

Viktig information

Inga av värdepapperna som refereras till häri har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, pantsättas, säljas, levereras eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med annan tillämplig värdepapperslagstiftning. Det kommer inte att ske något offentligt erbjudande av något av värdepapperna i USA.

I Storbritannien riktas och kommuniceras denna rapport endast till personer som är kvalificerade investerare enligt definitionen i artikel 2(e) i förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"), såsom den införlivats i nationell rätt i Storbritannien genom the European Union (Withdrawal) Act 2018, som är (i) personer som faller inom definitionen av "professionella investerare" i artikel 19(5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, i dess ändrade lydelse ("Föreskriften"), eller (ii) personer som omfattas av artikel 49(2)(a) till (d) i Föreskriften, eller (iii) personer till vilka det annars lagligen får förmedlas (alla sådana personer som avses i (i), (ii) och (iii) ovan benämns gemensamt "Relevanta Personer"). Personer i Storbritannien som inte är Relevanta Personer ska inte vidta några åtgärder på grundval av denna rapport och ska inte förlita sig på den.

Informationen i denna rapport är ej för offentliggörande, publicering eller distribution, i sin helhet eller i delar, direkt eller indirekt, i eller till USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller något annat land där sådan publicering eller distribution helt eller delvis är föremål för legala restriktioner eller där sådan åtgärd skulle innebära krav på ytterligare prospekt, annan erbjudandedokumentation, registreringar eller andra åtgärder utöver vad som följer enligt svensk lag.

Rapporten är endast för informationsändamål och utgör ej ett erbjudande om att sälja eller emittera, köpa eller teckna något av de värdepapper som beskrivs häri (gemensamt "Värdepapperna") eller något annat finansiellt instrument i Logistea AB. Varje erbjudande avseende Värdepapperna kommer endast att ske genom det prospekt som Logistea AB förväntas publicera i behörig ordning. Erbjudanden lämnas inte till, och anmälningssedlar godkänns inte från, tecknare (inklusive aktieägare), eller personer som agerar på uppdrag av tecknare, i samtliga jurisdiktioner där sådana anmälningar om teckning skulle strida mot tillämpliga lagar eller regleringar eller skulle kräva att ytterligare prospekt upprättas eller registreras eller andra åtgärder företas utöver vad som följer av svensk lag. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Denna rapport innehåller viss information som återspeglar Logistea ABs aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "ska", "förväntas", "tror", "uppskattar", "avser", "ämnar", "antar" och liknande uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information och återspeglar Logistea ABs uppfattningar och förväntningar och involverar ett antal risker, osäkerheter och antaganden som kan leda till att faktiska händelser och resultat skiljer sig väsentligt från alla förväntade framtida händelser eller prestationer som uttrycks eller underförstås av det framåtriktade uttalandet. Informationen i denna rapport kan ändras utan något föregående meddelande och förutom vad som krävs enligt tillämplig lag åtar sig Logistea AB inte något ansvar eller skyldighet att offentligt uppdatera eller granska några av de framåtblickande uttalandena i den och har inte heller för avsikt att göra det. Du bör inte ha otillbörligt förtroende för framåtblickande uttalanden, som endast gäller under dagen för denna rapport.

De värdepapper som omnämns i denna rapport har vidare inte registrerats och kommer inte att registreras enligt någon tillämplig värdepapperslagstiftning i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore eller Sydafrika och får, med vissa undantag, inte erbjudas eller säljas till eller inom, eller för en persons räkning eller till förmån för en person som är folkbokförd, bosatt eller befinner sig i, dessa länder. Bolaget har inte lämnat något erbjudande att förvärva de värdepapper som omnämns i denna rapport till allmänheten i något land förutom i Sverige.

Denna rapport distribueras och riktar sig inom medlemsstater i EES, förutom Sverige, endast till de personer som är kvalificerade investerare i enlighet med Prospektförordningen i sådan medlemsstat samt till andra personer som denna rapport legalt kan rikta sig till. Ingen som inte är en relevant person eller kvalificerad investerare får agera eller förlita sig på denna rapport eller något av dess innehåll.

Q2 2023

Ökade intäkter och stigande förvaltningsresultat

Summering januari – juni 2023

- Intäkterna ökade med 78 procent och uppgick till 189 mkr (106).
- Driftnettot ökade med 93 procent till 138 mkr (72).
- Förvaltningsresultatet ökade till 52 mkr (31).
- Resultatet före skatt uppgick till 20 mkr (347), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med -44 mkr (314).
- Resultat per aktie uppgick till 0,1 kr (2,6).
- Substansvärde per aktie ökade till 16,5 kr (16,3).
- I januari tillträdde Logistea två fastigheter i Göteborg till ett samlat fastighetsvärde om 292 miljoner kronor.
- Nytt samarbetsavtal tecknat med FREYR Battery avseende utveckling av detaljplan och planprocess för den potentiella batterifabriken i Svenljunga kommun.

Summering april – juni 2023

- Intäkterna ökade med 67 procent och uppgick till 94 mkr (56).
- Driftnettot ökade med 86 procent till 72 mkr (39).
- Förvaltningsresultatet ökade till 28 mkr (18).
- Resultatet före skatt uppgick till 16 mkr (155), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med -30 mkr (135).
- Resultat per aktie uppgick till 0,1 kr (1,1).
- Under kvartalet återköptes ytterligare 30 miljoner kronor och har totalt återköpt 116,3 miljoner kronor i den egna emitterade icke säkerställda obligationen med nominellt belopp om 500 miljoner kronor.
- I juni månad blev Slättö största ägare i Logistea efter att Ilija Batljan med bolag avyttrat samtliga andelar i Logistea.
- I slutet av juni tecknade Logistea nya gröna hyresavtal med Globen Lighting och Camfil Power Systems avseende totalt 4 200 kvadratmeter. Snittlöptiden var 7,3 år och det samlade hyresvärdet uppgick till 35 miljoner kronor.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

- Den 14 juli beslutade Logisteas styrelse om att genomföra en fullt garanterad företrädesemission om preliminärt 400 miljoner kronor. Emissionen beräknas vara slutförd under det tredje kvartalet 2023.

Mkr	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Fastighetsvärde	4 918	4 185	4 918	4 185	4 918	4 623
Intäkter	189	106	94	56	340	257
Driftnetto	138	72	72	39	252	186
Förvaltningsresultat	52	31	28	18	94	73
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	15	280	12	125	58	323
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,1	2,6	0,1	1,1	0,5	2,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	99,2	96,3	99,2	96,3	98,1
Soliditet, %	41,4	41,0	41,4	41,0	41,4	38,7
Belåningsgrad, %	52,8	52,5	52,8	52,5	52,8	55,2
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	16,5	16,3	16,5	16,3	16,5	16,9

VD-ord

”Genom företrädesemissionen skapar Logistea dels förutsättningar att i god tid hantera kommande skuldförfall i bolagets utestående obligationslån, dels fortsatta möjligheter att genomföra fastighetsförvärv i enlighet med bolagets tillväxtstrategi eller värdeskapande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.”



Att i tider av stigande räntor kunna presentera ett ökat driftnetto och förvaltningsresultat visar på operationell styrka och förbättrad finansiell stabilitet. Logistea redovisar intäkter för det första halvåret 2023 till 189 miljoner kronor (106) och ett förvaltningsresultat till 52 miljoner kronor (31). Förvaltningsresultatet för det andra kvartalet ökade med 20 procent, från 24 till 28 miljoner kronor. Resultatet före skatt för perioden uppgick till 20 miljoner kronor (347), varav värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till -44 miljoner kronor. Substansvärdet uppgick vid kvartalets utgång till 16,5 kr per aktie, att jämföra med 16,9 kr per aktie vid årsskiftet.

Stärkt finansiell ställning

Styrelsen i Logistea har idag fattat beslut om en företrädesemission om cirka 400 miljoner kronor. Emissionen är fullt garanterad av befintliga aktieägare, vilket visar på styrkan i vårt ägarkollektiv och att ägarna har tilltro till att bolaget kan skapa aktieägarvärde över lång tid framöver. Genom företrädesemissionen skapar Logistea dels förutsättningar att i god tid hantera kommande skuldförfall i bolagets utestående obligationslån, dels fortsatta möjligheter att genomföra fastighetsförvärv i enlighet med bolagets tillväxtstrategi eller värdeskapande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Med säkerställd kapacitet att lösa hela obligationen så är bolaget redo att ta nästa steg. Fullt fokus till hösten och kommande år blir att utveckla byggrättsportföljen samt att växa portföljen genom investeringar i både eget bestånd och genom nyförvärv.

Utöver emissionen så har bolaget vidtagit viktiga åtgärder under våren för att förbättra de finansiella nyckeltalen. Ett bevis på det är att förvaltningsresultatet i kvartalet stiger jämfört med det första kvartalet. Idag är 75 procent av låneportföljen räntesäkrad. Efter räntesäkringar och redan genomförda återköp i vår egen obligation

så går vår genomsnittliga upplåningsränta ner till 5,0 procent, jämfört med 5,1 procent vid utgången av det första kvartalet.

Senaste veckorna har vi glädjande nog tecknat ett antal nya hyresavtal. Uthyrningsmarknaden är fortsatt stark även om processerna har en tendens att ta längre tid. I Viared, Borås, har vi förlängt avtal med Camfil Power Systems och tecknat nytt avtal med Globen Lightning. Total hyra för kontrakten är 4,9 miljoner kronor och avtalen löper i snitt i drygt 7 år.

En mer aktiv transaktionsmarknad

Transaktionsmarknaden för lager- och logistikfastigheter har förbättrats under våren och vi har sett ett antal avslut inom såväl portföljer som styckefastigheter. Köparna är ofta nordiska och internationella fondstrukturer med value-add kapital. Fundamenta för lager- och industrifastigheter är fortsatt positiv, med fortsatt stark efterfrågan från bland annat hyresgäster som flyttat produktionen från andra länder till Sverige, ökad lokal lagerhållning samt växande e-handel.

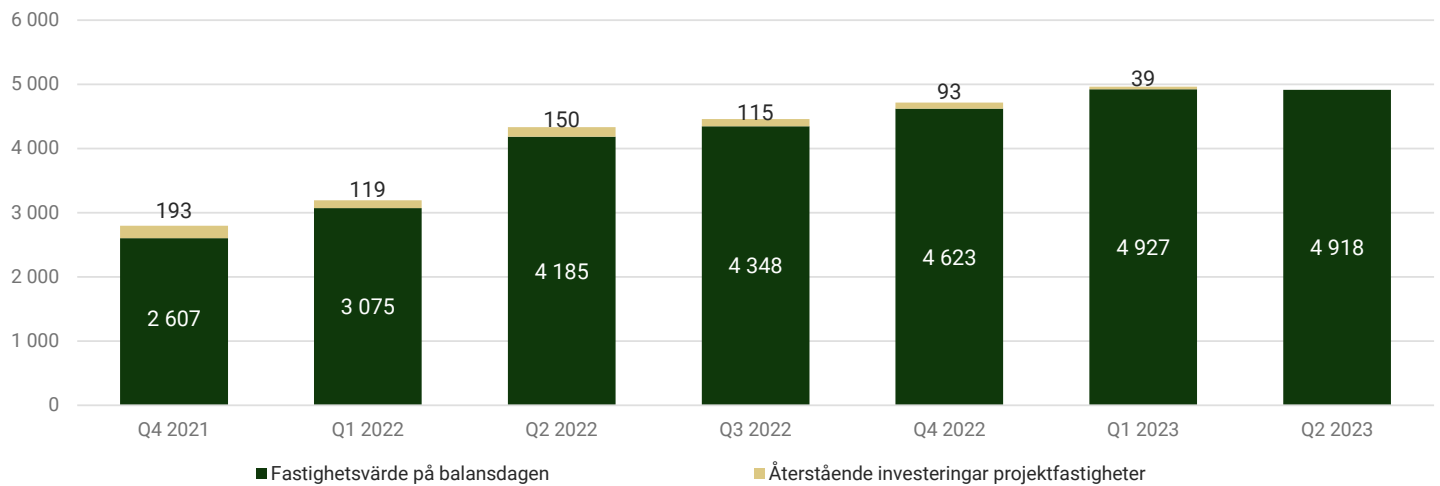
Till följd av stigande räntor så har avkastningskraven skruvats upp ytterligare på vårt fastighetsbestånd. Värderingsyielden uppgår till 6,5 procent, vilket är lite drygt en procentenhet högre jämfört med samma tidpunkt för ett år sedan. Inflationsantagandet för 2023 uppgår nu till 5,3 procent, vilket inte osannolikt kommer att justerats upp ytterligare framåt oktober.

Slutligen vill jag hälsa Slättö Förvaltning välkomna till Logistea. Med Slättö, som efter förvärvet i juni blir vår största ägare, så får Logistea en kapitalstark ägare med stor erfarenhet från att äga och utveckla lager, logistik- och lätt industrifastigheter.

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

Logisteas utveckling

Fastighetsvärde per kvartal, mkr



Intjäningsförmåga, mkr

Mkr	2021-12-31	2022-03-31	2022-06-30	2022-09-30	2022-12-31	2023-03-31	2023-06-30
Hysesvärde förvaltningsfastigheter	163	181	249	256	303	330	329
Vakans	-8	-2	-2	-2	-5	-12	-12
Hysesintäkter projektfastigheter	34	20	24	26	15	4	-
Ej faktureringsbara fastighetskostnader	-31	-33	-34	-34	-35	-35	-34
Driftnetto	158	166	237	246	278	287	283
Central administration	-20	-26	-30	-32	-39	-39	-39
Finansnetto	-53	-55	-84	-93	-117	-134	-131
Förvaltningsresultat	85	85	123	121	122	114	113

För utförligare beskrivning av intjäningsförmågan hänvisas till sidan 24.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
		2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Hysesintäkter		178	106	83	56	329	257
Övriga intäkter		11	-	11	-	11	-
Intäkter		189	106	94	56	340	257
Fastighetskostnader		-51	-34	-22	-17	-88	-71
Driftnetto	2	138	72	72	39	252	186
Central administration		-18	-16	-9	-8	-40	-38
Finansnetto	3	-68	-25	-35	-13	-118	-75
Förvaltningsresultat		52	31	28	18	94	73
Värdeförändringar fastigheter		-44	314	-30	135	-19	339
Värdeförändringar derivat		12	2	18	2	18	8
Resultat före skatt		20	347	16	155	93	420
Aktuell skatt		-3	-2	-2	-2	-4	-3
Uppskjuten skatt		-2	-65	-2	-28	-31	-94
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet		15	280	12	125	58	323
Periodens resultat från utdelad verksamhet	4	-1	-3	-	0	-3	-5
Periodens resultat		14	277	12	125	55	318
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		15	280	12	125	58	323
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-1	-3	-	-	-3	-5
Resultat per aktie							
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		0,12	2,62	0,09	1,11	0,45	2,86
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		0,11	2,61	0,09	1,11	0,43	2,82

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Not	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
		2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Periodens resultat		14	277	12	125	55	318
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferenser		-	-	-	0	1	1
Totalresultat för perioden		14	277	12	125	56	319
Totalresultat för perioden hänförligt till:							
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		15	280	12	125	58	323
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-1	-3	-	-	-2	-4

Resultatanalys

Intäkter

Hyresintäkterna inklusive hyrestillägg för det första halvåret ökade med 68,1 procent till 178 miljoner kronor (106). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv samt indexjusteringar i befintliga hyreskontrakt. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 11,6 procent primärt till följd av indexuppräkning.

Av delårets hyresintäktsökning kommer 4 miljoner kronor från färdigställda projekt, 8 miljoner kronor från jämförbart bestånd samt 55 miljoner kronor från genomförda fastighetsförvärv.

Övriga intäkter under delåret om 11 miljoner kronor (0) är hänförliga till beslutat elstöd samt erhållna hyresgarantier och skadestånd.

Mediakostnaderna var högre under årets första kvartal jämfört med årets andra kvartal. Detta medförde lägre hyrestillägg vilket förklarar att de totala intäkterna är lägre i årets andra kvartal. Hyresintäkterna exklusive hyrestillägg för det andra kvartalet har ökat med 2 miljoner kronor jämfört med årets första kvartal.

Den ekonomiska uthyrningsgraden var på balansdagen 96,3 procent (99,2). Minskningen är hänförlig till två uppkomna vakanser, där hyreskontrakten löpt ut, vilket kommunicerades under årets första kvartal. Det årliga hyresvärdet för förvaltningsfastigheterna uppgick på balansdagen till 329 miljoner kronor (247), att jämföras med 304 miljoner kronor vid ingången av året.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för det första halvåret uppgick till 51 miljoner kronor (34). Kostnaderna har ökat främst till följd av ökat fastighetsbestånd. I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 10,9 procent. Merparten av driftskostnaderna för året har dock debiterats vidare på hyresgästerna i enlighet med hyresavtalen.

Driftnetto

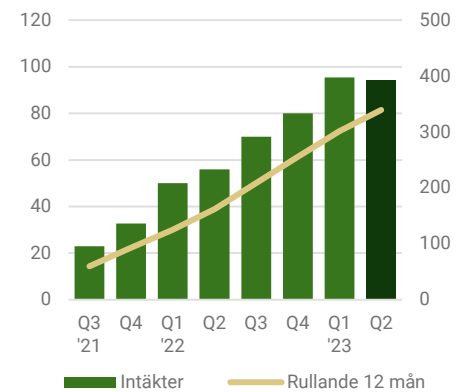
Genomförda fastighetsförvärv samt ökade indextillägg i hyresintäkterna har bidragit till en ökning av driftnettet med 92,6 procent till 138 miljoner kronor (72) för perioden. En specifiering av driftnettet återfinns i Not 2.

För de senaste tolv månaderna uppgick överskottsgraden till 77,6 procent (69,2) och den justerade överskottsgraden till 90,2 procent (84,2).

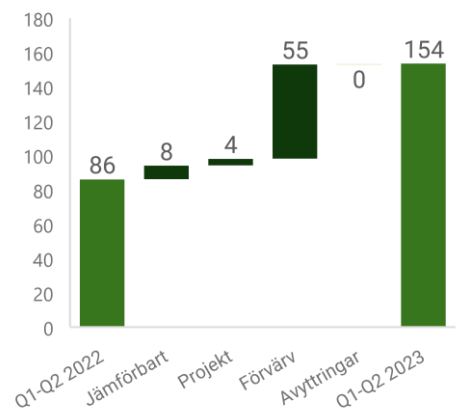
Central administration

Kostnader för central administration, vilket avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner, uppgick till 18 miljoner kronor (16) för det första halvåret.

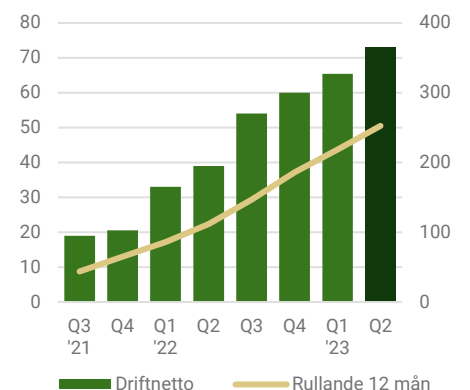
Intäkter per kvartal, mkr



Jämförelse hyresintäkter exklusive hyrestillägg, mkr



Driftnetto per kvartal, mkr



Finansnetto

Till följd av en stigande lånevolym men främst av högre marknadsräntor uppgick finansnettot till -68 miljoner kronor (-25) för det första halvåret. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga upplåningsräntan till 5,0 procent (4,8), vilket är lägre än vid utgången av det första kvartalet 2023, då den uppgick till 5,1 procent. Under perioden har Logistea återköpt obligationslån om 116,3 miljoner kronor i sitt utestående icke säkerställda obligationslån som uppgår till totalt 500 miljoner kronor. Återköpen kombinerat med löpande amortering resulterade i att den räntebärande nettoskulden vid periodens utgång uppgick till 2 595 miljoner kronor (2 553). Under kvartal ett togs nytt lån upp till följd av fastighetsförvärvet i Partille vilket är förklaringen till att nettoskulden under perioden ökar. Belåningsgraden sjönk under perioden till 52,8 procent (55,2). Se vidare information om räntebärande skulder under avsnittet Finansiering på sidan 15.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 52 miljoner kronor (31). Ökningen beror till stor del på ett ökat fastighetsbestånd genom förvärv och färdigställda projekt, samt ökat driftnetto i befintligt bestånd.

Värdeförändringar

För perioden uppgår värdeförändringar av fastighetsbeståndet till -44 miljoner kronor (314). Av värdeförändringarna är -7 miljoner kronor (0) realiserade värdeförändringar hänförliga till genomförda avyttringar. De orealiserade värdeförändringarna om -37 miljoner kronor (314) är hänförliga till ändrade direktavkastningskrav, justerade förväntade kassaflöden kopplat till inflation och uthyrningar samt vinster från projektverksamheten. Mer information om värdeförändringar för fastigheter återfinns på sidan 9 samt i Not 6.

Logisteas räntederivat marknadsvärderas vid varje respektive kvartals utgång. Vid periodens utgång uppgick värdeförändringarna kopplade till räntederivaten till 12 miljoner kronor (2).

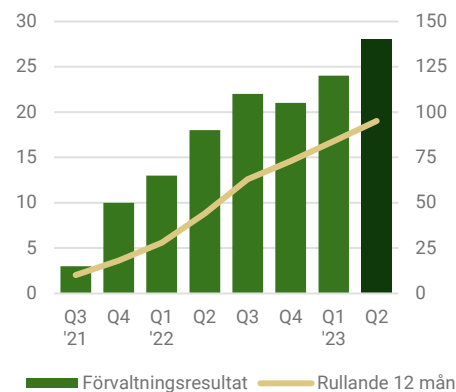
Skatt

Periodens skatt uppgick till -5 miljoner kronor (-67). Skatten utgörs av aktuell skatt om -3 miljoner kronor (-2) på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -2 miljoner kronor (-65). Bolagsskattesatsen för beskattningsåret 2023 uppgår till 20,6 procent (20,6).

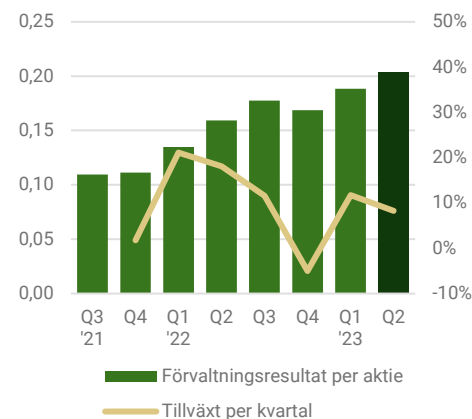
Periodens resultat

Resultatet för perioden uppgick till 14 miljoner kronor (277), primärt påverkat av lägre orealiserade värdeförändringar samt ökat förvaltningsresultat. Resultat från utdelad verksamhet uppgick till -1 miljoner kronor (-3).

Förvaltningsresultat per kvartal, mkr



Förvaltningsresultat per aktie, mkr



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		1	2	1
Förvaltningsfastigheter	6	4 918	4 185	4 623
Nyttjanderättstillgångar		11	13	12
Övriga materiella anläggningstillgångar		5	2	5
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1	1	1
Derivat		28	4	10
Summa anläggningstillgångar		4 964	4 207	4 652
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		114	92	111
Likvida medel		29	130	52
Summa omsättningstillgångar		143	222	163
SUMMA TILLGÅNGAR		5 107	4 429	4 815
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 114	1 817	1 864
Summa eget kapital		2 114	1 817	1 864
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		1 945	2 016	2 505
Leasingskulder		9	11	10
Derivat		-	2	-
Uppskjutna skatteskulder		187	156	185
Summa långfristiga skulder		2 141	2 185	2 700
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder		679	312	100
Leasingskulder		2	3	2
Övriga skulder		171	112	149
Summa kortfristiga skulder		852	427	251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 107	4 429	4 815

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	1 864	1 049	1 049
Totalresultat för perioden	14	277	319
Emissioner, netto efter emissionskostnader	234	489	494
Skatteeffekt emissionskostnader	0	2	2
Personaloptionsprogram	2	0	0
Eget kapital vid periodens utgång	2 114	1 817	1 864

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Not	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
		2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Kassaflöde från rörelsen							
Driftnetto kvarvarande verksamhet		138	72	72	39	252	186
Central administration kvarvarande verksamhet		-18	-16	-9	-8	-40	-38
Rörelseresultat från utdelad verksamhet	4,5	-1	-3	-	0	-3	-5
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		1	0	1	-	2	1
Erhållen ränta		13	0	6	0	17	4
Betald ränta		-79	-21	-42	-10	-125	-67
Betalda inkomstskatter		-4	-3	-3	-3	-7	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		50	29	25	18	96	75
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet							
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		12	-2	-1	18	7	-7
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		8	-13	13	-17	29	8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		70	14	37	19	132	76
Kassaflöde från investeringsverksamheten							
Investeringar i befintliga fastigheter		-45	-178	-22	-67	-63	-196
Förvärv av tillgångar via dotterbolag		-89	-161	-33	-96	-412	-484
Avyttring av tillgångar via dotterbolag		30	-	30	-	34	4
Förändring av övriga anläggningstillgångar		-	-2	-	0	-4	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-104	-341	-25	-163	-445	-682
Kassaflöde från finansieringsverksamheten							
Nyemission, netto efter emissionskostnader		-1	338	-	340	-1	338
Personaloptioner		2	-	2	-	2	0
Upptagna lån		160	665	-	516	567	1 072
Amortering av lån		-150	-764	-47	-654	-356	-970
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11	239	-45	202	212	440
Minskning/ökning av likvida medel							
Periodens kassaflöde		-23	-88	-33	58	-101	-166
Likvida medel vid periodens början, netto		52	218	62	72	130	218
Likvida medel vid periodens slut, netto		29	130	29	130	29	52

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.

Koncernens likvida medel har under perioden minskat från 52 till 29 miljoner kronor. Summan av löpande amorteringar av räntebärande skulder tillsammans med återköp av obligationslån uppgår till totalt 150 miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten per aktie uppgår för de senaste tolv månaderna till 1,0 kronor (0,8).

Fastighetsbestånd

Logistea tecknade under kvartalet avtal om, samt frånträdde av, en projektfastighet i Kungsbacka i Göteborg med estimerad årlig hyresintäkt om cirka 4 miljoner kronor (exklusive tillägg). Vidare frånträdde projektfastigheten Tråget 3, belägen i Kungälv i Göteborg i enlighet med vad som uppgavs i delårsrapporten för det första kvartalet. Vidare tecknades det ett nytt hyresavtal samt förlängdes ett annat befintligt hyresavtal i Borås avseende en yta om totalt 4 200 kvadratmeter.

Fastighetsbeståndet

Per den 30 juni 2023 ägde Logistea 68 fastigheter (68) på 40 orter (40) i Sverige. De samlade hyresintäkterna under det första halvåret uppgick till 178 miljoner kronor (106) och för de senaste 12 månaderna till 329 miljoner kronor. Total uthyrningsbar yta uppgick till 563 524 kvadratmeter (540 870), exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer. Den genomsnittliga hyran i beståndet uppgick till 562 kronor per kvadratmeter (486). Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick vid periodens utgång till 96,3 procent (98,1). Förändringen beror på två uppkomna vakanser i Borås där de tidigare kontrakten löpte ut under det första kvartalet. Uthyrningsarbetet pågår och dialog förs med ett flertal intressenter avseende förhyrning lokalerna.

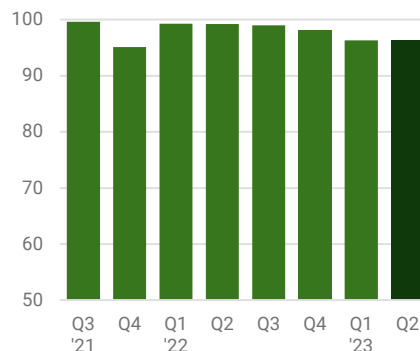
Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 4 918 miljoner kronor (4 623). Per balansdagen finns inga kommande investeringar i ny- och tillbyggnationer som planeras färdigställas inom en 12-månaders period (93). Under kvartalet har Logistea tecknat nytt hyresavtal med Globen Lighting samt förlängt befintligt hyresavtal med Camfil Power Systems AB i Vindrosen 4 i Borås avseende en yta om totalt 4 200 kvm. De nya hyresavtalen omfattar vissa hyresgäst Anpassningar som i sin tur genererar i högre hyresintäkter.

Under kvartalet tecknades avtal om försäljning av en projektfastighet, Duvehed 2:51, belägen i Kungsbacka i Göteborg. Fastigheten förvärvades 2021 och var tänkt att bebyggas med en lager- och logistikfastighet. På grund av ändrade marknadsförhållanden har projektfastigheten sålts åter till den ursprungliga säljaren. Vidare frånträdde även projektfastigheten Tråget 3 under det andra kvartalet, där försäljningen kommunicerades i delårsrapporten för det första kvartalet. Frånträde av Tråget 3 och Duvehed 2:51 skedde den 28 april. De genomförda avyttringarna resulterade i realiserade värdeförändringar om -7 miljoner kronor.

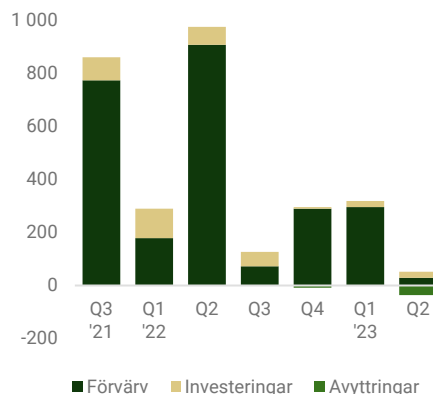
För det första halvåret uppgick den orealiserade värdeförändringen till -37 miljoner kronor (314) och den realiserade värdeförändringen till -7 miljoner kronor (0). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 223 miljoner kronor i ett stigande driftnetto främst till följd av justerade inflationsantaganden för 2023 (från 2,0–4,0 procent per den 31 december 2022 till 5,3 procent per den 30 juni 2023), -283 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav där avkastningskravet i snitt har justerats upp med 0,4 procentenheter under första halvåret. 19 miljoner kronor avser projektvinst och uppskjuten skatterabatt vid förvärv uppgick till 4 miljoner kronor.

För det andra kvartalet uppgick den orealiserade värdeförändringen till -24 miljoner kronor (179) och den realiserade värdeförändringen till -6 miljoner kronor (0). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 90 miljoner kronor i ett stigande driftnetto främst till följd av justerade inflationsantaganden för 2023 (från 5,0 procent per den 31 mars 2023 till 5,3 procent per den 30 juni 2023), -114 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav där avkastningskravet i snitt har justerats upp med 0,2 procentenheter under kvartalet.

Uthyrningsgrad per kvartal, %



Förvärv, investeringar och avyttringar, mkr



Nyckeltal värdering

	Q2 2023	Q4 2022
Värderingsyield, %	6,50	6,20
Värderingsyield jämf. bestånd, %	6,50	6,20
Direktavkastning, %	6,19	6,15
Inflationsantagande 2023, %	5,28	2,0 - 4,0

Fastighetsbeståndets avkastning

Direktavkastningen för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6,0 procent (5,7) och den genomsnittliga värderingsyielden uppgick till 6,5 procent (6,2). Mer information återfinns i Not 6.

Värderingsmetod

Per utgången av det andra kvartalet har 26 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna, motsvarande 25 procent av det samlade beståndet, värderats av externa auktoriserade och oberoende värderingsinstitut. Under det första kvartalet värderades 54 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna av externa värderingsinstitut. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid utgången av det andra kvartalet 2023 använde Logistea sig utav Newsec och Savills som oberoende värderingsföretag.

Som huvudregel används kassaflödeskalkyler vid värdebedömningarna i vilka driftnetto, investeringar och restvärdet nuvärdesberäknas. Kalkylperioden anpassas utifrån respektive fastighets befintliga hyresavtals återstående löptid. Mer information om värderingar finns i Not 10 i Logisteas Års- och hållbarhetsredovisning 2022.

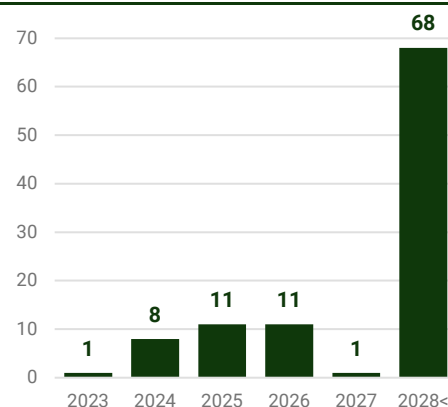
Kunder och hyresavtal

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

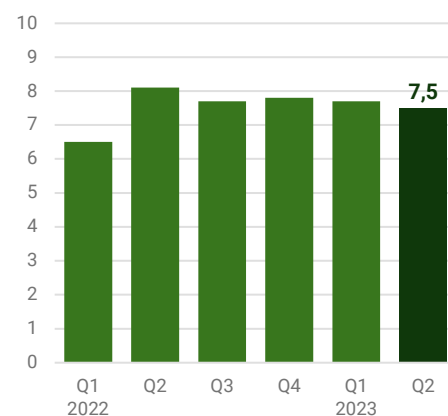
Logisteas förvävsstrategi fokuserar och prioriterar fastigheter i bra lägen med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Per den 30 juni 2023 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktslängden för Logisteas hyresgäster till 7,5 år (7,8). Logistea prioriterar en väldiversifierad kundbas vad gäller hyresgästernas verksamhetsområden och branscher vilket bedöms ge en minskad risk för hyresförluster och vakanser och ett över tid stabilt kassaflöde.

Logistea tecknar främst så kallade triple net-hyresavtal med full KPI-justering där hyresgästen utöver den kontrakterade hyran även betalar kostnaden för drift och underhåll. Exempel på dessa kostnader är uppvärmning, el, vatten, fastighetsskatt, fastighetsskötsel och underhåll av fastigheterna. Detta medför att Logistea har en begränsad risk för ökning av dessa typer av kostnader.

Förfallostruktur kontrakterade hyresintäkter, %



Genomsnittlig kontraktstid, år



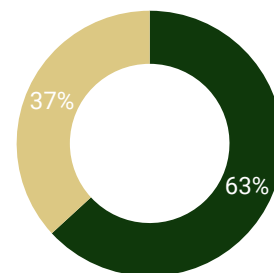
Fastighetsbestånd per balansdag 30 juni 2023

Region	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Kontrakterade hyresintäkter, mkr	Driftnetto*, mkr	Byggrätt BTA, kvm
Väst	319 369	3 095	196	178	61 500
Mitt	108 382	615	51	40	58 000
Syd	91 151	646	45	41	17 000
Öst	22 599	168	12	11	2 000
Norr	22 023	164	13	13	-
Summa	563 524	4 688	317	283	138 500
Projektfastigheter	-	230	-	-	204 000
Summa	563 524	4 918	317	283	342 500

*Avser driftnetto från intjäningsförmåga.

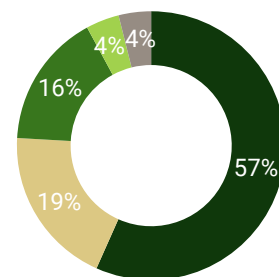
Svenljunga/Lockryd (480 000 kvm byggrätt) och Ödeshög (50 000 kvm byggrätt), där Logistea har ensidig option om markförvärv, har inte inkluderats i tabellen.

Uthyrningsbar yta per kategori 30 juni 2023, kvm

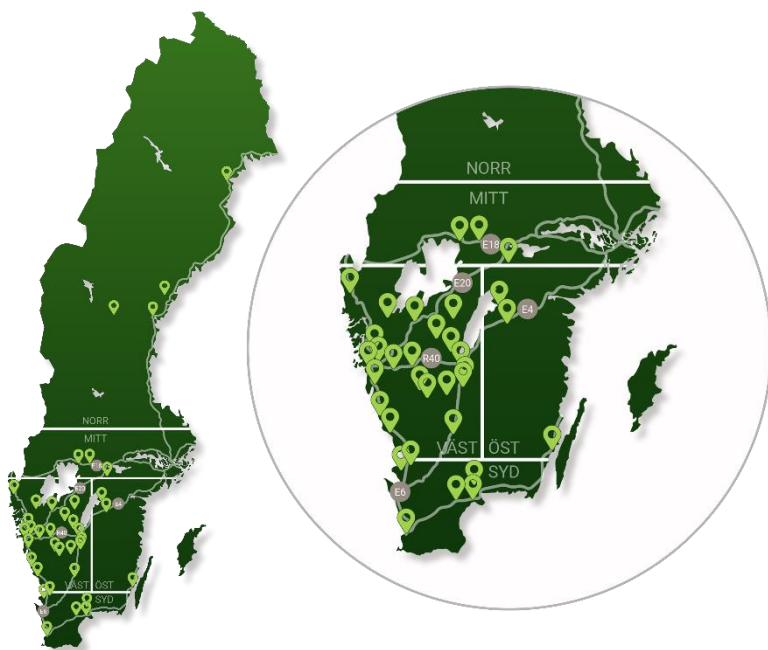


■ Lager/logistik ■ Lätt industri

Uthyrningsbar yta per region 30 juni 2023, kvm



■ Väst ■ Mitt ■ Syd ■ Öst ■ Norr



Logistea's fastighetsbestånd per 30 juni regionindelad.

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.

Färdigställd nybyggnation

Timrå (Vivsta 13:92)

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

Framtida projekt

Vaggeryd Logistikpark

Vaggeryd Logistikpark är ett omfattande utvecklingsområde beläget söder om Jönköping. Utöver ett utmärkt logistikläge finns järnvägsanslutning på området. Logistikparken omfattar en markyta om totalt 380 000 kvadratmeter. Efter att en ny detaljplan antagits under kvartal två bedöms området omfatta cirka 149 000 kvadratmeter utvecklingsbar byggrätt, exklusive den första

färdigställda byggetappen. Under kvartal två har även arbetet med att ansluta området till fjärrvärme påbörjats.

Fåglabäck i Vaggeryd

Med närhet till Båramoterminalen, en torrhamn sammanlänkad med järnväg med Göteborgs hamn, är området en av de största inlandsnoderna i skyttelsystemet med järnväg till och från Göteborgs hamn. Här planerar Logistea byggnation av moderna ändamålsenliga lager- och logistikbyggnader om cirka 55 000 - 60 000 kvadratmeter på en markyta om cirka 100 000 kvadratmeter mark, varav 80 000 kvadratmeter innehas via en ensidig option. Båramo kombiterminal ingår i den av EU inrättade europeiska järnvägskorridoren ScandMed.

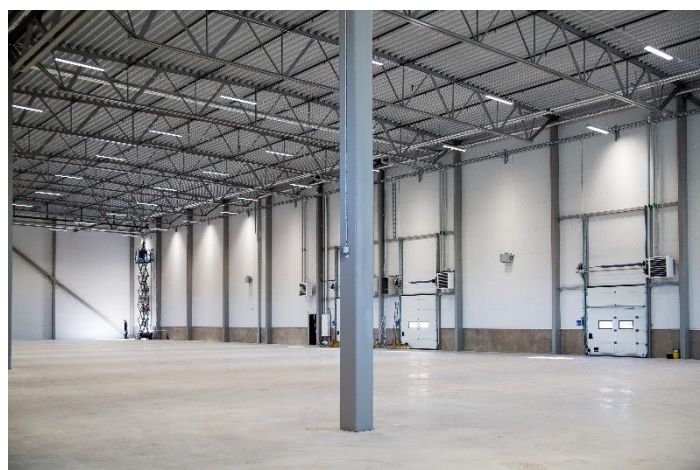
Battericellsfabrik i Lockryd, Svenljunga

Under 2021 tecknade Logistea, tillsammans med Hansson Holding AB, en avsiktsförklaring med en internationell batteritillverkare avseende ett hyresavtal om 380 000 kvadratmeter nyproducerad lokalyta. I mars 2022 tecknades avsiktsförklaring och markanvisningsavtal avseende en miljon kvadratmeter markyta med Svenljunga kommun. Arbetet med att detaljplanlägga den mark som ska beredas pågår parallellt med steg två i den arkeologiska utredningen.

I mars 2023 undertecknade Logistea ett samarbetsavtal med Freyr Battery Norway AS. Avtalet ersätter tidigare avsiktsförklaring och löper initialt till slutet av 2025. Avtalet reglerar parternas ansvarsområden vid färdigställande av detaljplanen och förberedelse inför en möjlig etablering av en battericellsproduktion. Det nya avtalet spelar en viktig roll för att driva projektet vidare och bekräftar tydligt parternas intention att driva projektet framåt.



Borås Viran 8



Vaggeryd Skogshytan 1:4

Marknad – Lager, logistik och lätt industri

Översikt

Intresset för att investera i fastigheter inom segmenten lager, logistik och lätt industri är fortsatt stort drivet av hög underliggande efterfrågan på ytor och en positiv hyrestillväxt. Hyrestillväxten har dels drivits av en efterfrågan från hyresgäster och dels tillväxten i KPI har starkt bidragit till stigande hyror. Utvecklingen av KPI förväntas även under året vara stark och för maj uppgick KPI till 9,7 procent. De underliggande trenderna som driver efterfrågan inom segmentet är bland annat att bolag fortsatt att flytta produktion från andra länder till Sverige, ökad lokal lagerhållning samt växande e-handel. Även om e-handeln sjönk något under 2022 jämfört med 2021, ned cirka 7 procent, är den längre trenden fortsatt stigande och tillväxten från 2017 till 2022 uppgick till cirka 100 procent.

Trots att det stora underliggande intresset för att investera i lager-, logistik- och lätt industrifastigheter har transaktionsmarknaden varit avvaktande under första halvåret. Den främsta anledningen till sjunkande omsättning är stigande finansieringskostnader, vilket haft störst negativ påverkan inom prime-segmentet med stigande avkastningsnivåer som följd. Dock har de högre avkastningskraven inom industrisegmentet fortsatt att locka investerare, en trend som även kan ses på de stora europeiska marknaderna.

Hyresmarknad

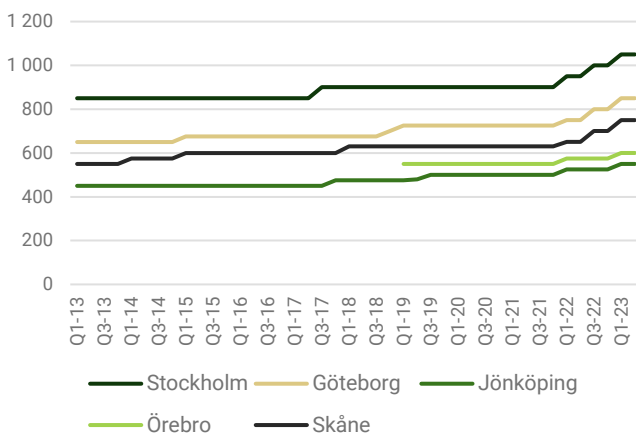
Efterfrågan från hyresgäster är fortsatt hög med oförändrade hyresnivåer under andra kvartalet med undantag för urban logistik där JLL har noterat stigande prime-hyror till nivån 1 400 kr per kvadratmeter.

JLL bedömer att vakanserna för utvalda marknader enligt nedan ligger på cirka 5,5 procent vilket är en ökning om drygt 1 procent sedan Q1 2023. Vakanserna är överlag väldigt låga vilket i kombination med hög efterfrågan ger stöd till ökat utbud av hyror och strukturell hyrestillväxt. Noterbart inom delmarknaderna är att Stockholm haft en kraftig ökning av vakansen. Den ökningen kan dock främst härledas till färdigställandet av ett projekt i Enköping om 68 000 kvadratmeter. Övriga delmarknader har haft en relativt jämn vakansnivå, jämfört med föregående kvartal.

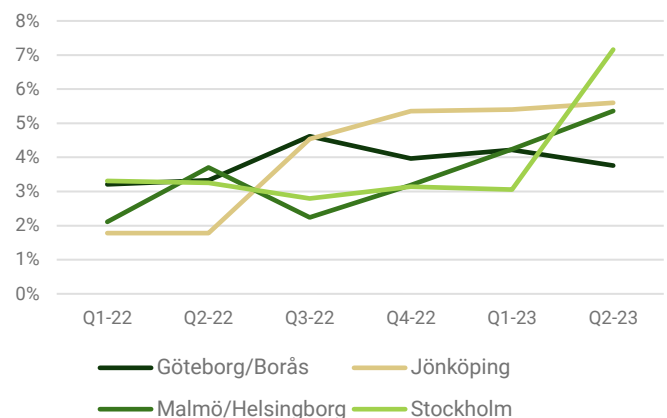
Transaktionsmarknad

Under första halvåret 2023 uppgick transaktionsvolymen för lager-, logistik- och industrifastigheter till cirka 6,2 miljarder kronor, varav rena logistikfastigheter utgjorde cirka 4,3 miljarder kronor. Transaktionsvolymen inom hela segmentet minskade med 75 procent jämfört med första halvåret 2022. Transaktionsvolymen för de senaste 12 månaderna uppgick till cirka 19,1 miljarder kronor för industri och logistikfastigheter.

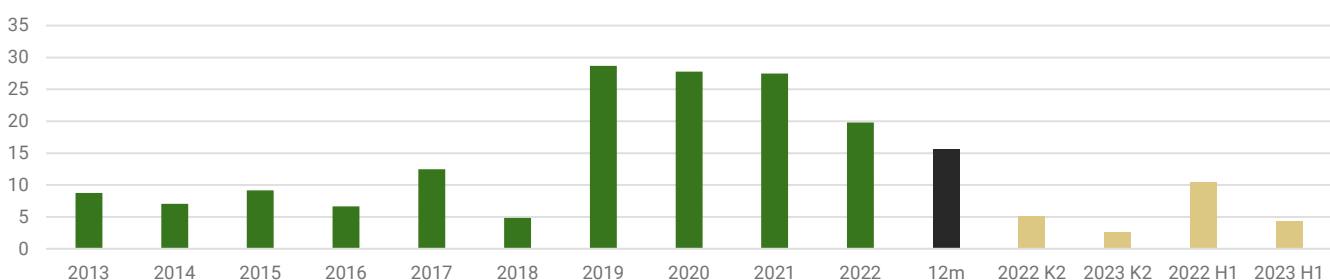
Snitthyror prime-logistik



Vakanser



Logistik/industri transaktionsvolym på helårsbasis, Mdkr



Hållbarhet

Mål och strategi i enlighet med Agenda 2030 och BREEAM

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

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

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

Hållbarhetsmål

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

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

Aktuellt inom hållbarhet

Logisteas hållbarhetsarbete har under det första halvåret konkretiserats då Logistea utsett en ny hållbarhetsansvarig. Planen är att under det tredje kvartalet presentera mer utvecklade och linjerade hållbarhetsmål mot EU-taxonomin. Målen kommer att vara grundade i genomförda intressentdialoger där väsentlighetsanalysen belyser Logisteas fokusområden.

Under det andra kvartalet har ytterligare en fastighet certifierats enligt BREEAM In-Use Very Good. På balansdagen är cirka 9 procent av Logisteas fastighetsbestånd hållbarhets-certifierat enligt BREEAM i förhållande till uthyrningsbar yta.

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.

Grön finansiering

Logistea etablerade i 2021 ett grönt finansiellt ramverk i syfte att finansiera och refinansiera gröna och energieffektiva byggnader samt investeringar i energieffektivisering såsom solpaneler. Ramverket för grön finansiering är upprättat i enlighet med Green Bond Principles, utformat av ICMA (International Capital Markets Association) samt Green Loan Principles, utformat av LMA (Loan Market Association). Ramverket är granskat av ISS ESG, en oberoende tredje part. Under 2021 emitterade Logistea 500 miljoner kronor i seniora icke-säkerställda obligationer inom ramverket som totalt uppgår till 1 000 miljoner kronor. Bolagets gröna tillgångar uppgick på balansdagen till cirka 465 miljoner kronor. Logistea har som operativt mål att 50 procent av låneportföljen ska utgöras av grön finansiering vid utgången av 2026. På balansdagen bestod 15 procent av låneportföljen av grön finansiering.

Ramverk för hållbarhet

WE SUPPORT



Samhällsengagemang



Finansiering

Marknadsläge

Räntemarknaden har under årets inledande kvartal präglats av stora svängningar. En betydande uppgång i längre räntor för februari föll tillbaka något under mars månad. Svensk inflation är fortfarande i fokus och Riksbanken förväntas fortsätta med räntehöjningar med målsättning att trycka tillbaka inflationen i möjligaste mån.

Kapitalmarknaden är fortsatt avvaktande och det är glest mellan obligationsemissionerna hos fastighetsbolag under första halvåret 2023 och allt fler fastighetsbolag tvingas förlita sig på bankfinansiering. Flera aktörer har även valt att avyttra tillgångar för att refinansiera eller lösa hela eller delar av sina obligationsförfall.

Räntebärande skulder

Logistea har nyttjat främst bankfinansiering och till viss del kapitalmarknaden för att finansiera investeringar såsom förvärv, nybyggnation samt förädling av det befintliga beståndet i form av främst hyresgästpassningar men även energieffektiviserande åtgärder. Av den totala räntebärande skulden utgör bankfinansiering 83 procent (66), obligationslån 15 procent (27) och reverslån 2 procent (7).

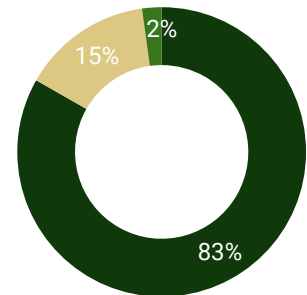
Logistea's räntebärande nettoskuld, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, uppgick på balansdagen till 2 595 miljoner kronor (2 553), vilket motsvarar en belåningsgrad om 52,8 procent (55,2) av fastigheternas marknadsvärde. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 gånger (2,2). Av den räntebärande bruttoskulden utgjorde säkerställd bankfinansiering 2 191 miljoner kronor (2 056), 384 miljoner kronor (500) utgjordes av icke säkerställda obligationslån och 57 miljoner kronor (59) utgjordes av reverslån. Den säkerställda belåningsgraden uppgår vid periodens slut till 44,0 procent (43,3).

Av de räntebärande skulderna bestod 1 945 miljoner kronor (2 505) av långfristiga skulder och 679 miljoner kronor (100) av kortfristiga skulder. Logistea har under perioden återköpt obligationsandelar till ett nominellt belopp om cirka 116 miljoner kronor vilket medfört att bolaget på balansdagen hade ett mindre nominellt belopp obligationer utestående än vid samma tidpunkt föregående år. Obligationslånet är rörligt och har en marginal om 5,15 procent, en löptid om 3 år och förfaller i oktober 2024.

Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,3 år (2,1) respektive 2,2 år (2,7) vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan uppgick till 5,0 procent (4,8), inklusive effekten av räntederivat. På balansdagen uppgick det nominella beloppet av bolagets derivat till 1 981 miljoner kronor med en snittränta om 2,6 procent. Bolaget innehade ränteswapar till ett nominellt om 561 miljoner kronor med en snittränta om 2,5 procent, performance swapar till ett nominellt belopp om totalt 1 200 miljoner kronor, samtliga med en barriärnivå om 4,25 procent. Snitträntan, den fasta räntan, för performance swaparna uppgick till 2,6 procent vilken betalas så länge den rörliga räntan (Stibor 3-månader) ligger under respektive barriärnivå. Vidare innehade Logistea förlängningsbara swapar till ett nominellt belopp om 200 miljoner kronor med en snittränta om 2,6 procent samt ett räntetak med ett nominellt belopp om 20 miljoner kronor och en ränta (tak) om 1,5 procent.

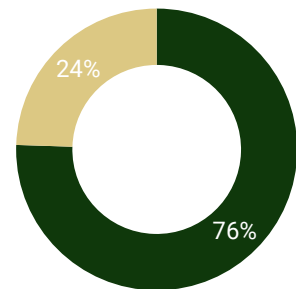
Nettopplåningen under perioden uppgick till totalt 19 miljoner kronor (644). Under det första halvåret har koncernen tagit upp 160 miljoner kronor (665) i nya lån och amorterat och återköpt obligationslån om 141 miljoner kronor (26). Vid periodens utgång hade Logistea likvida medel uppgående till 29 miljoner kronor (52).

Fördelning räntebärande skulder



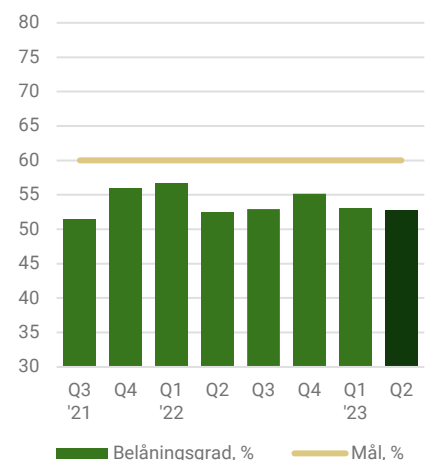
■ Banklån ■ Icke säkerställd obligation ■ Reverslån

Fördelning lång- och kortfristiga skulder



■ Lång ■ Kort

Belåningsgrad per kvartal, %



Ränteriskhantering

Under kvartalet har Logistea fortsatt att förbättra och stärka sin finansiella ställning genom att minska ränterisken via teckning av ytterligare räntederivat. Under kvartal två har Logistea tecknat ytterligare räntederivat om 200 miljoner kronor i så kallade förlängningsbara ränteswapar med en löptid om två år vilka är förlängningsbara om två år med tre år, till en ränta om 2,6 procent, vilket minskar Logisteas ränterisk samt ger Logistea ett bättre skydd mot stigande räntor. Vid utgången av perioden uppgick det nominella värdet på Logisteas derivatportfölj till 1 981 miljoner kronor (1 168) och bestod av så kallade performance swapar, ränteswapar, räntetak och förlängningsbara ränteswapar med förfall under perioden 2024–2029. Marknadsvärdet av derivaten uppgick vid kvartalets utgång till 28 miljoner kronor (2). Förändringen av marknadsvärdet uppgick till 12 miljoner kronor (2) och förklaras av stigande marknadsräntor samt omstruktureringar i derivatportföljen.

Derivatinstrument

Som en del av Logisteas ränteriskarbete använder bolaget sig av diverse derivatinstrument. Avsikten med dessa är att reducera ränterisken. Nedan följer en beskrivning av hur de instrument Logistea valt att använda sig av fungerar.

Ränteswap är ett avtal där två parter byter ränteflöden under en bestämd tidsperiod. Den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Då Logisteas skuldportfölj består av rörliga bank- och obligationslån med en fast marginal, men med en rörlig komponent i form av 3-månaders Stibor, har Logistea valt att köpa ränteswapar för att således betala en fast ränta och erhålla Stibor 3-månaders räntan. På det sättet har Logistea bundit räntan för del av lånen.

Räntetak innebär att ett tak sätts för den rörliga räntan i form av en i förväg bestämd räntenivå (barriär). Går den rörliga räntan över barriärnivån erhåller Logistea räntan över barriärnivån.

Performance swap är en kombination av en ränteswap samt ett räntetak där Logistea köpt en ränteswap samt sålt/ställt ut ett räntetak. Den fasta räntan i ränteswapen betalas så länge 3-månaders Stibor ligger under respektive vald barriärnivå vid varje

given räntesättningsperiod. Skulle 3-månaders Stibor ligga på eller över respektive barriärnivån inför en ny räntesättningsperiod då utgår räntesäkring för den ränteperioden och Logistea betalar 3-månaders Stibor tills dess att 3-månaders Stibor faller under barriärnivån igen och då betalar Logistea återigen den fasta räntan i aktuell performance swap.

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

Utestående derivatavtal per 2023-06-30

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

Kapital- och räntebindning

Bindningstid	Kapitalbindning				Räntebindning			Genomsnittlig räntebindning, år
	Banklån, mkr	Obligationsslån, mkr	Övriga räntebärande skulder, mkr	Total nominell skuld, mkr	Andel,%	Nominell volym, mkr	Andel,%	
0-1 år	587	-	57	644	24	671	26	0,0
1-2 år	1 135	384	-	1 519	58	1 010	38	0,7
2-3 år	220	-	-	220	8	162	6	0,2
3-4 år	-	-	-	-	-	89	3	0,1
>4 år	249	-	-	249	10	700	27	1,3
Totalt	2 191	384	57	2 632	100	2 632	100	2,3

Aktien

Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens utgång drygt 12 130 aktieägare (13 959). De tio största ägarna per den 30 juni 2023 framgår av tabellen nedan.

Aktieägare per 2023-06-30

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

Aktieägare	LOGI A	LOGI B	Kapital, %	Röster, %
Slättö Value Add I	2 790 033	24 091 425	19,3	21,8
Dragfast AB	3 176 770	9 692 353	9,2	17,4
Nordika	1 455 643	16 960 379	13,2	13,2
M2 Capital Management AB	435 282	11 402 944	8,5	6,6
Stefan Hansson direkt och via bolag	614 787	6 995 921	5,5	5,5
Phoenix Insurance Ltd.	-	7 787 705	5,6	3,3
Karlskoga Industrifastighets AB	20 000	6 500 000	4,7	2,8
Kattvik Financial Services AB	51 223	4 409 166	3,2	2,1
Avere Fastigheter AB	267 917	1 205 785	1,1	1,6
Christian Knutsson	169 703	1 725 000	1,4	1,4
Totalt 10 största aktieägare	8 981 358	90 770 678	71,5	75,7
Övriga	2 042 677	37 675 366	28,5	24,3
Totalt samtliga aktieägare	11 024 035	128 446 044	100,0	100,0

Källa: Euroclear och aktieägarna själva.

Företrädesemission 2023

Styrelsen för Logistea beslutade den 14 juli om att genomföra en fullt garanterad emission av stam A och stam B aktier om cirka 400 miljoner kronor, med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Beslutet fattades med stöd av bemyndigandet som lämnades vid årsstämman den 5 maj 2023. Genom företrädesemissionen skapar Logistea dels förutsättningar att i god tid hantera kommande skuldförfall i bolagets utestående obligationslån, dels fortsatta möjligheter att genomföra fastighetsförvärv i enlighet med bolagets tillväxtstrategi eller värdeskapande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. De fullständiga villkoren för företrädesemissionen avses att offentliggöras omkring den 17 augusti 2023.

Optionsprogram

Logistea har två aktiva optionsprogram för anställda och nyckelpersoner. Det första optionsprogrammet omfattar 4 125 000 teckningsoptioner som kan lösas in mot lika många B-aktier under teckningsperioden i december 2025. Det andra optionsprogrammet omfattar 1 640 000 teckningsoptioner som kan lösas in mot lika många B-aktier under teckningsperioden under juni 2026. Då aktiekursen per balansdagen understeg teckningsoptionernas teckningskurser, som på balansdagen uppgick till 28,8 respektive 15,5 kronor per aktie, redovisar bolaget inte någon utspädningseffekt.

Aktiefakta, 30 juni 2023

Börsvärde	1,6 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm Mid Cap
LEI nr	549300ZSB0ZCKM1SL747
Antal aktieägare	12 130

Stamaktie serie A

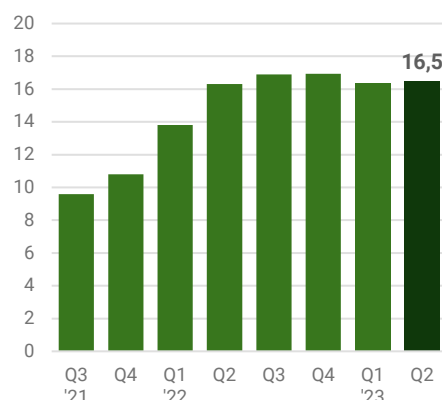
Antal aktier	11 024 035
Stängningskurs	11,04 kr
ISIN	SE0017131329

Stamaktie serie B

Antal aktier	128 446 044
Stängningskurs	11,14 kr
ISIN	SE0017131337

Totalt utestående aktier per balansdagen uppgår till 139 470 079 aktier.

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



EPRA nyckeltal

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt IFRS	2 114	15,2
Substansvärde EPRA NAV	2 114	15,2
Uppskjuten skatt fastigheter och derivat	187	1,3
Verkligt värde netto derivat	-28	-0,2
Substansvärde EPRA NRV	2 273	16,3
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 5,15%	-168	-1,2
Immateriella tillgångar	-1	0,0
Substansvärde EPRA NTV	2 104	15,1
Derivat enligt ovan	28	0,2
Uppskjuten skatt i sin helhet	-19	-0,1
Immateriella tillgångar	1	0,0
Substansvärde EPRA NDV	2 114	15,2

Nyckeltal

	Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2023	2022	2022/2023	2022
Fastighetsrelaterade				
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	4 918	4 185	4 918	4 623
Intäkter, mkr	178	106	329	257
Hyresvärde, mkr	329	249	329	304
Driftnetto, mkr	138	72	252	186
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	99,2	96,3	98,1
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	7,5	8,1	7,5	7,8
Direktavkastning, %	6,0	5,9	6,0	6,2
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	77,6	69,2	77,6	72,4
Justerad överskottsgrad rullande 12 månader, %	90,2	84,2	90,2	85,7
Antal förvaltningsfastigheter, st	68	66	68	68
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	2,4	38,7	2,8	22,2
Soliditet, %	41,4	41,0	41,4	38,7
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 595	2 198	2 595	2 553
Belåningsgrad, %	52,8	52,5	52,8	55,2
Säkerställd belåningsgrad, %	44,0	38,1	44,0	43,3
Skuldkvot, ggr	10,6	10,6	10,6	10,3
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	1,9	2,1	1,9	2,2
Genomsnittlig ränta, %	5,0	3,6	5,0	4,8
Genomsnittlig räntebindning, år	2,3	0,9	2,3	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,2	2,1	2,2	2,7
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,4	0,3	0,7	0,6
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,1	2,6	0,5	2,8
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	16,5	16,3	16,5	16,9
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	15,2	15,0	15,2	15,4
Aktiekurs per stamaktie A, kr	11,0	21,9	11,0	12,5
Aktiekurs per stamaktie B, kr	11,1	14,2	11,1	11,9
Betald utdelning per stamaktie A och B, kr	-	-	-	-
EPRA				
EPRA NRV, kr/aktie	16,3	16,3	16,3	16,8
EPRA NTA, kr/aktie	15,1	15,1	15,1	15,6
EPRA NDV, kr/aktie	15,2	15,0	15,2	15,5
EPRA EPS	0,4	0,3	0,7	0,6
Antal utestående stamaktier A och B, tusental	139 470	120 854	139 470	121 054
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	131 577	106 037	126 659	112 922

För definitioner av nyckeltal, se sidan 25. Avstämningstabeller för uträkning av nyckeltal finns tillgängligt på Logistea webbplats.

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen för föregående år. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i rapporten. Jämförelsetal för resultatposter i text är för motsvarande period föregående år. Jämförelsetal för balansposter i text är från balansdagen 2022-12-31.

Utdelad verksamhet

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

Värdering av fastighetsportföljen

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara indata som aktuella hyresavtal, marknadshyror, faktiska utfall för drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader samt icke observerbara indata som avkastningskrav och framtida vakansnivåer. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 10 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Kassaflödeskalkylerna baseras på inflationsantaganden gjorda av värderingsföretagen. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 5,3 procent för 2023 och därefter till 2,0 procent.

Som grund för bedömning av framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt av den aktuella hyresmarknaden. Hyresavtalen har beaktats individuellt i kalkylen. Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt varit möjliga att hyra ut på liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna justerats till marknadsmässig nivå. Den maximala och bästa användningen av fastigheterna har antagits vid fastighetsvärderingarna. Kassaflödesanalysen beaktar marknadsläge, hyresnivå, hyresgästens bedömda betalningsförmåga, annan användning och långsiktig vakansgrad för varje fastighet. Den långsiktiga vakansgraden för varje fastighet bedöms bland annat utifrån ort, mikroläge, användningsområde och bedömd 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 7,5 år (8,1).

Kalkylräntan, det bedömda avkastningskravet för respektive fastighet plus inflation, utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels en generell riskpremie för fastigheter, dels ett objektspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden och av restvärde ligger i spannet 7,35 - 10,00 procent och baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den 30 juni 2023 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,5 procent (8,3). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,5 procent (5,9). Detta innebär att om Logisteas fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 4 918 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 6,5 procent, en kalkylränta om 8,5 procent avseende kassaflödet och nuvärdesdiskontering av restvärdet. I tabellen i Not 6 redovisas fastighetsvärdenas känslighet för förändrade antaganden.

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

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

Risker och riskhantering

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

Not 2. Driftnetto

Mkr	Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2023	2022	2022/2023	2022
Hysesintäkter	178	106	329	257
Varav hyrestillägg	25	20	49	40
Övriga intäkter	11	-	11	-
Fastighetskostnader	-51	-34	-88	-71
Driftnetto	138	72	252	186
Överskottsgrad	78%	68%	77%	72%
Justerad överskottsgrad	90%	84%	90%	86%

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

Not 3. Finansnetto

Mkr	Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2023	2022	2022/2023	2022
Ränteintäkter	21,0	0,3	25,4	4,7
Räntekostnader	-88,5	-29,5	-144,4	-85,4
Aktiverad ränta	2,5	6,7	8,4	12,6
Räntekostnader IFRS 16	-0,2	-0,1	-0,8	-0,7
Uppläggningsavgifter	-3,1	-2,8	-6,4	-6,1
Finansnetto	-68,3	-25,4	-117,8	-74,9

Not 4. Periodens resultaträkning för utdelad verksamhet

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

Not 5. Periodens kassaflödesanalys för utdelad verksamhet

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

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

Not 6. Förvaltningsfastigheter

För perioden uppgick den orealiserade värdeförändringen till -37 miljoner kronor (314). Av värdeförändringen grundar sig 223 miljoner kronor i ett stigande driftnetto till följd av främst justerade inflationsantagande för 2024 (från 2,0–4,0 procent per den 31 december 2022 till 5,3 procent per den 30 juni 2023), -283 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav där avkastningskravet i snitt har justerats upp med 0,4 procentenheter under det första halvåret. 19 miljoner kronor avser projektvinster och uppskjuten skatterabatt vid förvärv uppgick till 4 miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen för perioden uppgick till -7 miljoner kronor (0).

Förändring fastighetsvärde

Mkr	2023	2022
Fastighetsvärde 1 januari	4 623	2 607
Investeringar i befintliga fastigheter	45	178
Förvärv	324	1 086
Avyttring	-37	-
Orealiserad värdeförändring	-37	314
Fastighetsvärde 30 juni	4 918	4 185

Direktavkastningen för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6,0 procent (5,7). Värderingsyielden vid periodens utgång uppgick till 6,5 procent (6,2).

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Mkr	Förändring	Värdeförändring	
		Q2 2023	Q2 2022
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-186/203	-150/+163
Hysesintäkter	+/- 5,00%	+252/-262	+211/-211
Fastighetskostnader	+/- 5,00%	-28/+28	-27/+28

Samtliga förvärv gjorda under perioden är klassificerade som tillgångsförvärv.

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
Nettoomsättning	40	35	21	19	79	74
Administrationskostnader	-34	-28	-18	-13	-69	-63
Rörelseresultat	6	7	3	6	10	11
Resultat från finansiella poster	-7	-10	3	-5	-5	-8
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	0	0
Resultat före skatt	-1	-3	6	1	5	3
Skatt	0	0	0	0	-6	-6
Periodens resultat	-1	-3	6	1	-1	-3
Poster som kan omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferenser m.m.	-	-	-	-	-	-
Totalresultat för perioden	-1	-3	6	1	-1	-3

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

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Inventarier	1	1	2
Andelar i koncernbolag	948	927	933
Fordringar hos koncernbolag	2 233	2 058	2 101
Uppskjuten skattefordran	-	6	-
Summa anläggningstillgångar	3 183	2 993	3 037
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	235	301	215
Kortfristiga fordringar	18	14	12
Kassa och bank	14	84	33
Summa omsättningstillgångar	267	399	260
SUMMA TILLGÅNGAR	3 450	3 392	3 297
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	72	62	63
Fritt eget kapital	1 316	1 088	1 093
Summa eget kapital	1 388	1 150	1 156
Obeskattade reserver	1	-	1
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 118	1 809	1 827
Skulder till koncernbolag	21	155	21
Summa långfristiga skulder	1 139	1 964	1 848
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	657	134	81
Skulder till koncernbolag	237	116	186
Övriga kortfristiga skulder	28	28	25
Summa kortfristiga skulder	922	278	292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 450	3 392	3 297

Rapportens undertecknande

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

Stockholm den 14 juli 2023

Logistea AB (publ)

Organisationsnummer 556627-6241

Patrik Tillman
Styrelseordförande

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Sanja Batljan
Styrelseledamot

Stefan Hansson
Styrelseledamot

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

Intjäningsförmåga

Mkr	2021-12-31	2022-03-31	2022-06-30	2022-09-30	2022-12-31	2023-03-31	2023-06-30
Hysesvärde förvaltningsfastigheter	163	181	249	256	303	330	329
Vakans	-8	-2	-2	-2	-5	-12	-12
Hysesintäkter projektfastigheter	34	20	24	26	15	4	-
Ej faktureringsbara fastighetskostnader	-31	-33	-34	-34	-35	-35	-34
Driftnetto	158	166	237	246	278	287	283
Central administration	-20	-26	-30	-32	-39	-39	-39
Finansnetto	-53	-55	-84	-93	-117	-134	-131
Förvaltningsresultat	85	85	123	121	122	114	113

I tabellen ovan presenteras intjäningsförmåga för koncernen på 12-månadersbasis. Intjäningen beräknas på det fastighetsbestånd som är tillträtt på respektive balansdag. Finansnetto är beräknat på utestående räntebärande skulder och aktuell räntenivå på respektive balansdag.

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

Logistecas resultaträkning påverkas även av värdeförändring och förändringar i fastighetsbeståndet. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftnetton baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade, ej återvinningsbara, fastighetskostnader för aktuellt bestånd. Därutöver inkluderas hyresvärdet, fastighetskostnaderna samt uppskattade finansieringskostnader på årsbasis för de pågående projekt som planeras färdigställas under 2023 och 2024, där hyresavtal har tecknats.

Hysesintäkter redovisas exklusive hyrestillägg och fastighetskostnader med avdrag för hyrestillägg, se Not 2.

Övrig information

Säsongsvariationer

Hysesavtalen i bolagets fastighetsportfölj är till cirka 80 procent så kallade triple net-avtal, vilket innebär att hyresgästen står för den absoluta merparten av drift- och underhållskostnader. I de fall fastighetsägaren står för mediakostnader kan säsongsvariationer för fastighetskostnader uppstå, där exempelvis kostnader för el och värme är högre under årets kallare månader.

Medarbetare

Antalet fast anställda medarbetare i koncernen uppgick vid periodens slut till totalt 15 personer (16). Medeltalet medarbetare under det andra kvartalet uppgick till 16 personer (14).

Utdelning

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

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Den 14 juli beslutade Logistecas styrelse om att genomföra en fullt garanterad företrädesemission om preliminärt 400 miljoner kronor. Emissionen beräknas vara slutförd under det tredje kvartalet 2023.

Revisors granskning

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Alternativa nyckeltal och definitioner

Aktiekurs per stamaktie

Aktiekurs på balansdagen.

Antal förvaltningsfastigheter

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

Antal utestående stamaktier

Antal utestående stamaktier på balansdagen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med genomsnittet av ingående och utgående eget kapital¹⁾.

Belåningsgrad

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

Byggrätt

Bedömd byggbar BTA, bruttoarea, i kvadratmeter.

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastning

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

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital¹⁾ i relation till antal utestående stamaktier.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Årligt kontraktsvärde dividerat med hyresvärde exklusive projektfastigheter.

EPRA NRV

Eget kapital¹⁾ med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.

EPRA NTA

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

EPRA NDV

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

EPRA EPS

Förvaltningsresultatet med avdrag för aktuell skatt per stamaktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Genomsnittligt antal utestående stamaktier

Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder på balansdagen.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid på räntan för räntebärande skulder.

Hyresvärde

Årligt kontraktsvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Justerad överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter exklusive hyrestillägg.

Orealiserade värdoförändringar

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).

Skuldkvot

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per stamaktie

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av 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 ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen. Härledning av alternativa nyckeltal återfinns på Logisteas webbplats.

¹⁾ Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Logistea i korthet

Logistea AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag med en vision om att vara den naturliga långsiktiga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri. Visionen realiseras genom bolagets affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och mark. Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnen LOGI A och LOGI B.

Operativa mål

- Fastighetsvärde som överstiger 15 miljarder kronor vid utgången av 2024.
- Årligen färdigställa minst 25 000 kvadratmeter ny uthyrbar yta.
- 50 procent av fastighetsbeståndets drift ska vara digitaliserad vid utgången av 2026.
- 50 procent av låneportföljen består av grön finansiering vid utgången av 2026.

Finansiella mål och riskbegränsningar

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

Utdelningspolicy

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

Finansiell kalender

Delårsrapport Q3 2023	2023-10-27
Bokslutskommuniké 2023	2024-02-16
Delårsrapport Q1 2024	2024-05-03
Årsstämma 2024	2024-05-03



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 14 juli 2023 kl 07:30 CEST.