

Q4 2024

Summering perioden januari – december 2024

- Intäkterna ökade med 92 procent och uppgick till 713 mkr (371).
- Driftnettot ökade med 118 procent till 601 mkr (276).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 211 mkr (107). Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster ökade med 153 procent till 271 mkr (107).
- Resultatet före skatt uppgick till 439 mkr (8), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med 261 mkr (-63).
- Resultat per aktie uppgick till 1,0 kr (0,0).
- Substansvärde per aktie ökade till 15,3 kr (13,2).
- Den 11 juli tillträdde Logistea aktierna i KMC HoldCo AS ("KMC") och utökade sitt fastighetsbestånd med 72 fastigheter belägna i åtta länder. Rörelseförvärvet innebär att Logisteas hyresvärde ökat med ca 513 mkr och fastighetsvärdet ökat 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 sex fastigheter tillträtts till ett samlat fastighetsvärde om 701 mkr.
- Styrelsen har beslutat att föreslå till kommande årsstämma i maj 2025 att en utdelning om 0,1 kr per aktie ska ske för räkenskapsåret 2024.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

- Logistea har förvärvat fastigheten Automobilen 1 i Nyköping till ett överenskommet fastighetsvärde om 450 mkr och en hyresintäkt om cirka 44 mkr. Hyresavtalet med Nyköpings kommun är fullt indexerat har en snittlöptid om 6,1 år. Tillträde beräknas ske under mars 2025.

Summering kvartalet oktober – december 2024

- Intäkterna ökade med 167 procent och uppgick till 248 mkr (93).
- Driftnettot ökade med 227 procent till 216 mkr (66).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 54 mkr (25). Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster ökade med 308 procent till 102 mkr (25).
- Resultatet före skatt uppgick till 230 mkr (-106), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med 117 mkr (-83).
- Resultat per aktie uppgick till 0,3 kr (-0,5).
- I november emitterade Logistea gröna obligationer om 600 mkr och återköpte samtidigt säkerställda obligationslån om 900 mnok. Tillsammans med övriga finansieringsåtgärder sänktes den genomsnittliga upplåningsräntan i kvartalet från 5,6 till 5,0 procent.
- I november tecknade Logistea avtal med Intersport om att uppföra ett nytt centrallager i Nässjö om 31 000 kvm. Avtalet, som löper i 15 år, inbringar en årlig hyresintäkt om 14,7 mkr. Investeringen bedöms uppgå till 202 mkr, en direktavkastning om 7,25 procent och förväntas färdigställas under det fjärde kvartalet 2025.
- Under kvartalet tillträdde Logistea fastigheten Borås Vattnet 1, med en uthyrningsbar yta om 2 175 kvm och en årlig hyresintäkt om ca 4 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 52 mkr.

Mkr	Jan-dec		Okt-dec	
	2024	2023	2024	2023
Intäkter	713	371	248	93
Driftnetto	601	276	216	66
Förvaltningsresultat	211	107	54	25
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster	271	107	102	25
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	331	-8	153	-95
Fastighetsvärde	13 221	5 386	13 221	5 386
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	9,7	7,9	9,7	7,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	95,7	96,9	95,7
Direktavkastning, %	6,8	6,3	6,8	6,3
Soliditet, %	45,6	48,6	45,6	48,6
Belåningsgrad, %	48,1	45,5	48,1	45,5
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,1	1,9	2,1	1,9
Substansvärde (NRV) per stamaktie A och B, kr	15,3	13,3	15,3	13,3
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,6	0,6	0,2	0,2
Resultat per stamaktie A och B, kr	1,0	0,0	0,3	-0,5

VD-ord

”Som vi har kommunicerat tidigare ska aktieägare i Logistea förvänta sig fortsatt tillväxt. Vi ser fortsatt många intressanta affärer och projekt som skapar aktieägarvärde.”



Ett händelserikt 2024 läggs till handlingarna och vi kan presentera ett betydligt större och mer finansiellt stabilt bolag än tidigare. Under hösten av vi skärpt våra finansiella mål och utfallet för året, justerat för jämförelsestörande poster, ligger i nivå eller över uppsatta mål. Driftnettot för året uppgår till 601 miljoner kronor (276), vilket motsvarar en uppgång om 118 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet uppgår för året till 211 miljoner kronor (107). Exkluderas de jämförelsestörande posterna, som uppkom i samband med återköpet av det norska obligationslånet om 900 miljoner NOK, ökade förvaltningsresultatet med 153 procent från föregående år till 271. I intjäningsförmågan, som visar en framåtblickande resultaträkning baserat på aktuellt driftnetto och kostnader, uppgår förvaltningsresultatet på balansdagen till 476 miljoner kronor, eller 1,00 krona per aktie. Räknar vi med signerade men ännu ej tillträdde fastigheter per rapportdagen uppgår förvaltningsresultatet till 506 miljoner kronor vilket motsvarar 1,07 krona per aktie.

Kraftigt förbättrad finansieringssituation

Ett av de viktigaste målen för transaktionen med KMC var att identifiera besparingar i vår samlade finansieringsportfölj. Under kvartalet har vi lyckats genomföra ett antal åtgärder i syfte att sänka vår räntekostnad där den viktigaste var att förtidslösa den säkerställda obligationen (900 miljoner NOK till 5,0% marginal) och ersätta den med en kombination av en icke säkerställd obligation (600 miljoner SEK till 2,75% marginal) och banklån. Vidare så har vi under hösten genomfört ett antal räntesäkringar på bra nivåer och vi har dessutom lyckats omförhandla kreditmarginaler hos våra befintliga banker. Slutligen har även de korta marknadsräntorna kommit ner under det andra halvåret, vilket trots vår höga räntesäkringsgrad hjälpt till att sänka räntekostnaden.

Detta sammantaget har medfört att vi sedan sammanslagningen, vid utgången av det andra kvartalet, lyckats sänka den genomsnittliga räntan från 5,87 procent till 5,03 procent vid utgången av det fjärde kvartalet. Finansnettot i intjäningsförmågan uppgår per 1 januari 2025 till 341 miljoner kronor, vilket ska jämföras med 402 miljoner kronor vid tillträdet av KMC – en besparing på hela 61 miljoner kronor. Detta trots en större lånevolym. Arbetet är långt ifrån klart och vi har fortsatta besparingar att göra i finansportföljen.

Långräntorna har fluktuerat kraftigt den senaste tiden. Ett mönster som vi för övrigt sett de senaste åren. För ett bolag som Logistea så har svängningarna skapat intressanta möjligheter till räntesäkringar. Idag har vi en räntesäkringsgrad på 67 procent med en genomsnittlig ränta om 2,6 procent och i takt med att de korta räntorna sjunker förbättras vårt finansnetto ytterligare.

Våra fastigheter har en genomsnittlig direktavkastning i fastighetsvärderingarna på 7,0 procent vilket innebär att yield-gapet, d.v.s. skillnaden mellan vår nya genomsnittliga räntekostnad och fastigheternas avkastning, uppgår till 2,0 procent.

En viktig parameter med vår tillväxt och samgåendet var att förbättra likviditeten i aktien. Nu kan vi jämföra det första med det andra halvåret och glädjande nog så har omsättningen ökat från 362 miljoner kronor till nästan 2,6 miljarder kronor, dvs cirka sju gånger så hög omsättning på ett halvår. En bättre likviditet är en förutsättning för att attrahera fler nordiska och internationella institutioner och aktiefonder.

Fortsatt tillväxt

Som vi har kommunicerat tidigare ska aktieägare i Logistea förvänta sig fortsatt tillväxt. Vi ser fortsatt många intressanta affärer och projekt som skapar aktieägarvärde.

Under kvartalet har vi tecknat avtal med Intersport om uppförande av ett nytt centrallager. Hyresavtalet är 15-årigt. Ett första spadtag togs i januari och byggnaden ska vara färdigställd under 2025. Byggnaden blir ca 31 000 kvadratmeter och direktavkastningen på investeringen uppgår till 7,25 procent.

Efter periodens utgång har vi tecknat avtal om förvärv av en fastighet i Nyköping för 429 miljoner kronor (netto). Vi adderar cirka 44 miljoner kronor i intäkter och en fastighet fullt uthyrd till Nyköpings kommun med hyresavtal som löper i snitt 6,1 år. En hög initial avkastning i kombination med fördelaktig bankfinansiering medför att förvaltningsresultatet per aktie i intjäningsförmågan ökar med sju procent.

Niklas Zuckerman, vd

Logistea i korthet

9,7 år

Genomsnittlig återstående
kontraktstid

6,8%

Direktavkastning

96,9%

Uthyrningsgrad

48,1%

Belåningsgrad

Intjäningsförmåga¹

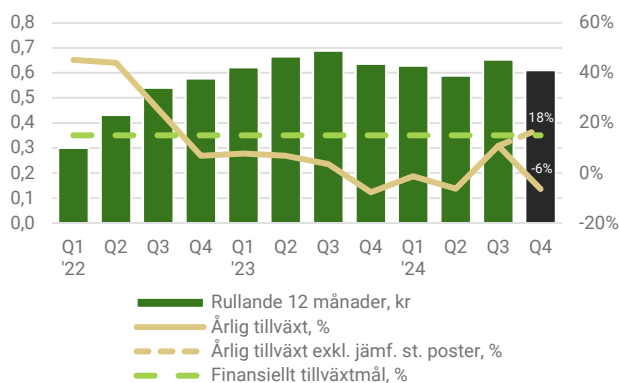
Mkr	2025-02-13	2025-01-01	2024-10-01	2024-07-01	2024-04-01	2024-01-01	2023-10-01	2023-06-30
Förvaltningsfastigheter								
Hyresvärde	997	953	934	421	404	366	327	329
Vakans	-29	-29	-25	-16	-17	-16	-15	-12
Driftstillägg	62	62	68	68	68	65	63	63
Fastighetskostnader	-111	-109	-110	-105	-105	-99	-95	-97
Projektfastigheter								
Hyresvärde	15	15	17	17	17	16	16	-
Fastighetskostnader	-1	-1	0	0	0	0	0	-
Driftnetto	932	890	884	385	367	332	296	283
Central administration	-74	-73	-71	-38	-38	-36	-37	-39
Finansnetto*	-352	-341	-370	-146	-148	-117	-135	-131
Förvaltningsresultat	506	476	443	201	181	179	124	113
Förvaltningsresultat per aktie	1,07	1,00	0,94	0,83	0,76	0,82	0,59	0,81

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

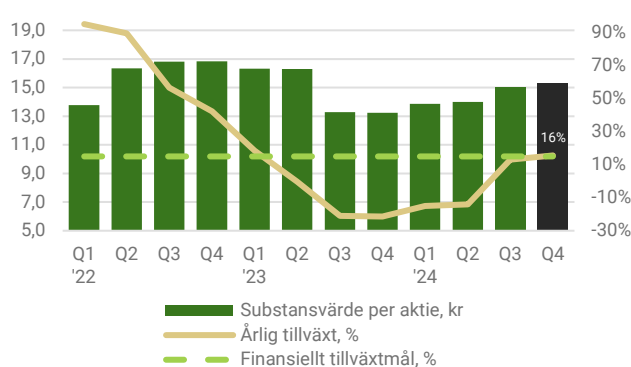
¹Information om hur intjäningsförmågan redovisas framgår i avsnittet Övrig information på sidan 25.

Finansiella mål

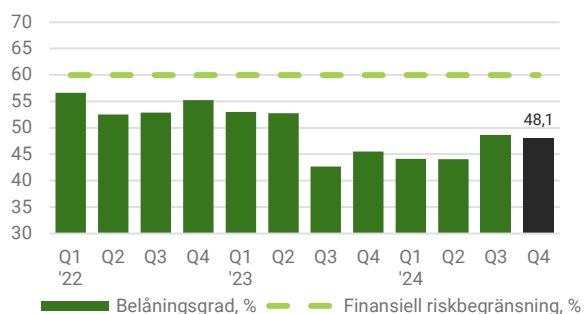
Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.



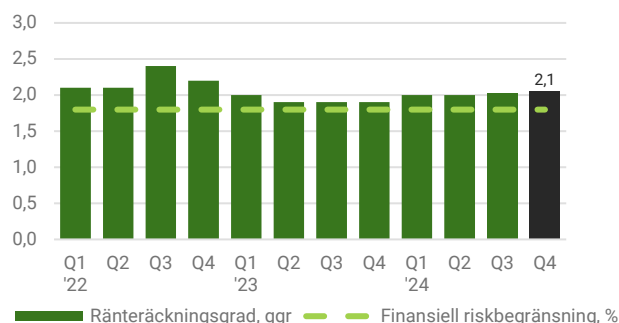
Substansvärde per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.



Belåningsgrad ska långsiktigt uppgå till högst 60 procent.



Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,8 ggr.



Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	Jan-dec		Okt-dec	
		2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter		706	357	247	92
Övriga intäkter		7	14	1	1
Intäkter		713	371	248	93
Fastighetskostnader		-112	-95	-32	-27
Driftnetto	2	601	276	216	66
Central administration		-81	-36	-25	-10
Finansnetto	3	-309	-133	-137	-31
Förvaltningsresultat		211	107	54	25
Värdeförändringar fastigheter		261	-63	117	-83
Värdeförändringar derivat		-25	-36	67	-48
Upplösning goodwill		-8	-	-8	-
Resultat före skatt		439	8	230	-106
Aktuell skatt		-22	-9	-10	-4
Uppskjuten skatt		-86	-7	-67	15
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet		331	-8	153	-95
Periodens resultat från utdelad verksamhet		-1	-1	0	0
Periodens resultat		330	-9	153	-95
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		331	-8	153	-95
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-1	-1	0	0
Resultat per aktie					
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		0,96	-0,05	0,32	-0,45
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		0,96	-0,05	0,32	-0,45
Resultat per aktie efter utspädning, räknat på periodens resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		0,96	-0,05	0,32	-0,45
Resultat per aktie efter utspädning, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		0,95	-0,05	0,32	-0,45

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-dec		Okt-dec	
	2024	2023	2024	2023
Periodens resultat	330	-9	153	-95
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferenser	31	-	18	-
Totalresultat för perioden	361	-9	171	-95
Totalresultat för perioden hänförligt till:				
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet	362	-8	171	-95
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet	-1	-1	0	0

Resultatanalys

Intäkter

Hyresintäkterna exklusive hyrestillägg ökade under året med 108 procent till 645 miljoner kronor (306) och de totala hyresintäkterna uppgår till 706 miljoner kronor (357). Intäkterna har ökat främst till följd av förvärvet av KMC. En specifikation av intäkterna återfinns i Not 2.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna exklusive hyrestillägg med 4,5 procent till följd av indexuppräknningar men påverkades samtidigt negativt av lägre intäkter till följd av högre vakans.

Av periodens hyresintäktsökning exklusive hyrestillägg om 339 miljoner kronor är 8 miljoner kronor hänförligt till jämförbart bestånd, och 331 miljoner kronor från tillträdna fastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -112 miljoner kronor (-95). Kostnaderna har ökat till följd av ett större fastighetsbestånd, hållbarhetsarbete, underhåll av fastigheter, hyresförluster samt justerad klassificering av förvaltningsarvoden om 2 miljoner kronor som fastighetskostnader istället för kostnader för central administration.

I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 9,1 procent, där större delen av ökningen är hänförlig till hyresförluster. Kostnadsökningen exklusive hyresförluster uppgår till 1,1 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

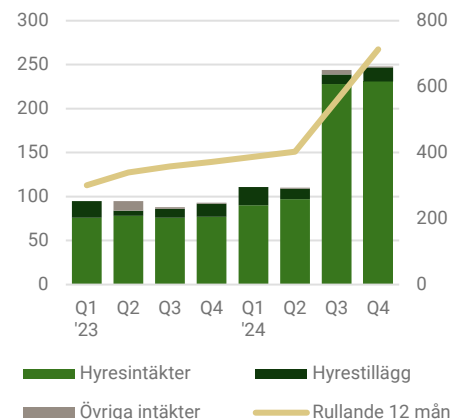
Det genomförda förvärvet av KMC är den främsta förklaringen till att driftnettet har ökat med 118 procent till 601 miljoner kronor (276) för året. I jämförbart bestånd har driftnettet ökat med 1,0 procent jämfört med föregående år. Exkluderas mottaget elstöd och skadestånd i 2023 uppgår ökningen av driftnettet i jämförbart bestånd till 5,1 procent.

För de senaste tolv månaderna uppgick överskottsgraden till 85,1 procent (77,3) och den justerade överskottsgraden till 93,2 procent (90,2). En specifikation av driftnettet återfinns i Not 2.

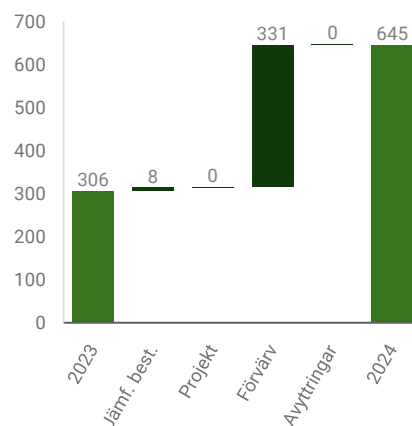
Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -81 miljoner kronor (-36) för helåret. Av dessa kostnader är -69 miljoner kronor hänförliga till koncerngemensamma funktioner och -12 miljoner kronor är relaterade till externa transaktionskostnader för rörelseförvärvet av KMC.

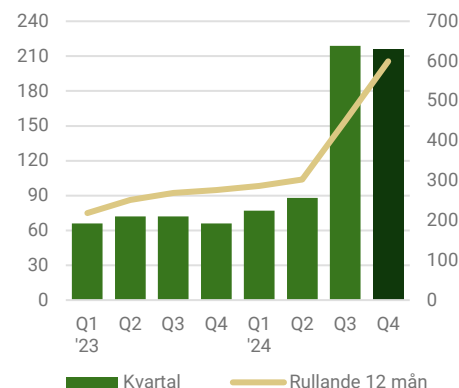
Intäkter, mkr



Jämförelse hyresintäkter exklusive hyrestillägg, mkr



Driftnetto, mkr



Finansnetto

Logistea har under kvartalet fortsatt arbeta med att optimera skuldportföljen. Under det fjärde kvartalet sänktes den genomsnittliga upplåningsräntan ytterligare, från 5,6 procent till 5,0 procent genom refinansiering av bland annat den norska obligationen ursprungligen emitterad av KMC samt omförhandlingar av befintliga banklån (snitträntan uppgick till 5,9 procent efter samgåendet med KMC). Full effekt från dessa åtgärder kommer synas först under kommande kvartal. Se intjäningsförmågan på sidan 3 för Logisteas framåtblickande intjäningsförmåga.

Finansnettot har ökat till -309 miljoner kronor (-133) för helåret samt till -137 miljoner kronor (-31) för kvartalet. Finansnettot har påverkats negativt med -48 miljoner kronor, en kostnad som uppkom när Logistea i december 2024 återköpte ett obligationslån om 900 miljoner NOK som löpte med en totalränta om 9,75 procent, till en totalkostnad om 103,3 procent av det nominella värdet. Kostnaden är en engångskostnad och klassificeras som en jämförelsestörande post. Finansnettot uppgår exklusive de jämförelsestörande kostnaderna till -261 miljoner kronor för helåret 2024 respektive -89 miljoner kronor för det sista kvartalet 2024. Räntebärande skuld vid periodens slut uppgick till 6 772 miljoner kronor. Mer information om finansnettot återfinns i Not 3.

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 211 miljoner kronor (107). Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster (transaktionskostnader kopplade till rörelseförvärvet av KMC samt refinansieringskostnader under det fjärde kvartalet) uppgick till 271 miljoner kronor för året och till 102 miljoner kronor för kvartalet. Ökningen är främst hänförlig till hyresintäkter från de nyförvärvade fastigheterna samt kostnadsbesparingar i finansnettot.

Värdeförändringar

För året uppgick värdeförändringar i fastighetsbeståndet till 261 miljoner kronor (-63) varav den realiserade värdeförändringen uppgick till 2 miljoner kronor (-8). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 146 miljoner kronor i ett förändrat driftnetto, 90 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav och antagen kalkylränta under kontraktperioden. Avkastningskravet har i genomsnitt justerats upp med 0,25 procentenheter under året. Vidare grundar sig 10 miljoner kronor av den orealiserade värdeförändringen i projektvinst och 12 miljoner kronor av den orealiserade värdeförändringen i uppskjuten skatterabatt vid förvärv. Mer information om värdeförändringar för fastigheter återfinns i avsnittet Fastighetsbestånd samt i Not 7.

Logisteas räntederivat marknadsvärderas vid varje kvartals utgång. För helåret 2024 uppgick värdeförändringarna kopplade till räntederivat till -25 miljoner kronor (-36).

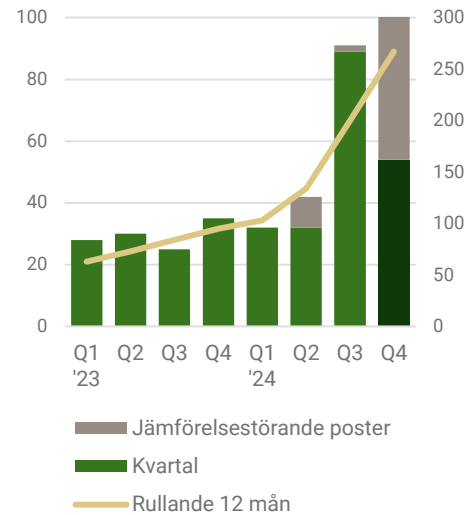
Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -108 miljoner kronor (-16). Skatten utgörs av aktuell skatt om -22 miljoner kronor (-9) på årets resultat samt uppskjuten skatt om -86 miljoner kronor (-7).

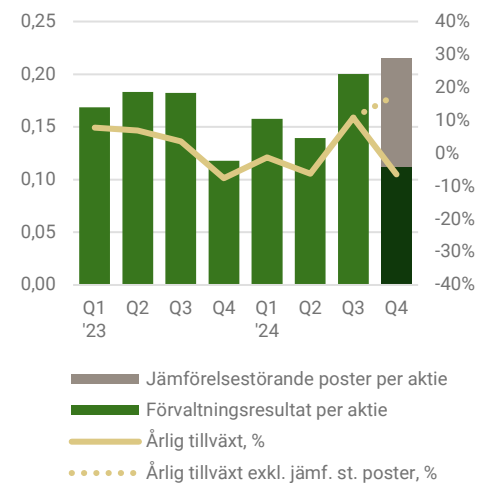
Periodens resultat

Resultatet för året uppgick till 331 miljoner kronor (-9), primärt till följd av högre orealiserade värdeförändringar av fastigheter samt ett förbättrat förvaltningsresultat. Resultat från utdelad verksamhet uppgick till -1 miljon kronor (-1).

Förvaltningsresultat, mkr



Förvaltningsresultat per aktie, kr



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	7	1 089	-
Övriga immateriella tillgångar		2	1
Förvaltningsfastigheter	4	13 221	5 386
Nyttjanderättstillgångar		32	10
Övriga materiella anläggningstillgångar		10	4
Övriga finansiella anläggningstillgångar		4	1
Derivat		40	6
Uppskjutna skattefordringar	7	42	2
Summa anläggningstillgångar		14 440	5 410
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		147	79
Likvida medel		376	29
Summa omsättningstillgångar		523	108
SUMMA TILLGÅNGAR		14 963	5 518
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 826	2 684
Summa eget kapital		6 826	2 684
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5	5 159	1 453
Leasingskulder		29	8
Övriga långfristiga skulder		27	-
Derivat		13	18
Uppskjutna skatteskulder	7	1 079	194
Summa långfristiga skulder		6 307	1 673
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5	1 574	1 025
Leasingskulder		4	2
Övriga skulder		252	134
Summa kortfristiga skulder		1 830	1 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 963	5 518

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	2 684	1 864
Totalresultat för perioden	361	-9
Emissioner, netto efter emissionskostnader	3 776	824
Skatteeffekt emissionskostnader	4	3
Personaloptionsprogram	1	2
Eget kapital vid periodens utgång	6 826	2 684

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Not	Jan-dec		Okt-dec	
		2024	2023	2024	2023
Kassaflöde från rörelsen					
Driftnetto kvarvarande verksamhet		601	276	216	66
Central administration kvarvarande verksamhet		-81	-36	-25	-10
Rörelseresultat från utdelad verksamhet		-1	-1	0	0
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		1	1	0	0
Erhållen ränta		9	3	0	0
Betald ränta		-229	-132	-108	-57
Betalda inkomstskatter		-5	-7	4	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		295	104	87	1
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-34	41	-16	-5
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-48	-28	-39	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten		213	117	32	-20
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter		-233	-111	-47	-51
Förvärv av tillgångar via dotterbolag	7	-299	-329	-4	-240
Avyttring av tillgångar via dotterbolag		100	30	100	-
Förändring av övriga anläggningstillgångar		0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-432	-410	49	-291
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission, netto efter emissionskostnader		232	420	-1	-1
Personaloptioner		1	2	-	-
Upptagna lån		4 053	378	1 929	218
Amortering av lån		-3 718	-530	-1 844	-342
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		568	270	84	-125
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde		349	-23	165	-436
Likvida medel vid periodens början, netto		29	52	211	465
Kursdifferenser i likvida medel		-2	-	0	-
Likvida medel vid periodens slut, netto		376	29	376	52

Kommentar till kassaflödesanalysen

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

Koncernens likvida medel har under perioden ökat från 29 till 376 miljoner kronor. Största påverkansfaktorerna till de ökade likvida medlen under året, bortsett från kassaflödet från den löpande verksamheten, är den genomförda riktade emissionen i det första kvartalet som inbringade 250 miljoner kronor före emissionskostnader samt förvärvet av KMC som inbringade 97 miljoner kronor.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd per balansdag 31 december 2024

Land	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Byggrätt BTA, tkvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterat hyresvärde, mkr	Driftnetto*, mkr
Sverige	7 039	77	801	139	519	94,4	490	445
Norge	3 283	32	196	-	238	100,0	238	234
Danmark	1 005	12	161	-	76	100,0	76	76
Nederländerna	487	4	72	-	37	100,0	37	37
Tyskland	333	2	55	-	25	100,0	25	25
Finland	320	4	31	-	25	100,0	25	25
Belgien	286	2	42	-	19	100,0	19	19
Polen	135	3	20	-	14	100,0	14	14
Summa	12 888	136	1 379	139	953	96,9	923	874
Projektfastigheter	333	7	31	204	15		15	14
Summa	13 221	143	1 410	343	968		938	888

*Avser driftnetto från intjäningsförmåga

Per den 31 december 2024 ägde Logistea 143 fastigheter (69) fördelade på åtta länder. Hyresvärdet, som redovisas per den första dagen i nästkommande period, uppgick till 968 miljoner kronor (366). Total uthyrningsbar yta uppgick till 1 379 tusen kvadratmeter (599), exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer. Det genomsnittliga kontrakterade hyresvärdet uppgick i beståndet till 691 kronor per kvadratmeter (588). Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick vid periodens utgång till 96,9 procent (95,7). Det årliga kontrakterade hyresvärdet för förvaltningsfastigheterna exklusive

projektfastigheter uppgick på balansdagen till 923 miljoner kronor (350).

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 13 221 miljoner kronor (5 386). Per balansdagen finns en pågående nybyggnation som planeras färdigställas inom en 12-månaders period och avser en nybyggnation Intersport Sverige AB på fastigheten Tryggarp 1:30 i Nässjö med en bedömd investeringsvolym om totalt cirka 202 miljoner kronor. Projektet bedöms färdigställas under slutet av Q4 2025.

Intäkter och driftnetto per land

Mkr	Intäkter				Driftnetto			
	Jan-dec		Okt-dec		Jan-dec		Okt-dec	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Sverige	492	371	138	93	382	276	107	66
Norge	124	-	61	-	122	-	61	-
Danmark	38	-	19	-	38	-	19	-
Nederländerna	18	-	9	-	18	-	9	-
Finland	13	-	6	-	13	-	6	-
Tyskland	12	-	6	-	12	-	6	-
Belgien	9	-	5	-	9	-	5	-
Polen	7	-	3	-	7	-	3	-
Totalt	713	371	248	93	601	276	216	66

Transaktioner

Under det fjärde kvartalet har en förvaltningsfastighet i Borås med en uthyrningsbar yta om 2 175 kvadratmeter tillträtts. Fastigheten har en årlig hyresintäkt om 4,0 miljoner kronor och en återstående kontraktslängd om sex år. Samtliga ytor förhyrs av Samhall AB. Vidare har ett 15-årigt hyresavtal tecknats med Intersport AB avseende uppförande av ett nytt centrallager om 31 000 kvadratmeter i Nässjö. Investeringen bedöms uppgå till cirka 202 miljoner kronor och den årliga hyresintäkten som baseras på slutlig projektkostnad bedöms uppgå till 14,7 miljoner kronor. I samband med att hyresavtalet tecknades med Intersport AB förvärvades även en markfastighet om cirka 42 650 kvadratmeter av Nässjö kommun på vilken det nya centrallagret skall uppföras.

Under kvartalet har två fastigheter i Norge avyttrats i ett steg att optimera fastighetsportföljen. Fastigheterna, som avyttrades till bokfört värde om 171 miljoner norska kronor, hade en uthyrningsbar yta om totalt 18 250 kvadratmeter varav 8 000 kvadratmeter var vakant. Försäljningarna innebar ett likviditetstillskott om totalt 106 miljoner norska kronor som kommer att användas för vidare investeringar.

Fastighetsbeståndets avkastning

Den genomsnittliga viktade direktavkastningen för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6,8 procent (6,3) och den genomsnittliga värderingsyielden uppgick till 7,0 procent (6,6).

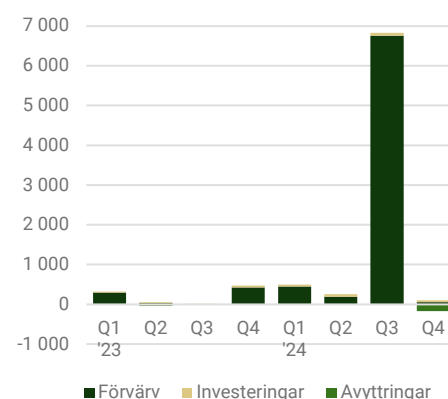
Värdering

Per utgången av det fjärde kvartalet har 74 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna, motsvarande 72 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, CBRE, Colliers samt Cushman & Wakefield som oberoende värderingsföretag.

För det fjärde kvartalet uppgick värdeförändringen till 117 miljoner kronor varav den realiserade värdeförändringen uppgick till 115 miljoner kronor (-83) och den realiserade värdeförändringen grundar sig 25 miljoner kronor i ett stigande driftnetto främst till följd av genomförda uthyrningar och omförhandlingar och 10 miljoner kronor på lyft projektvinst i pågående projekt. 80 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav och kalkylräntor under kontraktperioder där det viktade avkastningskravet i snitt har justerats upp med 0,01 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.

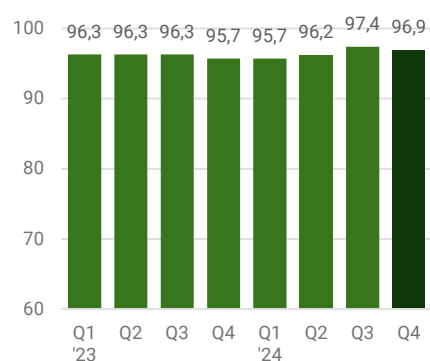
Förvärv, investeringar och avyttringar, mkr



Förändring fastighetsvärde, mkr

Mkr	2024	2023
Fastighetsvärde 1 januari	5 386	4 623
Investeringar i bef. fastigheter	232	111
Tillgångsförvärv	692	746
Rörelseförvärv (KMC)	6 759	-
Avyttring	-171	-39
Orealiserad värdeförändring	261	-55
Valutakursomräkning	62	-
Fastighetsvärde 31 dec	13 221	5 386

Uthyrningsgrad, %



Hyresgäster

Kunder och hyresavtal

Logistea 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.

Logistea strategiska fokus ligger på och prioriterar fastigheter i bra lägen med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Per den 31 december 2024 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktslängden för Logistea 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.

Nettouthyrning

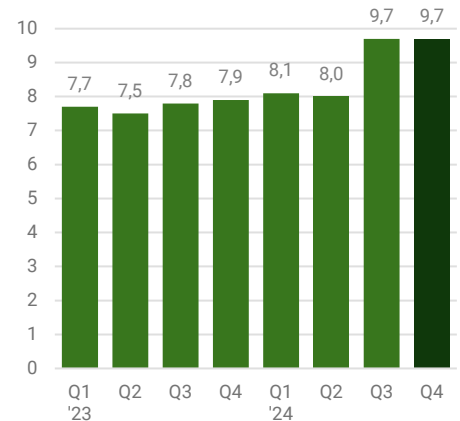
Den 8 oktober ingick Logistea ett femårigt hyresavtal med Gina Tricot AB avseende 6 300 kvadratmeter inom fastigheten Viran 8 i Borås. Efter uthyrningen är fastigheten fullt uthyrd.

BLL Lager & Logistik, som hyr lageryta på tre fastigheter inom Logistea bestånd med en total årlig hyra om cirka 14,3 miljoner kronor, ansökte i oktober om konkurs. Logistea har under det fjärde kvartalet lyckats hyra ut en del av de ytor som BLL tidigare hyrde.

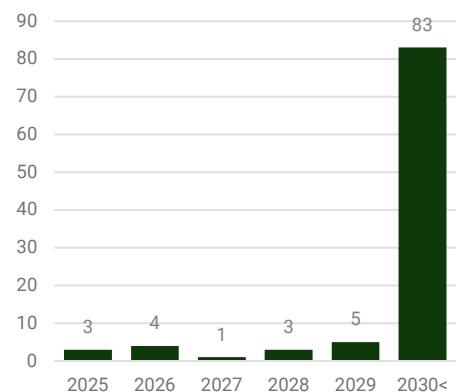
För det fjärde kvartalet uppgick nettouthyrningen till 2 miljoner kronor (-1) och för 2024 uppgick nettouthyrningen till 5 miljoner kronor (9). Konkurserna under det fjärde kvartalet är till absoluta majoriteten hänförliga till hyresgästen BLL. Utöver uthyrningen till Intersport i november 2024, där det årliga hyresvärdet uppgår till 15 miljoner kronor, har delar av BLLs ytor, motsvarande ett årligt hyresvärde om 2 miljoner kronor, hyrts ut.

Mkr	Jan-dec		Okt-dec	
	2024	2023	2024	2023
Nyuthyrningar	31	30	17	10
Omförhandlingar	0	1	0	0
Uppsägningar	-5	-13	0	-7
Konkurser	-21	-8	-15	-4
Nettouthyrning	5	9	2	-1

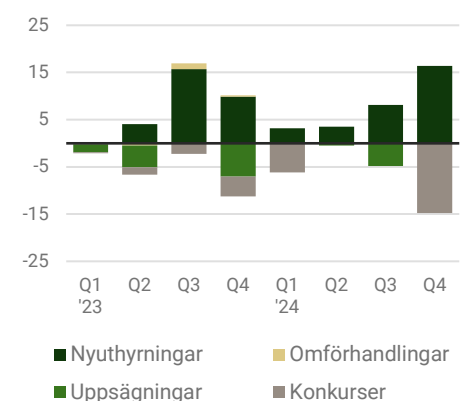
Genomsnittlig kontraktstid, år



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

Nässjö (Tryggarp 1:30) - Sverige

Under det fjärde kvartalet tecknades ett 15-årigt grönt triple-net hyresavtal med Intersport AB avseende uppförande av ett nytt centrallager om cirka 31 000 kvadratmeter. Investeringen bedöms uppgå till 202 miljoner kronor och hyresintäkten som baseras på slutlig projektkostnad bedöms uppgå till 14,7 miljoner kronor. I samband med att hyresavtalet med Intersport AB tecknades förvärvades även markfastigheten Tryggarp 1:30 uppgående till cirka 42 650 kvadratmeter från kommunen på vilken det nya centrallaget skall uppföras. Byggnationen bedöms vara färdigställd under slutet av 2025 och tillträde till lokalen beräknas ske den 1 januari 2026.

Färdigställda projekt

Alingsås (Bulten 1) - Sverige

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 uppgick till 160 miljoner kronor. Byggnaden färdigställdes i december 2024 och hyresgästen tillträdde. Hyresavtalet är ett grönt triple-net hyresavtal.

Pågående nybyggnation

Fastighet	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, mkr	Bedömt driftnetto, mkr	Bedömt investering, mkr	Total investering, mkr	Återstående investering, mkr	Beräknat färdigställande, år
Tryggarp 1:30	31 126	15	14	14	202	201	2025
Summa	31 126	15	14	14	202	201	



Visionsbild över nybyggnationen för Intersport i Nässjö

Framtida projekt

Vaggeryd Logistikpark - Sverige

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

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

Fåglabäck i Vaggeryd - Sverige

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 - Sverige

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



Färdigställd test- och produktionshallen i Alingsås i december 2024

Marknad – Lager, logistik och lättindustri

Logistikmarknaderna i Norden visade en positiv utveckling under 2024, med ökat internationellt intresse och investeringar som centrala drivkrafter. Samtidigt präglades marknaderna av regionala skillnader i vakansgrader, efterfrågan och byggaktivitet. En generell trend i Norden har däremot varit en fortsatt robust hyresmarknad – trots ökad vakans i vissa lägen, bland annat till följd av höga nyproduktionsvolymerna och en något svagare konjunktur.

För Sverige uppgick totala transaktionsvolymen inom segmentet till 25,4 miljarder kronor, vilket är en minskning från föregående år med cirka 8%. Den svenska logistikmarknaden förutspås återhämta sig efter en svagare period. Totalt har cirka 1,39 miljoner kvadratmeter logistikyta färdigställts under året. Vakansgraderna ligger på 8,8 % nationellt, men det finns tydliga regionala skillnader. Högre vakansgrader märks i norra Stockholmsregionen, Mälardalen och Jönköping, medan Göteborgsregionen fortsatt har låg vakans.

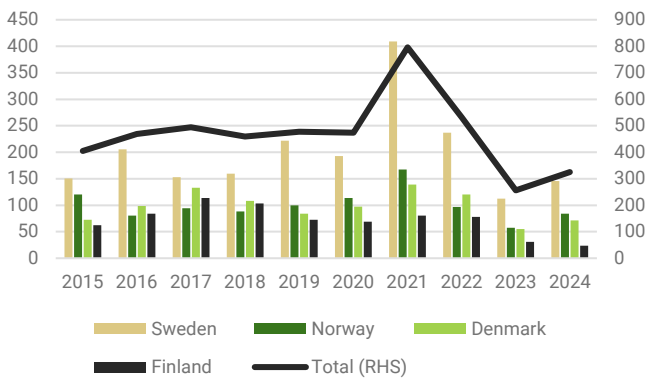
Norge har sett en kraftig tillväxt i transaktionsvolymerna för logistik- och industrifastigheter, som uppgick till 16,5 miljarder NOK under

2024. Detta är en ökning med 37% från tidigare år. Samtidigt har vakansgraderna ökat bland äldre fastigheter medan moderna lokaler fortsatt är eftertraktade.

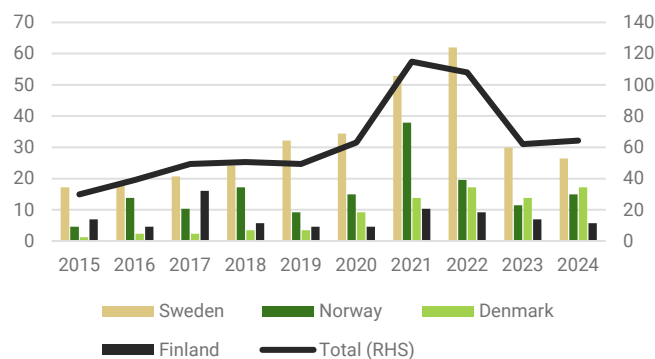
I Danmark har hög byggaktivitet kombinerat med en avmattning i efterfrågan lett till ökade vakansgrader, särskilt på Själland. Marknaden domineras av 3PL-företag, vilket driver efterfrågan på centrala lägen och mindre enhetsstorlekar, samtidigt som behovet av externa ytor för parkering och lagring ökar. Den totala transaktionsvolymen för segmentet landade på 10,7 miljarder DKK, vilket är en ökning med hela 52% från 2023.

I Finland startade logistikmarknaden starkt under året, där volymen under Q2 var 128% högre än samma kvartal föregående år. Däremot var marknaden trögare under det andra halvåret och den totala volymen för segmentet 2024 nådde 549,5 miljoner euro, vilket är en minskning med 11% från 2023.

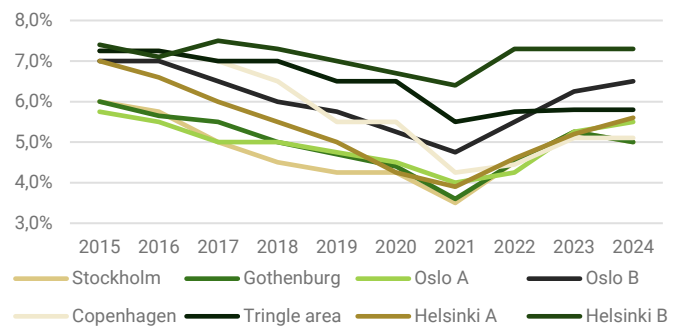
Total transaktionsvolym, Md SEK



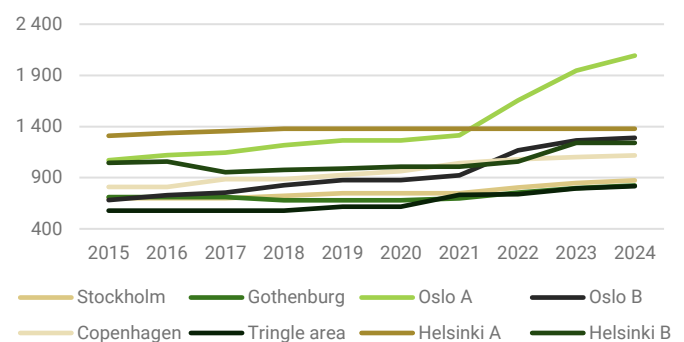
Transaktionsvolym Logistik/industri, Md SEK



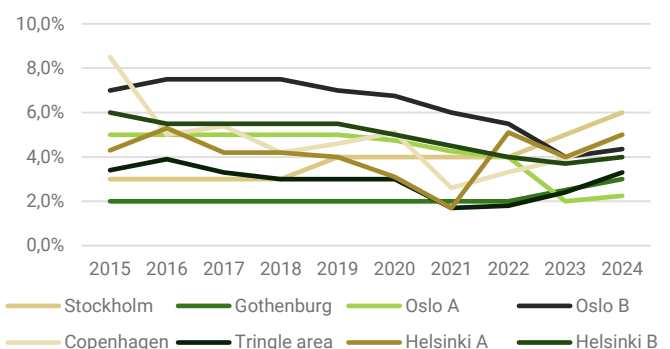
Yield logistik, %



Hyror logistik, SEK/kvm/år



Vakans logistik, %



Hållbarhet

Nya mål och fortsatt utveckling av hållbarhetsarbetet

Under det fjärde kvartalet har Logistea fortsatt sin hållbarhetsresa och tagit viktiga steg för att stärka arbetet kring både interna hållbarhetsmål och externa rapporteringskrav. En uppdaterad dubbel väsentlighetsanalys (DMA) har tagits fram. Sådan DMA resulterade i en uppdatering av hållbarhetsmål och riktlinjer för det fortsatta hållbarhetsarbetet.

Automatisering av datainsamling och energiövervakning

För att optimera vår förmåga att följa upp energiförbrukning och minska vårt klimatavtryck arbetar vi nu aktivt med automatisering av datainsamlingen. En viktig del av detta arbete är att koppla upp fastighetsbeståndet till Metry, vilket kommer ge oss bättre insikt i energiförbrukningen och möjliggöra mer precisa beräkningar av våra utsläpp av växthusgaser.

Utbildning och kompetensutveckling

Under fjärde kvartalet 2024 genomfördes en utbildning för samtliga medarbetare avseende CSR, EU-taxonomin och anti-korruption. Denna utbildning är en del av vårt kontinuerliga arbete att öka medvetenheten och kompetensen inom hållbarhet och affärsetik bland våra medarbetare.



Uppförandekod och nya rutiner

Under kvartalet har vi fortsatt arbetat med vår uppförandekod. Denna kod ska anpassas för att spegla förutsättningarna i Logistea efter sammanslagningen med KMC. Under första kvartalet 2025 kommer vi uppdatera vår uppförandekod (både interna och uppförandekod för leverantörer) och påbörjar utbildningen av våra medarbetare.



Scope 3 och klimatpåverkan

Vi har påbörjat arbetet med att utveckla rutiner och processer för att kunna beräkna utsläpp i Scope 3, vilket är en viktig del av Logisteas hållbarhetsarbete för att kartlägga hela bolagets klimatpåverkan. För Scope 1 och Scope 2 har vi redan implementerat processer för att redovisa dessa utsläpp på ett korrekt sätt, vilket kommer redovisas i årsredovisningen för 2024.

Energieffektivisering och energideklarationer

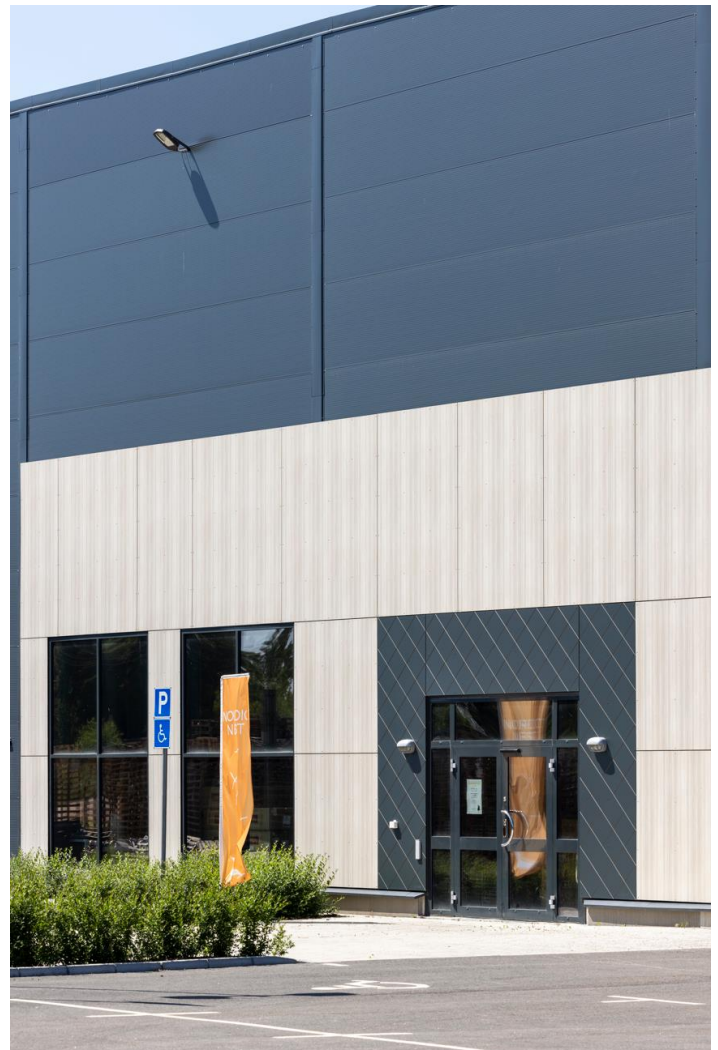
Under 2024 har vi arbetat med att få fram energideklarationer för samtliga fastigheter i vårt bestånd och vi har nu energideklarationer för 89 procent. Vi kommer under 2025 ta fram energideklarationer för de resterande fastigheterna. Vi har som ambition att varje år lyfta flertalet fastigheter inom vårt bestånd till en väsentligt bättre energiklass och har under fjärde kvartalet påbörjat sådant arbete för sju fastigheter. Detta arbete är ett led i vårt långsiktiga mål att säkerställa en hållbar och energieffektiv fastighetsportfölj.

Klimatrisikanalyser och framtida arbete

Vi har genomfört klimatriskanalyser för majoriteten av våra fastigheter i Norge och planerar att under 2025 genomföra klimatriskanalyser för hela vår fastighetsportfölj.

Tillväxt och framtida hållbarhetsarbete

Vi har under kvartalet anställt en interim hållbarhetskonsult som kommer att leda arbetet framåt och säkerställa att vår verksamhet fortsätter att anpassas efter de krav som CSRD och EU-taxonomin. Från och med början av andra kvartalet 2025 kommer vi att ha en heltidsanställd ESG-ansvarig resurs som kommer att arbeta med Logisteas hållbarhetsfrågor.



Finansiering

Räntebärande skulder

Under kvartalet har fokus legat på att genomföra de åtgärder som identifierades under tredje kvartalet med syfte att sänka snitträntan samt skapa en bättre förfallostruktur och minska den finansiella risken i skuldportföljen. Bland annat har banklån fortsatt omförhandlats med lägre marginaler som främsta resultat. Vidare har den NOK obligation som ursprungligen emitterades i KMC om 900 miljoner norska kronor lösts och ersatts av ett nytt obligationslån i SEK uppgående till 600 miljoner kronor samt banklån. Kostnaden för att återköpa dessa obligationslån uppgick till 48 miljoner kronor och belastade finansnettot för det fjärde kvartalet 2024.

Det återstår fortsatt en del identifierade åtgärder att genomföra under 2025 där majoriteten av dessa åtgärder bedöms kunna slutföras under det första halvåret 2025, vilket ytterligare kommer sänka den genomsnittliga räntan (snitträntan).

Logistea nyttjar i huvudsak bankfinansiering som källa till sin skuldfinansiering då det bedöms skapa bättre stabilitet och förutsägbarhet över tid. Utöver bankfinansiering används även kapitalmarknaden som källa för att finansiera investeringar såsom förvärv, nybyggnation samt förädling av det befintliga beståndet såsom hyresgäst Anpassningar och energieffektiviserande åtgärder. Av den totala räntebärande skulden utgör bankfinansiering 91 procent (96), obligationslån 9 procent (3) och reverslån 0 procent (1). Logistea har vid periodens utgång ett utestående obligationslån om 600 miljoner kronor. Räntan på obligationslånet är i SEK och är rörligt. Det har en marginal om 2,75 procent, emitterades med en löptid om 3,25 år och förfaller den 9 mars 2028.

Logistea's räntebärande nettoskuld, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, uppgick på balansdagen till 6 357 miljoner kronor (2 449), vilket motsvarar en belåningsgrad om 48,1 procent (45,5) av fastigheternas marknadsvärde. Se not 5 för uppdelning av de räntebärande skulderna.

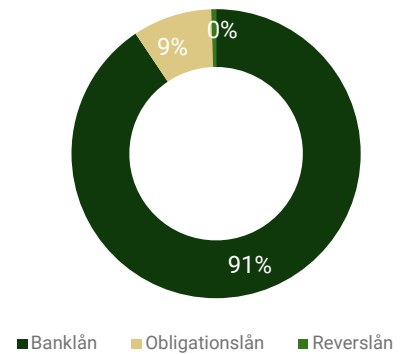
Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 gånger (1,9). Den säkerställda belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 43,6 procent (42,8). Av de räntebärande skulderna är 5 159 miljoner kronor (1 453) långfristiga och 1 574 miljoner kronor (1 025) kortfristiga.

Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,1 år (2,8) respektive 2,9 år (1,9) vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan uppgick på balansdagen till 5,0 procent (4,7), inklusive effekten av räntederivat, vilket ska jämföras med 5,6 procent vid ingången av det tredje kvartalet och 5,9 procent efter samgåendet med KMC.

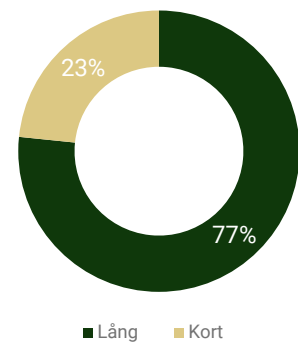
Andelen av den totala låneportföljen som består av gröna lån var vid årets slut 24 procent (8).

Nettoupplåningen under året uppgick till totalt 348 miljoner kronor (-152). Under året har koncernen tagit upp 4 053 miljoner kronor (378) i nya lån och amorterat eller återköpt räntebärande skuld om 3 718 miljoner kronor (538). Vid periodens utgång hade Logistea likvida medel uppgående till 376 miljoner kronor (29).

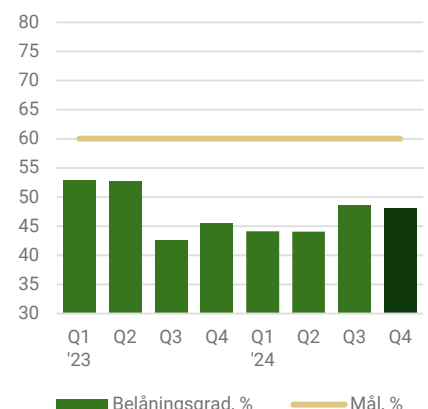
Fördelning räntebärande skulder, %



Fördelning lång- och kortfristiga skulder, %



Belåningsgrad, %



Ränteriskhantering

På balansdagen uppgick det nominella beloppet av bolagets räntederivat till 4 538 miljoner kronor. 67,0 procent av Logisteas skuldportfölj var per utgången av perioden räntesäkrad, inkluderat fasträntelån om 462 miljoner kronor. Bolaget ägde ränteswapar till ett nominellt belopp om 4 076 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 4 076 miljoner kronor (4 402) och bestod av derivat med förfall under perioden 2025–2031. Nettomarknadsvärdet av derivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 27 miljoner kronor (-12). Förändringen av marknadsvärdet för året uppgick till -25 miljoner kronor (-36) och beror på sjunkande marknadsräntor.

Derivatinstrument

Logistea har på balansdagen derivat till ett nominellt belopp om 4 938 miljoner kronor, inkluderat valutaderivat om 400 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan på har en genomsnittlig löptid på 3,1 år.

Beskrivning av de olika derivaten finns under avsnittet "Övriga 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	1 426	-	-	1 426	21,1	1 539	22,7	1,0
1-2 år	1 312	-	17	1 330	19,6	217	3,2	0,0
2-3 år	2 582	-	-	2 582	38,1	989	14,6	0,4
3-4 år	636	600	-	1 236	18,3	2 207	32,6	0,8
>4 år	179	-	20	198	2,9	1 820	26,9	0,9
Totalt	6 135	600	37	6 772	100,0	6 772	100,0	3,1

Skuldportfölj

Skuldportfölj	Lånesumma, mkr	Genomsnittlig marginal, %	Genomsnittlig totalränta, %	Genomsnittlig årlig amortering, %	Genomsnittlig kapitalbindningstid, år
Banklån	6 135	2,0%	5,4%	3,0%	2,2
Obligationslån	600	2,8%	5,5%	0,0%	3,2
Övriga	37	0,2%	3,7%	0,0%	2,9
Summa	6 772	2,0%	5,4%		2,3
Derivat			-0,4%		
Summa inklusive derivat			5,0%		

Aktien

Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens utgång drygt 12 258 aktieägare (11 692). De tio största ägarna per den 31 december 2024 framgår av tabellen nedan.

Aktieägare per 2024-12-31

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	11 525 519	105 251 379	24,6	28,5
BEWI Invest AS	5 894 037	68 402 758	15,7	16,4
Nordika	5 017 232	63 672 290	14,5	14,7
Fjärde AP-fonden		26 776 750	5,6	3,5
Länsförsäkringar Fonder		24 891 640	5,2	3,2
Stefan Hansson med närstående	935 261	8 917 713	2,1	2,4
Dragfast AB	5 045 000	2 030 000	1,5	6,8
Patrik Tillman med närstående	78 966	6 180 967	1,3	0,9
Handelsbanken Fonder		6 040 521	1,3	0,8
Corvus Estate AS	227 702	5 773 343	1,3	1,0
Totalt 10 största aktieägare	28 723 717	317 937 361	73,0	78,1
Ledningsgrupp	17 781	2 817 620	0,6	0,4
Övriga	4 609 940	120 453 477	26,4	21,5
Totalt samtliga aktieägare	33 351 438	441 208 458	100,0	100,0

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.

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 erläggandet av köpeskillingen till KMC Properties ASA. KMC Properties ASA har i två trancher under 2024 delat ut samtliga aktier till sina aktieägare i sakutdelningar.

I samband med övriga fastighetstransaktioner under 2024 har det i riktade nyemissioner totalt emitterats 6 888 638 stamaktier av serie B till ett värde av 98 miljoner kronor. Emissionerna är genomförda i ett kvittningsförfarande som en del i erläggandet av köpeskillingarna.

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, 31 december 2024

Börsvärde	7,8 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm Mid Cap
LEI nr	549300ZSB0ZCKM1SL747
Antal aktieägare	12 258

Stamaktie serie A

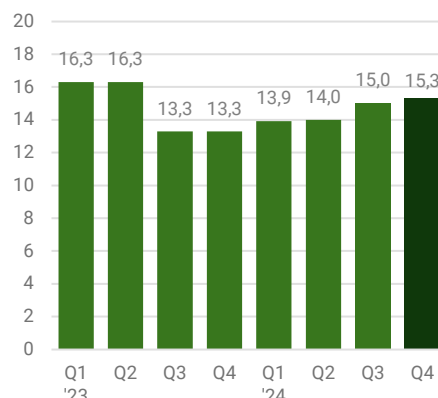
Antal aktier	33 351 438
Stängningskurs	15,55 kr
ISIN	SE0017131329

Stamaktie serie B

Antal aktier	441 208 458
Stängningskurs	16,44 kr
ISIN	SE0017131337

Totalt utestående aktier per balansdagen uppgår till 474 559 896 aktier.

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



EPRA nyckeltal

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt IFRS	6 826	14,4
Substansvärde EPRA NAV	6 826	14,4
Uppskjuten skatt fastigheter och derivat	481	1,0
Verkligt värde netto derivat	-27	-0,1
Substansvärde EPRA NRV	7 281	15,3
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 5,15%	-399	-0,8
Goodwill (exkl. uppskjuten skatt)	-513	-1,1
Immateriella anläggningstillgångar	-2	0,0
Substansvärde EPRA NTA	6 367	13,4
Verkligt värde netto derivat	27	0,1
Uppskjuten skatt i sin helhet	-83	-0,2
Immateriella anläggningstillgångar	2	0,0
Substansvärde EPRA NDV	6 313	13,3

Nyckeltal

	Jan-dec		Okt-dec	
	2024	2023	2024	2023
Fastighetsrelaterade				
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	13 221	5 386	13 221	5 386
Intäkter, mkr	713	371	248	93
Hyresvärde, mkr	953	366	953	366
Driftnetto, mkr	601	276	216	66
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	95,7	96,9	95,7
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	9,7	7,9	9,7	7,9
Direktavkastning, %	6,8	6,3	6,8	6,3
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	85,1	77,3	85,1	77,3
Justerad överskottsgrad rullande 12 månader, %	93,2	90,2	93,2	90,2
Antal förvaltningsfastigheter, st	143	69	143	69
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	7,0	-0,4	9,1	-14,4
Soliditet, %	45,6	48,6	45,6	48,6
Räntebärande nettoskuld, mkr	6 357	2 449	6 357	2 449
Belåningsgrad, %	48,1	45,5	48,1	45,5
Säkerställd belåningsgrad, %	43,6	42,8	43,6	42,8
Skuldkvot, ggr	7,8	8,3	7,8	8,3
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,1	1,9	2,1	1,9
Genomsnittlig ränta, %	5,0	4,7	5,0	4,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	2,8	3,1	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,9	1,9	2,9	1,9
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,6	0,6	0,1	0,1
Resultat per stamaktie A och B, kr	1,0	0,0	0,3	-0,5
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kr	1,0	0,0	0,3	-0,5
Substansvärde (NRV) per stamaktie A och B, kr	15,3	13,3	15,3	13,3
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	14,4	12,3	14,4	12,3
Aktiekurs per stamaktie A, kr	15,6	12,5	15,6	12,5
Aktiekurs per stamaktie B, kr	16,4	12,5	16,4	12,5
Betald utdelning per stamaktie A och B, kr	-	-	-	-
EPRA				
EPRA NRV, kr/aktie	15,3	13,3	15,3	13,3
EPRA NTA, kr/aktie	13,4	12,4	13,4	12,4
EPRA NDV, kr/aktie	13,3	12,3	13,3	12,3
EPRA EPS	0,6	0,6	0,1	0,1
Antal utestående stamaktier A och B, tusental	474 560	217 916	474 560	217 916
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	344 834	167 413	473 570	211 367

För definitioner av nyckeltal, se sidorna 26-27. 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-dec		Okt-dec	
	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	706	357	247	92
Varav hyrestillägg	61	51	16	16
Övriga intäkter	7	14	1	1
Fastighetskostnader	-112	-95	-32	-27
Driftnetto	601	276	216	66
Överskottsgrad	85,1%	77,3%	87,4%	71,7%
Justerad överskottsgrad	93,2%	90,2%	93,5%	86,8%

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

Not 3. Finansnetto

Mkr	Jan-dec		Okt-dec	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	9	3	-10	1
Ränteutgifter	-263	-133	-79	-29
Aktiverad ränta	2	6	0	2
Ränteutgifter IFRS 16	-1	-1	0	0
Återköpskostnader obligation	-48	-3	-48	-3
Uppläggningsavgifter	-11	-6	-1	-2
Orealiserade valutakursförändringar	3	-	1	-
Finansnetto	-309	-133	-137	-31

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 för 2025 bedöms ligga på 1,0–1,5 procent och för 2026 och framåt 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 - 10,8 procent och baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den 31 december 2024 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 7,9 procent (8,4). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,0 procent (6,6), där samtliga direktavkastningskrav låg i intervallet 5,4 - 11,0 procent. Detta innebär att om Logisteas fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 13 221 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 7,0 procent och en kalkylränta om 7,9 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	-457 / 492	-195 / 211
Vakans	+/- 1,00%	-136 / 136	56 / -56
Hyresintäkter	+/- 5,00%	650 / -679	280 / -280
Fastighetskostnader	+/- 5,00%	612 / 682	-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 i avsnittet Finansiering.

Nedan redovisas en utbrytning av de räntebärande skulderna på balansdagen.

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Banklån	6 135	2 333
Obligationslån	600	75
Övriga räntebärande skulder	37	75
Räntebärande skulder vid periodens slut	6 772	2 483
Kapitaliserade finansiella kostnader	-39	-5
Räntebärande skulder i balansräkning	6 733	2 478

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 IAS 24 med anledning av att Sanja Batljan vid tidpunkten var ledamot i både Logisteas och Ilija Batljan Invest ABs styrelse. Transaktionen godkändes av extra bolagsstämman den 25 januari 2024 och fastigheterna tillträdde 30 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 IAS 24 med anledning av att Logisteas dåvarande 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. Fastigheten i Åmål tillträdde 4 juni 2024 och fastigheten i Borås tillträdde 12 december 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 året inbringat hyresintäkter om 139 miljoner kronor till Logistea.

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 fick 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 erlade 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 samtliga vederlagsaktier delats ut 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 behållit sina aktier mellan utdelningstillfällena, erhållit cirka 0,04 stam A aktier och cirka 0,51 stam B aktier i Logistea för varje (1) aktie de innehavt i KMC Properties. Total köpeskillning uppgick till 3 449 miljoner kronor baserat på det verkliga värdet av Logisteas aktier vid kontrolltidpunkten på tillträdesdagen.

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	-142
Identifierade nettotillgångar	2 344
Goodwill	1 105
Total köpeskillning	3 449
Köpeskillingen består av:	
Egetkapitalinstrument	3 449
Total köpeskillning	3 449
Rörelseförvärvets påverkan på koncernens kassaflöde:	
Förvärvade likvida medel	109
Summa	109
Förvärvsrelaterade kostnader	-12
Nettoinflöde av likvida medel	97

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 1 105 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 588 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 517 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

		2024
Mkr	11 jul–31 dec	
Intäkter		260
Fastighetskostnader		-2
Driftnetto		258
Central administration		-24
Finansnetto		-168
Förvaltningsresultat		66
Värdeförändringar fastigheter		141
Värdeförändringar derivat		-36
Resultat före skatt		171
Aktuell skatt		-9
Uppskjuten skatt		-37
Periodens resultat		125

Under de knappa sex månaderna som KMC HoldCo ingått i koncernen har de bidragit med 260 miljoner kronor till koncernens intäkter och 125 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 496 miljoner kronor och resultat efter skatt och 280 miljoner kronor.

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	Jan-dec		Okt-dec	
	2024	2023	2024	2023
Nettoomsättning	78	76	19	23
Administrationskostnader	-79	-61	-23	-16
Rörelseresultat	-1	15	-4	7
Resultat från finansiella poster	62	-20	11	-4
Bokslutsdispositioner	11	18	11	18
Resultat före skatt	72	13	18	21
Skatt	-3	3	0	3
Periodens resultat	69	16	18	24

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

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	0	0
Inventarier	1	1
Andelar i koncernbolag	5 199	1 141
Fordringar hos koncernbolag	1 858	2 466
Uppskjuten skattefordran	-	3
Summa anläggningstillgångar	7 058	3 611
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	401	302
Kortfristiga fordringar	8	8
Kassa och bank	143	4
Summa omsättningstillgångar	552	314
SUMMA TILLGÅNGAR	7 610	3 925
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	237	111
Fritt eget kapital	5 610	1 887
Summa eget kapital	5 847	1 998
Obeskattade reserver	1	1
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	823	626
Skulder till koncernbolag	523	21
Derivat	-	16
Summa långfristiga skulder	1 346	663
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	-	1 004
Skulder till koncernbolag	389	243
Övriga kortfristiga skulder	27	16
Summa kortfristiga skulder	416	1 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 610	3 925

Rapportens undertecknande

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

Stockholm den 13 februari 2025

Logistea AB (publ)

Organisationsnummer 556627-6241

Patrik Tillman
Styrelseordförande

Bjørnar André Ulstein
Vice styrelseordförande

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Karl-Erik Bekken
Styrelseledamot

Mia Arnhult
Styrelseledamot

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

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.

I intjäningsförmågan presenteras även intjäningen per dagen för publicering av bokslutskommunikén där effekter från signerade transaktioner räknas med. Per 2025-02-13 räknas exempelvis effekterna från det signerade fastighetsförvärvet i Nyköping med.

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 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 fjärde kvartalet uppgick till 24 personer (15).

Utdelning

Styrelsens mål är att årligen föreslå årsstämman att fatta beslut om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets vinst. Styrelsen avser att under de närmaste åren prioritera tillväxt framför utdelning, vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning till stamaktier. Styrelsen har beslutat att föreslå en utdelning om 0,1 kronor per aktie till kommande årsstämma i maj 2025.

Revisors granskning

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.



Alternativa nyckeltal och definitioner

Alternativa nyckeltal

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

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med genomsnittet av ingående och utgående eget kapital¹⁾. Vid 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 kapital¹⁾ på balansdagen i relation till antal utestående stamaktier.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Årligt kontrakterat hyresvärde dividerat med hyresvärde exklusive projektfastigheter.

EPRA NRV

Eget kapital¹⁾ med återläggning av derivat och uppskjuten skatt 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 kapital¹⁾ 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.

¹⁾ Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Övriga definitioner

Aktiekurs per stamaktie

Aktiekurs på balansdagen.

Antal förvaltningsfastigheter

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

Antal utestående stamaktier

Antal utestående stamaktier på balansdagen.

Byggrätt

Bedömd byggbar BTA, bruttoarea, i kvadratmeter.

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Förlängningsbar swap

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

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder på balansdagen.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid på räntan för räntebärande skulder.

Hyresvärde

Årligt kontraktvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Nettouthyrning

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

Orealiserade värdeförändringar

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

Performance swap

En kombination av en ränteswap samt ett räntetak där Logistea köpt en ränteswap samt sålt/ställt ut ett räntetak. Den fasta räntan i ränteswapen betalas så länge 3-månaders Stibor ligger under respektive vald barriärnivå vid varje given räntesättningsperiod. Skulle 3-månaders Stibor ligga på eller över respektive barriärnivå inför en ny räntesättningsperiod då utgår 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 Logisteas skuldportfölj består av rörliga bank- och obligationslån med en fast marginal, men med en rörlig komponent i form av 3-månaders Stibor, har Logistea valt att köpa ränteswapar för att således betala en fast ränta och erhålla Stibor 3-månaders räntan. På det sättet har Logistea bundit räntan för del av lånen.

Räntetak

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 fastighetsbolag med en vision om att vara den naturliga långsiktiga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lättindustri. Visionen realiserar genom bolagets affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och mark. Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnen LOGI A och LOGI B.

Operativa mål

- 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

Bokslutskommuniké 2024	2025-02-13
Delårsrapport Q1 2025	2025-05-07
Årsstämma	2025-05-09
Delårsrapport Q2 2025	2025-07-11
Delårsrapport Q3 2025	2025-10-22



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 13 februari 2025 kl 07:30 CET.