

# Q1 2023

## Ökade intäkter och förvaltningsresultat

### Summering januari – mars 2023

- Hyresintäkterna ökade med 91 procent och uppgick till 95 miljoner kronor (50).
- Driftnettot ökade med 101 procent till 66 miljoner kronor (33).
- Förvaltningsresultatet ökade till 24 miljoner kronor (13).
- Resultatet före skatt uppgick till 4 miljoner kronor (192), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med -14 miljoner kronor (179).
- Resultat per aktie uppgick till 0,02 kronor (1,60).
- Substansvärde per aktie ökade till 16,4 kronor (13,8).
- Två fastigheter i Göteborg tillträdde i januari, med 18 000 kvadratmeter uthyrbar yta och en årlig hyresintäkt exklusive tillägg om 19 mkr, 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.
- Logistea har återköpt 86,3 miljoner kronor i den egna emitterade icke säkerställda obligationen med nominellt belopp om 500 miljoner kronor.
- Under det första kvartalet tecknades avtal om försäljning av projektfastigheten Kungälv Tråget 1 med överenskommet fastighetsvärde om 22,8 miljoner kronor. Fastigheten frånträds i april 2023.

### Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

- Under april månad har Logistea tecknat nya ränteswappar till ett nominellt belopp om 500 miljoner kronor samt justerat barriären till 4,25 procent för samtliga tidigare tecknade performance swappar för att minska bolagets ränterisk och skapa ett bättre skydd mot stigande marknadsräntor. Efter åtgärderna ökade räntesäkringsgraden från 48 procent till 69 procent och räntebindningen från 2,1 år till 2,7 år.

Mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2023	2022	2022/2023	2022
Fastighetsvärde	4 927	3 075	4 927	4 623
Hyresintäkter	95	50	302	257
Driftnetto	66	33	219	186
Förvaltningsresultat	24	13	84	73
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	3	155	171	323
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,0	1,6	1,4	2,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	99,3	96,3	98,1
Soliditet, %	41,0	37,1	41,0	38,7
Belåningsgrad, %	53,0	56,6	53,0	55,2
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	16,4	13,8	16,4	16,9

## VD-ord

**”Logistea har senaste månaderna jobbat intensivt med att ytterligare stärka finansieringssituationen för att säkerställa en bättre stabilitet i en turbulent räntemarknad.”**



Logistea redovisar intäkter för det första kvartalet 2023 om 95 miljoner kronor (50) och ett förvaltningsresultat om 24 miljoner kronor (23). Resultatet före skatt uppgick till 4 miljoner kronor (192) varav värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till -14 miljoner kronor (179). Substansvärdet uppgick vid kvartalets utgång till 16,4 kronor per aktie, att jämföra med 16,9 kronor per aktie vid årsskiftet.

Värdet på Logisteas fastighetsbestånd uppgår till 4 927 miljoner kronor, motsvarande 8 319 kronor per kvadratmeter. Vi premierar fortsatt långa hyresavtal och relativt låga hyror. Återstående löptid för våra hyresavtal uppgår till 7,7 år och genomsnittlig hyra uppgår till 564 kronor per kvadratmeter.

### Attraktivt tillgångsslag

Efterfrågan på lager, logistik- och lätt industrilokaler är fortsatt god. Logistea levererar en hög uthyrningsgrad om drygt 96 procent. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med knappt 10 procent primärt till följd av indexuppräkning. Vi har dessutom färdigställt ett projekt i Timrå för Nordic Netstores. Hyresavtalet med Nordic Netstores löper i 15 år med en årlig hyresintäkt som motsvarar 10 procent av total investering. Fastigheten kommer att miljöcertifieras under det andra kvartalet 2023.

### Avvaktande transaktionsmarknad

Första kvartalet var ur transaktionsperspektiv lugnt. Både för Logistea och för marknaden i stort. Transaktionsmarknaden för lager- och industrifastigheter är dock fortsatt förhållandevis aktiv med avslut för såväl styckefastigheter som portföljer sedan årsskiftet. Den trögare transaktionsmarknaden är som bekant till stora delar drivet av kraftigt höjda räntor och kanske framförallt en stor osäkerhet kring hur ränteläget ska utvecklas. Nu är marknadens syn att 3-månaders Stibor toppar under tredje

kvartalet. När väl räntan har toppat är min förväntan att transaktionsmarknaden tar fart igen. Inte minst för fastigheter med långa och stabila kassaflöden.

Orealiserade värdeförändringar för kvartalet uppgick till -13 miljoner kronor. Om värdeförändringarna justeras för projektvinsten om 19 miljoner kronor så uppgick värdeminskningen till -31 miljoner kronor. Värderingsyielden för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter har under kvartalet justerats upp med i genomsnitt 0,2 procentenheter och uppgår per balansdagen till 6,3 procent. Antaganden om indexering för 2024 uppgår till 5,0 procent. Under kvartalet har 50 procent av bolagets fastigheter värderats av externa värderare medan resterande del har värderats internt.

### Förbättrad finansieringssituation

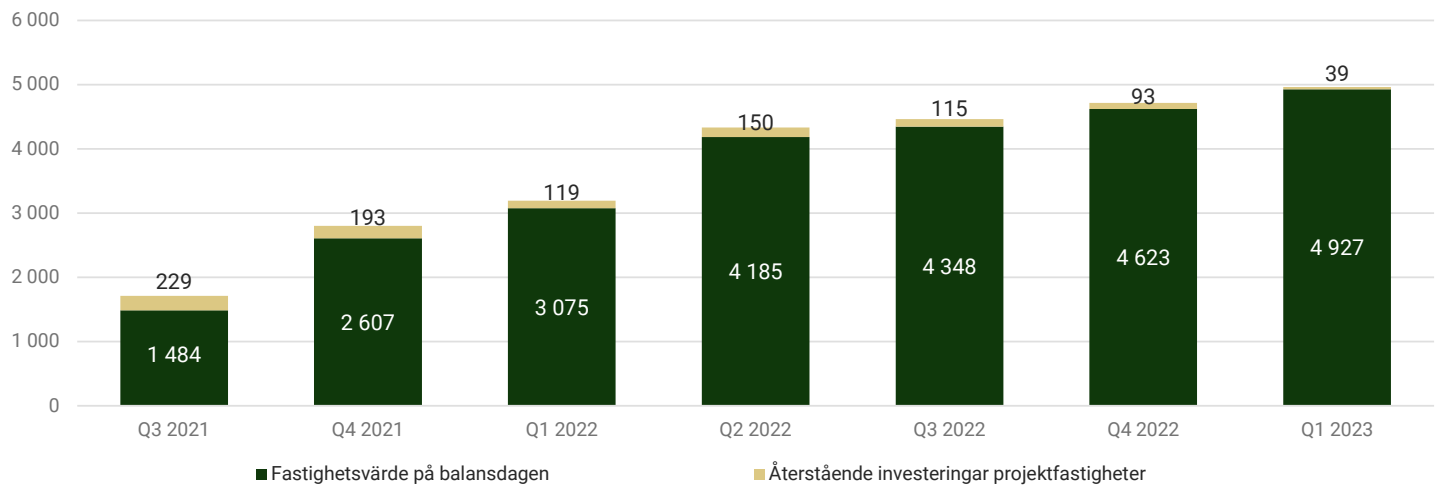
Logistea har senaste månaderna jobbat intensivt med att ytterligare stärka finansieringssituationen för att säkerställa en bättre stabilitet i en turbulent räntemarknad. Per rapportdagen har vi en räntebindning på 2,7 år och en kapitalbindning på 2,3 år. Efter återköp i vårt eget emitterade obligationslån, med förfall i oktober 2024, om totalt drygt 86 miljoner kronor uppgår utestående obligationslån till cirka 414 miljoner kronor, eller 16 procent av utestående räntebärande skuld.

Räntebindningen har ökat markant sedan i Q3 2022. Vi har idag en räntederivatportfölj innehållande ränteswapar om 561 miljoner kronor, performance swapar med en barriär om 4,25 procent om 1 200 miljoner kronor samt en mindre del räntetak. Totalt är 69 procent av vår ränteportfölj idag räntesäkrad.

Niklas Zuckerman  
Verkställande direktör

## Logisteas utveckling

### Fastighetsvärde per kvartal, mkr



### Intjäningsförmåga, mkr

Mkr	2021-09-30	2021-12-31	2022-03-31	2022-06-30	2022-09-30	2022-12-31	2023-03-31
Hysesvärde förvaltningsfastigheter	87	163	181	249	256	303	330
Vakans	-1	-8	-2	-2	-2	-5	-12
Hysesintäkter projektfastigheter	34	34	20	24	26	15	4
Ej faktureringsbara fastighetskostnader	-22	-31	-33	-34	-34	-35	-35
<b>Driftnetto</b>	<b>99</b>	<b>158</b>	<b>166</b>	<b>237</b>	<b>246</b>	<b>278</b>	<b>287</b>
Central administration	-15	-20	-26	-30	-32	-39	-39
Finansnetto	-23	-53	-55	-84	-93	-117	-134
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>61</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>123</b>	<b>121</b>	<b>122</b>	<b>114</b>

För utförligare beskrivning av intjäningsförmågan hänvisas till sidan 23.

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
		2023	2022	2022/2023	2022
Hysesintäkter		95	50	302	257
Fastighetskostnader		-29	-17	-83	-71
<b>Driftnetto</b>	<b>2</b>	<b>66</b>	<b>33</b>	<b>219</b>	<b>186</b>
Central administration		-9	-8	-39	-38
Finansnetto	3	-33	-12	-96	-75
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>24</b>	<b>13</b>	<b>84</b>	<b>73</b>
Värdeförändringar fastigheter		-14	179	146	339
Värdeförändringar derivat		-6	0	2	8
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4</b>	<b>192</b>	<b>232</b>	<b>420</b>
Aktuell skatt		-1	0	-4	-3
Uppskjuten skatt		0	-37	-57	-94
<b>Periodens resultat för kvarvarande verksamhet</b>		<b>3</b>	<b>155</b>	<b>171</b>	<b>323</b>
Periodens resultat från utdelad verksamhet	4	-1	-3	-3	-5
<b>Periodens resultat</b>		<b>2</b>	<b>152</b>	<b>168</b>	<b>318</b>
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		3	155	171	323
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-1	-3	-3	-5
<b>Resultat per aktie</b>					
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr					
		0,02	1,60	1,42	2,86
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr					
		0,02	1,57	1,40	2,82

Utfall och jämförelsesiffror i Logisteas delårsrapport för Q1 2023 avser bolagets fastighetsverksamhet. Finansiellt utfall för bolagets modeverksamhet, som delades ut från koncernen i Q4 2021, finns utbrutet i resultaträkningen med förklaringar i Not 4. För definitioner av nyckeltal se sidan 24.

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Not	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
		2023	2022	2022/2023	2022
<b>Periodens resultat</b>		<b>2</b>	<b>152</b>	<b>169</b>	<b>318</b>
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferenser		-	0	1	1
<b>Totalresultat för perioden</b>		<b>2</b>	<b>152</b>	<b>170</b>	<b>319</b>
<b>Totalresultat för perioden hänförligt till:</b>					
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		3	155	172	323
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-1	-3	-3	-4

## Resultatanalys

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 91 procent till 95 miljoner kronor (50). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv samt indexjusteringar i befintliga hyreskontrakt. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med knappt 10 procent primärt till följd av indexuppräkning.

Den ekonomiska uthyrningsgraden var på balansdagen 96,3 procent (99,3). Minskningen är hänförlig till två uppkomna vakanser där hyreskontrakten löpt ut. Hyresvärdet för förvaltningsfastigheterna uppgick på balansdagen till 330 miljoner kronor (154), att jämföras med 304 miljoner kronor vid ingången av året.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för kvartalet uppgick till 29 miljoner kronor (17). Ökningen från föregående kvartal, där fastighetskostnaderna uppgick till 20 miljoner kronor, är framförallt hänförlig till säsongsvariationer i form av ökad förbrukning av el och uppvärmning i kombination med ökade kilowattpriser. Av kostnadsökningen om 9 miljoner kronor belastar 4 miljoner kronor driftnetto efter vidarefakturerering.

För de senaste tolv månaderna uppgick överskottsgraden till 72,4 procent (65,0) och den justerade överskottsgraden till 87,6 procent (83,7). Merparten av kostnaden för el och uppvärmning för året har debiterats vidare på hyresgästerna i enlighet med hyresavtalen. I summan ingår även kostnader för fastighetsskötsel samt övrig drift och underhåll.

### Driftnetto

Genomförda fastighetsförvärv samt ökade indextillägg i hyresintäkterna har bidragit till en ökning av driftnettot med 101 procent till 66 miljoner kronor (33) för kvartalet. En specificering av driftnettot för kvartalet återfinns i Not 2.

### Central administration

Kostnader för central administration, vilket avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner, uppgick till 9 miljoner kronor (8) för det första kvartalet.

### Finansnetto

Till följd av ökad låneportfölj och en högre marknadsräntenivå uppgick finansnettot till -33 miljoner kronor (-12) för det första kvartalet. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 5,1 procent (3,1). Under kvartalet har Logistea återköpt obligationslån i sina utestående icke säkerställda obligationer om totalt 86,3 miljoner kronor. Återköpet i kombination med nyupptagna lån vid förvärv resulterade i en ökad räntebärande skuld som vid periodens utgång uppgick till 2 610 miljoner kronor (2 553). Belåningsgraden sjönk under kvartalet till 53,0 procent (55,2). Se vidare information om räntebärande skulder under avsnittet Finansiering på sidan 14.

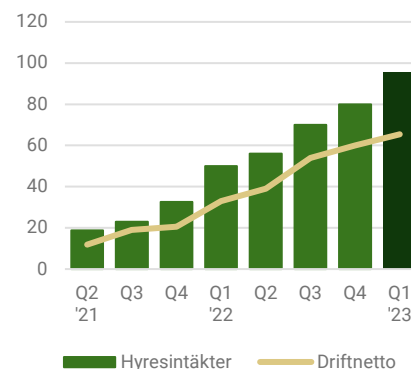
### Förvaltningsresultat

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 24 miljoner kronor (13). Ökningen beror till stor del på ett ökat fastighetsbestånd genom förvärv och färdigställda projekt.

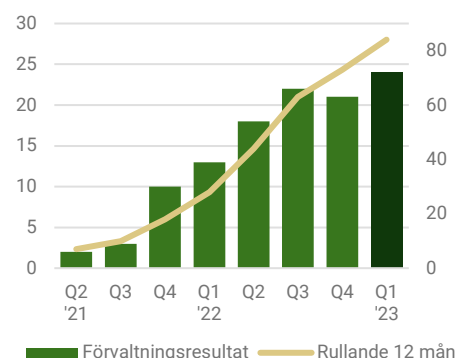
### Resultat för fastighetsverksamheten<sup>1)</sup>

Resultatet för fastighetsverksamheten uppgick till 3 miljoner kronor (155) för kvartalet, framförallt påverkat av lägre orealiserade värdeförändringar samt ökat förvaltningsresultat. Mer information om värdeförändringar för fastigheter återfinns på sidan 8 samt i Not 6.

### Hyresintäkter och driftnetto per kvartal, mkr



### Förvaltningsresultat, mkr



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

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Immateriella tillgångar		1	1	1
Förvaltningsfastigheter	6	4 927	3 075	4 623
Nyttjanderättstillgångar		12	9	12
Övriga materiella anläggningstillgångar		5	2	5
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1	1	1
Derivat		8	1	10
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 954</b>	<b>3 089</b>	<b>4 652</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar		105	104	111
Likvida medel		62	72	52
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>167</b>	<b>176</b>	<b>163</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 121</b>	<b>3 265</b>	<b>4 815</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 100	1 212	1 864
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 100</b>	<b>1 212</b>	<b>1 864</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder		1 990	1 540	2 505
Leasingskulder		9	7	10
Derivat		-	0	-
Uppskjutna skatteskulder		185	128	185
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 184</b>	<b>1 675</b>	<b>2 700</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder		683	272	100
Leasingskulder		2	2	2
Övriga skulder		152	104	149
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>837</b>	<b>378</b>	<b>251</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 121</b>	<b>3 265</b>	<b>4 815</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	1 864	1 049	1 049
Totalresultat för perioden	2	152	319
Emissioner, netto efter emissionskostnader	234	11	494
Skatteeffekt emissionskostnader	-	-	2
Personaloptionsprogram	0	-	0
<b>Eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>2 100</b>	<b>1 212</b>	<b>1 864</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Not	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
		2023	2022	2022/2023	2022
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>					
Driftnetto kvarvarande verksamhet		66	33	219	186
Central administration kvarvarande verksamhet		-9	-8	-39	-38
Rörelseresultat från utdelad verksamhet	4,5	-1	-3	-3	-5
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		0	0	1	1
Erhållen ränta		7	-	11	4
Betald ränta		-37	-11	-93	-67
Betalda inkomstskatter		-1	0	-7	-6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>25</b>	<b>11</b>	<b>89</b>	<b>75</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		13	-20	26	-7
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-5	4	-1	8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>33</b>	<b>-5</b>	<b>114</b>	<b>76</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i befintliga fastigheter		-23	-111	-108	-196
Förvärv av tillgångar via dotterbolag		-56	-65	-475	-484
Avyttring av tillgångar via dotterbolag		-	-	4	4
Förändring av övriga anläggningstillgångar		0	-2	-4	-6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-79</b>	<b>-178</b>	<b>-583</b>	<b>-682</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission, netto efter emissionskostnader		-1	-2	339	338
Personaloptioner		0	-	-	0
Upptagna lån		160	149	1 083	1 072
Amortering av lån		-103	-110	-963	-970
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>56</b>	<b>37</b>	<b>459</b>	<b>440</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>					
Periodens kassaflöde		10	-146	-10	-166
Likvida medel vid periodens början, netto		52	218	72	218
Likvida medel vid periodens slut, netto		62	72	62	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 kvartalet ökat något till följd av resultat från den löpande verksamheten och upplåning vid förvärv.

Löpande amorteringar av räntebärande skulder tillsammans med återköp av obligationslån uppgår till totalt 103 miljoner kronor för kvartalet.

Under kvartalet genomfördes en riktad emission till Nordika i samband med förvärvet av två fastigheter i Partille Göteborg. Då emissionen kvittades mot köpeskillingen, nettoredovisas emissionen och förvärvet i investerings- respektive finansieringsverksamheten.

## Fastighetsbestånd

Logistea tillträdde under kvartalet två fastigheter med årliga hyresintäkter om cirka 19 mkr (exklusive tillägg) och ett underliggande fastighetsvärde om totalt cirka 292 mkr. Vidare såldes en projektfastighet, Tråget 3, belägen i Kungälv i Göteborg. Frånträde skedde efter periodens utgång.

### Fastighetsbeståndet

Per den 31 mars 2023 ägde Logistea 70 fastigheter (68) på 40 orter (40) i Sverige. De samlade hyresintäkterna under det första kvartalet uppgick till 95 miljoner kronor (50) och för de senaste 12 månaderna till 302 miljoner kronor. Total uthyrningsbar yta uppgick till 564 244 kvadratmeter (540 870), exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer och den genomsnittliga hyran i beståndet uppgick till 564 kronor per kvadratmeter (552). 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 kvartalet. Uthyrningsarbetet pågår där diskussion förs med flertalet intressenter.

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 4 927 miljoner kronor (4 623). Kommande investeringar i ny- och tillbyggnationer som planeras färdigställas under 2023 och 2024 uppgår till 39 miljoner kronor.

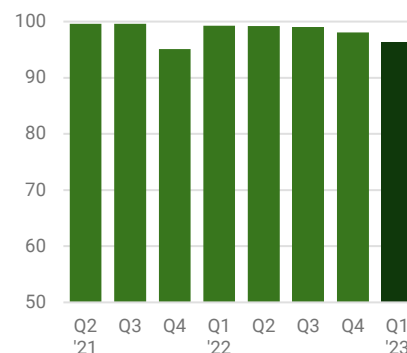
Under kvartalet tecknades avtal om försäljning av en projektfastighet, Tråget 3, belägen i Kungälv i Göteborg. Fastigheten förvärvades 2021 och var tänkt att bebyggas med en lager- och logistikfastighet om 5 120 kvadratmeter med bedömd årlig hyresintäkt om 5,4 miljoner kronor. På grund av ändrade marknadsförhållanden har projektfastigheten sålts åter till den ursprungliga säljaren för bokfört värde, vilket inkluderar förvärvspris samt samtliga nedlagda kostnader. Frånträde skedde efter periodens utgång, den 28 april.

För kvartalet uppgick den orealiserade värdeförändringen till -13 miljoner kronor (179) och den realiserade värdeförändringen till -1 miljoner kronor (0). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 133 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 5,0 procent per den 31 mars 2023) men även flytt av värdeår, -169 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav där avkastningskravet i snitt har justerats ned med 0,2 procentenheter under kvartalet. 19 miljoner kronor avser projektvinst och uppskjuten skatterabatt vid förvärv uppgick till 4 miljoner kronor.

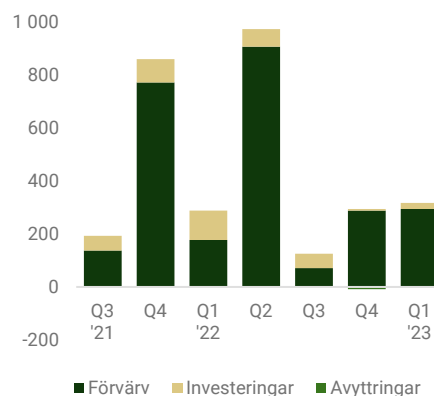
### Fastighetsbeståndets avkastning

Direktavkastningen för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6,0 procent (5,7) och den genomsnittliga värderingsyielden uppgick till 6,3 procent (6,2). Mer information återfinns i Not 6.

### Uthyrningsgrad per kvartal, %



### Förvärv, investeringar och avyttringar, mkr



### Nyckeltal värdering

	Q1 2023	Q4 2022
Värderingsyield, %	6,25	6,20
Värderingsyield jämf. bestånd, %	6,31	6,20
Direktavkastning, %	6,05	6,15
Inflationsantagande 2023, %	5,0	2,0 - 4,0



## Värderingsmetod

Per utgången av första kvartalet har 54 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna, motsvarande 50 procent av det samlade beståndet, värderats av externa auktoriserade och oberoende värderingsinstitut. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid utgången av första 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.

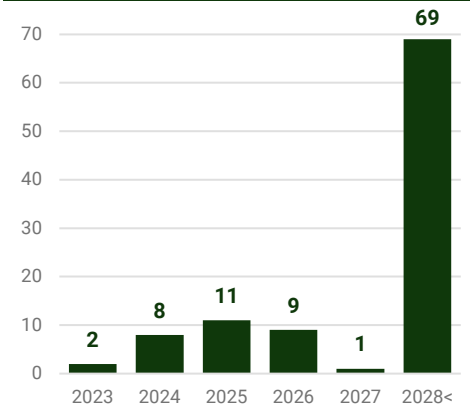
## Kunder och hyresavtal

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.

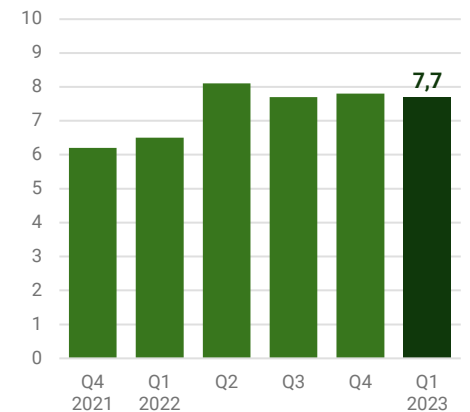
Logisteas förvävsstrategi fokuserar och prioriterar fastigheter i bra lägen med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Per den 31 mars 2023 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktslängden för Logisteas hyresgäster till 7,7 år (7,8). Logistea prioriterar en väldiversifierad kundbas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

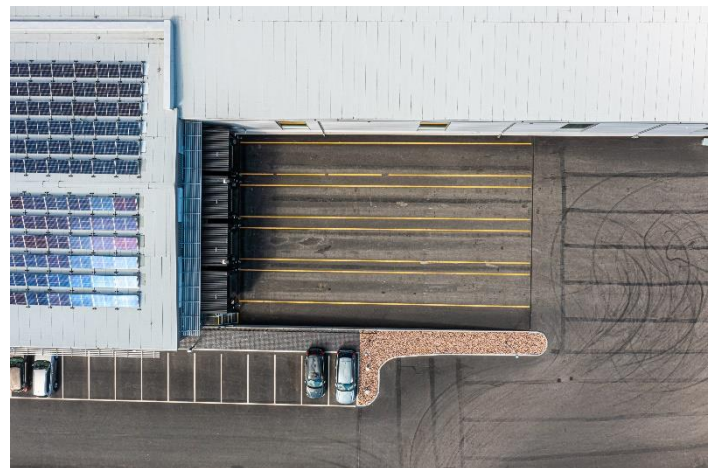
## Förfallostruktur kontrakterade hyresintäkter, %



## Genomsnittlig kontraktstid, år



Borås Vindan 1



Svenljunga Lockryd 2:73

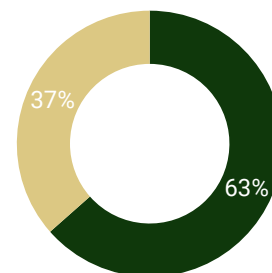
## Fastighetsbestånd per balansdag 31 mars 2023

Region	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Driftnetto*, mkr	Byggrätt BTA, kvm
Väst	320 089	3 117	197	179	61 500
Mitt	108 382	606	51	40	60 000
Syd	91 151	646	46	42	17 000
Öst	22 599	166	12	10	2 000
Norr	22 023	159	12	12	-
<b>Summa</b>	<b>564 244</b>	<b>4 694</b>	<b>318</b>	<b>283</b>	<b>140 500</b>
Projektfastigheter	4 400	233	4	4	180 000
<b>Summa</b>	<b>568 644</b>	<b>4 927</b>	<b>322</b>	<b>287</b>	<b>320 500</b>

\*Avser driftnetto från intjäningsförmåga.

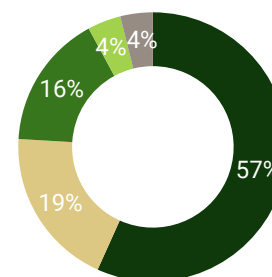
Svenljunga/Lockryd (480 000 kvm byggrätt) och Ödeshög (50 000 kvm byggrätt), där Logistea har ensidig option om markförvärv, har inte inkluderats i tabellen.

## Uthyrningsbar yta per kategori 31 mars 2023, kvm

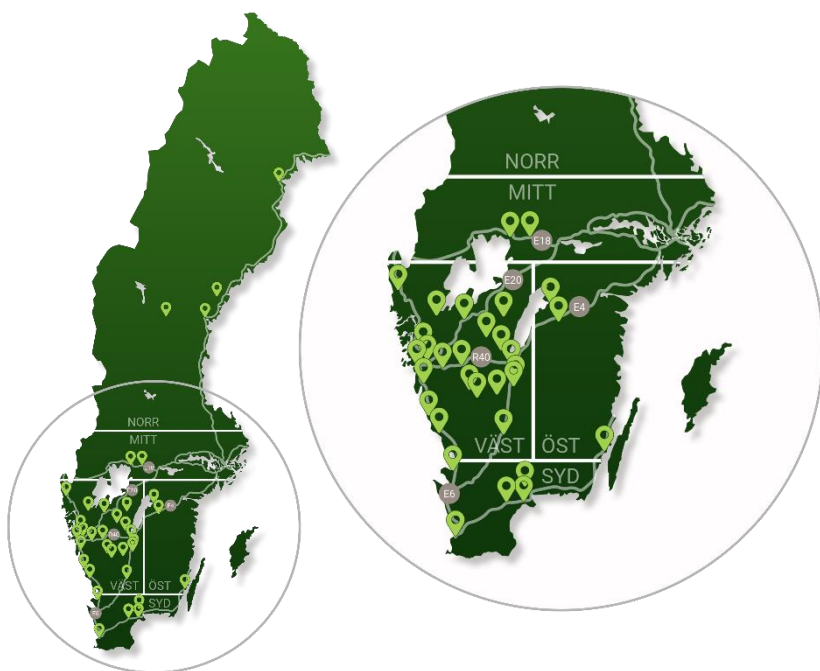


■ Lager/logistik ■ Lätt industri

## Uthyrningsbar yta per region 31 mars 2023, kvm



■ Väst ■ Mitt ■ Syd ■ Öst ■ Norr



Logistea's fastighetsbestånd per 31 mars 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 tillträdde fastigheten Vivsta 13:92 i Timrå kommun. På fastigheten har byggnationen av en ny lager- och logistikbyggnad om 4 900 kvadratmeter slutförts i mars 2023, 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.

### Pågående projekt

#### Duvehed Kungbacka

Med närhet till Göteborg ämnas en lager- och logistikbyggnad om cirka uthyrbar yta 4 400 kvadratmeter utvecklas i området Duvehed i Kungbacka. Årliga hyresintäkter bedöms uppgå till cirka 4 miljoner kronor. Projektet är av typen forward funding och bedöms färdigställas under senare delen av 2024.

### 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

på totalt 380 000 kvadratmeter, varav cirka 140 000 kvadratmeter utvecklingsbar byggrätt kvarstår efter den färdigställda första byggetappen.

### 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. Under hösten 2022 och våren 2023 pågick arbetet med att detaljplanelägga den mark som ska beredas, parallellt med steg 2 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.

### 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 60 000 kvadratmeter på 100 000 kvadratmeter mark, varav 80 000 kvadratmeter innehas via en ensidig option. Båramo kombiterminal ingår i den av EU inrättade europeiska järnvägskorridoren ScandMed.

### Pågående projekt

Fastighet	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, mkr	Bedömt driftnetto, mkr	Bedömt investering, mkr	Totalt, mkr	Återstående investering, mkr	Beräknat färdigställande, år
Kungbacka Duvehed 2:51	4 400	4	4	64	64	39	2024
<b>Summa</b>	<b>4 400</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>39</b>	

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

## 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. Segmentet har drivits av en stark efterfrågan från hyresgäster som bland annat flyttat produktion från andra länder till Sverige, ökad lagerhållning lokalt samt växande e-handel. Den senare tidens högre räntekostnader har däremot dämpat efterfrågan 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.

### Nyproduktionsmarknad

JLL bedömer att det byggstartades cirka 990 000 kvm logistikytor (>5 000 kvm) under 2022. Detta är mindre än de 1 475 000 kvm under rekordåret 2021 men fortsatt på en hög nivå vid en jämförelse med genomsnittet sedan 2010 som uppgår till cirka 670 000 kvm per år.

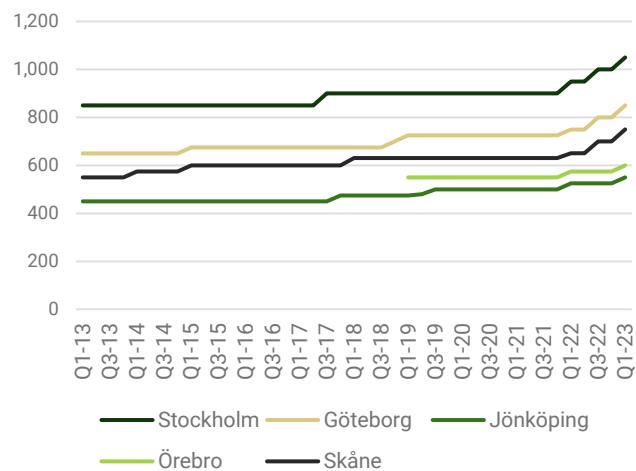
JLL bedömer att det färdigställdes cirka 1 500 000 kvm logistikytor (>5 000 kvm) under 2022 och att det kommer att färdigställas ytterligare 1 200 000 kvm under 2023 samt 913 000 kvm under 2024 baserat på pågående byggstarter.

### Transaktionsmarknaden

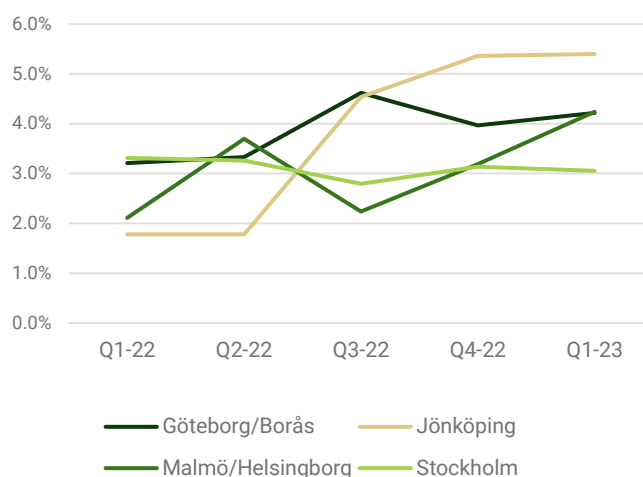
Under första kvartalet 2023 uppgick transaktionsvolymen för lager-, logistik- och industrifastigheter till cirka 2,6 Mdr vilket är en minskning med cirka 75 procent jämfört med samma period 2022. Transaktionsvolymen för de senaste 12 månaderna uppgick till cirka 28,1 Mdr vilket är cirka 25 procent lägre jämfört med helåret 2022. Trots den fallande transaktionsvolymen bedömer JLL att det finns ett fortsatt stort intresse från investerare för fastigheter med långa hyreskontrakt och för fastigheter belägna i anslutning till storstadsregioner där prognoserna för hyrestillväxt är goda.

JLL bedömer att direktavkastningskraven har fortsatt öka inom segmentet under kvartalet. JLL bedömer samtidigt att en stabilisering av basräntor och utsikter om en lägre inflation medför att avkastningskraven inte bör öka ytterligare under året, allt annat lika.

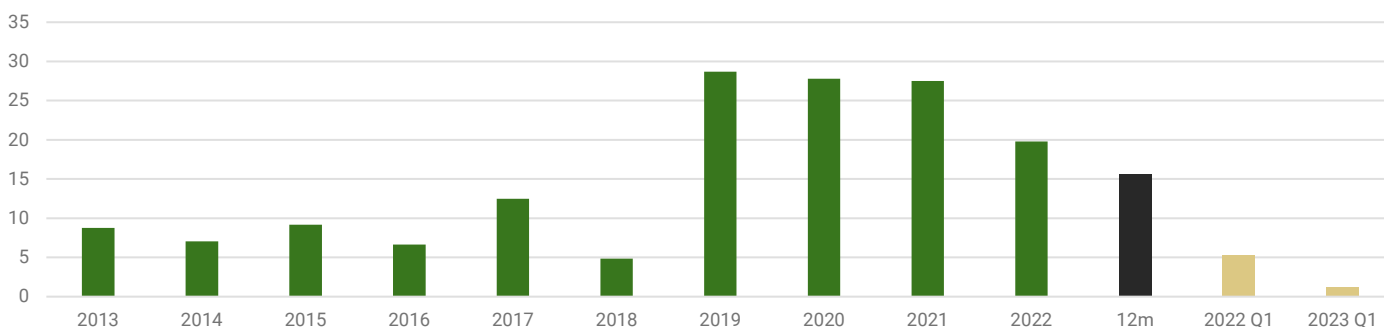
### Snitthyror prime-logistik



### 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

Under det första kvartalet certifierades den tillbyggda fastigheten Vindan 1 i Borås enligt BREEAM In-Use Very Good. I projektet byggdes en modern lagerlokal, automationslager installerades och kontorsdelen helrenoverades. Fastigheten är till största delen uthyrd till Cellbes, som använder lokalerna för centrallager och huvudkontor.

Arbetet med att mäta och dokumentera förbrukning har fortskridit under kvartalet. Fokus har legat på att kunna erbjuda hyresgäster hållbara och energieffektiverande lösningar för att minska förbrukning och kostnader. Under kvartalet tecknades ett samarbetsavtal med Ra Solar Energy avseende utbyggnad av solenergi samt energilagring via batterier. Målet är att erbjuda våra hyresgäster en stabil prismodell för grön energi.

### Samhällsengagemang

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

### Ramverk för hållbarhet

#### WE SUPPORT



### Samhällsengagemang



## Finansiering

### Marknadsläge

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 kvartalet 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 hyresgäst Anpassningar men även energieffektiviserande åtgärder. Av den totala räntebärande skulden utgör bankfinansiering 82 procent (66), obligationslån 16 procent (27) och reverslån 2 procent (7).

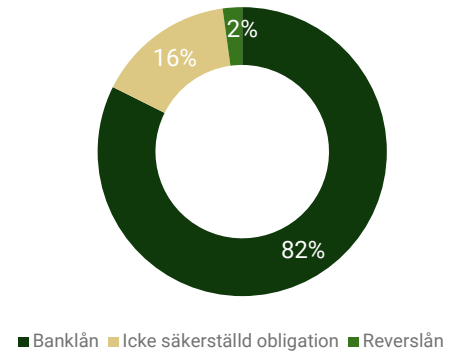
Logisteas räntebärande nettoskuld, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel och finansieringskostnader, uppgick på balansdagen till 2 610 miljoner kronor (2 553), vilket motsvarar en belåningsgrad om 53,0 procent (56,6) av fastigheternas marknadsvärde. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 gånger (2,1). Av den räntebärande bruttoskulden utgjorde säkerställd bankfinansiering 2 204 miljoner kronor (2 056), 414 miljoner kronor (500) utgjordes av icke säkerställda obligationslån och 58 miljoner kronor (59) utgjordes av reverslån.

Av de räntebärande skulderna bestod 1 990 miljoner kronor (2 505) av långfristiga skulder och 683 miljoner kronor (100) av kortfristiga skulder. Logistea har under kvartalet återköpt obligationsandelar till ett nominellt belopp om cirka 86 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.

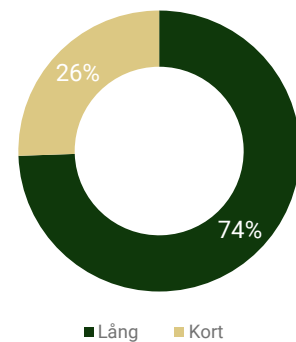
Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,1 år (0,4) respektive 2,5 år (2,1) vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan uppgick till 5,1 procent (3,1), inklusive effekten av räntederivat. På balansdagen uppgick det nominella beloppet av bolagets ränteswapar till 1 281 miljoner kronor med en snittränta om 2,3 procent och det nominella beloppet för räntetak uppgick till 20 miljoner kronor med en ränta (tak) om 1,5 procent. Bolaget innehar performance swapar till ett nominellt belopp om totalt 700 mkr, varav 100 miljoner kronor med en barriärnivå om 3,75 procent och 600 miljoner kronor med en barriärnivå om 4,0 procent. Snitträntan, den fasta räntan, för performance swaparna uppgår till 2,2 procent vilken betalas så länge den rörliga räntan (Stibor 3-månader) ligger under respektive barriärnivå. Efter periodens utgång har ytterligare performance swapar med en löptid om 2 år samt en barriär om 4,25 procent tecknats. Dessutom har barriären i samtliga tidigare tecknade performance swapar justerats och uppgår per den 5 maj till 4,25 procent för samtliga innehavda performance swapar.

Nettopplåningen under perioden uppgick till totalt 61 miljoner kronor (914). Under det gångna kvartalet har koncernen tagit upp 160 miljoner kronor (1 079) i nya lån och amorterat 99 miljoner kronor (161). Vid periodens utgång hade Logistea likvida medel uppgående till 62 miljoner kronor.

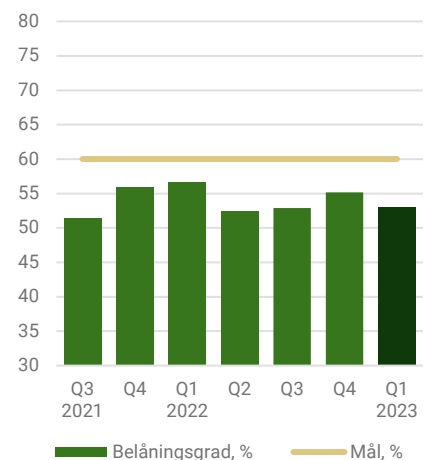
### Fördelning räntebärande skulder



### Fördelning lång- och kortfristiga skulder



### 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. 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 1 281 miljoner kronor (1 168) och bestod av så kallade performance swappar, ränteswappar och räntetak med förfall 2024–2029. Marknadsvärdet av derivaten uppgick vid kvartalets utgång till 8 miljoner kronor (10). Förändringen av marknadsvärdet uppgick till -2 miljoner kronor och förklaras av omstruktureringar i derivatportföljen.

## Derivatinstrument – vilka instrument vi använder och hur de fungerar

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 ränteswappar 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 ränteswappen 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.

## 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	590	-	56	646	24	1 393	52	0,2	
1-2 år	701	414	2	1 117	42	122	5	0,1	
2-3 år	662	-	-	662	25	322	12	0,2	
3-4 år	-	-	-	-	-	89	3	0,1	
>4 år	251	-	-	251	9	750	28	1,5	
<b>Totalt</b>	<b>2 204</b>	<b>414</b>	<b>58</b>	<b>2 676</b>	<b>100</b>	<b>2 676</b>	<b>100</b>	<b>2,1</b>	

## Utestående derivatavtal per rapportdagen 2023-05-05

Derivat	Nominellt belopp, mkr	Strike	Ränta	Löptid, år
Performance swap	100	4,3%	2,3%	6,0
Performance swap	250	4,3%	2,2%	5,0
Performance swap	250	4,3%	2,4%	4,7
Performance swap	100	4,3%	2,2%	5,8
Performance swap	500	4,3%	3,2%	2,0
Räntetak	20	1,5%	-	2,0
Ränteswap	200	-	2,9%	2,2
Ränteswap	100	-	2,0%	1,7
Ränteswap	10	-	2,3%	2,2
Ränteswap	50	-	2,4%	3,2
Ränteswap	50	-	2,4%	4,2
Ränteswap	38,5	-	2,0%	4,1
Ränteswap	112	-	2,8%	2,9
<b>Summa</b>	<b>1 781</b>		<b>2,6%</b>	<b>3,4</b>

## Grön finansiering

Logistea etablerade 2021 ett grönt finansiellt ramverk i syfte att finansiera och refinansiera gröna och energieffektiva byggnader samt investeringar i energieffektivisering såsom solpaneler. Ramverket för grön finansiering är upprättat i enlighet med Green Bond Principles, utformat av ICMA (International Capital Markets Association) samt Green Loan Principles, utformat av LMA (Loan Market Association). Ramverket är granskat av ISS ESG, en oberoende tredje part. Under 2021 emitterade Logistea 500 miljoner kronor i seniora icke-säkerställda obligationer inom ramverket som totalt uppgår till 1 000 miljoner kronor. Bolagets gröna tillgångar uppgick på balansdagen till cirka 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 16 procent av låneportföljen av grön finansiering.

## Aktien

Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens utgång drygt 12 500 aktieägare. De tio största ägarna per den 31 mars 2023 framgår av tabellen nedan.

### Aktieägare per 2023-03-31

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

Aktieägare	LOGI A	LOGI B	Kapital, %	Röster, %
Ilija Batljan direkt eller via bolag	2 790 033	24 187 425	19,3	21,8
Dragfast AB	3 176 770	10 009 815	9,5	17,5
Nordika	1 455 643	16 960 379	13,2	13,2
M2 Capital Management AB	434 226	11 259 389	8,4	6,5
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	1 362 948	1,2	1,7
Christian Knutsson	172 500	1 725 000	1,4	1,4
<b>Totalt 10 största aktieägare</b>	<b>8 983 099</b>	<b>91 197 748</b>	<b>71,8</b>	<b>75,8</b>
Övriga	2 040 936	37 248 296	28,2	24,2
<b>Totalt samtliga aktieägare</b>	<b>11 024 035</b>	<b>128 446 044</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Källa: Euroclear och aktieägarna själva

### Transaktionen med Nordika

I december 2022 ingick Logistea avtal med Nordika avseende förvärv av två fastigheter i Göteborg med ett underliggande fastighetsvärde om 292 miljoner kronor. I det första kvartalet 2023 har Logistea i en kvittningsemission till säljaren emitterat 1 455 643 stam A samt 16 960 379 stam B aktier. Antal utestående aktier efter emissionen uppgår till 139 470 079 aktier.

### Emissioner vid förvärv

Med stöd av styrelsens emissionsbemyndigande från årsstämman den 6 maj 2022, har Logistea fortsatt att delbetala fastighetsförvärv med nyemitterade aktier. Detta bedöms skapa aktieägarvärde för existerande aktieägare. Under räkenskapsåret 2023 har 1 455 643 stam A och 16 960 379 stam B aktier emitterats i samband med förvärv.

### Optionsprogram

Logistea har ett optionsprogram aktivt för anställda och nyckelpersoner. Antal utestående optioner uppgår till 4 125 000 stycken. Optionsinnehavarna har rätt att teckna en aktie per option under teckningsperioden i december 2025. Då aktiekursen per balansdagen understeg optionernas teckningskurs, som vid periodens slut uppgick till 28,8 kronor per aktie, redovisar bolaget inte någon utspädningsseffekt.

### Aktiefakta, 31 mars 2023

Börsvärde	1,8 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm Mid Cap
LEI nr	549300ZSB0ZCKM1SL747
Antal aktieägare	12 520

#### Stamaktie serie A

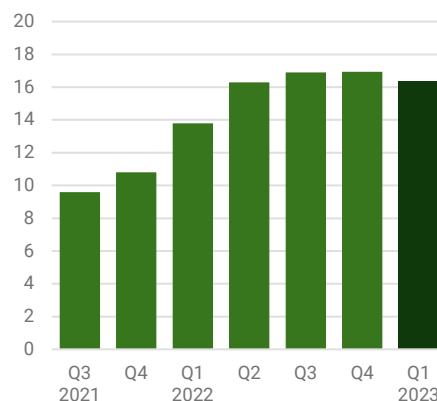
Antal aktier	11 024 035
Stängningskurs	14,00 kr
ISIN	SE0017131329

#### Stamaktie serie B

Antal aktier	128 446 044
Stängningskurs	12,84 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	2 100	15,1
<b>Substansvärde EPRA NAV</b>	<b>2 100</b>	<b>15,1</b>
Uppskjuten skatt fastigheter och derivat	185	1,3
Verkligt värde netto derivat	-8	-0,1
<b>Substansvärde EPRA NRV</b>	<b>2 278</b>	<b>16,3</b>
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 5,15%	-169	-1,2
Immateriella tillgångar	-1	0,0
<b>Substansvärde EPRA NTV</b>	<b>2 108</b>	<b>15,1</b>
Derivat enligt ovan	8	0,1
Uppskjuten skatt i sin helhet	-17	-0,1
Immateriella tillgångar	1	0,0
<b>Substansvärde EPRA NDV</b>	<b>2 100</b>	<b>15,1</b>



## Nyckeltal

	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2023	2022	2022/2023	2022
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	4 927	3 075	4 927	4 623
Hysesintäkter, mkr	95	50	302	257
Hysesvärde, mkr	330	179	330	304
Driftnetto, mkr	66	33	219	186
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	99,3	96,3	98,1
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	7,7	6,5	7,7	7,8
Direktavkastning, %	6,0	5,7	6,0	6,2
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	72,4	65,0	72,4	72,4
Justerad överskottsgrad rullande 12 månader, %	87,6	83,7	87,6	85,7
Antal förvaltningsfastigheter, st	70	45	70	68
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på eget kapital, %	0,6	54,8	10,1	22,2
Soliditet, %	41,0	37,1	41,0	38,7
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 610	1 740	2 610	2 553
Belåningsgrad, %	53,0	56,6	53,0	55,2
Skuldkvot, ggr	10,5	12,4	10,5	10,7
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,0	2,1	2,0	2,2
Genomsnittlig ränta, %	5,1	3,1	5,1	4,8
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	0,4	2,1	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,4	2,1	2,4	2,7
<b>Aktierelaterade</b>				
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,2	0,1	0,7	0,6
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,0	1,6	1,4	2,8
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	16,4	13,8	16,4	16,9
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	15,1	12,5	15,1	15,4
Aktiekurs per stamaktie A, kr	14,0	28,5	14,0	12,5
Aktiekurs per stamaktie B, kr	12,8	18,8	12,8	11,9
Betald utdelning per stamaktie A och B, kr	-	-	-	-
<b>EPRA</b>				
EPRA NRV, kr/aktie	16,3	13,8	16,3	16,8
EPRA NTA, kr/aktie	15,1	12,7	15,1	15,6
EPRA NDV, kr/aktie	15,1	12,5	15,1	15,5
EPRA EPS	0,2	0,1	0,7	0,6
Antal utestående stamaktier A och B, tusental	139 470	97 141	139 470	121 054
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	125 658	96 746	119 978	112 922

För definitioner av nyckeltal, se sidan 23. 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 2022-03-31.

### Utdelning av aktier i MBRS Group AB

Modeverksamheten, som bedrevs i de tidigare helägda dotterbolagen Odd Molly Sverige AB och Used By International AB, avyttrades den 1 juli 2021 till MBRS Group AB (MBRS), tidigare We aRe Spin Dye AB (publ). I samband med transaktionen mottog Logistea nyemitterade aktier motsvarande cirka 53 procent av antalet utestående aktier i MBRS. MBRS ingick i Logisteas koncern fram till den 22 oktober 2021 då det beslutades att dela ut aktierna till Logisteas aktieägare i en s.k. Lex Asea-utdelning. Resultatet från modeverksamheten och MBRS benämns i resultaträkningen som resultat för utdelad verksamhet, se Not 4. Slutligen är även kassaflödet för modeverksamheten och MBRS utbruten och redovisas som kassaflöde från utdelad verksamhet, se 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 5,0 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 alternativ användning.

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 7,7 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 7,25 - 10,53 procent och baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den 31 mars 2023 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,5 procent (8,3). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,3 procent (6,2). Detta innebär att om Logisteas fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 4 927 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 6,3 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](http://www.logistea.se).

**Not 2. Driftnetto**

Mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2023	2022		
Hysesintäkter	95	50	302	257
Varav hyrestillägg	19	11	52	40
Fastighetskostnader	-29	-18	-83	-71
<b>Driftnetto</b>	<b>66</b>	<b>33</b>	<b>219</b>	<b>186</b>
Överskottsgrad	69%	65%	72%	72%
Justerad överskottsgrad	87%	84%	88%	86%

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

**Not 3. Finansnetto**

Mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2023	2022		
Ränteintäkter	7,4	0,0	12,1	4,7
Räntekostnader	-39,7	-13,1	-112,0	-85,4
Aktiverad ränta	1,1	2,8	10,9	12,6
Räntekostnader IFRS 16	-0,1	0,0	-0,8	-0,7
Uppläggningsavgifter	-1,5	-1,4	-6,2	-6,1
<b>Finansnetto</b>	<b>-32,8</b>	<b>-11,7</b>	<b>-96,0</b>	<b>-74,9</b>

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

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

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

Mkr	Jan-mar	
	2023	2022
Kassaflöde för den löpande verksamheten	-1	-3
Kassaflöde för investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
<b>Periodens kassaflöde från utdelad verksamhet</b>	<b>-1</b>	<b>-3</b>

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

**Not 6. Förvaltningsfastigheter**

För kvartalet uppgick den orealiserade värdeförändringen till -13 miljoner kronor (179). Av värdeförändringen grundar sig 133 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 5,0 procent per den 31 mars 2023) men även flytt av värdeår, -169 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav där avkastningskravet i snitt har justerats ned med 0,2 procentenheter under kvartalet. 19 miljoner kronor avser projektvinst och uppskjuten skatterabatt vid förvärv uppgick till 4 miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till -1 miljoner kronor (0).

**Förändring fastighetsvärde**

Mkr	2023	2022
<b>Fastighetsvärde 1 januari</b>	<b>4 623</b>	<b>2 607</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	23	111
Förvärv	295	178
Avyttring	-1	-
Orealiserad värdeförändring	-13	179
<b>Fastighetsvärde 31 mars</b>	<b>4 927</b>	<b>3 075</b>

Direktavkastningen för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6,0 procent, att jämföras med 6,2 procent vid utgången av föregående kvartal och 5,7 procent vid samma period föregående år. Värderingsyelden vid periodens utgång uppgick till 6,3 procent (6,2).

**Känslighetsanalys fastighetsvärde**

Mkr	Förändring	Värdeförändring	
		Q1 2023	Q1 2022
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-187/+203	-107/+117
Hysesintäkter	+/- 5,00%	+263/-263	+155/-155
Fastighetskostnader	+/- 5,00%	-28/+28	-26/+26

Samtliga förvärv gjorda under perioden är klassificerade som tillgångsförvärv.

## Moderbolaget

### Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2023	2022	2022/2023	2022
Nettoomsättning	19	16	77	74
Administrationskostnader	-16	-15	-64	-63
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>13</b>	<b>11</b>
Resultat från finansiella poster	-10	-5	-13	-8
Bokslutsdispositioner	-	-	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-7</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Skatt	0	-	-6	-6
<b>Periodens resultat</b>	<b>-7</b>	<b>-4</b>	<b>-6</b>	<b>-3</b>
Poster som kan omföras till periodens resultat				
Omräkningsdifferenser m.m.	-	-	-	-
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-7</b>	<b>-4</b>	<b>-6</b>	<b>-3</b>

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

## Balansräkning i sammandrag

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Inventarier	1	1	2
Andelar i koncernbolag	947	817	933
Fordringar hos koncernbolag	2 233	1 192	2 101
Uppskjuten skattefordran	-	6	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 182</b>	<b>2 017</b>	<b>3 037</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernbolag	212	261	215
Kortfristiga fordringar	28	14	12
Kassa och bank	47	53	33
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>287</b>	<b>328</b>	<b>260</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 469</b>	<b>2 345</b>	<b>3 297</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	72	50	63
Fritt eget kapital	1 310	619	1 093
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 382</b>	<b>669</b>	<b>1 156</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	1 153	1 406	1 827
Skulder till koncernbolag	21	28	21
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 174</b>	<b>1 434</b>	<b>1 848</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	667	100	81
Skulder till koncernbolag	223	107	186
Övriga kortfristiga skulder	22	35	25
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>912</b>	<b>242</b>	<b>292</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 469</b>	<b>2 345</b>	<b>3 297</b>

## Rapportens undertecknande

---

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

Stockholm den 5 maj 2023

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

Patrik Tillman  
Styrelseordförande

Bengt Kjell  
Vice styrelseordförande

Anneli Lindblom  
Styrelseledamot

Caroline Thagesson  
Styrelseledamot

Johan Mark  
Styrelseledamot

Sanja Batljan  
Styrelseledamot

Stefan Hansson  
Styrelseledamot

Niklas Zuckerman  
Verkställande direktör

## Intjäningsförmåga

Mkr	2021-09-30	2021-12-31	2022-03-31	2022-06-30	2022-09-30	2022-12-31	2023-03-31
Hysesintäkter förvaltningsfastigheter	87	155	179	247	254	298	318
Hysesintäkter projektfastigheter	34	34	20	24	26	15	4
Ej faktureringsbara fastighetskostnader	-22	-31	-33	-34	-34	-35	-35
<b>Driftnetto</b>	<b>99</b>	<b>158</b>	<b>166</b>	<b>237</b>	<b>246</b>	<b>278</b>	<b>287</b>
Central administration	-15	-20	-26	-30	-32	-39	-39
Finansnetto	-23	-53	-55	-84	-93	-117	-134
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>61</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>123</b>	<b>121</b>	<b>122</b>	<b>114</b>

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.

Logisteas resultaträkning påverkas även av värdeförändring och förändringar i fastighetsbeståndet. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftnetton baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade, ej återvinningsbara, fastighetskostnader för aktuellt bestånd. Därutöver inkluderas hyresvärdet, fastighetskostnaderna samt uppskattade finansieringskostnader på årsbasis för de pågående projekt som planeras färdigställas under 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 17 personer (12). Medeltalet medarbetare under det första kvartalet uppgick till 17 personer (10).

### 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 2023.

### Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Under april månad har Logistea tecknat nya ränteswappar till ett nominellt belopp om 500 miljoner kronor samt justerat barriären till 4,25 procent för samtliga tidigare tecknade performance swappar för att minska bolagets ränterisk och skapa ett bättre skydd mot stigande marknadsräntor. Efter åtgärderna ökade räntesäkringsgraden från 48 procent till 69 procent och räntebindningen från 2,1 år till 2,7 år.

### 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 kapital<sup>1)</sup>.

### Belåningsgrad

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

### Byggrätt

Bedömd byggbar BTA, bruttoarea, i kvadratmeter.

### Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

### Direktavkastning

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

### Eget kapital per stamaktie

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

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Årligt kontraktsvärde dividerat med hyresvärde exklusive projektfastigheter.

### EPRA NRV

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

### EPRA NTA

EPRA NRV med avdrag för immateriella tillgångar och bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt, 5,15 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 kapital<sup>1)</sup> med återläggning av uppskjuten skatteskuld i relation till antal utestående stamaktier.

### Överskottsgrad

Driftnetto i procent av intäkter.

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

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



## Logistea i korthet

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

Årsstämma	2023-05-05
Delårsrapport Q2 2023	2023-07-14
Delårsrapport Q3 2023	2023-10-27



### Kontaktuppgifter

**Niklas Zuckerman**  
VD  
Niklas.zuckerman@logistea.se  
+46 (0)708 39 82 82

**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 5 maj 2023 kl 07:30 CEST.