

# Q3 2022

## Fortsatt stark utveckling

### Summering juli – september 2022

- Hyresintäkterna ökade med 207 procent och uppgick till 70 mkr (23).
- Driftnettot ökade med 185 procent till 54 mkr (19).
- Förvaltningsresultatet ökade till 22 mkr (3).
- Resultatet före skatt uppgick till 67 mkr (15), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet positivt med 37 mkr (12).
- Resultat per aktie uppgick till 0,45 kr (0,13).
- Substansvärde per aktie ökade till 16,9 kr (9,6)
- Två fastigheter tillträdades i Kumla, med 10 200 kvm uthyrbar yta och 10 000 kvm byggrätter, till ett samlat fastighetsvärde om 79,4 mkr.
- Fastigheten Stödstop 1:7 i Vaggeryd Logistikpark certifierades enligt BREEAM In Use Very Good.

### Summering januari – september 2022

- Hyresintäkterna ökade med 194 procent och uppgick till 177 mkr (60).
- Driftnettot ökade med 187 procent till 126 mkr (44).
- Förvaltningsresultatet ökade till 52 mkr (8).
- Resultatet före skatt uppgick till 414 mkr (124), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet positivt med 351 mkr (116).
- Resultat per aktie uppgick till 3,03 kr (1,15).
- 26 fastigheter tillträdades, med 198 372 kvm uthyrbar yta och 30 000 kvm byggrätter till ett samlat fastighetsvärde om 1 158 mkr.
- Totalt 24 564 885 aktier emitterades, varav 19 428 133 genom en företrädesemission om 350 miljoner kronor innan emissionskostnader och 5 136 752 aktier i riktade emissioner för att finansiera fastighetsförvärv.
- Totalt 22 500 kvm nybyggnation färdigställdes och tillträdades av hyresgäster, varav 13 500 kvm i Vaggeryd logistikpark under första kvartalet och 9 000 kvm i Borås under andra kvartalet. Fastigheterna bidrar med ett årligt driftnetto om 14,5 miljoner kronor.

### Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Inga väsentliga händelser att rapportera.

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Fastighetsvärde	4 348	1 484	4 348	1 484	4 348	2 607
Hyresintäkter	70	23	177	60	209	93
Driftnetto	54	19	126	44	147	65
Förvaltningsresultat	22	3	52	8	63	18
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	54	12	335	95	556	317
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,4	0,1	3,0	0,2	5,3	3,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	99,6	99,0	99,6	99,0	95,2
Soliditet, %	40,9	44,6	40,9	44,6	40,9	36,0
Belåningsgrad, %	52,9	51,1	52,9	51,1	52,9	55,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	1,7	2,4	1,6	2,4	1,8
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	16,9	9,6	16,9	9,6	16,9	11,8

Utfall och jämförelsesiffror i Logisteas delårsrapport för Q3 2022 avser bolagets fastighetsverksamhet. Finansiellt utfall för bolagets modeverksamhet, som delades ut från koncernen i Q4 2021, finns utbrutet i respektive finansiell räkning med förklaringar i Not 4 – 6. För definitioner av nyckeltal se sidan 22.

## VD-ord

**”Vi är stolta över att redovisa att intäkterna för perioden januari till september ökade till 177 miljoner kronor (60) och förvaltningsresultatet till 52 miljoner kronor (8)”**



Logistea redovisar återigen starka siffror. Vi är stolta över att redovisa att intäkterna för perioden januari till september ökade till 177 miljoner kronor (60) och förvaltningsresultatet till 52 miljoner kronor (8). Resultatet före skatt uppgick till 414 miljoner kronor (124), där orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 351 miljoner kronor. Substansvärdet fortsätter att öka och uppgick vid kvartalets utgång till 16,9 kr per aktie, att jämföra med 11,8 kr per aktie vid årsskiftet. Det motsvarar en ökning på 43 procent. För samma period uppgick avkastningen på det egna kapitalet till strax över 30 procent.

Tillväxten under det tredje kvartalet var betydligt lugnare. Vi adderade två fastigheter i Kumla till ett fastighetsvärde uppgående till 79,4 miljoner kronor. Detta är en för oss typisk investering, där säljaren har verksamhet i lokalen och tecknar ett 12-årigt hyresavtal, och där vi förvärvar fastigheten till en avkastning på cirka 7 procent, motsvarande ett fastighetsvärde per kvadratmeter uppgående till 7 800 kronor.

Logistea, och många bolag med oss, påverkas av osäkerheten på marknaden vilket lett till en naturlig inbromsning på transaktionsmarknaden. Vårt långsiktiga tillväxtmål ligger dock fast.

### Ökade intäkter

Med nuvarande inflationstakt kommer våra intäkter att stiga kraftigt. 97 procent av våra hyresavtal är indexerade, och av dessa är 97 procent kopplade till KPI. Det innebär att hyresintäkterna kommer att öka med cirka 21 miljoner kronor på årsbasis från och med årsskiftet vid en inflationstakt på 9 procent. Givet att inflationstakten för 2023 blir 4 procent så ökar hyresintäkterna med ytterligare 9 miljoner kronor – alltså sammanlagt 30 miljoner kronor för de två åren. Absoluta merparten av våra hyresavtal är så kallade triple net-avtal vilket innebär att hyreshöjningen i huvudsak slår igenom i ökat driftsnetto.

Logistea's hyresgäster är generellt finansiellt stabila företag. Av våra 15 största hyresgäster, där vi är ensam hyresvärd till respektive hyresgäst, uppgår hyresgästernas hyreskostnad till 1,7 procent av deras totala omsättning per senast rapporterade räkenskapsår.

Vårt att notera är dessutom att en hyreshöjning på 9 procent med oförändrat fastighetsvärde motsvarar ett implicit högre

direktavkastning på drygt 0,5 procentenheter. Den genomsnittliga direktavkastningen på våra befintliga förvaltningsfastigheter uppgår idag till 5,85 procent.

### En stabil grund

I den ökade osäkerhet som infunnit sig på fastighetsmarknaden för tillfället väljer vi att fokusera på det vi kan påverka och det vi är duktiga på, nämligen att utveckla Logistea och skapa ett långsiktigt värde för våra aktieägare, våra hyresgäster och våra medarbetare. Vi har en uthyrningsgrad på strax över 99 procent, en genomsnittlig återstående löptid på våra hyreskontrakt på strax under 8 år och en byggrättsportfölj på över 300 000 kvadratmeter. Därtill kommer vårt projekt i Lockryd med avsikt att uppföra en battericellsfabrik åt Freyr Battery på omkring 380 000 kvadratmeter. Planering och tillståndsprocess fortgår enligt plan. Projektutveckling kommer fortsatt att vara en viktig pusselbit i vår verksamhet, och vi ser ingen avmattning från hyresgästerna och deras efterfrågan på lokaler, såväl befintliga som nya.

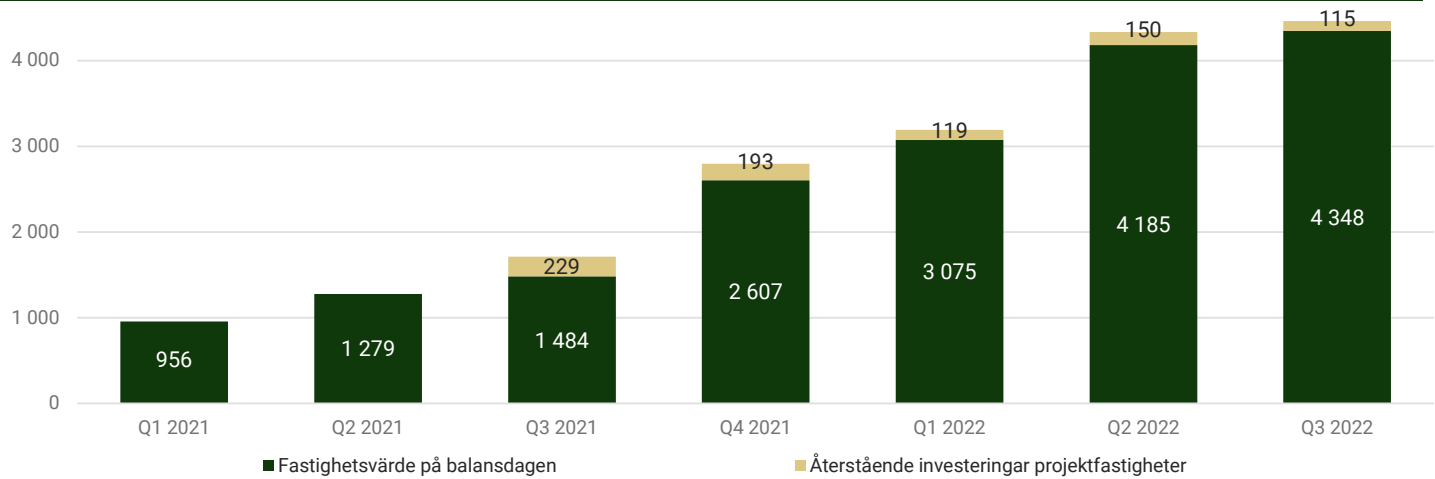
Vår kassa var oförändrad från kvartalets början trots investeringar och förvärv av fastigheter motsvarande totalt 113 miljoner kronor, ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten. En del av vår finansiering är öronmärkt till hållbarhetsrelaterade åtgärder och vi är glada över att investeringar med dessa medel bland annat resulterat i att en av våra största fastigheter certifierats enligt miljöcertifieringssystemet BREEAM.

Vår finansiering utgörs till 76 procent av banklån, till 20 procent av en grön icke säkerställd obligation emitterad i svenska kronor samt till en mindre del av reverslån. Den genomsnittliga kapitalbindningen ligger på 2,3 år och bortsett från en mindre refinansiering under tredje kvartalet löper merparten av våra lån till och med år 2024–2025. Obligationslånet på 500 miljoner kronor löper till fjärde kvartalet 2024. Vi ser alltså ingen refinansieringsrisk på kort eller medellång sikt. Belåningsgraden ligger på en stabil nivå på 53 procent men likt alla fastighetsbolag som använder lånat kapital ser vi kontinuerligt över räntekostnaderna. Vi följer utvecklingen noga och har kontroll på vilka konsekvenser högre räntekostnaderna får för verksamheten.

Niklas Zuckerman  
Verkställande direktör

## Logisteas utveckling

### Fastighetsvärde per kvartal, mkr



### Intjäningsförmåga, mkr

Mkr	2021-03-31	2021-06-30	2021-09-30	2021-12-31	2022-03-31	2022-06-30	2022-09-30
Hysesintäkter förvaltningsfastigheter	68	85	87	155	179	247	254
Hysesintäkter projektfastigheter	-	-	34	34	20	24	26
Ej faktureringsbara fastighetskostnader	-19	-21	-22	-31	-33	-34	-34
<b>Driftnetto</b>	<b>49</b>	<b>64</b>	<b>99</b>	<b>158</b>	<b>166</b>	<b>237</b>	<b>246</b>
Central administration	-7	-10	-15	-20	-26	-30	-32
Finansnetto	-12	-20	-23	-53	-55	-84	-93
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>30</b>	<b>34</b>	<b>61</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>123</b>	<b>121</b>

I tabellen ovan presenteras bolagets intjäningsförmåga på 12-månadersbasis. Uppställningen är inte att likställa med en prognos. Driftnettet baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade fastighetskostnader, ej faktureringsbara, för aktuellt och avtalat bestånd och fastighetsprojekt. För utförligare beskrivning av intjäningsförmågan hänvisas till sidan 21.

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
		2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Hysesintäkter		70	23	177	60	209	93
Fastighetskostnader		-16	-4	-51	-16	-62	-28
<b>Driftnetto</b>	<b>2</b>	<b>54</b>	<b>19</b>	<b>126</b>	<b>44</b>	<b>147</b>	<b>65</b>
Central administration		-11	-11	-27	-23	-28	-24
Finansnetto	3	-21	-5	-47	-13	-56	-23
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>22</b>	<b>3</b>	<b>52</b>	<b>8</b>	<b>63</b>	<b>18</b>
Värdeförändringar fastigheter		37	12	351	116	612	378
Värdeförändringar derivat		8	-	11	-	11	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>67</b>	<b>15</b>	<b>414</b>	<b>124</b>	<b>686</b>	<b>396</b>
Aktuell skatt		-2	0	-4	-2	-2	-1
Uppskjuten skatt		-11	-3	-75	-27	-128	-78
<b>Periodens resultat för kvarvarande verksamhet</b>		<b>54</b>	<b>12</b>	<b>335</b>	<b>95</b>	<b>556</b>	<b>317</b>
Periodens resultat från utdelad verksamhet	4	0	-16	-3	-21	-6	-24
<b>Periodens resultat</b>		<b>54</b>	<b>-4</b>	<b>332</b>	<b>74</b>	<b>550</b>	<b>293</b>
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		54	12	335	95	556	317
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		0	-12	-3	-17	-2	-16
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-4	-	-4	-4	-8
<b>Resultat per aktie<sup>1)</sup></b>							
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr							
		0,45	0,13	3,03	1,15	5,26	3,72
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr							
		0,45	-0,04	3,00	0,89	5,20	3,44

<sup>1</sup>Resultat per stamaktie är justerad retroaktivt för utförd fondemission och omvänd split i november 2021

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Not	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
		2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
<b>Periodens resultat</b>		<b>54</b>	<b>-4</b>	<b>332</b>	<b>74</b>	<b>550</b>	<b>293</b>
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferenser		-1	0	-1	-	-4	-4
<b>Totalresultat för perioden</b>		<b>53</b>	<b>-4</b>	<b>331</b>	<b>74</b>	<b>546</b>	<b>289</b>
<b>Totalresultat för perioden hänförligt till:</b>							
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		54	12	335	95	556	317
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-1	-12	-4	-17	-6	-20
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-4	-	-4	-4	-8

## Resultatanalys

### Hyresintäkter

Under perioden januari till september ökade de totala intäkterna med 70 miljoner kronor (23) till 177 miljoner kronor (60). Ökningen förklaras främst av ökat fastighetsbestånd, både från förvärv och från färdigställda projekt.

Den ekonomiska uthyrningsgraden var på balansdagen 99,0 procent (95,1) och det kontrakterade hyresvärdet för förvaltningsfastigheterna uppgick till 254 miljoner kronor (93), en ökning med 174 procent.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick för perioden till 51 miljoner kronor (16). Överskottsgraden uppgick till 71 procent (73) och den justerade överskottsgraden 85 procent (85,2). Merparten av den kostnadsökning som har skett för el och uppvärmning under perioden har debiterats vidare på hyresgästerna i enlighet med hyresavtalen. I summan ingår även kostnader för fastighetsskötsel samt övrig drift och underhåll.

### Driftnetto

Genomförda förvärv har bidragit till en ökning av driftnettot med 185 procent till 126 miljoner kronor (44) på för perioden jämfört med motsvarande period föregående år. En specificering av driftnettot för kvartalet återfinns i not 2.

### Central administration

Kostnader för central administration, vilket avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner, uppgick till 27 miljoner kronor (23) för perioden.

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till 47 miljoner kronor (13) för perioden. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 4,3 procent (3,1). Till följd av fastighetsförvärv ökade den räntebärande nettoskulden till 2 298 miljoner kronor (1 468). Belåningsgraden uppgick till 52,9 procent (55,9). Räntetäckningsgraden ökade för perioden till 2,4 gånger (1,6). Se vidare information om räntebärande skulder på sidan 13.

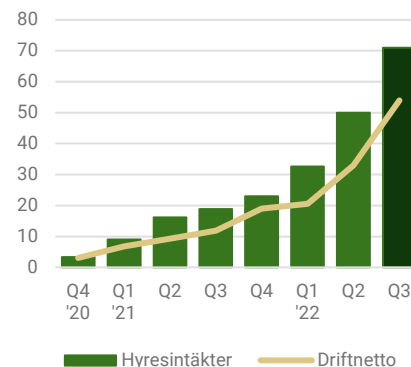
### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade och uppgick till 52 miljoner kronor (8) för perioden, varav 22 miljoner kronor (3) är hänförligt till det tredje kvartalet. Ökningen beror till stor del på ett ökat fastighetsbestånd i kombination med en hög grad hyresavtal där hyresgästen står för huvuddelen av drift- och underhållskostnaderna.

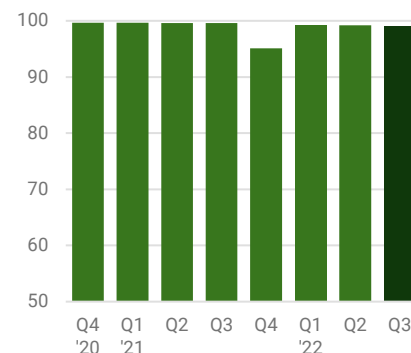
### Resultat för fastighetsverksamheten<sup>1</sup>

Resultatet för fastighetsverksamheten uppgick till 335 miljoner kronor (95) för perioden, påverkat av ökat förvaltningsresultat, orealiserad värdeförändring i fastighetsbeståndet om 351 miljoner kronor (116) och uppskjuten skatt om 75 miljoner kronor (27). Under perioden har de orealiserade värdeförändringarna på derivat ökat till 11 miljoner kronor (0). Mer information om orealiserade värdeförändringar för fastigheter återfinns i not 7.

### Hyresintäkter och driftnetto per kvartal, mkr



### Uthyrningsgrad per kvartal, %



<sup>1</sup> Kvarvarande verksamhet efter att modeverksamheten delats ut.

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Immateriella tillgångar		2	0	1
Förvaltningsfastigheter	7	4 348	1 484	2 607
Nyttjanderättstillgångar		13	-	2
Övriga materiella anläggningstillgångar		1	4	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-	1
Derivat		11	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 375</b>	<b>1 488</b>	<b>2 611</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Varulager		-	0	-
Kortfristiga fordringar		88	40	82
Likvida medel		130	79	218
Tillgångar som innehas för värdeöverföring	6	-	241	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>218</b>	<b>360</b>	<b>300</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 593</b>	<b>1 848</b>	<b>2 911</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 876	729	1 049
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	89	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 876</b>	<b>818</b>	<b>1 049</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder		2 201	774	1 514
Leasingskulder		10	-	-
Uppskjutna skatteskulder		167	38	90
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 378</b>	<b>812</b>	<b>1 604</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder		227	64	172
Leasingskulder		2	-	2
Övriga skulder		110	99	84
Skulder som innehas för värdeöverföring	6	-	55	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>339</b>	<b>218</b>	<b>258</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 593</b>	<b>1 848</b>	<b>2 911</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	1 049	470	470
Totalresultat för perioden	331	74	289
Emissioner, netto efter emissionskostnader	494	131	317
Skatteeffekt emissionskostnader	2	-	-
Apportemission förvärv av MBRS Group	-	143	142
Utdelning av innehav i MBRS Group	-	-	-177
Personaloptionsprogram	0	-	8
<b>Eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>1 876</b>	<b>818</b>	<b>1 049</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Not	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
		2022	2021	2022	2021	2021
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>						
Driftnetto kvarvarande verksamhet		54	19	126	44	65
Central administration kvarvarande verksamhet		-11	-11	-27	-23	-24
Rörelseresultat från utdelad verksamhet	4	0	-16	-3	-21	-24
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		0	6	0	10	11
Erhållen ränta		1	0	1	0	0
Betald ränta		-19	-2	-40	-10	-17
Betalda inkomstskatter		-4	-	-7	-4	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>21</b>	<b>-4</b>	<b>50</b>	<b>-4</b>	<b>10</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>						
Ökning (-)/minskning (+) av varulager		-	-17	-	-22	-22
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		13	61	11	-24	-36
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-8	-68	-21	-47	43
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>26</b>	<b>-28</b>	<b>40</b>	<b>-97</b>	<b>-5</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i befintliga fastigheter	7	-54	-56	-232	-73	-161
Förvärv av tillgångar via dotterbolag		-58	-32	-219	-62	-331
Förändring av övriga anläggningstillgångar		0	9	-2	7	-1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-112</b>	<b>-79</b>	<b>-453</b>	<b>-128</b>	<b>-493</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>						
Nyemission, netto efter emissionskostnader		0	40	338	39	38
Personaloptioner		-	-	0	-	8
Upptagna lån		165	208	830	648	1 257
Amortering av lån		-79	-94	-843	-418	-642
Amortering av leasingskuld		-	-2	-	-4	-2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>86</b>	<b>152</b>	<b>325</b>	<b>265</b>	<b>658</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>						
Periodens kassaflöde		0	45	-88	40	160
Likvida medel vid periodens början, netto		130	53	218	58	58
Likvida medel vid periodens slut, netto		130	98	130	98	218

### Kommentar till kassaflödesanalysen

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

Under kvartalet refinansierades två byggkrediter mot fastighetslån då projekten befinner sig i slutfaserna. Beräknade återstående

investeringar på pågående projekt fram till slutet av 2023 uppgår till 115 miljoner kronor.

Koncernens likvida medel är oförändrade mot ingången av kvartalet, trots investeringar i projektfastigheter och förvärv, vilket förklaras av ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten. Utöver kassan har koncernen utnyttjade kreditfaciliteter om cirka 30 miljoner kronor som kan avropas vid behov.

## Fastighetsportfölj

Tillväxten genom förvärv har avtagit något under det tredje kvartalet. Logistea har under kvartalet tillträtt två fastigheter i Kumla till ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 79,4 Mkr.

Det operativa målet att fastighetsvärdet ska överstiga 15 miljarder kronor vid utgången av 2024 kvarstår och ska uppnås genom att:

- Förvärva fastigheter och byggbar mark i attraktiva lägen i Sverige, och över tid även i övriga Norden, lämpade för lager, logistik och lätt industri.
- Löpande utveckla befintligt fastighetsbestånd genom ny- och tillbyggnation av fastigheter på egen mark.
- Prioritera en väl diversifierad kundbas med finansiellt stabila hyresgäster samt långa hyreskontrakt.
- Bedriva en resurseffektiv verksamhet, där digitalisering och teknik är möjliggörare och där miljöpåverkan och social hållbarhet beaktas i affärsbesluten.

Per den 30 september 2022 ägde Logistea 68 fastigheter (41) på 38 orter (19) i Sverige. De samlade hyresintäkterna under det tredje kvartalet uppgick till 70 miljoner kronor (23) och för de senaste 12 månaderna till 209 miljoner kronor. Total uthyringsbar yta uppgick till 544 026 kvadratmeter (345 154), inklusive pågående ny- och tillbyggnationer. Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick vid periodens utgång till 99,0 procent (95,1).

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 4 348 miljoner kronor (2 607), därutöver uppgår kommande investeringar i ny- och tillbyggnationer som planeras färdigställas under 2023 och 2024 till 115 miljoner kronor.

För perioden uppgick den orealiserade värdeförändringen till 351 miljoner kronor (116) och för det tredje kvartalet uppgick den till 37 miljoner kronor (12). Närmare 315 miljoner kronor i värdeförändringar för perioden grundar sig i under året justerade inflationsantaganden samt antaganden om direktavkastningskrav för förvaltningsfastigheter. Övriga delar av värdeförändringen beror på ett stigande driftnetto som resultat av färdigställda projekt och hyresgästanpassningar.

Värdeförändringarna i det tredje kvartalet uppgick till 37 miljoner kronor varav 4 miljoner kronor beror på färdigställda projekt. Resterande, 33 miljoner kronor, beror på en kombination av stigande inflationsantaganden och justerade avkastningskrav. För kvartalet har värderingsyielden justerats upp med i snitt med 0,20 procentenheter.

Direktavkastningen för Logisteas förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 5,85 procent, att jämföras med 5,87 procent vid utgången av föregående kvartal. Mer information återfinns i not 7.

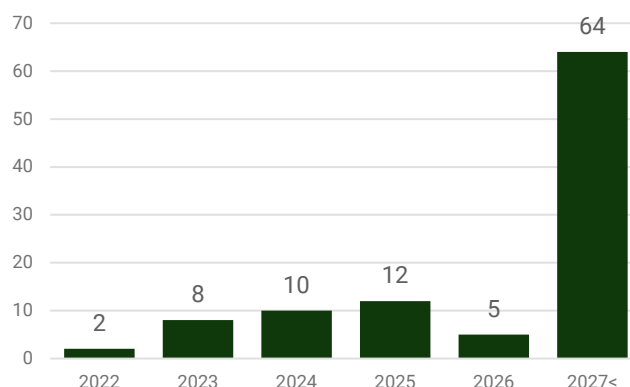
Fastigheternas redovisade värde baseras såväl på värderingar utförda av välrenommerade externa värderingsinstitut som på interna värderingar. Under 2022 har 92 procent av beståndet värderats av externa värderingsinstitut, varav 22 procent under tredje kvartalet. Under fjärde kvartalet kommer majoriteten av beståndet att värderas externt. Mer information om värderingar finns i Not 10 i Logisteas Års- och hållbarhetsredovisning 2021.

### Kunder och hyresavtal

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

Logisteas förvävsstrategi fokuserar på fastigheter i bra lägen med långsiktiga finansiellt stabila hyresgäster. Per den 30 september 2022 var den genomsnittliga återstående kontraktslängden för Logisteas hyresgäster 7,7 år. En diversifiering vad gäller hyresgästernas branscher ger minskad risk för hyresförluster och vakanser.

### Förfallostruktur hyresvärde, %





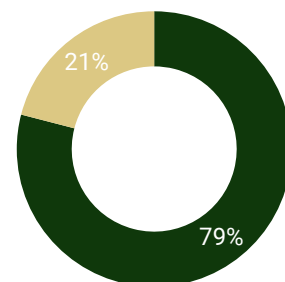
## Fastighetsbestånd per balansdag 30 september 2022

Region	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Byggrätt BTA, kvm
Väst	267 385	2 293	151	132	70 500
Mitt	98 505	513	40	31	50 000
Syd	96 897	717	44	42	13 000
Öst	28 260	196	13	11	2 000
Norr	16 759	81	6	6	-
<b>Summa</b>	<b>507 806</b>	<b>3 800</b>	<b>254</b>	<b>222</b>	<b>135 500</b>
Projektfastigheter	36 220	548	26	24	180 000
<b>Summa</b>	<b>544 026</b>	<b>4 348</b>	<b>280</b>	<b>246</b>	<b>315 500</b>

Ej inkluderat i tabellen är Svenljunga/Lockryd (480 000 kvm byggrätt) och Ödeshög (50 000 kvm byggrätt) där Logistea har ensidig option om markförvärv.

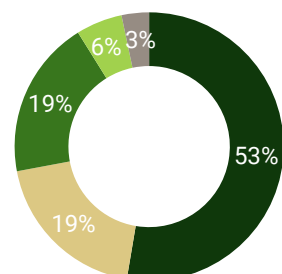
Under tredje kvartalet tillträdde Logistea två fastigheter motsvarande 10 200 kvadratmeter uthyrbar yta samt cirka 10 000 kvadratmeter byggrätter, till ett samlat fastighetsvärde om 79,4 miljoner kronor. Under perioden har totalt 26 fastigheter med en total uthyrbar area om 198 372 kvadratmeter, inklusive 30 000 kvadratmeter byggrätter, tillträtts.

## Uthyrningsbar yta per kategori 30 september 2022, kvm

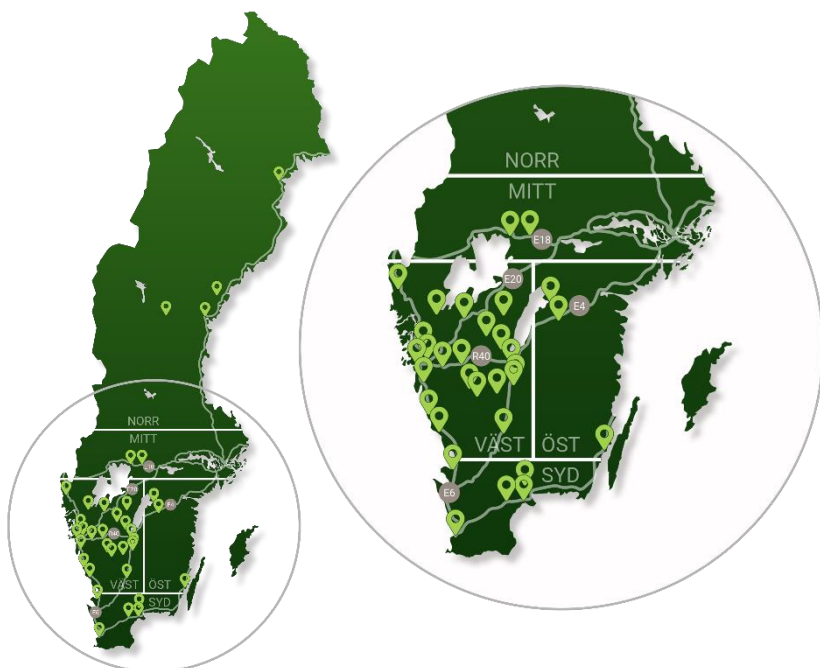


■ Lager/logistik ■ Lätt industri

## Uthyrningsbar yta per region 30 september 2022, kvm



■ Väst ■ Mitt ■ Syd ■ Öst ■ Norr



Logistea's fastighetsbestånd per 30 september regionindelad.

## Projektfastigheter

För att bibehålla nöjda och långsiktiga hyresgäster jobbar Logistea kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa sina fastigheter efter våra hyresgästers behov. Tillsammans med hyresgästerna utvecklar Logistea nya fastigheter, moderniserar och bygger till befintliga fastigheter samt driver vidareutveckling av miljön kring fastigheterna. Genom ett bra och nära samarbete kan Logistea växa tillsammans med hyresgästerna.

### Pågående och avslutade projekt

*Borås (Vindan 1)* – Projektet att bygga till cirka 9 000 kvadratmeter toppmodern lager- och logistikyta till befintlig fastighet slutfördes under Q3 2022 och har överlämnats till hyresgästen och e-handelsaktören Cellbes, vilka också har slutfört installationen av sin automationslösning, "Autostore". Modernisering och ändamålsanpassning av cirka 6 000 kvm i ursprungsbyggnaden pågår i samarbete med hyresgästen och planeras överlämnas under det fjärde kvartalet.

*Vaggeryd Logistikpark* – Logistikparken är ett omfattande utvecklingsområde om totalt 380 000 kvadratmeter beläget i ett utmärkt logistikläge söder om Jönköping, där även järnvägsanslutning ingår. Planarbete bedrivs med syfte att bland annat utöka antalet byggrätter. Befintlig total byggrätt bedöms uppgå till 120 000 kvadratmeter.

Första etappen, en toppmodern fastighet för logistik och lätt industri om cirka 13 500 kvadratmeter med ett ypperligt skyltläge ut mot E4:an färdigställdes tidigare under året. Slutbesked har erhållits och hyresgäster kunde flytta in under det andra kvartalet 2022. Fortsatt arbete med att utveckla återstående delarna av området fortlöper.

### Pågående projekt

Fastighet	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, mkr	Bedömt driftnetto, mkr	Bedömt investering, mkr	Total investering, mkr	Återstående investering, mkr	Beräknat färdigställande, år
Borås Vindan 1	21 700	12	11	101	7	2022	
Timrå Vivsta 13:92	5 000	5	4	55	29	2023	
Kungsbacka Duvehed 2:51	4 400	4	4	64	39	2024	
Kungälv Tråget 3	5 120	5	5	70	40	2024	
<b>Summa</b>	<b>36 220</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>290</b>	<b>115</b>		

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



*Timrå (Vivsta 13:92)* – För Nordic Netstores utvecklar Logistea en modern behovsanpassad lager och logistikbyggnad om cirka 5 000 kvm i Timrå. Projektet fortlöper enligt plan och överlämning till hyresgäst är fortsatt beräknad till andra kvartalet 2023

*Göteborg (Kungälv Tråget 3 & Kungsbacka Duvehed 2:51)* – Byggnation av två projektfastigheter i Göteborg beräknas påbörjas under 2023.

### Framtida projekt

*Svenljunga* – Ett projekt i tidig fas, med potential att bli ett av de större industriprojekten i Sverige kommande år, utgörs av den avsiktsförklaring som Logistea, tillsammans med Hansson Holding AB, tecknade med battericellstillverkaren Freyr Battery i slutet av 2021 avseende ett hyresavtal om 380 000 kvadratmeter nyproducerad lokalyta. Samtidigt tecknades ett tillhörande exklusivt markreservationsavtal avseende en miljon kvadratmeter markyta med Svenljunga kommun. Planering och tillståndsprocess fortgår enligt plan.

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

Projekt Terminalen i Skillingaryd, nära Båramoterminalen, som möjliggör nyproducerade logistikbyggnader upp till 55 000 kvm.

Mer information på [www.logisteaterminalen.se](http://www.logisteaterminalen.se)

## Marknad

### Investeringsmarknaden

Under det tredje kvartalet bromsade antal affärer i segmentet industri in jämfört med första halvåret 2022. Under kvartalet genomfördes 13 transaktioner<sup>2</sup> inom segmentet lager, logistik och industri med ett individuellt transaktionsvärde överstigande 50 miljoner, till ett sammanlagt värde om 4,3 miljarder kronor.<sup>3</sup>

### Stark efterfrågan

I en undersökning från Svenskt Näringsliv framgår det att svenska företag har växande problem med leveranskedjorna, bland annat på grund av kriget i Ukraina. Undersökningen, som genomfördes i första halvåret 2022, visar att 84 procent av de 675 tillfrågade importerande företagen, uppger att de har problem med leveranskedjorna. Försenade leveranser och brist på varor och tjänster är två av orsakerna. 53 procent uppger att de avser att öka sina lager.<sup>4</sup>

Enligt det internationella kombitransportorganet UIRR ökade godstransporterna på järnväg i Europa med närmare 11 procent under 2021. Under första halvåret 2022 ökade godstransporterna på järnväg med hela 10,5 procent i Sverige. Troliga förklaringar till ökningen är stigande drivmedelskostnader för lastbilar samt ökat hållbarhetsmedvetande hos både speditörer och beställare.

Logisteas största projekt Vaggeryd Logistikpark samt Projekt Terminalen i Skillingaryd har, eller har möjlighet till, stickspår för järnväg in till fastigheterna. Båda fastigheterna ligger även inom ett stenkast från Båramoterminalen, en av norra Europas största torrhamnar som även är ansluten till den europeiska järnvägskorridoren ScandMed.

### Transaktionsmarknaden

Transaktionsmarknaden i Sverige fortsatte att försvagas under tredje kvartalet 2022 jämfört med föregående år och aktiviteten under augusti–september låg 87 procent under snittet för de senaste fem åren, vilket kan kopplas till stigande ränteläge och osäkerhet kring svagare konjunktur. Transaktionsvolymen under

tredje kvartalet summerades till 15,2 Mdkr, vilket var 60 procent lägre jämfört med motsvarande period under 2021. Sedan årsskiftet är transaktionsvolymen ner 26 procent men är starkt ur ett historiskt perspektiv och endast ner med 12 procent justerat för företagsaffärer. Kvartalet har varit avvaktande, där fortsatt stigande räntor i kombination med svagare konjunkturutsikter och höga byggkostnader påverkat transaktionsmarknaden.<sup>5</sup>

### Transaktionsmarknaden för logistik och industri

Intresset för att investera i lager- och logistikfastigheter i Sverige är fortsatt stort, drivet av stark underliggande efterfrågan på ytor och förutsättningar för hyrestillväxt. Segmentet har drivits av en stor efterfrågan från hyresgäster som efterfrågat moderna och automatiserade logistiklösningar i takt med att e-handel har vuxit. Samtidigt har många investerare, både nationella och internationella, velat öka sin exponering mot segmentet, inte minst kapitalstarka institutioner. Den högre räntekostnaden har dock pressat avkastningen för alla aktörer i marknaden, vilket sätter press på priserna och har skapat viss osäkerhet kring prisläget de senaste två kvartalen.<sup>6</sup>

Långa hyreskontrakt och nyproducerade ytor står fortsatt högt i kurs hos investerare men intresset är relativt brett även för portföljer av industrifastigheter, även om avkastningskraven där är betydligt högre.<sup>7</sup>

Avkastningskraven bedöms ha ökat sedan slutet av andra kvartalet, drivet bland annat av stigande finansieringskostnader. Högre inflationen under 2022 kommer att innebära avtalsmässiga stora indexeringar av hyror. Detta kommer att skapa en buffert för eventuella framtida stigande avkastningskrav.

<sup>2</sup> Exklusive den under tredje kvartalet slutförda transaktionen där Stenhus Fastigheter förvärvade Randviken Fastigheter för cirka 7 miljarder

<sup>3</sup> MSCI Datscha

<sup>4</sup> [https://www.svensktnaringsliv.se/sakomraden/internationell-handel/valfyllda-lager-nar-importpriserna-stiger\\_1184476.html](https://www.svensktnaringsliv.se/sakomraden/internationell-handel/valfyllda-lager-nar-importpriserna-stiger_1184476.html)

<sup>5</sup> JLL Kvartalsrapport kvartal 3 2022

<sup>6</sup> JLL Kvartalsrapport kvartal 3 2022

<sup>7</sup> JLL Kvartalsrapport kvartal 3 2022

## Hållbarhet

### Mål och strategi i enlighet med Agenda 2030 och BREEAM

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

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

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

### Hållbarhetsmål

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

- BREEAM Mycket bra eller högre, alternativt motsvarande certifieringsstandard, eller
- Energieprestandacertifikat (EPC) A eller B, eller
- Energiförbrukning understigande 20 procent av tillämplig nationell byggförordning, eller
- Minska energiförbrukning med minst 30 procent vid större ombyggnationer.

### Aktuellt inom hållbarhet

Logisteas arbete inom hållbarhetsområdet fortsatte under tredje kvartalet. Under kvartalet miljöcertifierades en första byggnad, Stödstop 1:7, i Vaggeryd Logistikpark, vilken uppnådde BREAM In Use Very Good. Miljöcertifiering av ytterligare en byggnad påbörjades under tredje kvartalet.

### 50 procent grön finansiering

Logistea etablerade 2021 ett grönt finansiellt ramverk i syfte att finansiera och refinansiera gröna och energieffektiva byggnader samt investeringar i energieffektivisering såsom solpaneler. Ramverket för grön finansiering är upprättat i enlighet med Green Bond Principles, utformat av ICMA (International Capital Markets Association) samt Green Loan Principles, utformat av LMA (Loan Market Association). Ramverket är granskat av ISS ESG, en oberoende tredje part. Under 2021 emitterade Logistea 500 miljoner kronor i seniora icke-säkerställda obligationer inom ramverket som totalt uppgår till 1 000 miljoner kronor. Bolagets gröna tillgångar uppgick på balansdagen till cirka 416 miljoner kronor. Logistea har som operativt mål att 50 procent av låneportföljen ska utgöras av grön finansiering vid utgången av 2026. På balansdagen bestod 20 procent av låneportföljen av grön finansiering.

### Samhällsengagemang

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

### Ramverk för hållbarhet

#### WE SUPPORT



### Samhällsengagemang



## Finansiering

### Marknadsläge

Perioden präglades av fortsatt stigande inflation som delvis beror på yttre faktorer såsom höga energipriser delvis till följd av kriget i Ukraina och eftersläpningar av pandemin. Inflationen drivs också av hög efterfrågan som ett resultat av att konjunkturen i Sverige varit god.

Kapitalmarknaden var de senaste två kvartalen volatil, med låg likviditet och breda kreditmarginaler. För att få bukt med den ökande inflationen och i hopp om att stärka den svenska kronan valde Riksbanken att i september höja styrräntan med 100 punkter. Ytterligare ränteökningar väntas under året, varför kapitalmarknaden inte kommer att vara Logisteas förstahandsval vid eventuella kommande kapitalanskaffningar, givet rådande marknadssentiment.

### Derivatinstrument

Logistea bedömer att refinansieringsrisken är oförändrad jämfört med årsskiftet med stöd i den genomsnittliga kapitalbindningstiden, som vid periodens utgång uppgick till 2,3 år (2,4). Ränterisken har förändrats i takt med att styrräntan har ökat under året. För att motverka den förhöjda ränterisken har Logistea under året tecknat derivat i form av räntetak och ränteswappar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid periodens slut till 0,8 år (0,5) inklusive effekten av räntederivat. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 4,3 procent (3,1).

Derivatportföljen bestod vid utgången av tredje kvartalet av ränteswappar och räntetak till ett nominellt belopp om 476 miljoner kronor (0) med förfall 2024–2027. Samtliga derivat används för att säkra räntan på lån som löper med rörlig ränta.

Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick under perioden till 11 miljoner kronor (0) där värdeökningen kan förklaras med stigande marknadsräntor.

### Räntebärande skulder

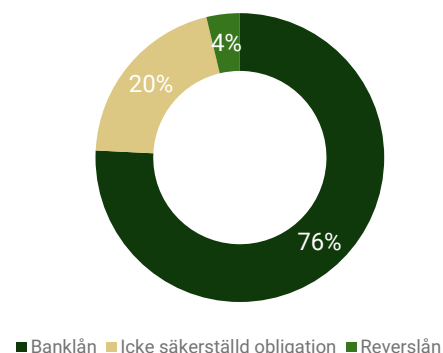
Logistea nyttjar bankfinansiering och kapitalmarknaden för att finansiera investeringar som förvärv och nybyggnation samt förädling och optimering av det befintliga beståndet. Tillväxt ska ske med en balanserad nettobelåning om maximalt 60 procent över tid.

På balansdagen hade Logistea en utstående grön icke säkerställd obligation om 500 miljoner kronor som emitterades fjärde kvartalet 2021 under ett totalt ramverk om 1 000 miljoner kronor. Obligationslånet har en löptid på 3 år.

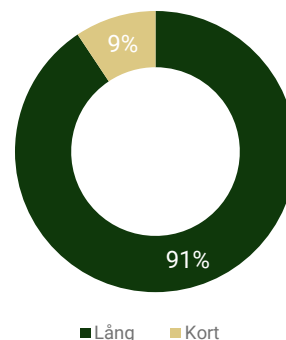
Bolagets räntebärande nettoskuld uppgick på balansdagen till 2 298 miljoner kronor (1 468) vilket motsvarar en belåningsgrad på 52,9 procent (55,9) av fastigheternas marknadsvärde. Av den räntebärande bruttoskulden utgjordes 2 201 miljoner kronor (1 514) av långfristiga skulder och 227 miljoner kronor (172) av kortfristiga skulder. Sammantaget utgjordes största delen av bolagets räntebärande skuld av bankfinansiering om 1 850 miljoner kronor (581).

Nettopplåningen under kvartalet uppgick till totalt 110 miljoner kronor (614). Under det tredje kvartalet har koncernen tagit upp 167 miljoner kronor (1 256) i nya lån och amorterat 57 miljoner kronor (642). Vid periodens utgång hade Logistea likvida medel uppgående till 130 miljoner kronor.

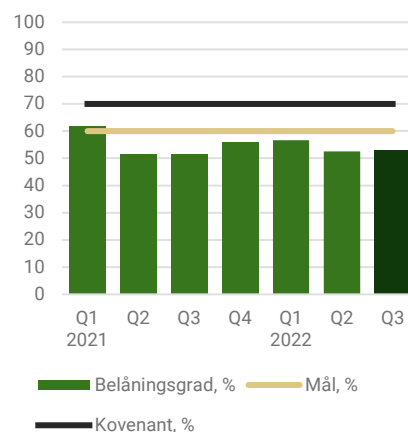
### Fördelning räntebärande skulder



### Fördelning lång- och kortfristiga skulder



### Belåningsgrad per kvartal, %





## Aktien

Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens utgång drygt 13 000 aktieägare. De tio största ägarna per den 30 september 2022 framgår av tabellen nedan.

### Aktieägare per 2022-09-30

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

Aktieägare	LOGI A	LOGI B	Kapital, %	Röster, %
Ilija Batljan direkt eller via bolag	2 395 851	24 150 511	22,0	23,2
Dragfast AB	3 050 000	8 030 000	9,2	18,6
M2 Capital Management AB	430 205	11 069 729	9,5	7,4
Stefan Hansson direkt och via bolag	614 787	6 995 921	6,3	6,4
Phoenix Insurance Ltd.	-	7 687 705	6,4	3,8
Karlskoga Industrifastigheter AB	-	6 500 000	5,4	3,1
Kattvik Financial Services AB	51 223	4 286 512	3,6	2,3
Futur Pension	171 995	2 576 604	2,3	2,1
Avere Fastigheter AB	267 917	1 362 948	1,3	2,0
Trenäs Förvaltning AB	394 182	41 828	0,4	1,9
<b>Totalt 10 största aktieägare</b>	<b>7 376 160</b>	<b>72 701 758</b>	<b>66,3</b>	<b>70,8</b>
Övriga	2 192 232	38 583 907	33,7	29,2
<b>Totalt samtliga aktieägare</b>	<b>9 568 392</b>	<b>111 285 665</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Källa: Euroclear och aktieägarna själva

### Emissioner vid förvärv

Med stöd av styrelsens emissionsbemyndigande från årsstämman den 5 maj 2022, har Logistea fortsatt att delbetala fastighetsförvärv med nyemitterade aktier. Detta bedöms skapa aktieägarvärde för existerande aktieägare. Under de tre första kvartalen 2022 har 5 136 752 nya Stam B aktier emitterats i samband med förvärv.

### Företrädesemission april 2022

Under mars 2022 offentliggjorde Logistea förslaget om att genomföra en företrädesemission i syfte att stödja Logisteas tillväxtstrategi. Emissionen var fullt garanterad av en grupp existerande aktieägare och slutfördes i april 2022. Teckningskursen fastställdes till 18 kronor per stamaktie, oavsett aktieslag, vilket motsvarade en emissionslikvid om 350 miljoner kronor före emissionskostnader. Genom företrädesemissionen ökade Logisteas aktiekapital med 9,7 miljoner kronor genom utgivandet av 1 594 732 nya Stam A respektive 17 833 401 nya Stam B aktier. Antalet stamaktier ökade med 19 428 133 stamaktier vilket motsvarar en utspädning om cirka 16,7 procent av det totala antalet aktier och 16,7 procent av det totala antalet röster i Logistea.

### Optionsprogram

På den extra bolagsstämman i oktober 2021 beslutades det att implementera ett optionsprogram för anställda och nyckelpersoner. Då aktiekursen per balansdagen understeg optionernas teckningskurs, redovisar bolaget inte någon utspädningseffekt.

### Aktiefakta, 30 september 2022

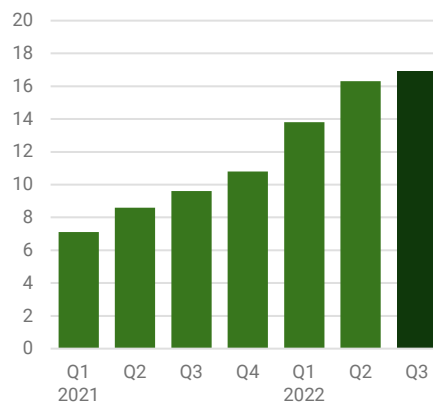
Börsvärde	1,4 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	549300ZSB0ZCKM1SL747
Antal aktieägare	13 266

Stamaktie serie A	
Antal aktier	9 568 392
Stängningskurs	11,5 kr
ISIN	SE0017131329

Stamaktie serie B	
Antal aktier	111 285 665
Stängningskurs	11,3 kr
ISIN	SE0017131337

Totalt utestående aktier per balansdagen uppgår till 120 854 057 aktier.

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



## Nyckeltal

	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	4 348	1 484	4 348	1 484	4 348	2 607
Hysesintäkter, mkr	70	23	177	60	209	93
Hysesvärde, mkr	254	93	254	93	254	154
Driftnetto, mkr	54	19	126	44	147	65
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	99,6	99,0	99,6	99,0	95,2
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	7,7	6,3	7,7	6,3	7,7	6,2
Direktavkastning, %	5,8	5,9	5,8	5,9	5,8	6,0
Överskottsgrad, %	76,7	79,2	71,3	73,1	70,3	70,6
Justerad överskottsgrad, %	87,2	92,6	85,0	85,2	83,6	82,2
Antal förvaltningsfastigheter, st	68	26	68	26	68	41
<b>Finansiella</b>						
Avkastning på eget kapital, %	11,8	7,1	30,5	21,2	42,7	38,5
Soliditet, %	40,9	44,6	40,9	44,6	40,9	36,0
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 299	759	2 299	759	2 299	1 458
Belåningsgrad, %	52,9	51,1	52,9	51,1	52,9	55,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	1,7	2,4	1,6	2,4	1,8
Genomsnittlig ränta, %	4,3	2,3	4,3	2,3	4,3	3,1
Genomsnittlig räntebindning, år	0,8	0,5	0,8	0,5	0,8	0,5
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,3	2,2	2,3	2,2	2,3	2,4
<b>Aktierelaterade</b>						
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,2	0,4	0,5	0,1	0,6	0,2
Resultat per stamaktie A och B, kr <sup>1)</sup>	0,4	0,1	3,0	1,2	5,3	3,7
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	16,9	9,6	16,9	9,6	16,9	11,8
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	15,5	9,1	15,5	9,1	15,5	10,9
Aktiekurs per stamaktie A, kr	11,5	20,0	11,5	20,0	11,5	49,5
Aktiekurs per stamaktie B, kr	11,3	-	11,3	-	11,3	33,3
Betald utdelning per stamaktie A och B, kr	-	-	-	-	-	-
<b>EPRA</b>						
EPRA NRV, kr/aktie	16,8	10,7	16,8	10,7	16,8	11,8
EPRA NTA, kr/aktie	15,6	10,1	15,6	10,1	15,6	10,9
EPRA NDV, kr/aktie	15,5	10,3	15,5	10,3	15,5	10,9
EPRA EPS	0,2	0,0	0,4	0,1	0,6	0,2
Antal utestående stamaktier A och B, tusental	120 854	79 737	120 854	79 737	120 854	96 289
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	120 854	78 511	110 482	75 400	104 481	78 768

<sup>1</sup>Resultat per stamaktie är justerad retroaktivt för utförd fondemission och omvänd split i november 2021.

För definitioner av nyckeltal, se sidan 22. Avstämningstabeller för uträkning av nyckeltal finns tillgängligt på Logistea's hemsida.

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

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

### Utdelning av aktier i MBRS Group AB

Modeverksamheten, som bedrevs i de tidigare helägda dotterbolagen Odd Molly Sverige AB och Used By International AB, avyttrades den 1 juli 2021 till MBRS Group AB (MBRS), tidigare We aRe Spin Dye AB (publ). I samband med transaktionen mottog Logistea nyemitterade aktier motsvarande cirka 53 procent av antalet utestående aktier i MBRS. MBRS ingick i Logisteas koncern fram till den 22 oktober 2021 då det beslutades att dela ut aktierna till Logisteas aktieägare i en s.k. Lex Asea-utdelning. Resultatet och balanserna från modeverksamheten och MBRS benämns i resultaträkningen och balansräkningen som från utdelad verksamhet, se Not 4 respektive Not 6. Slutligen är även kassaflödet för modeverksamheten och MBRS utbruten och redovisas som kassaflöde från utdelad verksamhet, se Not 5.

### Värdering av fastighetsportföljen

Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga kostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter till verkligt värde enligt nivå tre i verkligt värdehierarkin med värdet förändringar i resultaträkningen. Koncernens fastigheter består primärt av logistikfastigheter, vilka har liknande riskprofil och värderingsmetodik. Snitthyrestiden på samtliga kontrakt på balansdagen var 7,7 år (6,3). De väsentliga variablerna, som är avgörande för det beräknade verkliga värdet, är diskonteringsränta och hyresvärde. Andra viktiga variabler är långsiktiga driftnetton, hyresnivåer, vakansnivåer och geografiskt läge. Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger bland annat marknadens riskränta för fastighetsinvesteringar, vid varje given tid. Denna baseras på ett antal faktorer såsom marknadsränta, skuldsättningsgrad, inflationsförväntningar och avkastningskrav på insatt kapital. Även fastighetsspecifika förutsättningar påverkar direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet blir fastighetens driftnetto ställt i relation till det verkliga värdet. Som diskonteringsränta används fastställd direktavkastning med tillägg för årlig inflation. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 2,0 - 8,5 procent. Mer information om Logisteas värderingar finns i Not 10 i Årsredovisning 2021.

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

### Risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. En beskrivning av koncernens risker återfinns på sidorna 32–37 samt i not 17 i Årsredovisningen för 2021. Årsredovisning 2021 återfinns på [www.logistea.se](http://www.logistea.se).

### Not 2. Driftnetto

Mkr	Jul-sep		Jan-sep	
	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	70	23	177	60
Varav hyrestillägg	8	4	28	9
Fastighetskostnader	-16	-4	-51	-16
<b>Driftnetto</b>	<b>54</b>	<b>19</b>	<b>126</b>	<b>44</b>
Överskottsgrad	77%	79%	71%	73%
Justerad överskottsgrad	87%	93%	85%	85%

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

### Not 3. Finansnetto

Mkr	Jul-sep		Jan-sep	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	0,9	0,0	1,1	0,0
Räntekostnader	-24,2	-4,9	-53,7	-13,2
Aktiverad ränta	4,2	-	10,9	-
Räntekostnader IFRS 16	0	-	-0,1	-
Uppläggningsavgifter	-2,0	-	-4,8	-
<b>Finansnetto</b>	<b>-21,1</b>	<b>-4,9</b>	<b>-46,6</b>	<b>-13,1</b>



#### Not 4. Periodens resultaträkning för utdelad verksamhet

Mkr	Jan-sep		Jan-dec
	2022	2021	2021
Nettoomsättning	-	181	195
Övriga rörelseintäkter	-	1	1
<b>Totala intäker</b>	<b>-</b>	<b>182</b>	<b>196</b>
Handelsvaror	-	-68	-72
Övriga externa kostnader	0	-90	-88
Personalkostnader	-3	-36	-44
Avskrivningar	-	-6	-16
Övriga rörelsekostnader	-	-3	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3</b>	<b>-21</b>	<b>-24</b>
Finansiella poster, netto	-	0	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-3</b>	<b>-21</b>	<b>-24</b>
Skatt	-	-	-
<b>Periodens resultat från utdelad verksamhet</b>	<b>-3</b>	<b>-21</b>	<b>-24</b>

#### Not 5. Periodens kassaflödesanalys för utdelad verksamhet

Mkr	Jan-sep		Jan-dec
	2022	2021	2021
Kassaflöde för den löpande verksamheten	-3	-19	-24
Kassaflöde för investeringsverksamheten	-	-2	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-
<b>Periodens kassaflöde från utdelad verksamhet</b>	<b>-3</b>	<b>-21</b>	<b>-24</b>

#### Not 6. Periodens balansräkning för utdelad verksamhet

Mkr	2021-09-30
Immateriella anläggningstillgångar	142
Materiella anläggningstillgångar	1
Finansiella anläggningstillgångar	1
Varulager	49
Kundfordringar	22
Kortfristiga fordringar	6
Likvida medel	19
<b>Tillgångar som innehas för utdelning</b>	<b>241</b>
Kortfristiga skulder	55
<b>Skulder som innehas för utdelning</b>	<b>55</b>

Mer information om utdelad verksamhet finns att läsa i Redovisningsprinciper.

#### Not 7. Förvaltningsfastigheter

För perioden uppgick den orealiserade värdeförändringen till 351 miljoner kronor (116) och för det tredje kvartalet uppgick den till 37 miljoner kronor (12). Närmare 315 miljoner kronor i värdeförändringar för perioden grundar sig i under året justerade inflationsantaganden samt antaganden om direktavkastningskrav för förvaltningsfastigheter. Övriga delar av värdeförändringen beror på ett stigande driftnetto som resultat av färdigställda projekt och hyresgästanpassningar.

Värdeförändringarna i det tredje kvartalet uppgick till 37 miljoner kronor varav 4 miljoner kronor beror på färdigställda projekt. Resterande, 33 miljoner kronor, beror på en kombination av stigande inflationsantaganden och justerade avkastningskrav. För kvartalet har värderingsyielden justerats upp med i snitt med 0,20 procentenheter.

Direktavkastningen för Logisteas förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 5,85 procent, att jämföras med 5,87 procent vid utgången av föregående kvartal.

Samtliga förvärv gjorda under perioden är klassificerade som tillgångsförvärv.

Mkr	2022	2021
<b>Fastighetsvärde 1 januari</b>	<b>2 607</b>	<b>887</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	232	73
Förvärv	1 158	408
Orealiserad värdeförändring	351	116
<b>Fastighetsvärde 30 september</b>	<b>4 348</b>	<b>1 484</b>

## Moderbolaget

### Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Nettoomsättning	19	1	54	1	80	27
Administrationskostnader	-17	-10	-45	-21	-56	-32
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2</b>	<b>-9</b>	<b>9</b>	<b>-20</b>	<b>24</b>	<b>-5</b>
Resultat från finansiella poster	-1	120	-11	118	-14	115
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	5	5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1</b>	<b>111</b>	<b>-2</b>	<b>98</b>	<b>15</b>	<b>115</b>
Skatt på periodens resultat	-	-	-	0	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>1</b>	<b>111</b>	<b>-2</b>	<b>98</b>	<b>17</b>	<b>115</b>

### Balansräkning i sammandrag

Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	-	1
Materiella anläggningstillgångar	1	-	0
Andelar i koncernbolag	921	749	791
Fordringar på koncernföretag	2 735	535	1 322
Uppskjuten skattefordran	6	-	6
Övriga fordringar	24	16	22
Kassa och bank	90	20	150
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 778</b>	<b>1 320</b>	<b>2 292</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	62	10	50
Fritt eget kapital	1 095	610	612
Räntebärande skulder	1 969	678	1 529
Skulder till koncernföretag	632	-	71
Övriga skulder	20	22	30
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 778</b>	<b>1 320</b>	<b>2 292</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 26 oktober 2022

**Logistea AB (publ)**  
Organisationsnummer 556627-6241

Patrik Tillman  
Styrelseordförande

Bengt Kjell  
Vice styrelseordförande

Anneli Lindblom  
Styrelseledamot

Caroline Thagesson  
Styrelseledamot

Johan Mark  
Styrelseledamot

Sanja Batljan  
Styrelseledamot

Stefan Hansson  
Styrelseledamot

Niklas Zuckerman  
Verkställande direktör

# 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 2022 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 26 oktober 2022

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

## Intjäningsförmåga

Mkr	2021-03-31	2021-06-30	2021-09-30	2021-12-31	2022-03-31	2022-06-30	2022-09-30
Hysesintäkter förvaltningsfastigheter	68	85	87	155	179	247	254
Hysesintäkter projektfastigheter	-	-	34	34	20	24	26
Ej faktureringsbara fastighetskostnader	-19	-21	-22	-31	-33	-34	-34
<b>Driftnetto</b>	<b>49</b>	<b>64</b>	<b>99</b>	<b>158</b>	<b>166</b>	<b>237</b>	<b>246</b>
Central administration	-7	-10	-15	-20	-26	-30	-32
Finansnetto	-12	-20	-23	-53	-55	-84	-93
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>30</b>	<b>34</b>	<b>61</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>123</b>	<b>121</b>

I tabellen ovan presenteras intjäningsförmåga för koncernen på 12-månadersbasis. Observera att eventuell kommande indexjustering av hyresintäkterna inte är medräknad.

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

Logisteas resultaträkning påverkas även av värdetförändring 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 för de pågående projekt som planeras färdigställas inom en 12-månaders period där hyresavtal har tecknats.

Hyresintäkter redovisas exklusive hyrestillägg, se not 2.

## 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 17 (3). I motsvarande period för 2021 anges enbart medarbetare hänförliga till kvarvarande verksamhet, dvs fastighetsverksamheten. Medeltalet medarbetare under det tredje kvartalet uppgick till 16 personer (3).

### 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. Ingen utdelning beslutades på årsstämman för verksamhetsåret 2021.

### Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Inga väsentliga händelser att rapportera.

### Revisors granskning

Delårsrapporten har varit föremål för granskning av bolagets revisor.

## Alternativa nyckeltal & definitioner

### Aktiekurs per stamaktie

Aktiekurs på balansdagen

### Antal förvaltningsfastigheter

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

### Antal utestående stamaktier

Antal utestående stamaktier på balansdagen.

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med genomsnittet av ingående och utgående eget kapital<sup>1</sup>.

### Belåningsgrad

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

### Byggrätt

Bedömd byggbar BTA, bruttoarea, i kvadratmeter.

### Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

### Direktavkastning

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

### Eget kapital per stamaktie

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

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Årligt kontraktsvärde dividerat med hyresvärde exklusive projektfastigheter.

### EPRA NRV

Eget kapital<sup>1</sup> med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.

### EPRA NTA

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

### EPRA NDV

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

### EPRA EPS

Förvaltningsresultatet med avdrag för aktuell skatt per stamaktie.

### Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

### Förvaltningsfastigheter

Fastigheter under löpande förvaltning.

### Genomsnittligt antal utestående stamaktier

Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

### Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder.

### Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid på räntan för räntebärande skulder.

### Hyresvärde

Årligt kontraktsvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

### Justerad överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter exklusive hyrestillägg.

### Orealiserade värdeförändringar

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, avyttringar och investeringar.

### Projektfastigheter

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

### Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

### Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

### Räntetäckningsgrad

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

### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

### Substansvärde (NAV) per stamaktie

Eget kapital<sup>1</sup> med återläggning av uppskjuten skatteskuld i relation till antal utestående stamaktier.

### Överskottsgrad

Driftnetto i procent av intäkter

Logistea tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell stallning, 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 hemsida.

<sup>1</sup>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

## Logistea i korthet

Logistea AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag med en vision om att vara den naturliga långsiktiga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri. Visionen 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 är grön finansiering år vid utgången av 2026.

### Finansiella mål och riskbegränsningar

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

### Utdelningspolicy

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

### Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2022	2023-02-17
Delårsrapport Q1 2023	2023-05-05
Årsstämma	2023-05-05
Delårsrapport Q2 2023	2023-07-14
Delårsrapport Q3 2023	2023-10-27



### Kontaktuppgifter

#### Niklas Zuckerman

VD

Niklas.zuckerman@logistea.se

+46 (0)708 39 82 82

#### Maria Kruse

Chef IR & hållbarhet

Maria.kruse@logistea.se

+46 (0)706 24 88 30

#### 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 26 oktober 2022 kl 07:30 CET.