, %	Röster, %
Rutger Arnhult med närstående	10 713 210	97 640 326	22,9	26,5
KMC Properties ASA	5 271 803	69 536 077	15,8	15,8
BEWI Invest AS	3 983 600	52 552 298	11,9	11,9
Nordika	4 098 721	51 556 955	11,8	12,0
Fjärde AP-fonden		20 698 700	4,4	2,7
Länsförsäkringar Fonder		19 638 516	4,1	2,5
Stefan Hansson med närstående	935 261	8 746 741	2,0	2,3
Dragfast AB	5 045 000	3 050 000	1,7	6,9
Patrik Tillman med närstående	76 834	6 028 191	1,3	0,9
Handelsbanken Fonder		5 782 237	1,2	0,7
<b>Totalt 10 största aktieägare</b>	<b>30 124 429</b>	<b>335 230 041</b>	<b>77,2</b>	<b>82,3</b>
Ledningsgrupp	5 209	2 502 940	0,5	0,3
Övriga	3 221 800	102 244 505	22,3	17,4
<b>Totalt samtliga aktieägare</b>	<b>33 351 438</b>	<b>439 977 486</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Källa: Euroclear och aktieägarna själva.

### Emission under perioden

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.

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.

I samband med förvärvet av KMC HoldCo AS emitterades 16 263 577 aktier av stam A och 214 551 706 aktier av stam B som vederlagsaktier vid erlågandet av köpeskillingen till KMC Properties ASA. KMC Properties ASA kommer i två trancher att dela ut aktierna till sina aktieägare i sakutdelningar, varav den ena genomfördes i juli 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 till en teckningskurs på 26,1 kronor. Det andra optionsprogrammet omfattar 1 640 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna 1 816 306 B-aktier under teckningsperioden under juni 2026 till en teckningskurs om 14,0 kronor. Det tredje optionsprogrammet omfattar 630 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna 630 000 B-aktier under teckningsperioden under Q2 2027 till en teckningskurs om 16,4 kronor.

Teckningsoptioner vars teckningskurs understiger periodens genomsnittliga marknadskurs har gett upphov till en utspädningseffekt för nyckeltalet resultat per aktie.

### Aktiefakta, 30 september 2024

Börsvärde	8,7 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm Mid Cap
LEI nr	549300ZSB0ZCKM1SL747
Antal aktieägare	12 799

#### Stamaktie serie A

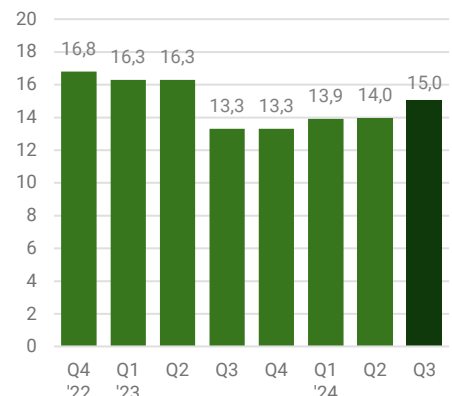
Antal aktier	33 351 438
Stängningskurs	17,85 kr
ISIN	SE0017131329

#### Stamaktie serie B

Antal aktier	439 977 486
Stängningskurs	18,50 kr
ISIN	SE0017131337

Totalt utestående aktier per balansdagen uppgår till 473 328 924 aktier.

### Substansvärde EPRA NRV per stamaktie av serie A och B, kr



### 21EPRA nyckeltal

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt IFRS	6 636	14,0
<b>Substansvärde EPRA NAV</b>	<b>6 636</b>	<b>14,0</b>
Uppskjuten skatt fastigheter och derivat	418	0,9
Verkligt värde netto derivat	56	0,1
<b>Substansvärde EPRA NRV</b>	<b>7 110</b>	<b>15,0</b>
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 5,15%	-343	-0,7
Goodwill (exkl. uppskjuten skatt)	-503	-1,1
Immateriella anläggningstillgångar	-2	-0,0
<b>Substansvärde EPRA NTA</b>	<b>6 262</b>	<b>13,2</b>
Verkligt värde netto derivat	-56	-0,1
Uppskjuten skatt i sin helhet	-75	-0,1
Immateriella anläggningstillgångar	2	0,0
<b>Substansvärde EPRA NDV</b>	<b>6 134</b>	<b>13,0</b>

## Nyckeltal

	Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2024	2023	2023/2024	2023
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	13 101	4 996	13 101	5 386
Intäkter, mkr	465	278	558	371
Hyresvärde, mkr	934	327	934	366
Driftnetto, mkr	385	210	451	276
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,4	96,3	97,4	95,7
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	9,7	7,8	9,7	7,9
Direktavkastning, %	6,9	6,0	6,9	6,3
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	81,9	78,3	81,9	77,3
Justerad överskottsgrad rullande 12 månader, %	92,0	90,6	92,0	90,2
Antal förvaltningsfastigheter, st	145	68	145	69
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på eget kapital, %	5,1	5,2	1,8	-0,4
Soliditet, %	45,3	46,7	45,3	48,6
Räntebärande nettoskuld, mkr	6 360	2 131	6 360	2 449
Belåningsgrad, %	48,5	42,7	48,5	45,5
Säkerställd belåningsgrad, %	47,8	34,5	47,8	42,8
Skuldkvot, ggr	7,8	8,2	7,8	8,3
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,0	1,9	2,0	1,9
Genomsnittlig ränta, %	5,6	5,2	5,6	4,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,5	2,1	3,5	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,2	2,0	2,2	1,9
<b>Aktierelaterade</b>				
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,5	0,5	0,7	0,6
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,6	0,6	0,3	0,0
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kr	0,6	0,6	0,3	0,0
Substansvärde (NRV) per stamaktie A och B, kr	15,0	13,3	15,0	13,3
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	14,0	12,5	14,0	12,3
Aktiekurs per stamaktie A, kr	17,9	11,0	17,9	12,5
Aktiekurs per stamaktie B, kr	18,5	11,1	18,5	12,5
Betald utdelning per stamaktie A och B, kr	-	-	-	-
<b>EPRA</b>				
EPRA NRV, kr/aktie	15,0	13,3	15,0	13,3
EPRA NTA, kr/aktie	13,2	12,4	13,2	12,4
EPRA NDV, kr/aktie	13,0	12,5	13,0	12,3
EPRA EPS	0,5	0,3	0,6	0,6
Antal utestående stamaktier A och B, tusental	473 329	209 205	473 329	217 916
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	301 609	152 600	278 926	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, förutom nedan justeringar avseende rörelseförvärv och säkringsredovisning. 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.

### 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.

### Rörelseförvärv

Förvärvet av KMC HoldCo AS i juli 2024 klassificeras som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3.

### Säkringsredovisning

Valutaeffekter för utländsk verksamhet och valutasäkring redovisas under periodens totalresultat. Övriga valutaeffekter redovisas i resultaträkningen.

### Segmentsredovisning

Då den interna rapporteringen inte är uppdelad på olika segment rapporterar bolaget ingen segmentsredovisning enligt IFRS 8.

### Risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Logistea uppdaterade i september 2024 sina finansiella mål och riskbegränsningar. Mer information om dessa återfinns på sidan 3 i den här rapporten. En beskrivning av koncernens övriga risker återfinns på sidorna 59–63 samt i Not 10 och 18 i Årsredovisningen för 2023. Årsredovisning 2023 återfinns på Logisteas webbplats.

### Not 2. Driftnetto

Mkr	Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2024	2023	2023/2024	2023
Hyresintäkter	459	265	551	357
Varav hyrestillägg	45	35	61	51
Övriga intäkter	6	13	7	14
Fastighetskostnader	-80	-68	-107	-95
<b>Driftnetto</b>	<b>385</b>	<b>210</b>	<b>451</b>	<b>276</b>
Överskottsgrad	84%	79%	81,9%	77%
Justerad överskottsgrad	93%	91%	92,0%	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-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2024	2023	2023/2024	2023
Ränteintäkter	18,6	2,0	19,5	2,9
Ränteutgifter	-183,9	-103,3	-213,1	-132,5
Aktiverad ränta	1,7	4,1	3,7	6,1
Ränteutgifter IFRS 16	-0,7	-0,2	-1,0	-0,5
Återköpskostnader obligation	-	-	-3,1	-3,1
Uppläggningsavgifter	-9,8	-4,6	-11,3	-6,1
Orealiserade valutakursförändringar	2,0	-	2,0	-
<b>Finansnetto</b>	<b>-172,1</b>	<b>-102,0</b>	<b>-203,3</b>	<b>-133,2</b>

### Not 4. 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 alternativanvändning.

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 9,7 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 intervallet 5,5 - 10,9 procent och baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den 30 september 2024 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,0 procent (8,4). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,1 procent (6,6), där samtliga direktavkastningskrav låg i intervallet 5,4 - 12,4 procent. Detta innebär att om Logisteas fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 13 101 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 7,1 procent och en kalkylränta om 8,0 procent avseende kassaflödet och nuvärdesdiskontering av restvärdet. I tabellen nedan 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	-443 / 477	-188 / 205
Vakans	+/- 1,00%	-132 / 132	-52 / 52
Hyresintäkter	+/- 5,00%	662 / -662	261 / -261
Fastighetskostnader	+/- 5,00%	-30 / 30	-27 / 27

Samtliga förvärv gjorda under perioden är klassificerade som tillgångsförvärv, förutom förvärvet av KMC HoldCo AS som klassificeras som ett rörelseförvärv. Mer information om koncernens förvaltningsfastigheter finns i avsnittet Fastighetsbestånd.

### Not 5. Räntebärande skulder

I samband med transaktionen av KMC HoldCo AS ökade de räntebärande skulderna i Logistea på tillträdesdagen den 11 juli 2024 med 3 718 miljoner kronor. Mer information om bindningstider för kapital och räntor finns på sidan 16.

Nedan redovisas en utbrytning av de räntebärande skulderna på balansdagen.

Mkr	2024-09-30	2023-09-30
Banklån	5 605	2 189
Obligationslån	939	384
Övriga räntebärande skulder	62	30
<b>Räntebärande skulder vid periodens slut</b>	<b>6 606</b>	<b>2 603</b>
Kapitaliserade finansiella kostnader	-36	-6
<b>Räntebärande skulder i balansräkning</b>	<b>6 570</b>	<b>2 597</b>

### Not 6. Närståendetransaktioner

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 närståendetransaktion 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 närståendetransaktioner 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.

Hyresgästen BEWI ASA är klassificerad som en närstående part enligt IAS 24, då de genom sitt moderbolag BEWI Invest AS äger betydande andelar i Logistea. BEWI ASA genom dotterbolag har under perioden inbringat hyresintäkter om 68,0 miljoner kronor till Logistea. Inga övriga investeringar har skett i lokalerna som dessa hyresgäster hyr.

## Not 7. Rörelseförvärv

Den 11 juli 2024 förvärvade koncernen samtliga aktier i KMC Properties ASA:s helägda dotterbolag KMC Properties HoldCo AS ("KMC HoldCo"). Logistea får det bestämmande inflytandet i KMC HoldCo genom förvärvet. KMC Properties ASA är ett fastighetsbolag noterat på Oslo Børs med ett fastighetsbestånd inom lager, logistik och lätt industri. Förvärvet har kommit till att öka och diversifiera Logisteas verksamhet, förbättra dess tillväxtutsikter och tillgång till kapital samt förbättra den interna kapaciteten.

Logistea betalade köpeskillingen genom nyemitterade aktier i Logistea. För att återspegla Logisteas aktiestruktur med två aktieslag erhöll KMC Properties både stam A och stam B aktier i Logistea, fördelat pro rata i förhållande till den vid förvärvstidpunkten uppdelningen av stam A respektive stam B aktier i Logistea. Efter genomförandet av förvärvet och KMC Properties erhållande av de nyemitterade Logistea-aktierna, har en viss del av vederlagsaktierna delats ut i en första utdelning och övriga aktier kommer delas ut i framtida utdelning, till aktieägare i KMC Properties. Betalningen av köpeskillingen skedde genom emission av 16 263 577 stam A aktier och 214 551 706 stam B aktier i Logistea, vilket innebär att aktieägare i KMC Properties, förutsatt att de behåller sina aktier mellan utdelningstillfällena, kommer att erhålla cirka 0,04 stam A aktier och cirka 0,51 stam B aktier i Logistea för varje (1) aktie de innehar i KMC Properties. Total köpeskillning uppgick till 3 449 miljoner kronor baserat på det verkliga värdet av Logisteas aktier vid kontrolltidpunkten på tillträdesdagen. Information som lämnas om förvärvet är preliminär.

### Preliminär förvärvsanalys KMC HoldCo AS

Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten, Mkr	
Förvaltningsfastigheter	6 759
Nyttjanderättstillgångar	22
Övriga långfristiga tillgångar	11
Kortfristiga fordringar	29
Derivat	50
Likvida medel	109
Räntebärande skulder	-3 718
Leasingskulder	-22
Uppskjuten skatteskuld	-754
Övriga skulder	-136
<b>Identifierade nettotillgångar</b>	<b>2 350</b>
Goodwill	1 099
<b>Total köpeskillning</b>	<b>3 449</b>
<b>Köpeskillingen består av:</b>	
Egetkapitalinstrument	3 449
<b>Total köpeskillning</b>	<b>3 449</b>
<b>Rörelseförvärvets påverkan på koncernens kassaflöde:</b>	
Förvärvade likvida medel	109
<b>Summa</b>	<b>109</b>
Förvärvsrelaterade kostnader	-12
<b>Nettoinflöde av likvida medel</b>	<b>97</b>

Förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Detta innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen.

I samband med förvärvet av KMC HoldCo uppstod en goodwill om 1 099 miljoner kronor i form av en skillnad mellan den överförda ersättningen och det verkliga värdet av de förvärvade nettotillgångarna. Goodwill utgörs av två delar. Den största delen utgörs av den fulla uppskjutna skatten på de temporära skillnaderna mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för förvaltningsfastigheterna, vilket måste redovisas vid rörelseförvärv. För denna redovisningsmässiga goodwill om 587 miljoner kronor finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt. Därutöver utgörs goodwill av synergieffekter i form av effektivisering av driftskostnader inom fastighetsförvaltning och central administration samt finansieringssynergier. Denna del utgörs av 512 miljoner kronor. Goodwill förväntas inte vara skattemässigt avdragsgill.

Då goodwillen är hänförlig till utländska tillgångar fluktuerar balanspostens värde med valutakurser.

Transaktionskostnader relaterade till förvärvet av KMC HoldCo uppgick till 12 miljoner kronor som har kostnadsförts i resultaträkningen under central administration och finns redovisade i kassaflöde från den löpande verksamheten i kassaflödesanalysen.

### Resultaträkning KMC HoldCo AS

Mkr	2024 11 jul–30 sep
Intäkter	130
Fastighetskostnader	-1
<b>Driftnetto</b>	<b>129</b>
Central administration	-13
Finansnetto	-67
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>49</b>
Värdoförändringar fastigheter	12
Värdoförändringar derivat	-61
<b>Resultat före skatt</b>	<b>0</b>
Aktuell skatt	-5
Uppskjuten skatt	10
<b>Periodens resultat</b>	<b>5</b>

Under de knappa tre månaderna som KMC HoldCo ingått i koncernen har de bidragit med 130 miljoner kronor till koncernens intäkter och 5 miljoner kronor till koncernens resultat efter skatt. Om förvärvet hade skett per början av räkenskapsåret 2024 uppskattar Logistea att koncernens rapport över resultatet hade inkluderat intäkter om 364 miljoner kronor och resultat efter skatt om 139 miljoner kronor.

## Moderbolaget

### Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Nettoomsättning	59	53	25	13	82	76
Administrationskostnader	-56	-45	-25	-11	-72	-61
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>15</b>
Resultat från finansiella poster	51	-16	11	-9	47	-20
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	18	18
<b>Resultat före skatt</b>	<b>54</b>	<b>-8</b>	<b>11</b>	<b>-6</b>	<b>75</b>	<b>13</b>
Skatt	-3	0	0	0	0	3
<b>Periodens resultat</b>	<b>51</b>	<b>-8</b>	<b>11</b>	<b>-6</b>	<b>75</b>	<b>16</b>

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

## Balansräkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	0	1	0
Inventarier	1	1	1
Andelar i koncernbolag	4 607	950	1 141
Fordringar hos koncernbolag	1 800	2 233	2 466
Uppskjuten skattefordran	-	-	3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 408</b>	<b>3 185</b>	<b>3 611</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernbolag	367	235	302
Kortfristiga fordringar	14	12	8
Kassa och bank	97	438	4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>478</b>	<b>685</b>	<b>314</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 886</b>	<b>3 870</b>	<b>3 925</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	237	106	111
Fritt eget kapital	5 574	1 698	1 887
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 811</b>	<b>1 804</b>	<b>1 998</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	17	1 117	626
Skulder till koncernbolag	524	21	21
Derivat	-	-	16
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>541</b>	<b>1 138</b>	<b>663</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	100	636	1 004
Skulder till koncernbolag	412	236	243
Övriga kortfristiga skulder	21	55	16
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>533</b>	<b>927</b>	<b>1 263</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 886</b>	<b>3 870</b>	<b>3 925</b>

## 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 25 oktober 2024

**Logistea AB (publ)**

Organisationsnummer 556627-6241

Patrik Tillman  
Styrelseordförande

Bjørnar André Ulstein  
Vice styrelseordförande

Anneli Lindblom  
Styrelseledamot

Erik Dansbo  
Styrelseledamot

Jonas Grandér  
Styrelseledamot

Karl-Erik Bekken  
Styrelseledamot

Mia Arnhult  
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 2024 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 25 Oktober 2024

Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor

## Övrig information

### Intjäningsförmåga

I tabellen på sidan 3 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.

Logisteas 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.

### Säsongsvariationer

Hyresavtalen i bolagets fastighetsportfölj är till cirka 91 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 24 personer (15). Medeltalet medarbetare under det tredje kvartalet uppgick till 24 personer (16).

### 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 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 kapital<sup>1)</sup>. Vid delårsbokslut 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 exklusive projektfastigheter i relation till förvaltningsfastigheternas verkliga värde, exkluderande projektfastigheter.

### Eget kapital per stamaktie

Eget kapital<sup>1)</sup> på balansdagen i relation till antal utestående stamaktier.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Årligt kontrakterat hyresvärde dividerat med hyresvärde exklusive projektfastigheter.

### EPRA NRV

Eget kapital<sup>1)</sup> med återläggning av derivat och uppskjuten skatt relaterat till värdeförändringar på fastigheter och derivat.

### 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 relaterad till övervärde vid transaktion.

### EPRA EPS

Förvaltningsresultatet med avdrag för aktuell skatt samt uppskjuten skatt på underskott och obeskattade reserver per stamaktie.

### Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier före eventuell utspädning.

### 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 (NRV) per stamaktie

Eget kapital<sup>1)</sup> med återläggning av uppskjuten skatteskuld hänförlig till värdeförändringar av fastigheter och temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde på fastigheter samt resultat från värdeförändringar av derivat, i relation till antal utestående stamaktier, efter eventuell utspädning, på balansdagen.

### Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

<sup>1)</sup> 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 kontraktsvärde 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 räntesättningsperioden 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 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

- 50 procent av låneportföljen består av grön finansiering vid utgången av 2027.

### Finansiella mål och riskbegränsningar

- Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.
- Substansvärde per stamaktie ska öka med minst 15 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 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 25 oktober 2024 kl 07:30 CEST.