

Q4 2023

Positiv nettouthyrning och sänkt snittränta

Summering perioden januari – december 2023

- Intäkterna ökade med 44 procent och uppgick till 371 mkr (257).
- Driftnettot ökade med 48 procent till 276 mkr (186).
- Förvaltningsresultatet ökade med 47 procent till 107 mkr (73).
- Resultatet före skatt uppgick till 8 mkr (420), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med -63 mkr (339).
- Resultat per aktie uppgick till 0,0 kr (2,6).
- Substansvärde per aktie minskade till 13,2 kr (16,9) till stor del till följd av genomförd företrädesemission.
- I januari tillträdde Logistea två fastigheter i Göteborg till ett samlat fastighetsvärde om 292 miljoner kronor.
- Under det tredje kvartalet slutfördes en fullt garanterad företrädesemission om totalt 436 miljoner kronor. Del av emissionslikviden användes för att i början av oktober återköpa obligationslån till ett nominellt värde om 303,8 miljoner kronor.
- I augusti tecknade Logistea ett nytt 20-årigt hyresavtal med NKT HV Cables AB i Alingsås avseende uppförande av en ny produktions- och testanläggning.

Summering kvartalet oktober – december 2023

- Intäkterna ökade med 16 procent och uppgick till 93 mkr (80).
- Driftnettot ökade med 10 procent till 66 mkr (60).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent till 25 mkr (21).
- Resultatet före skatt uppgick till -106 mkr (6), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med -83 mkr (-12).
- Resultat per aktie uppgick till -0,5 kr (-0,1).
- Under oktober återköpte Logistea obligationslån motsvarande ett nominellt belopp om 303,75 miljoner kronor.
- I oktober offentliggjordes nyheten att en internationell logistikaktör tecknat ett hyresavtal om förhyrning i fastigheten Grundstenen 7 i Trollhättan.
- I december tillträdde Logistea fastigheten Kalmar Sigillet 1, med en uthyrningsbar yta om 35 300 kvadratmeter och en årlig hyresintäkt om 25,2 miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 340 miljoner kronor.
- I december meddelade bolaget om ingånget avtal att förvärva två fastigheter i Karlstad samt Nybro till ett fastighetsvärde om 189 miljoner kronor.
- Styrelsen har beslutat att föreslå till kommande årsstämma i maj 2024 att ingen utdelning ska ske för räkenskapsåret 2023.

Väsentliga händelser efter balansdagen

- Vid den extra bolagsstämman 25 januari 2024 godkändes förvärvet av de två fastigheterna i Karlstad och Nybro. Fastigheterna tillträdde 30 januari 2024.

Mkr	Jan-dec		Okt-dec	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsvärde	5 386	4 623	5 386	4 623
Intäkter	371	257	93	80
Driftnetto	276	186	66	60
Förvaltningsresultat	107	73	25	21
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	-8	323	-95	-12
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,0	2,6	-0,5	-0,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,7	98,1	95,7	98,1
Soliditet, %	48,6	38,7	48,6	38,7
Belåningsgrad, %	45,5	55,2	45,5	55,2
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	13,2	16,9	13,2	16,9

VD-ord

”Att vi lyckats förvärva moderna logistikfastigheter på avkastningsnivåer överstigande 7 procent känns glädjande och bevisar att vi har rätt organisation för att hitta bra affärer.”



Logistea avslutar året starkt och vi kan återigen uppvisa stabila siffror och nyckeltal. Under kvartalet har vi förvärvat tre fastigheter för totalt 529 miljoner kronor med en uthyrbar area om 59 500 kvadratmeter. I Kalmar har vi förvärvat Nordic Nests centrallager och huvudkontor till ett värde om 340 miljoner kronor. Del av likviden, 95 miljoner kronor, utgörs av nyemitterade Logistea-aktier till kursen 13,50 kronor per aktie. Avtalet med Nordic Nest löper i 8,5 år. Tillträde skedde i slutet av december 2023.

I Nybro och Karlstad har vi avtalat om förvärv av två fastigheter uthyrda till Royal Design respektive GDL till ett värde om cirka 189 miljoner kronor. Genomsnittlig återstående löptid för fastigheternas hyresavtal är 9 år. Tillträde skedde i januari 2024.

Efter dessa tre förvärv kommer vårt totala fastighetsbestånd att uppgå till drygt 5,6 miljarder kronor. Intjäningen från dessa transaktioner kommer att redovisas under kommande två kvartal.

Ljusningar i marknaden

På transaktionsmarknaden har vi under hösten fått bevisat att marknaden för lager- och logistikfastigheter är fungerande och efterfrågan är hög. Vårt segment har en marginell nedgång, 6 procent, i volym jämfört med samma kvartal förra året – samtidigt som totala transaktionsvolymen är ner 44 procent. Det är naturligt att investerare söker sig till fastigheter med stabila intäkter, hög avkastning i förhållande till kostnaden för lånat kapital och en fortsatt stark underliggande efterfrågan på lokalerna. Vi har även noterat ett antal större portföljer säljas på avkastningsnivåer mellan 5,0-5,5 procent. Att vi lyckats förvärva moderna logistikfastigheter på avkastningsnivåer överstigande 7 procent känns glädjande och bevisar att vi har rätt organisation för att hitta bra affärer. Marknaden är på uppåtgående, men det finns fortfarande många bra affärer att göra för den som har tålamod, rätt kontaktnät, ett starkt ägarkollektiv samt bra bankrelationer.

Driftnettet för året uppgick till 276 miljoner kronor (186) vilket motsvarar en uppgång om 48 procent jämfört med föregående år. Årets nettouthyrning är positiv med 9 miljoner kronor (-17) och grundar sig främst i höstens större uthyrningar. Förvaltningsresultatet uppgår för året till 107 miljoner kronor (73), en uppgång om 47 procent mot 2022. Kvartalets förvaltningsresultat uppgår till 25 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet belastas av kostnader om

drygt 4 miljoner kronor för återköpet av obligationslån som gjordes till en kurs om 101 procent samt kostnader för omorganisation och rörlig ersättning till personalen. Vidare är driftnettet säsongsberoende och belastat med driftskostnader i linje med årets första (och kalla) kvartal. En mer rättvisande bild av aktuellt driftnetto och förvaltningsresultat ges i intjäningsförmågan på nästa sida, där hänsyn är tagen till genomförda affärer.

Vi har återigen valt att anlita auktoriserade värderingsfirmor för värdering av samtliga våra kassaflödesgenererande fastigheter. Den genomsnittliga värderingsytelsen per det fjärde kvartalet uppgår till 6,6 procent, att jämföra med 6,2 procent för ett år sedan och 5,9 procent i slutet av 2021. Positivt för både intjäning och värderingarna för 2024 blir index-justering på 6,5 procent som påverkar hyrorna från 1 januari.

Starkare finansieringsgrund

På den finansiella marknaden såg vi kraftigt sjunkande långa räntor i december. Till följd av detta har vi under kvartalet förbättrat vår låneportfölj ytterligare. Utöver återköpen av obligationslån har vi även förändrat räntesäkringarna vilket resulterat i att vår snittränta sjunkit från 5,2 procent i det tredje kvartalet till 4,7 procent vid utgången av året. 84 procent av vår låneportfölj är räntesäkrad och en belåningsgrad på 46 procent känns betryggande.

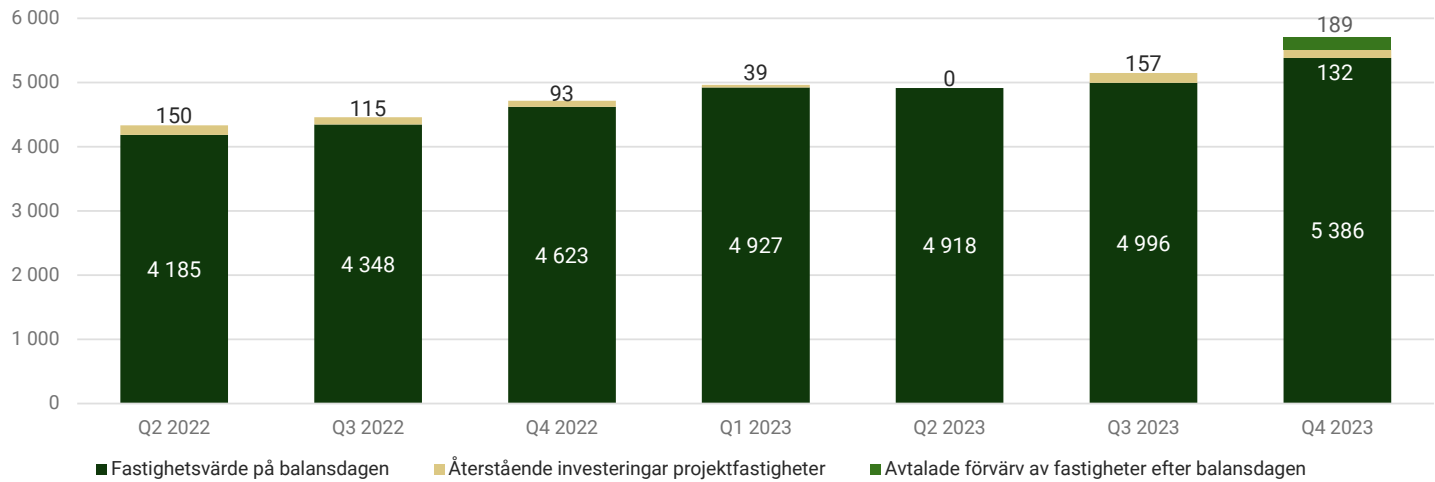
Med lägre inflation är nu räntetoppen nådd och vi kommer sannolikt få se lägre styrränta redan i vår. Låt oss se om våren kommer tidigt i år. Den kraftiga ökningen av räntan som vi sett senaste två åren bedöms nu ersättas av upp mot 1,5 procent lägre styrränta redan under 2024. För fastighetsbolag likt Logistea med cirka 50 procent belåning kommer det få stora och positiva konsekvenser på förvaltningsresultatet.

Under året har vi kraftsamlat och genomfört en rad framgångsrika åtgärder i vårt hållbarhetsarbete. Utöver de nya ambitiösa och betydelsefulla hållbarhetsmålen har vi genomfört en dubbel väsentlighetsanalys och på olika områden förberett bolaget för kommande krav på hållbarhetsredovisning.

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

Logisteas utveckling

Fastighetsvärde per kvartal, mkr



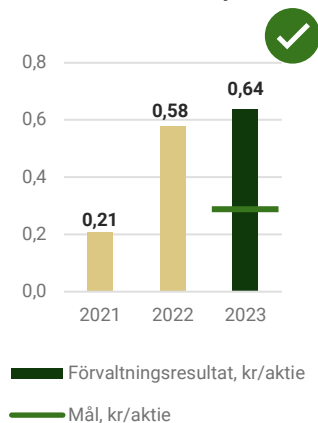
Intjäningsförmåga, mkr

Mkr	2022-09-30	2022-12-31	2023-03-31	2023-06-30	2023-09-30	2023-12-31	2024-02-16*
Hysesvärde förvaltningsfastigheter	256	304	330	329	327	366	380
Vakans förvaltningsfastigheter	-2	-5	-12	-12	-15	-16	-16
Hysesvärde projektfastigheter	26	15	4	-	16	16	16
Ej faktureringsbara fastighetskostnader	-34	-35	-35	-34	-32	-34	-35
Driftnetto	246	279	287	283	296	332	345
Central administration	-32	-39	-39	-39	-37	-36	-36
Finansnetto**	-93	-117	-134	-131	-135	-117	-126
Förvaltningsresultat	121	123	114	113	124	179	183

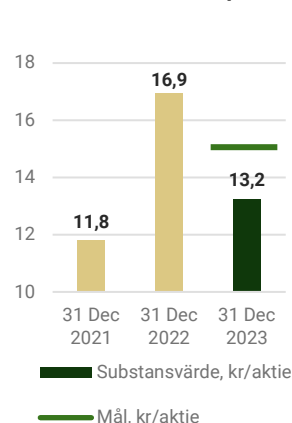
*För utförligare beskrivning av intjäningsförmågan hänvisas till sidan 24.

Finansiella mål

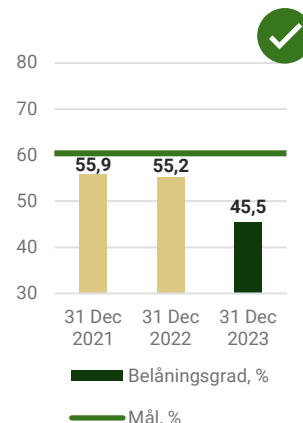
Förvaltningsresultat per aktie öka med minst 10% per år i snitt under en femårsperiod



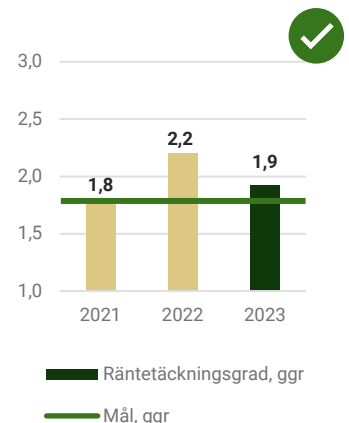
Substansvärde per aktier ska öka med minst 12% per år i snitt under en femårsperiod



Belåningsgrad ska långsiktigt uppgå till högst 60%



Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,8 ggr



Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	Jan-dec		Okt-dec	
		2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter		357	257	92	80
Övriga intäkter		14	-	1	-
Intäkter		371	257	93	80
Fastighetskostnader		-95	-71	-27	-20
Driftnetto	2	276	186	66	60
Central administration		-36	-38	-10	-11
Finansnetto	3	-133	-75	-31	-28
Förvaltningsresultat		107	73	25	21
Värdoförändringar fastigheter		-63	339	-83	-12
Värdoförändringar derivat		-36	8	-48	-3
Resultat före skatt		8	420	-106	6
Aktuell skatt		-9	-3	-4	1
Uppskjuten skatt		-7	-94	15	-19
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet		-8	323	-95	-12
Periodens resultat från utdelad verksamhet	4	-1	-5	0	-2
Periodens resultat		-9	318	-95	-14
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		-8	323	-95	-12
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-1	-5	0	-2
Resultat per aktie					
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		-0,05	2,56	-0,45	-0,09
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		-0,05	2,52	-0,45	-0,10

Resultat per aktie har justerats retroaktivt med effekten av skillnaden mellan den fastställda teckningskursen i företrädesemissionen i september 2023 och aktiekurserna per datumet innan emissionsvillkoren offentliggjordes, enligt IAS 33.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Not	Jan-dec		Okt-dec	
		2023	2022	2023	2022
Periodens resultat		-9	318	-95	-14
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferenser		-	1	-	2
Totalresultat för perioden		-9	319	-95	-14
Totalresultat för perioden hänförligt till:					
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		-8	323	-95	-12
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-1	-4	0	0

Resultatanalys

Intäkter

Hysesintäkterna exklusive hyrestilllägg ökade under året med 41,0 procent till 306 miljoner kronor (217) och de totala intäkterna uppgår till 371 miljoner kronor (257). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv samt indexjusteringar i befintliga hyreskontrakt. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna exklusive hyrestilllägg med 8,1 procent till följd av indexuppräkning med påverkan av lägre uthyrningsgrad jämfört med föregående år. En specifikation av intäkterna återfinns i Not 2.

Av årets hyresintäktsökning exklusive hyrestilllägg kommer 4 miljoner från färdigställda projekt, 8 miljoner kronor från jämförbart bestånd samt 77 miljoner kronor från tillträdna fastigheter.

Övriga intäkter under året om 14 miljoner kronor (0) är hänförliga till bolagets del av erhållet elstöd, hyresgarantier och skadestånd.

Den ekonomiska uthyrningsgraden var på balansdagen 95,7 procent (98,1). Minskningen är till större del hänförlig till två under årets uppkomna vakanser där ett kontrakt löpt ut och där en hyresgäst försatts i konkurs. Det årliga hyresvärdet för förvaltningsfastigheterna uppgick på balansdagen till 366 miljoner kronor att jämföras med 304 miljoner kronor vid ingången av året. Läs mer om uthyrningar under avsnittet Fastighetsbestånd.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -95 miljoner kronor (-71). Kostnaderna har ökat främst till följd av det större fastighetsbeståndet. I jämförbart bestånd har kostnaderna minskat med 4,2 procent, bland annat till följd av lägre mediakostnader. Merparten av driftskostnaderna för året har debiterats vidare på hyresgästerna i enlighet med hyresavtalen. De högre fastighetskostnaderna jämfört med föregående kvartal beror på högre säsongsrelaterade fastighetskostnader samt högre underhållskostnader under det fjärde kvartalet.

Driftnetto

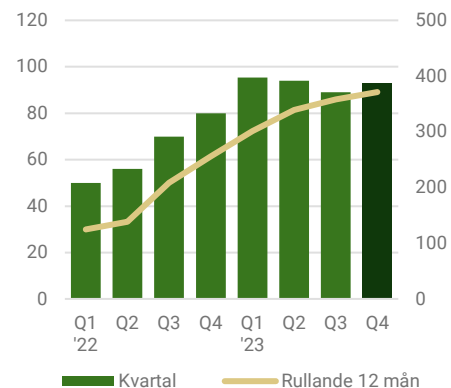
Genomförda fastighetsförvärv samt ökade indextilllägg för hyresintäkterna har bidragit till en ökning av driftnettet med 48,4 procent till 276 miljoner kronor (186) för året. Det lägre driftnettet jämfört med föregående kvartal beror på högre fastighetskostnader som beskrivs i avsnittet ovan. I jämförbart bestånd har driftnettet ökat med 11,4 procent jämfört med föregående år, främst till följd av indexuppräkning av hyrorna samt övriga intäkter. En specifikation av driftnettet återfinns i Not 2.

För de senaste tolv månaderna uppgick överskottsgraden till 77,3 procent (72,4) och den justerade överskottsgraden till 90,2 procent (85,7).

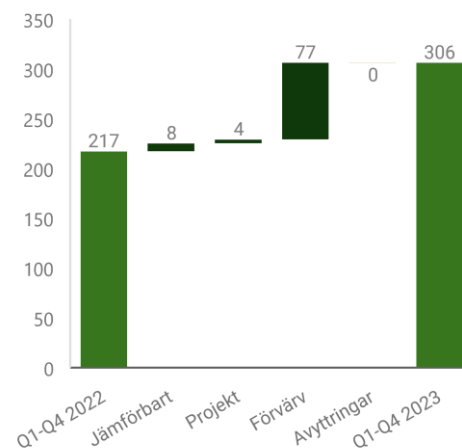
Central administration

Kostnader för central administration, vilket avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner, uppgick till -36 miljoner kronor (-38) för året. För kvartalet uppgick kostnaden till -10 miljoner kronor (-11), vilket är något högre än föregående kvartal. Ökningen grundar sig i under kvartalet genomförda personalförändringar samt rörliga ersättningar till personalen.

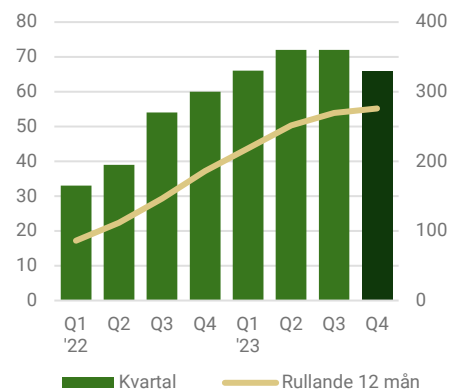
Intäkter, mkr



Jämförelse hyresintäkter exklusive hyrestilllägg, mkr



Driftnetto, mkr



Finansnetto

Till följd av en främst stigande lånevolym men även av högre marknadsräntor ökade finansnettot till -133 miljoner kronor (-75) för året. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga upplåningsräntan till 4,7 procent (4,8), vilket är lägre än vid utgången av det tredje kvartalet 2023, då den uppgick till 5,2 procent. Under fjärde kvartalet har Logistea återköpt obligationslån om ytterligare cirka 309 miljoner kronor i sitt utestående icke säkerställda obligationslån som uppgår till totalt 500 miljoner kronor. Till följd av återköpet utgick ersättning om 4 miljoner kronor till obligationsinnehavare som accepterade erbjudandet, vilket påverkat finansnettot under perioden. Per utgången av året innehar Logistea 425 miljoner kronor av totalt 500 miljoner kronor av det utestående obligationslånet. Således återstår (efter avdrag av de obligationer Logistea innehar) 75 miljoner kronor. Återköpen kombinerat med löpande amortering resulterade i att den räntebärande nettoskulden vid årets utgång, trots ny upplåning under året, sjunkit till 2 449 miljoner kronor (2 553). Även belåningsgraden har under perioden sjunkit till 45,5 procent (55,2). Se vidare information om räntebärande skulder under avsnittet Finansiering på sidan 15.

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 107 miljoner kronor (73). Ökningen beror till stor del på ett ökat fastighetsbestånd genom förvärv och färdigställda projekt, samt ökat driftnetto i befintligt bestånd. Förvaltningsresultat minskade från 30 miljoner kronor i det tredje kvartalet till 25 miljoner kronor i det fjärde kvartalet. Minskningen förklaras främst av det lägre driftnettot, högre kostnader för central administration samt kostnad för återköp av obligationslån i finansnettot.

Värdeförändringar

För året uppgick värdeförändringar i fastighetsbeståndet till -63 miljoner kronor (339). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -55 miljoner kronor (339) och den realiserade värdeförändringen till -8 miljoner kronor (0). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 298 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 utfall om 6,5 procent) och -447 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav där avkastningskravet i snitt har justerats upp med 0,7 procentenheter under perioden. Vidare grundar sig 90 miljoner kronor av den orealiserade värdeförändringen i projektvinst och uppskjuten skatterabatt vid förvärv uppgick till 4 miljoner kronor. Mer information om värdeförändringar för fastigheter återfinns i fastighetsavsnittet samt i Not 6.

Logisteas räntederivat marknadsvärderas vid varje kvartals utgång. För året uppgick värdeförändringarna kopplade till räntederivat till -36 miljoner kronor (8).

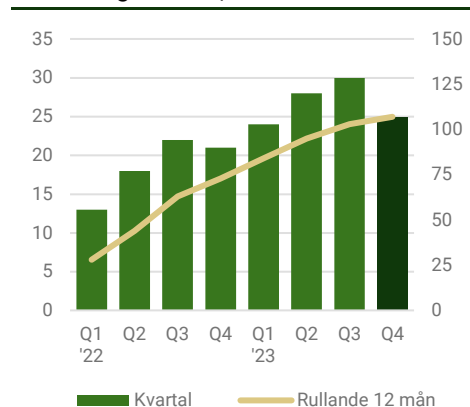
Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -16 miljoner kronor (-97). Skatten utgörs av aktuell skatt om -9 miljoner kronor (-3) på årets resultat samt uppskjuten skatt om -7 miljoner kronor (-94). Effektiv skatt påverkas särskilt av gällande ränteavdragsbegränsningar samt emissionskostnader som bokförts direkt mot eget kapital. Bolagsskattesatsen för beskattningsåret 2023 uppgår till 20,6 procent (20,6).

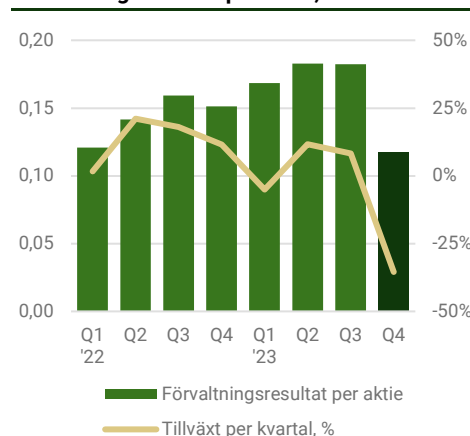
Periodens resultat

Resultatet för året uppgick till -9 miljoner kronor (318), primärt påverkat av lägre orealiserade värdeförändringar av fastigheter och derivat samt ett förbättrat förvaltningsresultat. Resultat från utdelad verksamhet uppgick till -1 miljoner kronor (-5).

Förvaltningsresultat, mkr



Förvaltningsresultat per aktie, kr



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar		1	1
Förvaltningsfastigheter	6	5 386	4 623
Nyttjanderättstillgångar		10	12
Övriga materiella anläggningstillgångar		4	5
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1	1
Derivat		6	10
Uppskjutna skattefordringar		2	-
Summa anläggningstillgångar		5 410	4 652
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		79	111
Likvida medel		29	52
Summa omsättningstillgångar		108	163
SUMMA TILLGÅNGAR		5 518	4 815
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 684	1 864
Summa eget kapital		2 684	1 864
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder		1 453	2 505
Leasingskulder		8	10
Derivat		18	-
Uppskjutna skatteskulder		194	185
Summa långfristiga skulder		1 673	2 700
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder		1 025	100
Leasingskulder		2	2
Övriga skulder		134	149
Summa kortfristiga skulder		1 161	251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 518	4 815

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	1 864	1 049
Totalresultat för perioden	-9	319
Emissioner, netto efter emissionskostnader	824	494
Skatteeffekt emissionskostnader	3	2
Personaloptionsprogram	2	0
Eget kapital vid periodens utgång	2 684	1 864

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Not	Jan-dec		Okt-dec	
		2023	2022	2023	2022
Kassaflöde från rörelsen					
Driftnetto kvarvarande verksamhet		276	186	66	60
Central administration kvarvarande verksamhet		-36	-38	-10	-11
Rörelseresultat från utdelad verksamhet	4,5	-1	-5	0	-2
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		1	1	0	1
Erhållen ränta		3	4	0	3
Betald ränta		-132	-67	-57	-27
Betalda inkomstskatter		-7	-6	2	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		104	75	1	25
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		41	-7	-5	-18
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-28	8	-16	29
Kassaflöde från den löpande verksamheten		117	76	-20	36
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter		-111	-196	-51	36
Förvärv av tillgångar via dotterbolag		-329	-484	-240	-265
Avyttring av tillgångar via dotterbolag		30	4	-	4
Förändring av övriga anläggningstillgångar		0	-6	0	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-410	-682	-291	-229
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Utdelning					
Nyemission, netto efter emissionskostnader		420	338	-1	0
Personaloptioner		2	0	-	-
Upptagna lån		378	1 072	218	242
Amortering av lån		-530	-970	-342	-127
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		270	440	-125	115
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde		-23	-166	-436	-78
Likvida medel vid periodens början, netto		52	218	465	130
Likvida medel vid periodens slut, netto		29	52	29	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 minskat från 52 till 29 miljoner kronor. Summan av löpande amorteringar av räntebärande skulder tillsammans med återköp av obligationslån uppgår till totalt 530 miljoner kronor.

Vid slutet av året har Logistea utnyttjade krediter uppgående till 165 miljoner kronor kopplat till pågående ombyggnationer och projekt. Vidare uppgick nedlagda investeringar för pågående ombyggnationer och projekt till 42 miljoner kronor vid årsskiftet. För att sänka koncernens kapitalkostnad har tillgängliga krediter kopplade till nedlagda investeringar om 29 miljoner kronor inte utnyttjats, vilket dock har påverkat periodens kassaflöde negativt.

Fastighetsbestånd

Logistea tillträdde under kvartalet fastigheten Sigillet 1 i Kalmar med en årlig hyresintäkt om 25,2 miljoner kronor samt tecknade avtal om att förvärva två fastigheter belägna i Karlstad och Nybro med en sammanlagd hyresintäkt om 14,2 miljoner kronor. Vidare tecknades ett nytt hyresavtal med en internationell logistikaktör avseende 15 000 kvm logistikyta i fastigheten Grundstenen 7 i Trollhättan till en årshyra om 7,3 miljoner kronor.

Fastighetsbeståndet

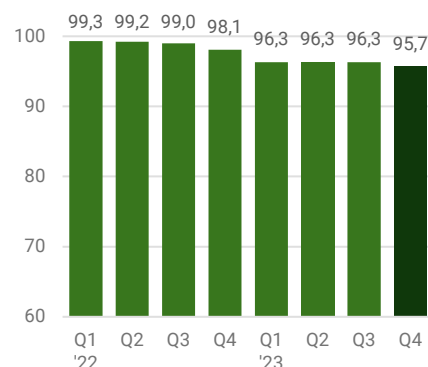
Per den 31 december 2023 ägde Logistea 69 fastigheter (68) på 40 orter (40) i Sverige. De samlade intäkterna under året uppgick till 371 miljoner kronor (257). Total uthyrningsbar yta uppgick till 598 854 kvadratmeter (540 870), exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer. Den genomsnittliga hyran i beståndet uppgick till 588 kronor per kvadratmeter (486). Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick vid periodens utgång till 95,7 procent (98,1). Förändringen beror dels på två under året uppkomna vakanser i Vaggeryd Logistikpark där hyresgästen Azelio försatts i konkurs samtidigt som hyresavtalet med PDL har förverkats av Logistea, samt på en uppkommen vakans i Borås där det tidigare kontraktet löpte ut under det första kvartalet i 2023. Uthyrningsarbetet pågår och dialoger förs med ett flertal intressenter avseende förhyrning av lokalerna där vi har en stark tilltro till att hyresavtal avseende delar av ytorna kan tecknas under det första kvartalet 2024. För 2023 har nettouthyrningen varit positiv om 9 miljoner kronor (-17), vilken till stor del förklaras av uthyrningarna i Trollhättan samt i Karlskoga.

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 5 386 miljoner kronor (4 623). Per balansdagen finns två pågående ny-, till- eller ombyggnationer som planeras färdigställas inom en 18-månaders period. Dels en nybyggnation åt NKT HV Cables AB på Bulten 1 i Alingsås med en investeringsvolym om 160 miljoner kronor som planeras färdigställas under Q1 2025 samt ombyggnation av fastigheten Vindrosen 4 i Borås åt Globen Lighting och Camfil Power Systems AB med en bedömd investering om 18 miljoner kronor och en bedömd inflytt under första kvartalet 2024.

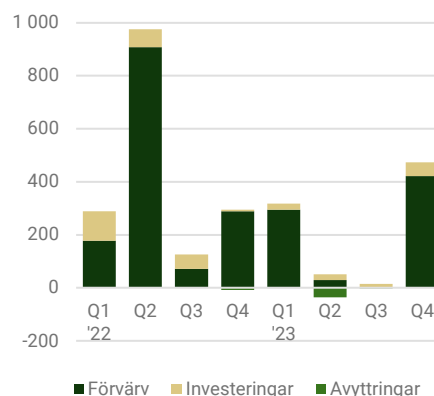
För räkenskapsåret 2023 uppgick den orealiserade värdeförändringen till -55 miljoner kronor (339) och den realiserade värdeförändringen till -8 miljoner kronor (0). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 298 miljoner kronor i ett stigande driftnetto främst till följd av justerade inflationsantaganden för 2023 (från 2,0–4,0 procent per den 31 december 2022 till utfall om 6,5 procent) och -447 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav där avkastningskravet i snitt har justerats upp med 0,7 procentenheter under perioden. Vidare grundar sig 90 miljoner kronor av den orealiserade värdeförändringen i projektvinst och uppskjuten skatterabatt vid förvärv uppgick till 4 miljoner kronor.

För det fjärde kvartalet uppgick den orealiserade värdeförändringen till -83 miljoner kronor (-12) och den realiserade värdeförändringen till noll (0). Av den totala orealiserade värdeförändringen grundar sig -83 miljoner kronor i ändrade antaganden om direktavkastningskrav där avkastningskravet i snitt har justerats upp med 0,1 procentenheter under kvartalet.

Uthyrningsgrad, %



Förvärv, investeringar och avyttringar, mkr



Förändring fastighetsvärde, mkr

Mkr	2023	2022
Fastighetsvärde 1 januari	4 623	2 607
Investeringar i bef. fastigheter	111	196
Förvärv	746	1 489
Avyttring	-39	-8
Orealiserad värdeförändring	-55	339
Fastighetsvärde 31 december	5 386	4 623

Fastighetsbeståndets avkastning

Direktavkastningen för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6,3 procent (6,2) och den genomsnittliga värderingsytelden uppgick till 6,6 procent (6,2).

Värderingsmetod

Per utgången av det fjärde kvartalet har 100 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna, motsvarande 96 procent av det samlade beståndet, värderats av externa auktoriserade och oberoende värderingsinstitut. Övriga fastigheter har värderats internt. Under det tredje, andra respektive första kvartalet värderades 24, 26 respektive 54 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna av externa värderingsinstitut. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde under året har Logistea använt sig av 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. Värderingstekniken är oförändrat från föregående år och mer information om värderingar återfinns i not 6 i den här rapporten samt i not 10 i Logisteas Års- och hållbarhetsredovisning 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 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.

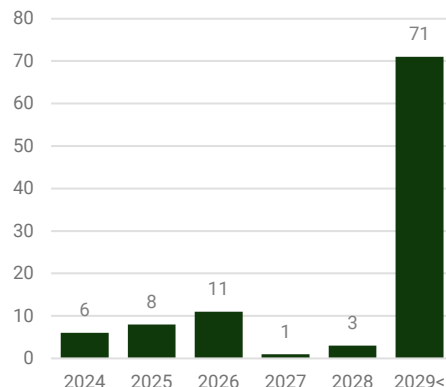
Logisteas förvävsstrategi fokuserar på och prioriterar fastigheter i bra lägen med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Per den 31 december 2023 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktslängden för Logisteas hyresgäster till 7,9 år (7,8). Logistea prioriterar en väldiversifierad 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.

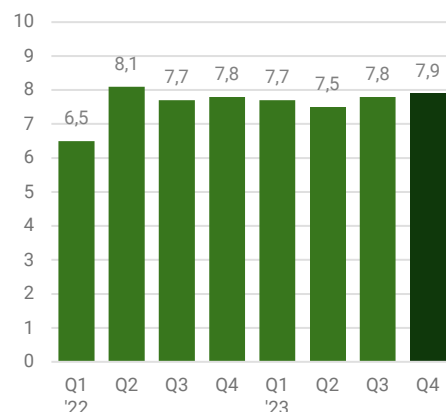
Nettouthyrning

Mkr	Jan-dec		Okt-dec	
	2023	2022	2023	2022
Nyuthyrningar	30	4	10	3
Omförhandlingar	1	-7	0	-7
Uppsägningar	-13	-13	-7	-12
Konkurser	-8	0	-4	0
Nettouthyrning	9	-17	-1	-16

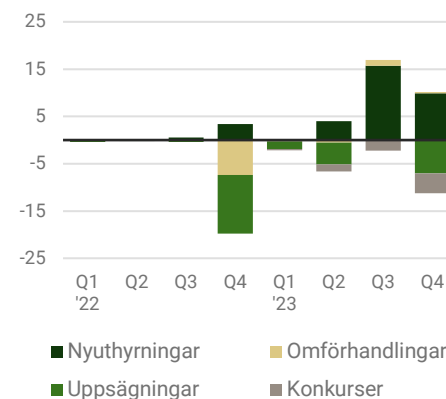
Förfallostruktur kontrakterat hyresvärde, %



Genomsnittlig kontraktstid, år



Nettouthyrning per kvartal, mkr

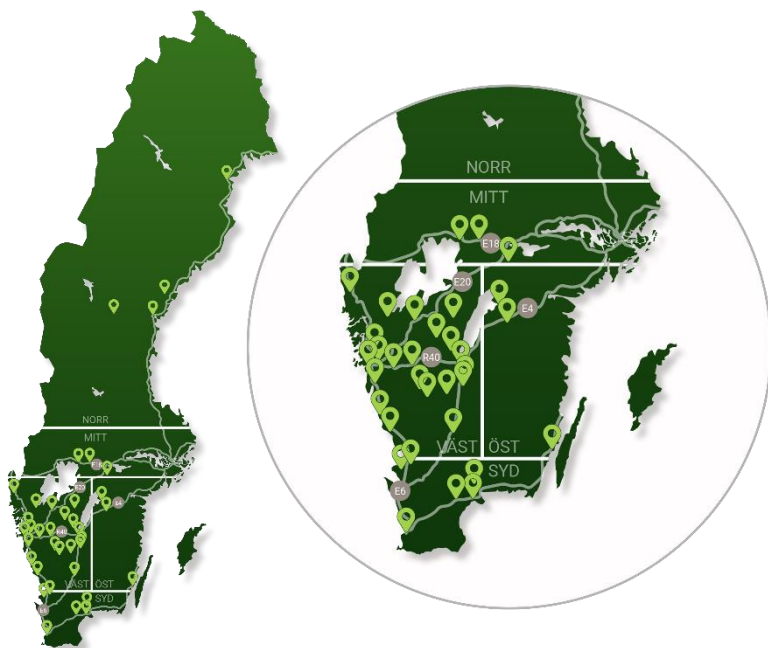


Fastighetsbestånd per balansdag 31 december 2023

Region	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Kontrakterat hyresvärde, mkr	Driftnetto*, mkr	Byggrätt BTA, kvm
Väst	319 369	3 115	201	183	61 500
Mitt	108 382	614	50	41	58 000
Syd	91 151	637	48	44	17 000
Öst	57 929	558	38	36	2 000
Norr	22 023	147	13	13	-
Summa	598 854	5 071	350	317	138 500
Projektfastigheter	3 500	315	16	16	204 000
Summa	602 354	5 386	366	333	342 500

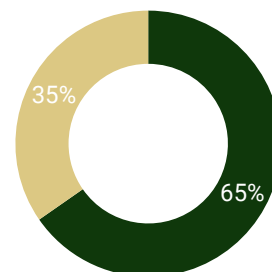
*Avser driftnetto från intjäningsförmåga.

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



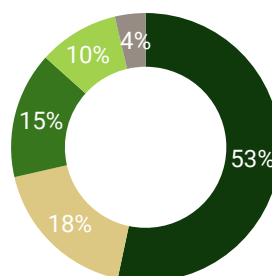
Logistea's fastighetsbestånd per 31 december regionindelad.

Uthyrningsbar yta per kategori 31 december 2023, kvm



■ Lager/logistik ■ Lättindustri

Uthyrningsbar yta per region 31 december 2023, kvm



■ Väst ■ Mitt ■ Syd ■ Öst ■ Norr

Projekt

För att bibehålla nöjda och långsiktiga hyresgäster arbetar Logistea kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och anpassa sina fastigheter utifrån hyresgästens behov. Tillsammans med hyresgästerna utvecklar Logistea nya fastigheter, moderniserar och bygger till befintliga fastigheter samt driver vidareutveckling av den omkringliggande miljön intill fastigheterna. Genom ett bra och nära samarbete kan Logistea växa tillsammans med hyresgästerna.

Pågående nybyggnation

Alingsås (Bulten 1)

I augusti 2023 tecknade Logistea ett 20-årigt hyresavtal med NKT HV Cables AB avseende uppförande av en produktions- och testanläggning på fastigheten Bulten 1 i Alingsås. Investeringen uppgår till maximalt 160 miljoner kronor och byggnaden beräknas färdigställas under första kvartalet 2025. Hyresavtalet är ett grönt triple-net hyresavtal. Projektet finansieras via Sparbanken Alingsås. Logistea har även förlängt hyresavtalet med NKT om cirka 10 700 kvadratmeter i den befintliga byggnaden på samma fastighet till 2045-04-30. Årshyran, exklusive tillägg, för de två hyresavtalen uppgår sammanlagt till cirka 26,75 miljoner kronor.

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 skedde vid slutet av första kvartalet 2023. Vidare har byggnaden miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use med betyget Excellent.

Aktuella projekt

Fastighet	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, mkr	Bedömt driftnetto, mkr	Bedömt investering, mkr	Totalt, mkr	Återstående investering, mkr	Beräknat färdigställande, år
Alingsås Bulten 1	3 500	16	16	160	160	132	2025
Summa	3 500	16	16	160	160	132	

Framtida projekt

Vaggeryd Logistikpark

Vaggeryd Logistikpark är ett omfattande utvecklingsområde beläget söder om Jönköping. Utöver ett utmärkt logistikläge finns även järnvägsanslutning på området. Logistikparken omfattar en markyta om totalt 380 000 kvadratmeter och cirka 150 000 kvadratmeter utvecklingsbar byggrätt, exklusive den första färdigställda byggetappen. Under andra kvartalet 2023 påbörjades arbetet med att ansluta området till fjärrvärme.

I logistikparken installeras nu batterier med en effekt om 9 mW som kommer vara i drift under det första halvåret 2024.

Fåglabäck i Vaggeryd

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

Lockryd i Svenljunga

Under det tredje kvartalet meddelade Freyr Battery A/S att de avbryter planerna på att etablera en battericellsfabrik i Svenljunga. Logistea har fört dialoger med andra parter om etablering på marken, som med sin närhet till Borås och Göteborg kan bli ett attraktivt logistikläge.



Första spadtaget för projektet i Alingsås togs 10 oktober 2023



Skissbild på test- och produktionshallen i Alingsås

Marknad – Lager, logistik och lättindustri

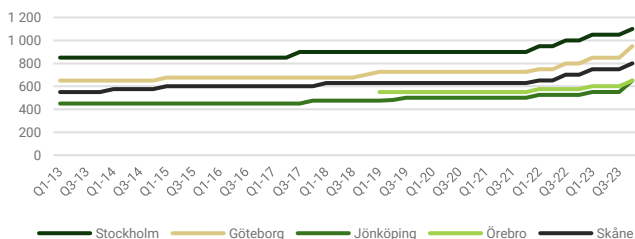
Sammanfattning

Intresset för att investera i fastigheter inom segmenten lager, logistik och lättindustri är fortsatt stort drivet av strukturella tillväxtfaktorer i kombination med stigande produktionskostnader vilket gett stöd till fortsatt stark hyresmarknad och sektorns sk. triple net-hyresavtal, där hyresgästerna betalar för fastighetsomkostnader, skapar förutsättningar för tillväxt i driftsnettot. Segmentet har drivits av en stor efterfrågan från hyresgäster som bland annat flyttat hem produktion från andra länder till Sverige och behov av ökade säkerhetslager i ljuset av störningar i leveranskedjorna. JLL ser ett brett stöd för investeringar inom segmentet kopplat till både nationella och internationella investerare och där större delen av segmentet fortsatt handlas med premium på börsen, vilket underbygger riskaptiten från kapitalmarknaden.

Dagens högre räntekostnad har däremot dämpat efterfrågan inom prime-segmentet, med fortsatt stigande avkastningsnivåer som följd. Räntekostnaden för längre löptider har dock fallit kraftigt under slutet av 2023 kopplat till signaler om att riksbankerna i Sverige men även i USA och EU ser toppen på styrräntorna. Trots lägre långräntor så har avkastningskraven fortsatt att öka även i slutet av 2023 vilket JLL bedömer är kopplat till viss osäkerhet kring timing och magnitud för sänkning av styrräntor och bedömer att de lägre långräntorna bör skapa stabilisering och möjlighet till sjunkande avkastningskrav under 2024 och 2025 givet att inflation tydligt faller och att styrräntorna anpassas i linje med vad räntemarknaden prisar in.

Logistik- och industrisegmentet har fortsatt lockat investerare och transaktionsvolymerna är endast ner med ca 6 procent under andra halvan av 2023 jämfört med samma period föregående år. Den totala transaktionsvolymen för segmentet uppgick för helåret till 18,9 mdkr, motsvarande en nedgång om cirka 50 procent.

Snitthyror prime-logistik



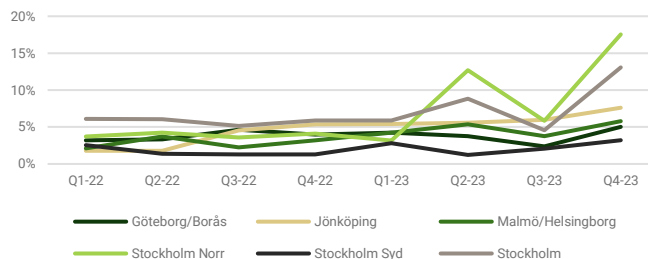
Hyresmarknad

Långa hyreskontrakt, nyproducerade ytor och transportnära lägen är fortfarande mycket eftertraktade bland investerare inom fastighetssektorn. Intresset sträcker sig även till portföljer av äldre industrifastigheter med kortare hyreskontrakt. Lager- och industrifastigheter som ligger i närheten av städer, även kallade "Last mile" fastigheter, fortsätter att vara mycket populära, vilket understryker deras potential för utveckling och hyror på lång sikt.

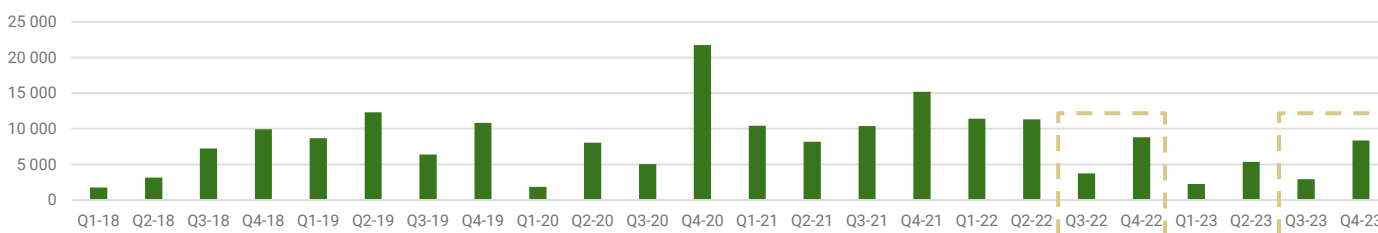
Enligt JLLs bedömning ligger vakansgraden för moderna logistik- och industrifastigheter på cirka 8,3 procent, vilket är en ökning med ungefär 3,6 procent sedan Q4 2022. Ökningen i vakansgraden kan till stor del tillskrivas några få stora logistikanläggningar i Norra Stockholm som startades utan hyresgäst, främst under 2021, och som nu färdigställts utan att det tecknats något avtal med hyresgäst. Detta tillsammans med en strukturell ökning kring vakans i det äldre beståndet har drivit upp vakansgraderna under 2023. Norra Stockholm är den delmarknad där det noteras högst vakansgrad enligt JLLs undersökning. Under Q4 2023 noterades den till 17,5 procent, en ökning om 4,1 procent på årsbasis.

JLL bedömer att primehyrorna inom segmentet har ökat med mellan 7–24 procent med starkast ökning i Jönköping. Marknadshyror för lättindustri och sekundär logistik påverkas mer av lokala efterfrågeläget och kan variera stort beroende på specifikationer/hyresgästanpassningar samt mikroläge. JLL bedömer att marknadshyror för industriytor har ökat något mer (10-30 procent) under 2023 vilket är högre än KPI-justering av hyrorna med 10,9 procent för 2023, dock även med stöd av nyproducerade ytor och högre byggkostnader. Starkaste hyrestillväxt bedömer JLL är kopplat till Jönköping och Örebro som har relativt låga hyror med viss eftersläpning av statistiken gett stöd till högre nivåer.

Vakanser



Logistik/industri transaktionsvolym på kvartalsbasis, Mdkr



Text och information i marknadsavsnittet är upprättat av JLL Research i januari 2024.

Hållbarhet

Uppdaterade hållbarhetsmål i linje med genomförd dubbel väsentlighetsanalys

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

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

E

Mål kopplade till miljö

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

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

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

Fossilfri el - 100 procent fossilfri el för de elavtal Logistea har rådighet över.

Nettonoll växthusgas - Logistea ska nå nettonoll utsläpp av växthusgaser inom scope 1 och 2 till år 2030

Laddinfrastruktur - Fem fastigheter ska årligen utrustas med laddinfrastruktur för fordon.

Miljöcertifiering - All nyproduktion och större ombyggnationer ska hållbarhetscertifieras.

Återbruk - Logistea ska verka för att vid ny- och ombyggnationer använda återbrukat material.

Ekosystemtjänster - Logistea ska verka för en expanderande andelen gröna biotyper inom fastighetsbeståndet.

SG

Mål kopplade till social och uppförande

Nöjda medarbetare - >50 i ENPS (employee net promoting score).

Jämställdhet - Könsfördelning 40/60 procent i bolaget, ledningsgruppen och i styrelsen.

Uppförande

Samtliga Logisteas medarbetare ska utbildas i Logisteas uppförandekod.

Samtliga väsentliga leverantörer ska åta sig att följa Logisteas uppförandekod.

Logistea ska verka för att betydande hyresgäster undertecknar en grön hyresbilaga.

Aktuellt inom Logisteas hållbarhetsarbete

Under det fjärde kvartalet 2023 beviljades Logistea bygglov för att uppföra och installera batterilagringenheter i Vaggeryd Logistikpark. Under första halvåret 2024 kommer batteri med effekt om 9 MW att driftsättas för att både stödja kraftnätet samt för att kunna erbjuda hyresgästerna en mer stabil och förutsägbar elkostnad.

Under det fjärde kvartalet 2024 installerades och driftsattes solceller på fastigheten Vindan 1 i Borås. Solcellerna har kapacitet om 490 kWp.

Utöver färdigställandet av den dubbla väsentlighetsanalysen har policyer och övriga styrdokument uppdaterats för att vara redo för kommande rapporteringskrav.

Måluppfyllnad 2023

100%

Av fastigheterna som tillkommit genom nybyggnation eller genomgått en större ombyggnation har hållbarhetscertifierats enligt Logisteas krav.

Finansiering

Marknadsläge

Räntemarknaden har under året kännetecknats av stor volatilitet. Årets första nio månader präglades av stigande räntor och inflationsfokus och det fjärde kvartalet präglades istället av kraftigt och snabbt sjunkande långräntor samt en starkt kronkurs. Inflationstrycket såväl globalt som i Sverige sjönk tillbaka drastiskt under främst det fjärde kvartalet och mycket tyder på att räntetoppen är nådd och att nästa steg för världens centralbanker är sänkning av styrräntan snarare än ytterligare höjningar.

Kapitalmarknaden, för främst fastighetsbolag inom segmentet high-yield, har öppnats upp under det fjärde kvartalet. Samtidigt har bolag inom segmentet investment grade har kunnat emittera obligationer förhållandevis framgångsrikt på relativt attraktiva nivåer. Flera bolag inom sektorn har under det fjärde kvartalet även fortsatt avyttra tillgångar med syfte att hantera kommande kreditförfall vilket är en trend som tros fortsätta in under 2024.

Räntebärande skulder

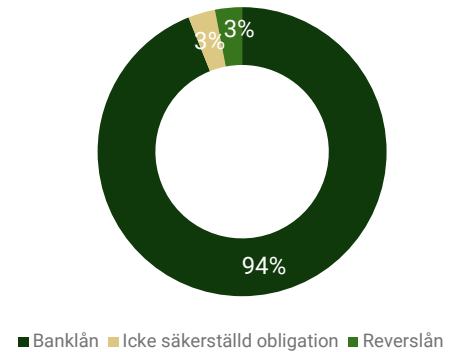
Logistea har nyttjat främst bankfinansiering och till viss del kapitalmarknaden för att finansiera investeringar såsom förvärv, nybyggnation samt förädling av det befintliga beståndet i form av främst hyresgästpassningar men även energieffektiverande åtgärder. Av den totala räntebärande skulden utgör bankfinansiering 94 procent (79), obligationslån 3 procent (19) och reverslån 3 procent (2). Logistea gick under det tredje kvartalet ut med ett frivilligt återköpserbjudande av sina utestående seniora icke-säkerställda gröna obligationer i vilket Logistea under det fjärde kvartalet återköpte obligationer till ett totalt nominellt belopp om 309 miljoner kronor. Logistea har vid periodens utgång utestående obligationer, som bolaget inte äger, motsvarande 75 miljoner kronor. Räntan på obligationslånet är rörligt och har en marginal om 5,15 procent, en löptid om 3 år och förfaller i oktober 2024.

Logisteas räntebärande nettoskuld, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, uppgick på balansdagen till 2 449 miljoner kronor (2 553), vilket motsvarar en belåningsgrad om 45,5 procent (55,2) av fastigheternas marknadsvärde. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 gånger (2,2). Av den räntebärande bruttoskulden utgjorde säkerställd bankfinansiering 2 333 miljoner kronor (2 056), 75 miljoner kronor (500) utgjordes av icke säkerställda obligationslån och 75 miljoner kronor (59) utgjordes av reverslån. Den säkerställda belåningsgraden uppgår vid periodens slut till 42,8 procent (43,3). Av de räntebärande skulderna bestod 1 453 miljoner kronor (2 505) av långfristiga skulder och 1 025 miljoner kronor (100) av kortfristiga skulder. Större delen av de kortfristiga bankskulderna kommer att refinansieras under första halvåret 2024.

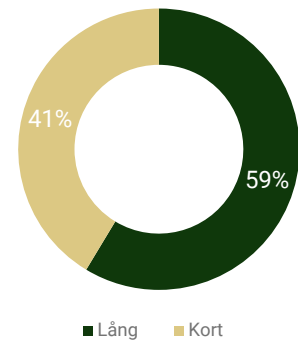
Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,8 år (2,1) respektive 1,9 år (2,7) vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan uppgick på balansdagen till 4,7 procent (4,8), inklusive effekten av räntederivat.

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

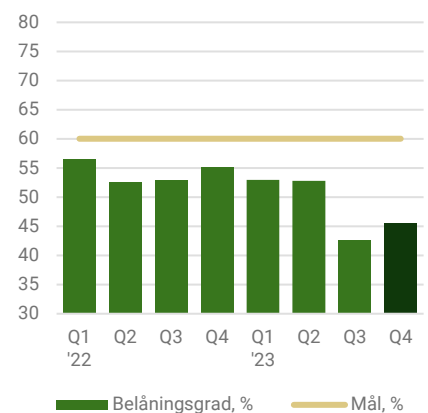
Fördelning räntebärande skulder, %



Fördelning lång- och kortfristiga skulder, %



Belåningsgrad, %



Nettoupplåningen under perioden uppgick till totalt -124 miljoner kronor (115). Under perioden har koncernen tagit upp 218 miljoner kronor (242) i nya lån och amorterat banklån och återköpt obligationslån om 342 miljoner kronor (127). Vid periodens utgång hade Logistea likvida medel uppgående till 29 miljoner kronor (52).

Ränteriskhantering

Under kvartalet har Logistea fortsatt att aktivt arbeta med derivatportföljen för att förbättra och stärka skyddet mot oförutsedda händelser på räntemarknaden genom att sänka andelen performance swappar, förbättra förfallostrukturen, förlänga räntebindningen och samtidigt sänka den genomsnittliga räntan.

Under det fjärde kvartalet har Logistea stängt en performance swap, till ett nominellt belopp om 500 miljoner kronor och en fast ränta om 3,26 procent med förfall i april 2025 samtidigt som nya räntederivat med ett nominellt belopp om totalt 600 miljoner kronor har tecknats med en snittränta uppgående till 2,68 procent och en snittlöptid om 4 år. De ny räntederivaten fördelar sig på en performance swap till ett nominellt belopp om 200 miljoner kronor med en löptid om 3 år, en ränteswap till ett nominellt belopp om 200 miljoner kronor med en löptid om 4 år samt en ränteswap till ett nominellt belopp om 200 miljoner kronor med en löptid om 5 år.

Vid utgången av perioden uppgick det nominella värdet på Logisteas derivatportfölj till 2 081 miljoner kronor (1 168) och bestod av derivat med förfall under perioden 2024–2029. Marknadsvärdet av derivaten uppgick vid kvartalets utgång till -12 miljoner kronor (8). Förändringen av marknadsvärdet för perioden uppgick till -36 miljoner kronor (8) och förklaras av sjunkande marknadsräntor samt omstruktureringar i derivatportföljen.

Derivatinstrument

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

Utestående derivatavtal per 2023-12-31

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

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	895	75	25	995	40	453	18	0,1
1-2 år	1 192	-	50	1 242	50	480	19	0,3
2-3 år	-	-	-	-	-	362	15	0,4
3-4 år	204	-	-	204	8	538	22	0,8
>4 år	42	-	-	42	2	650	26	1,2
Totalt	2 333	75	75	2 483	100	2 483	100	2,8

Aktien

Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens utgång drygt 11 692 aktieägare (12 964). De tio största ägarna per den 31 december 2023 framgår av tabellen nedan.

Aktieägare per 2023-12-31

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

Aktieägare	LOGI A	LOGI B	Kapital, %	Röster, %
Slättö	4 346 862	36 597 431	18,8	21,5
Dragfast AB	5 004 087	2 540 000	3,5	14,1
Nordika	2 183 464	25 440 568	12,7	12,7
Rutger Arnhult med närstående	2 076 583	23 743 867	11,8	12,0
Stefan Hansson med närstående	935 261	8 669 741	4,4	4,8
Fjärde AP-fonden	-	16 295 751	7,5	4,4
Phoenix Insurance Ltd.	-	11 681 557	5,4	3,1
Karlskoga Industrifastighets AB	40 000	8 200 000	3,8	2,3
Patrik Tillman med närstående	78 966	6 145 967	2,9	1,9
Carnegie Fonder	-	4 483 925	2,1	1,2
Totalt 10 största aktieägare	14 665 223	143 798 807	72,7	78,1
Personal	1 898	2 138 492	1,0	0,6
Övriga	2 420 740	54 890 815	26,3	21,3
Totalt samtliga aktieägare	17 087 861	200 828 114	100,0	100,0

Källa: Euroclear och aktieägarna själva.

Företrädesemission 2023

Logistea genomförde under det tredje kvartalet en företrädesemission om totalt 436 miljoner kronor i syfte att hantera kommande skuldförfall i Logisteas utestående obligationslån, finansiera framtida förvärv samt till värdeskapande investeringar i befintligt bestånd. Beslutet fattades med stöd av bemyndigandet som lämnades vid årsstämman den 5 maj 2023.

Emissioner under kvartalet

Den 5 oktober meddelade Logistea att bolaget genomför en riktad emission om 1 673 820 B-aktier för att erlagga en tilläggsköpeskilling för aktierna i Vaggeryd Logistikpark AB.

Den 20 december tillträdde Logistea fastigheten Kalmar Sigillet 1, där det som en del av erläggandet av köpeskillingen till säljaren emitterades 551 809 A-aktier och 6 485 228 B-aktier till en aktiekurs om 13,50 kronor per aktie, motsvarande 95 miljoner kronor.

Optionsprogram

Logistea har två aktiva optionsprogram för anställda och nyckelpersoner. Det första optionsprogrammet omfattar 4 125 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna cirka 4 692 000 B-aktier under teckningsperioden i december 2025. Det andra optionsprogrammet omfattar 1 640 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna cirka 1 815 000 B-aktier under teckningsperioden under juni 2026. Då aktiekursen per balansdagen understeg teckningsoptionernas teckningskurser, som på balansdagen uppgick till 26,1 respektive 14,0 kronor per aktie, redovisar bolaget inte någon utspädningsseffekt avseende optionerna.

Aktiefakta, 31 december 2023

Börsvärde	2,7 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm Mid Cap
LEI nr	549300ZSB0ZCKM1SL747
Antal aktieägare	11 692

Stamaktie serie A

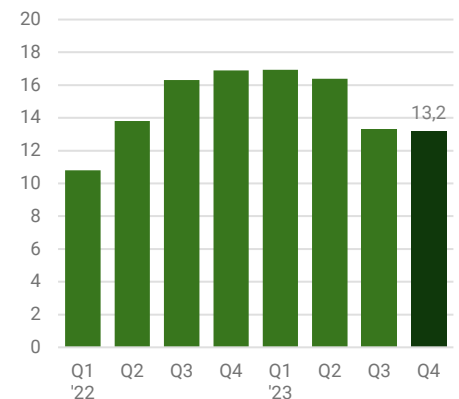
Antal aktier	17 087 861
Stängningskurs	12,52 kr
ISIN	SE0017131329

Stamaktie serie B

Antal aktier	200 828 114
Stängningskurs	12,50 kr
ISIN	SE0017131337

Totalt utestående aktier per balansdagen uppgår till 217 915 975 aktier.

Substansvärde per stamaktie av serie A och B, kr



EPRA nyckeltal

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt IFRS	2 684	12,3
Substansvärde EPRA NAV	2 684	12,3
Uppskjuten skatt fastigheter och derivat	194	1,0
Verkligt värde netto derivat	12	0,0
Substansvärde EPRA NRV	2 890	13,3
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 5,15%	-178	-0,9
Immateriella tillgångar	-1	0,0
Substansvärde EPRA NTV	2 711	12,4
Derivat enligt ovan	-12	0,0
Uppskjuten skatt i sin helhet	-16	-0,1
Immateriella tillgångar	1	0,0
Substansvärde EPRA NDV	2 684	12,3

Nyckeltal

	Jan-dec		Okt-dec	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsrelaterade				
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	5 386	4 623	5 386	4 623
Intäkter, mkr	371	257	93	80
Hyresvärde, mkr	366	304	366	304
Driftnetto, mkr	276	186	66	60
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,7	98,1	95,7	98,1
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	7,9	7,8	7,9	7,8
Direktavkastning, %	6,3	6,2	6,3	6,2
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	77,3	72,4	77,3	72,4
Justerad överskottsgrad rullande 12 månader, %	90,2	85,7	90,2	85,7
Antal förvaltningsfastigheter, st	69	68	69	68
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	-0,4	22,2	-14,4	-2,6
Soliditet, %	48,6	38,7	48,6	38,7
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 449	2 553	2 449	2 553
Belåningsgrad, %	45,5	55,2	45,5	55,2
Säkerställd belåningsgrad, %	42,8	43,3	42,8	43,3
Skuldkvot, ggr	8,3	10,6	8,3	10,6
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	1,9	2,2	1,9	2,2
Genomsnittlig ränta, %	4,7	4,8	4,7	4,8
Genomsnittlig räntebindning, år	2,8	2,1	2,8	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,9	2,7	1,9	2,7
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,6	0,6	0,1	0,2
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,0	2,6	-0,5	-0,1
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	13,2	16,9	13,2	16,9
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	12,3	15,4	12,3	15,4
Aktiekurs per stamaktie A, kr	12,5	12,5	12,5	12,5
Aktiekurs per stamaktie B, kr	12,5	11,9	12,5	11,9
Betald utdelning per stamaktie A och B, kr	-	-	-	-
EPRA				
EPRA NRV, kr/aktie	13,3	16,8	13,3	16,8
EPRA NTA, kr/aktie	12,4	15,5	12,4	15,6
EPRA NDV, kr/aktie	12,3	15,4	12,3	15,5
EPRA EPS	0,6	0,6	0,1	0,1
Antal utestående stamaktier A och B, tusental	217 916	121 054	217 916	121 054
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	167 413	126 227	211 367	134 891

För definitioner av nyckeltal, se sidorna 25-26. Avstämningstabeller för uträkning av nyckeltal finns tillgängligt på Logistea's webbplats.

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Koncernens och moderbolagets finansiella fordringar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för förlustreserv eller verkligt värde via resultatet. För finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet då fordringarna och skulderna antingen löper över en kortare tid eller i det fall det sträcker sig längre, löper med en kort räntebindning.

Risker och riskhantering

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

Not 2. Driftnetto

Mkr	Jan-dec	
	2023	2022
Hysesintäkter	357	257
Varav hyrestillägg	51	40
Övriga intäkter	14	-
Fastighetskostnader	-95	-71
Driftnetto	276	186
Överskottsgrad	77%	72%
Justerad överskottsgrad	90%	86%

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

Not 3. Finansnetto

Mkr	Jan-dec	
	2023	2022
Ränteintäkter	2,9	4,7
Räntekostnader	-132,5	-85,4
Aktiverad ränta	6,1	12,6
Räntekostnader IFRS 16	-0,5	-0,7
Återköpskostnader obligation	-3,1	-
Uppläggningsavgifter	-6,1	-6,1
Finansnetto	-133,2	-74,9

Not 4. Periodens resultaträkning för utdelad verksamhet

Mkr	Jan-dec	
	2023	2022
Nettoomsättning	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-
Totala intäkter	-	-
Handelsvaror	-	-
Övriga externa kostnader	-1	-2
Personalkostnader	-	-3
Avskrivningar	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-
Rörelseresultat	-1	-5
Finansiella poster, netto	-	0
Resultat efter finansiella poster	-1	-5
Skatt	-	-
Periodens resultat från utdelad verksamhet	-1	-5

Not 5. Periodens kassaflödesanalys för utdelad verksamhet

Mkr	Jan-dec	
	2023	2022
Kassaflöde för den löpande verksamheten	-1	-5
Kassaflöde för investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Periodens kassaflöde från utdelad verksamhet	-1	-5

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

Not 6. Förvaltningsfastigheter

Värdering av fastighetsportföljen

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

Som grund för bedömning av framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt av den aktuella hyresmarknaden. Hyresavtalen har beaktats individuellt i kalkylen. Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt varit möjliga att hyra ut på liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna justerats till marknadsmässig nivå. Den maximala och bästa användningen av fastigheterna har antagits vid fastighetsvärderingarna. Kassaflödesanalysen beaktar marknadsläge, hyresnivå, hyresgästens bedömda betalningsförmåga, annan användning och långsiktig vakansgrad för varje fastighet. Den långsiktiga vakansgraden för varje fastighet bedöms bland annat utifrån ort, mikroläge, användningsområde och bedömd 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. Snittthyrestiden på samtliga kontrakt på balansdagen var 7,9 år (7,8).

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 6,30 - 10,87 procent och baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den 31 december 2023 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,4 procent (8,3). Det vägda

direktavkastningskravet uppgick till 6,6 procent (6,2), där samtliga direktavkastningskrav låg i spannet 5,6 - 8,7 procent. Detta innebär att om Logisteas fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 5 386 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 6,6 procent och en kalkylränta om 8,4 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.

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Mkr	Förändring	Värdeförändring	
		2023	2022
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-195 / +211	-167 / +182
Vakans	+/- 1,00%	-56 / 56	-48 / +48
Hyresintäkter	+/- 5,00%	+280 / -280	+242 / -242
Fastighetskostnader	+/- 5,00%	-27 / +27	-27 / +27

Samtliga förvärv gjorda under perioden är klassificerade som tillgångsförvärv.

Not 7. Närstående transaktioner

Under 2023 ingick Bolaget ett samarbetsavtal, som godkändes av årsstämman den 5 maj 2023, med Ra Solar Energy, i vilket Stefan Hansson, styrelseledamot i Logistea, är medgrundare i.

Under april 2023 ingick Logistea ett avtal med Hanssongruppen EBJ AB, i vilket Stefan Hansson var styrelseledamot och delägare, avseende försäljning av Logistea Duved 2:51 AB.

Logistea förvärvade i slutet av 2020 Vaggeryd Logistikpark från Hanssongruppen EBJ AB. Med anledning av att det i aktieöverlåtelseavtalet fanns reglering kring skyldighet att utge tilläggsköpeskilling vid lagakraftvunnen detaljplan, erlade Logistea en tilläggsköpeskilling till säljaren av Vaggeryd Logistikpark, varav 15,6 mkr betalades genom nyemitterade aktier i Logistea.

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

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	Jan-dec		Okt-dec	
	2023	2022	2023	2022
Nettoomsättning	76	74	23	20
Administrationskostnader	-61	-63	-16	-18
Rörelseresultat	15	11	7	2
Resultat från finansiella poster	-20	-8	-4	3
Bokslutsdispositioner	18	0	18	0
Resultat före skatt	13	3	21	5
Skatt	3	-6	3	-6
Periodens resultat	16	-3	24	-1

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

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	0	1
Inventarier	1	2
Andelar i koncernbolag	1 141	933
Fordringar hos koncernbolag	2 466	2 101
Uppskjuten skattefordran	3	-
Summa anläggningstillgångar	3 611	3 037
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	302	215
Kortfristiga fordringar	8	12
Kassa och bank	4	33
Summa omsättningstillgångar	314	260
SUMMA TILLGÅNGAR	3 925	3 297
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	111	63
Fritt eget kapital	1 887	1 093
Summa eget kapital	1 998	1 156
Obeskattade reserver	1	1
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	626	1 827
Skulder till koncernbolag	21	21
Derivat	16	-
Summa långfristiga skulder	663	1 848
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 004	81
Skulder till koncernbolag	243	186
Övriga kortfristiga skulder	16	25
Summa kortfristiga skulder	1 263	292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 925	3 297

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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. Bokslutskommunikén har inte granskats av bolagets revisor.

Stockholm den 16 februari 2023

Logistea AB (publ)

Organisationsnummer 556627-6241

Patrik Tillman
Styrelseordförande

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Erik Dansbo
Styrelseledamot

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Sanja Batljan
Styrelseledamot

Stefan Hansson
Styrelseledamot

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

Intjäningsförmåga

Mkr	2022-09-30	2022-12-31	2023-03-31	2023-06-30	2023-09-30	2023-12-31	2024-02-16*
Hysesvärde förvaltningsfastigheter	256	304	330	329	327	366	380
Vakans förvaltningsfastigheter	-2	-5	-12	-12	-15	-16	-16
Hysesvärde projektfastigheter	26	15	4	-	16	16	16
Ej faktureringsbara fastighetskostnader	-34	-35	-35	-34	-32	-34	-35
Driftnetto	246	279	287	283	296	332	345
Central administration	-32	-39	-39	-39	-37	-36	-36
Finansnetto**	-93	-117	-134	-131	-135	-117	-126
Förvaltningsresultat	121	123	114	113	124	179	183

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

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

Logistreas resultaträkning påverkas även av värdeförändring och förändringar i fastighetsbeståndet. Inget av detta har beaktats i den

aktuella intjäningsförmågan. Driftnetton baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade, ej återvinningsbara, fastighetskostnader för aktuellt bestånd. Därutöver inkluderas hyresvärdet, fastighetskostnaderna samt uppskattade finansieringskostnader på årsbasis för de pågående projekt som planeras färdigställas under 2024 och 2025, där hyresavtal har tecknats.

Hyresvärde redovisas exklusive hyrestilllägg och fastighetskostnader redovisas med fastighetsägarens nettokostnader, se Not 2.

*Inkluderar tillträdde samt avtalade men ej tillträdde fastigheter per rapportdagen.

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

Övrig information

Säsongsvariationer

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

Medarbetare

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

Utdelning

Styrelsens mål är att årligen föreslå årsstämman att fatta beslut om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets vinst.

Styrelsen avser att under de närmaste åren prioritera tillväxt framför utdelning, vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning till stamaktier. Styrelsen har beslutat att inte föreslå någon utdelning till kommande årsstämma i maj 2024.

Revisors granskning

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

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital¹⁾ på balansdagen i relation till antal utestående stamaktier.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Årligt kontrakterat hyresvärde dividerat med hyresvärde exklusive projektfastigheter.

EPRA NRV

Eget kapital¹⁾ med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.

EPRA NTA

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

EPRA NDV

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

EPRA EPS

Förvaltningsresultatet med avdrag för aktuell skatt per stamaktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Genomsnittligt antal utestående stamaktier

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

Hyresintäkt exklusive hyrestillägg

Hyresintäkter rensat för intäkter för debiterade mediakostnader för att visa fasta hyresintäkter plus indextillägg.

Justerad överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter exklusive hyrestillägg.

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto med avdrag för kostnader för central administration dividerat med räntekostnader och ränteintäkter (exkl. tomträtt och IFRS 16) för senaste 12-månadersperioden.

Skuldkvot

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per stamaktie

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

¹⁾ Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Övriga definitioner

Aktiekurs per stamaktie

Aktiekurs på balansdagen.

Antal förvaltningsfastigheter

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

Antal utestående stamaktier

Antal utestående stamaktier på balansdagen.

Byggrätt

Bedömd byggbar BTA, bruttoarea, i kvadratmeter.

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Förlängningsbar swap

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

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder på balansdagen.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid på räntan för räntebärande skulder.

Hyresvärde

Årligt kontraktswärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Nettouthyrning

Årshyra för periodens nytecknade hyresavtal med avdrag för årshyra för periodens uppsägningar för omförhandling och avflytt samt konkurser.

Orealiserade värdeförändringar

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

Performance swap

En kombination av en ränteswap samt ett räntetak där Logistea köpt en ränteswap samt sålt/ställt ut ett räntetak. Den fasta räntan i ränteswapen betalas så länge 3-månaders Stibor ligger under respektive vald barriärnivå vid varje given räntesättningsperiod. Skulle 3-månaders Stibor ligga på eller över respektive barriärnivå inför en ny räntesättningsperiod då utgår räntesäkringen för den ränteperioden och Logistea betalar 3-månaders Stibor tills dess att 3-månaders Stibor faller under barriärnivån igen och då betalar Logistea återigen den fasta räntan i aktuell performance swap.

Projektfastigheter

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

Ränteswap

Ett derivatavtal där två parter byter ränteflöden under en bestämd tidsperiod. Den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Då 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 svenskt fastighetsbolag med en vision om att vara den naturliga långsiktiga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lättindustri. Visionen realiseras genom bolagets affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och mark. Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnen LOGI A och LOGI B.

Operativa mål

- 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 Q1 2024	2024-05-03
Årsstämma 2024	2024-05-03
Delårsrapport Q2 2024	2024-07-11
Delårsrapport Q3 2024	2024-10-25



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 16 februari 2024 kl 07:30 CET.