

Q1 2024

Fortsatt expansion utifrån stark position

Summering kvartalet januari – mars 2024

- Intäkterna ökade med 17 procent och uppgick till 111 mkr (95).
- Driftnettot ökade med 18 procent till 78 mkr (66).
- Förvaltningsresultatet ökade med 46 procent till 35 mkr (24).
- Resultatet före skatt uppgick till 180 mkr (4), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med 121 mkr (-14).
- Resultat per aktie uppgick till 0,7 kr (0,0).
- Under kvartalet tillträdde Logistea en fastighet i Karlstad, en i Nybro och en i Falun till ett samlat fastighetsvärde om 464 miljoner kronor.
- I februari publicerade Logistea uppdaterade hållbarhetsmål linjerade med ESRS.
- I mars genomfördes en riktad emission till nya och befintliga aktieägare i ett accelererat bookbuilding-förfarande. Totalt emitterades 18 940 000 stamaktier av serie B där Logistea tillfördes cirka 250 miljoner kronor innan emissionskostnader.

Väsentliga händelser efter balansdagen

- Logistea tecknade i slutet av april ett hyresavtal med Fortifikationsverket avseende uthyrning av 6 100 kvadratmeter i Kristinehamn med en årlig hyresintäkt om 3 miljoner kronor.

Mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2024	2023	2023/2024	2023
Fastighetsvärde	6 001	4 927	6 001	5 386
Intäkter	111	95	387	371
Driftnetto	78	66	288	276
Förvaltningsresultat	35	24	118	107
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	143	3	132	-8
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,7	0,0	0,7	0,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,7	96,3	95,7	95,7
Soliditet, %	47,8	41,0	47,8	48,6
Belåningsgrad, %	44,1	53,0	44,1	45,5
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,0	2,0	2,0	1,9
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	13,9	16,4	13,9	13,2

VD-ord

”Tillväxttakten har varit bra och under de senaste fyra månaderna har vi glädjande nog ökat vårt fastighetsbestånd med 20 procent.”



Nytt år med nya möjligheter

Vi inleder året med att redovisa vårt högsta förvaltningsresultat någonsin och efter genomförd emission om 250 miljoner kronor är vi redo att ta vara på ytterligare bra affärsmöjligheter.

Intäkterna för kvartalet uppgår till 111 miljoner kronor vilket är en ökning med 17 procent jämfört med första kvartalet 2023 och hela 19 procent högre än fjärde kvartalet 2023. För driftnettot ser vi liknande ökning, 18 procent både mot första kvartalet 2023 och föregående kvartal. Förvaltningsresultatet uppgår till 35 miljoner kronor vilket är en ökning med 46 procent jämfört med första kvartalet 2023 och en ökning om 40 procent mot föregående kvartal. Substansvärdet per aktie är 13,90 kronor (13,20). I intjäningsförmågan så uppgår driftnettot nu till 367 miljoner kronor, vilket är mer än en fördubbling på två års tid.

Hög investeringsvilja

Under februari genomförde vi en riktad emission om 250 miljoner kronor. Emissionen gjordes på senaste aktuella substanskurs och vi kan gladeligen konstatera att stora investerare i emissionen var välrenommerade institutioner som Länsförsäkringar Fonder, AP4 och Carnegie Fonder. Även våra större ägare i form av Slättö, Nordika och M2 deltog i emissionen, vilket visar på en bra bredd och stark tilltro till bolaget. Emissionen ger oss möjlighet att fortsätta göra goda investeringar, både i form av nyförvärv och värdeskapande investeringar i eget bestånd. Transaktionsmarknaden har stärkts successivt det senaste halvåret men vi ser fortsatt väldigt goda möjligheter att göra bra investeringar. Mycket talar för räntesänkning under kommande månaderna, vilket borde innebära en högre transaktionsaktivitet och i det längre perspektivet sjunkande avkastningsnivåer. Ett stort fokus i såväl Sverige som i Europa, är just lager- och

logistikfastigheter. Intresset gäller både befintliga fastigheter och byggbar mark. Vår värderingsyield uppgår till höga 6,7 procent och värdejusteringarna för kvartalet uppgår till 121 miljoner kronor.

Finansiellt står vi fortsatt stabilt. Vi har en belåningsgrad på 44 procent och en räntetäckningsgrad som ökar successivt mellan kvartalen. Efter att vi refinansierade en större andel av vår bankskuld uppgår kapitalbindningen till 2,5 år. Den del av räntebärande skulden som ska refinansieras under året är återstoden av vårt obligationslån om 75 miljoner kronor. Räntebindningen uppgår till 2,4 år och 71 procent av vår ränteportfölj är säkrad. Att binda en stor del av vår ränteportfölj i december visade sig vara gynnsamt då den treåriga räntan sedan dess gått upp med 35 punkter.

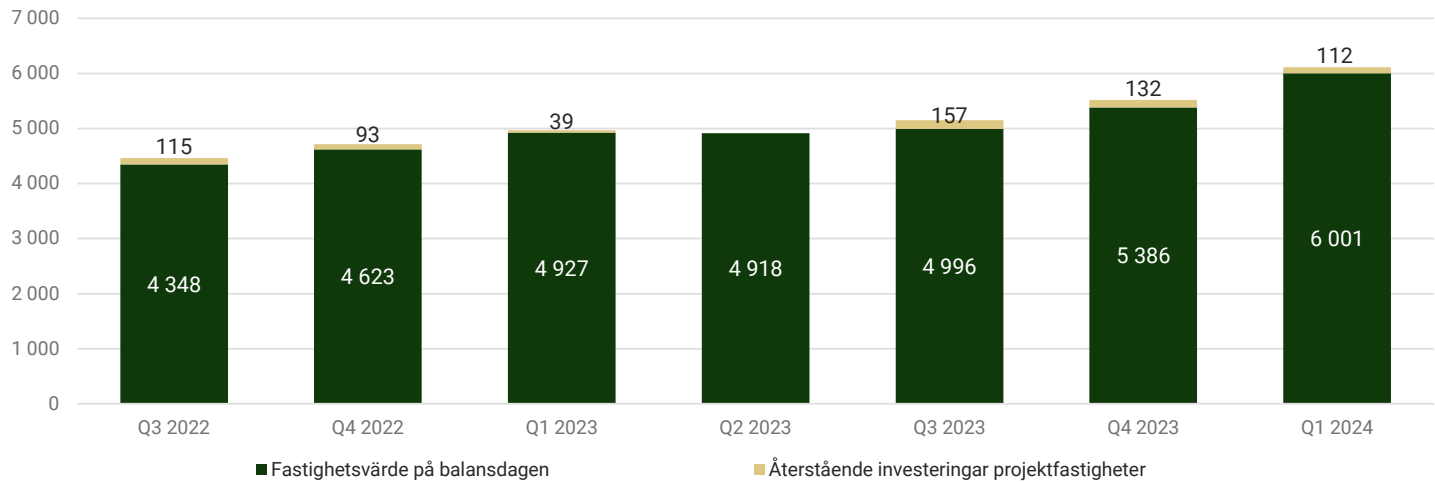
Stark tillväxt

Vi har under kvartalet förvärvat tre fastigheter med långa hyresavtal till vårt bestånd. Det senaste tillskottet är en fastighet belägen i Falun som är uthyrd till NKT med ett hyresavtal som löper till december 2037. NKT blir därmed vår största hyresgäst och förstärks ytterligare när vårt gemensamma projekt i Alingsås står klart i slutet på året. Den genomsnittliga löptiden för våra hyreskontrakt är fortsatt lång, 8,1 år. Tillväxttakten har varit bra och under de senaste fyra månaderna har vi glädjande nog ökat vårt fastighetsbestånd med 20 procent. Vi når precis 6 miljarder kronor i fastighetsvärde och kommer fortsätta utnyttja det positiva marknadsläget för att utöka fastighetsportföljen ytterligare med värdeskapande investeringar.

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	2024-03-31
Förvaltningsfastigheter							
Hyresvärde	256	304	330	329	327	366	404
Driftstillägg	58	59	60	63	63	65	68
Vakans	-2	-5	-12	-12	-15	-16	-17
Fastighetskostnader	-91	-93	-95	-97	-95	-99	-105
Projektfastigheter							
Hyresvärde	26	15	4	-	16	16	17
Fastighetskostnader	-1	-1	0	-	0	0	0
Driftnetto	246	279	287	283	296	332	367
Central administration	-32	-39	-39	-39	-37	-36	-38
Finansnetto*	-93	-117	-134	-131	-135	-117	-148
Förvaltningsresultat	121	123	114	113	124	179	181

*För utförligare beskrivning av intjäningsförmågan hänvisas till sidan 24.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
		2024	2023	2023/2024	2023
Hysesintäkter		111	95	373	357
Övriga intäkter		0	-	14	14
Intäkter		111	95	387	371
Fastighetskostnader		-33	-29	-99	-95
Driftnetto	2	78	66	288	276
Central administration		-10	-9	-37	-36
Finansnetto	3	-33	-33	-133	-133
Förvaltningsresultat		35	24	118	107
Värdoförändringar fastigheter		121	-14	72	-63
Värdoförändringar derivat		24	-6	-6	-36
Resultat före skatt		180	4	184	8
Aktuell skatt		-3	-1	-11	-9
Uppskjuten skatt		-34	0	-41	-7
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet		143	3	132	-8
Periodens resultat från utdelad verksamhet	4	0	-1	0	-1
Periodens resultat		143	2	132	-9
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		143	3	132	-8
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		0	-1	0	-1
Resultat per aktie					
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		0,66	0,02	0,71	-0,05
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		0,65	0,01	0,71	-0,05

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-mar		Apr-mar	Jan-dec
		2024	2023	2023/2024	2023
Periodens resultat		143	2	132	-9
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferenser		-	-	-	-
Totalresultat för perioden		143	2	132	-9
Totalresultat för perioden hänförligt till:					
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		143	3	132	-8
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		0	-1	0	-1

Resultatanalys

Intäkter

Hysesintäkterna exklusive hyrestillägg ökade för kvartalet med 18,4 procent till 90 miljoner kronor (76) och de totala intäkterna uppgår till 111 miljoner kronor (95). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv samt indexjusteringar i befintliga hyreskontrakt. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna exklusive hyrestillägg med 2,4 procent till följd av indexuppräknning samt påverkan av lägre uthyrningsgrad jämfört med motsvarande period föregående år. En specifikation av intäkterna återfinns i Not 2.

Av kvartalets hyresintäktsökning exklusive hyrestillägg om 14 miljoner kronor är 2 miljoner kronor hänförligt till jämförbart bestånd, 1 miljoner kronor från färdigställda projekt samt 11 miljoner kronor från tillträdna fastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -33 miljoner kronor (-29). Kostnaderna har ökat till följd av högre mediakostnader, underhållskostnader samt kostnader som tillkommer från det utökade fastighetsbeståndet. I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 12,0 procent vilket beror på högre mediakostnader och underhållskostnader samt justerad klassificering av förvaltningsarvoden mellan fastighetskostnader och central administration. Merparten av driftskostnaderna för kvartalet har debiterats vidare på hyresgästerna i enlighet med hyresavtalen.

Driftnetto

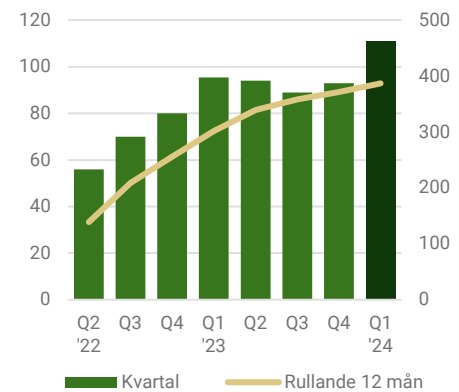
Genomförda fastighetsförvärv samt ökade indexjusteringar för hyresintäkterna har bidragit till en ökning av driftnettet med 18,2 procent till 78 miljoner kronor (66) för perioden. I jämförbart bestånd har driftnettet ökat med 0,8 procent jämfört med föregående år. En specifikation av driftnettet återfinns i Not 2.

För de senaste tolv månaderna uppgick överskottsgraden till 77,2 procent (72,4) och den justerade överskottsgraden till 90,0 procent (87,6).

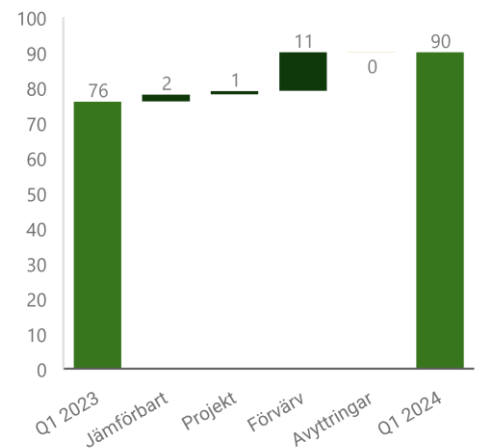
Central administration

Kostnader för central administration, vilket avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner, uppgick till -10 miljoner kronor (-9) för perioden. Ökningen är till största del hänförlig till rörliga ersättningar till personalen.

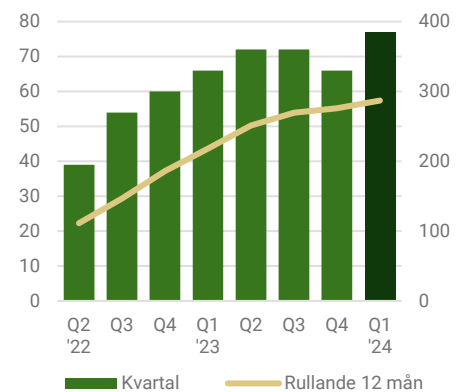
Intäkter, mkr



Jämförelse hyresintäkter exklusive hyrestillägg, mkr



Driftnetto, mkr



Finansnetto

Trots en ökad räntebärande skuld mot jämförelseperioden är finansnettot för kvartalet oförändrat på 33 miljoner kronor (33). Återköp i bolagets egna utställda obligationslån under 2023 har resulterat i att den genomsnittliga upplåningsräntan minskat till 5,0 procent jämfört med 5,1 procent vid samma tidpunkt föregående år.

Under kvartalet uppgår nettoupplåningen till 460 miljoner kronor (61), vilket är kopplat till tillträdde fastighetstransaktioner.

Förvaltningsresultat

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 35 miljoner kronor (24). Ökningen beror till största del på ett ökat fastighetsbestånd till följd av förvärv.

Förvaltningsresultatet ökade från 25 miljoner kronor i föregående kvartal till 35 miljoner kronor i årets första kvartalet. Ökningen förklaras främst av det högre driftnettot till följd av indexhöjning av befintliga kontrakt samt nya förvärv.

Värdeförändringar

För perioden uppgick värdeförändringar i fastighetsbeståndet till 121 miljoner kronor (-14). Den realiserade värdeförändringen uppgick till 121 miljoner kronor (-13) och den realiserade värdeförändringen till 0 miljoner kronor (-1). Av den realiserade värdeförändringen grundar sig 74 miljoner kronor i ett stigande driftnetto främst till följd av genomförda uthyrningar och omförhandlingar. 35 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav där avkastningskravet i snitt har justerats upp med 0,2 procentenheter under perioden, delvis påverkat av genomförda förvärv under kvartalet. Vidare grundar sig 12 miljoner kronor av den realiserade värdeförändringen i uppskjuten skatterabatt vid förvärv. Mer information om värdeförändringar för fastigheter återfinns i fastighetsavsnittet samt i Not 6.

Logisteas räntederivat marknadsvärderas vid varje kvartals utgång. För kvartalet uppgick värdeförändringarna kopplade till räntederivat till 24 miljoner kronor (-6).

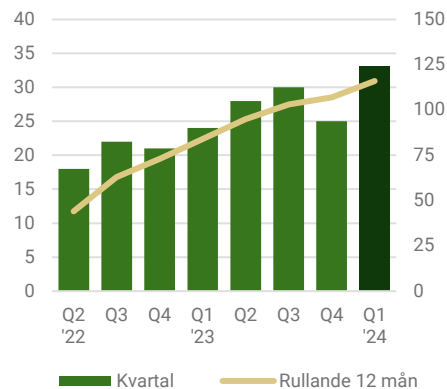
Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -37 miljoner kronor (-1). Skatten utgörs av aktuell skatt om -3 miljoner kronor (-1) på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -34 miljoner kronor (0). Bolagsskattesatsen för beskattningsåret 2024 uppgår till 20,6 procent (20,6).

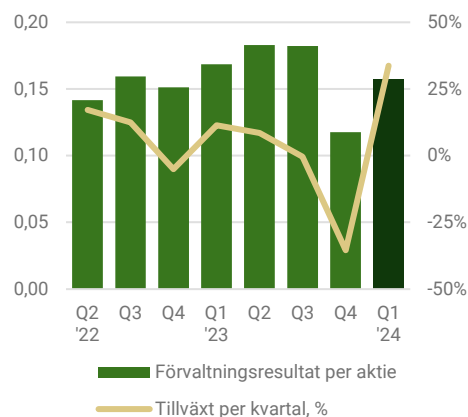
Periodens resultat

Resultatet för årets första kvartal uppgick till 143 miljoner kronor (2), primärt till följd av högre realiserade värdeförändringar av fastigheter och derivat samt ett förbättrat förvaltningsresultat. Resultat från utdelad verksamhet uppgick till 0 kronor (-1).

Förvaltningsresultat, mkr



Förvaltningsresultat per aktie, kr



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		1	1	1
Förvaltningsfastigheter	6	6 001	4 927	5 386
Nyttjanderättstillgångar		12	12	10
Övriga materiella anläggningstillgångar		4	5	4
Övriga finansiella anläggningstillgångar		1	1	1
Derivat		22	8	6
Uppskjutna skattefordringar		-	-	2
Summa anläggningstillgångar		6 041	4 954	5 410
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		88	105	79
Likvida medel		289	62	29
Summa omsättningstillgångar		377	167	108
SUMMA TILLGÅNGAR		6 418	5 121	5 518
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 071	2 100	2 684
Summa eget kapital		3 071	2 100	2 684
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		2 355	1 990	1 453
Leasingskulder		9	9	8
Derivat		10	-	18
Uppskjutna skatteskulder		226	185	194
Summa långfristiga skulder		2 600	2 184	1 673
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder		581	683	1 025
Leasingskulder		2	2	2
Övriga skulder		164	152	134
Summa kortfristiga skulder		747	837	1 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 418	5 121	5 518

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	2 684	1 864	1 864
Totalresultat för perioden	143	2	-9
Emissioner, netto efter emissionskostnader	243	234	824
Skatteeffekt emissionskostnader	1	-	3
Personaloptionsprogram	0	0	2
Eget kapital vid periodens utgång	3 071	2 100	2 684

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Not	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
		2024	2023	2023/2024	2023
Kassaflöde från rörelsen					
Driftnetto kvarvarande verksamhet		78	66	288	276
Central administration kvarvarande verksamhet		-10	-9	-37	-36
Rörelseresultat från utdelad verksamhet	4,5	0	-1	0	-1
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		0	0	1	1
Erhållen ränta		0	7	-4	3
Betald ränta		-22	-37	-117	-132
Betalda inkomstskatter		0	-1	-6	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		46	25	125	104
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-15	13	13	41
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-6	-5	-29	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25	33	109	117
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter		-43	-23	-131	-111
Förvärv av tillgångar via dotterbolag		-402	-56	-675	-329
Avyttring av tillgångar via dotterbolag		0	-	30	30
Förändring av övriga anläggningstillgångar		0	0	-	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-445	-79	-776	-410
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission, netto efter emissionskostnader		244	-1	665	420
Personaloptioner		0	0	2	2
Upptagna lån		1 927	160	2 145	378
Amortering av lån		-1 491	-103	-1 918	-530
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		680	56	894	270
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde		260	10	227	-23
Likvida medel vid periodens början, netto		29	52	62	52
Likvida medel vid periodens slut, netto		289	62	289	29

Kommentar till kassaflödesanalysen

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

Koncernens likvida medel har under perioden ökat från 29 till 289, till största del föranlett av den genomförda riktade emissionen som inbringade 250 miljoner kronor före emissionskostnader.

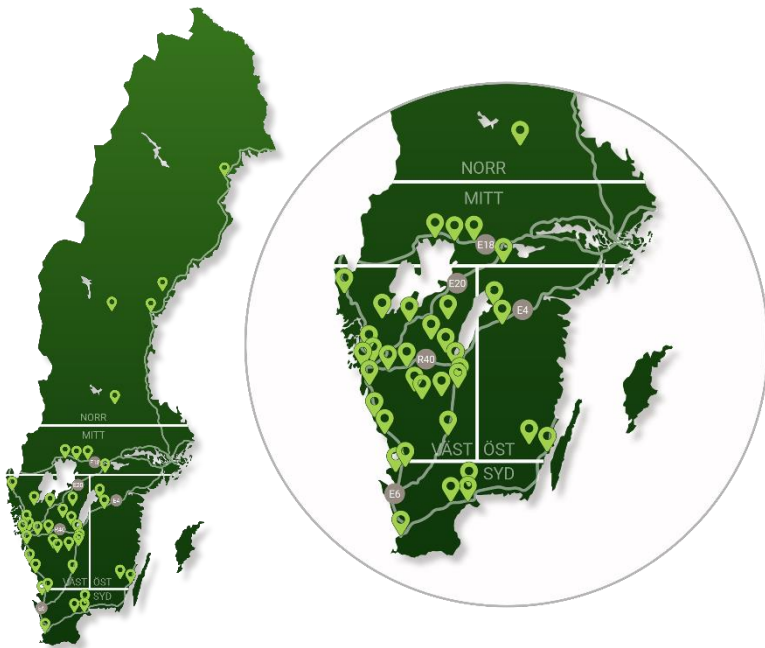
Fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd per balansdag 31 mars 2024

Region	Uthyrningsbar yta, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	Kontrakterat hyresvärde, mkr	Driftnetto*, mkr	Byggrätt BTA, tkvm
Väst	317	3 140	202	184	62
Mitt	113	681	55	45	58
Syd	91	652	48	44	17
Öst	78	719	48	45	2
Norr	65	451	34	32	-
Summa	664	5 643	387	350	139
Projektfastigheter	4	358	17	17	204
Summa	667	6 001	404	367	343

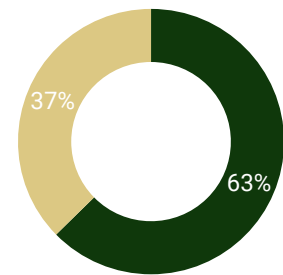
*Avser driftnetto från intjäningsförmåga.

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



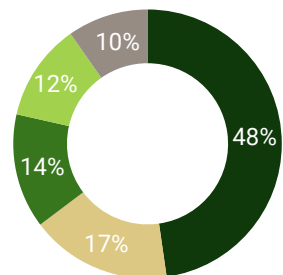
Logistea's fastighetsbestånd per 31 mars regionindelad.

Uthyrningsbar yta per kategori 31 mars 2024, kvm



■ Lager/logistik ■ Lättindustri

Uthyrningsbar yta per region 31 mars 2024, kvm



■ Väst ■ Mitt ■ Syd ■ Öst ■ Norr

Transaktioner

Under det första kvartalet har tre fastigheter tillträtts. En fastighet belägen i Karlstad och en i Nybro med en sammanlagd hyresintäkt om 14,2 miljoner kronor. Samt en fastighet i Falun med en årlig hyresintäkt om 24,2 miljoner kronor. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda med en samlad genomsnittlig återstående hyrestid på över 10 år.

Fastighetsbeståndet

Per den 31 mars 2024 ägde Logistea 72 fastigheter (69) på 43 orter (40) i Sverige. Hyresvärdet vid periodens slut uppgick till 404 miljoner kronor (366). Total uthyrningsbar yta uppgick till 664 tusen kvadratmeter (599), exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer. Det genomsnittliga kontrakterade hyresvärdet uppgick i beståndet till 583 kronor per kvadratmeter (588). Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick vid periodens utgång till 95,7 procent (95,7).

Det årliga hyresvärdet för förvaltningsfastigheterna uppgick på balansdagen till 404 miljoner kronor (366) att jämföras med 330 miljoner kronor vid utgången av första kvartalet 2023.

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 6 001 miljoner kronor (5 386). Per balansdagen finns en pågående nybyggnation som planeras färdigställas inom en 12-månaders period och avser en nybyggnation åt NKT HV Cables AB på Bulten 1 i Alingsås med en investeringsvolym om totalt 160 miljoner kronor som bedöms färdigställas under Q4 2024.

Fastighetsbeståndets avkastning

Direktavkastningen för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6,2 procent (6,3) och den genomsnittliga värderingsyielden uppgick till 6,7 procent (6,6).

Värdering

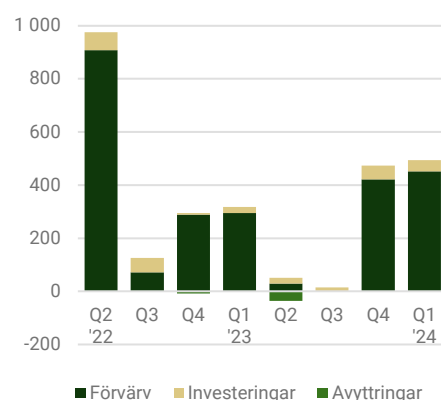
Per utgången av det första kvartalet har 24 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna, motsvarande 25 procent av det samlade beståndet värdemässigt, värderats av externa auktoriserade och oberoende värderingsinstitut. Övriga fastigheter har värderats internt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde har Logistea använt sig av Newsec och Savills som oberoende värderingsföretag.

För det första kvartalet uppgick den realiserade värdeförändringen till 121 miljoner kronor (-13). Av den realiserade värdeförändringen grundar sig 74 miljoner kronor i ett stigande driftnetto främst till följd av genomförda uthyrningar och omförhandlingar. 35 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav där avkastningskravet i snitt har justerats upp med 0,2 procentenheter under perioden, delvis påverkat av genomförda förvärv under kvartalet. Vidare grundar sig 12 miljoner kronor av den realiserade värdeförändringen i uppskjuten skatterabatt vid förvärv.

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 2023.

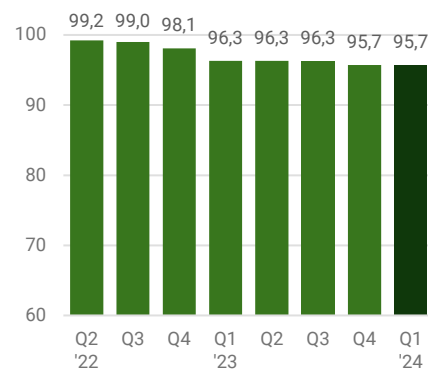
Förvärv, investeringar och avyttringar, mkr



Förändring fastighetsvärde, mkr

Mkr	2024	2023
Fastighetsvärde 1 januari	5 386	4 623
Investeringar i bef. fastigheter	42	23
Förvärv	452	295
Avyttring	-	-1
Orealiserad värdeförändring	121	-13
Fastighetsvärde 31 mars	6 001	4 927

Uthyrningsgrad, %



Hyresgäster

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.

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.

Logisteas förvävsstrategi fokuserar på och prioriterar fastigheter i bra lägen med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Per den 31 mars 2024 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktslängden för Logisteas hyresgäster till 8,1 år (7,9). Logistea prioriterar en väldiversifierad kundbas vad gäller hyresgästernas verksamhetsområden och branscher vilket bedöms ge en minskad risk för hyresförluster och vakanser och ett över tid stabilt kassaflöde.

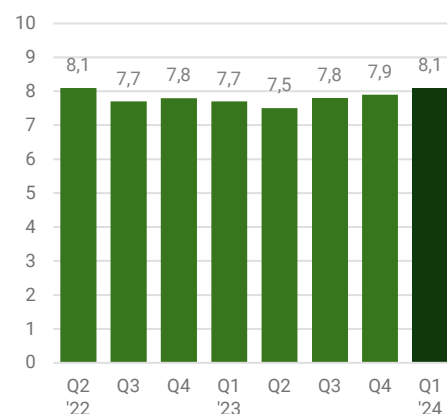
Nettouthyrning

För det första kvartalet har nettouthyrningen varit negativ om 3 miljoner kronor (0), vilken förklaras av en konkurs där nästan hälften av de berörda ytorna redan är uthyrda till en ny hyresgäst.

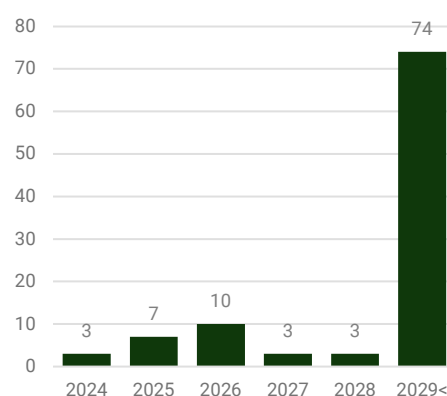
Vidare tecknades det efter kvartalet utgång ett nytt hyresavtal med Fortifikationsverket avseende cirka 6 100 kvadratmeter lageryta i fastigheten Norra Höja 3:3 i Kristinehamn till en årshyra om 2,9 miljoner kronor.

Mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2024	2023	2023/2024	2023
Nyuthyrningar	3	0	33	30
Omförhandlingar	0	0	1	1
Uppsägningar	0	-2	-12	-13
Konkurser	-6	0	-14	-8
Nettouthyrning	-3	-2	8	9

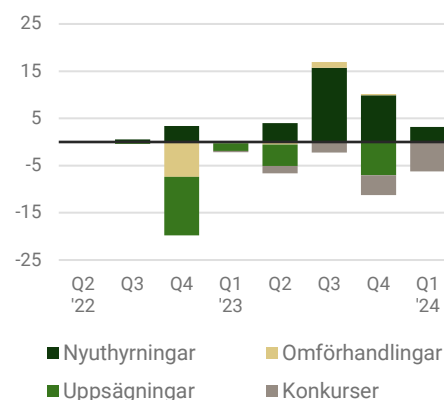
Genomsnittlig kontraktstid, år



Förfallostruktur kontrakterat hyresvärde, %



Nettouthyrning per kvartal, mkr



Projekt

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

Pågående nybyggnation

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 fjärde kvartalet 2024. 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 29,6 miljoner kronor.

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.

I logistikparken installeras nu batterilager med en effekt om 9 MW som beräknas vara i drift under det andra kvartalet 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 innehas via en ensidig option. Båramo kombiterminal ingår i den av EU inrättade europeiska järnvägskorridoren ScandMed.

Lockryd Industripark

Under det tredje kvartalet 2023 meddelade Freyr Battery A/S att de avbryter planerna på att etablera en battericellsfabrik i Svenljunga. Logistea för dialoger med andra parter om potentiell etablering inom industriparken, som med sin närhet till Borås och Göteborg kan bli ett attraktivt logistikläge.

Aktuella projekt

Fastighet	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, mkr	Bedömt driftnetto, mkr	Bedömt investering, mkr	Total	Återstående investering, mkr	Beräknat färdigställande, år
Alingsås Bulten 1	3 500	17	17	160	112	2024	
Summa	3 500	17	17	160	112		



Fastigheten Vivsta 13:92 i Timrå som färdigställdes under 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 främst drivet av strukturella tillväxtfaktorer. Totala transaktionsvolymen för samtliga segment för det första kvartalet uppgick till drygt 17 miljarder kronor, vilket är en ökning om drygt 15 procent mot samma period föregående år. Segmentet lager, logistik och lätt industri fortsätter att attrahera investerare och står för allt större del av den totala transaktionsmarknaden. Segmentet är det med störst volym under kvartalet. Transaktionsvolymen uppgick under första kvartalet till cirka 4,2 miljarder kronor, vilket är en ökning om cirka 34 procent mot jämförelseperioden föregående år.

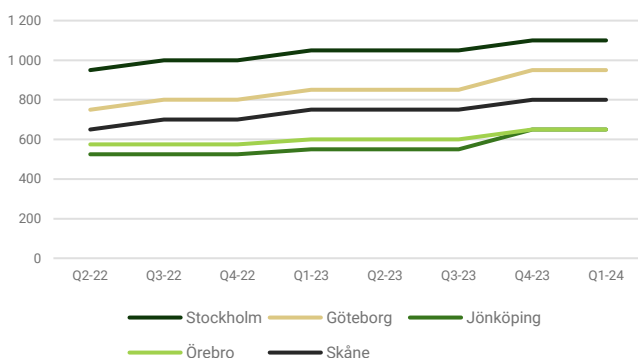
Andra grunder till den starka efterfrågan för segmentet är den starka hyresmarknaden drivet av en stor efterfrågan från hyresgäster som bland annat flyttat hem produktion från andra länder till Sverige och behovet av ökad lokal lagerhållning. JLL ser ett brett stöd för investeringar inom segmentet kopplat till både nationella och internationella investerare där större delen av kvartalets transaktioner har en internationell aktör på antingen köp- eller säljsidan.

Hyresmarknad

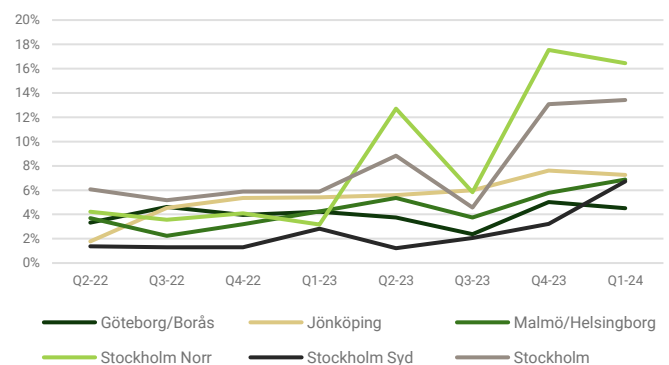
JLL lämnar hyresestimaten för snitthyror i prime-logistiksegmentet för nedan regioner oförändrade jämfört med föregående kvartal. En fortsatt stark efterfrågan på moderna logistikbyggnader i bra lägen hjälper att understödja hyresnivåerna. JLL ser en möjlighet att justera upp primehyror under 2024 förutsatt att hyresmarknaden är intakt och att vakansnivåerna inte fortsätter att öka alltför kraftigt. Under 2023 ökade primehyrorna inom segmentet med mellan 7-14 procent med starkast ökning i Jönköping.

Vakansgraden för logistiksegmentet har ökat med 2,4 procent från föregående kvartal och 7,1 procent på årsbasis. Ökningen kan i stor del härledas till större nybyggnationsprojekt som färdigställts av utvecklare, där de efterfrågade hyresnivåerna oftast ligger över JLLs hyresestimater. Vakanserna är till stor del kopplade till ett fåtal delregioner. Stockholm Norr är den delmarknaden som har den högsta vakansgraden. Vakansgraden har ökat till 16,5 procent från 3,2 procent i Q1 2023, grundat i ökat utbud av färdigställda projekt. I regionen Göteborg/Borås har vakansnivåerna sjunkit under kvartalet och uppgår nu till 4,5 procent.

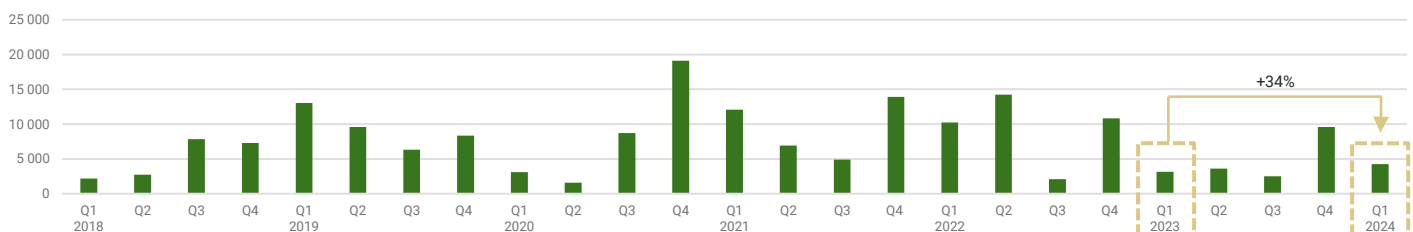
Snitthyror prime-logistik



Vakanser



Logistik/industri transaktionsvolym på kvartalsbasis, Mkr



Hållbarhet

Uppdaterade hållbarhetsmål i linje med genomförd dubbel väsentlighetsanalys

Hållbarhet är en integrerad del i Logisteas strategiska ramverk och mål. Under 2023 inleddes 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 de nya målen kommer att rapporteras under andra halvåret 2024.



Energibesparingsåtgärder

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

Uppdatering – Med utgångspunkt i fastigheternas energideklarationer har olika åtgärder för energieffektivisering sjuösatts under det första kvartalet. För de fastigheter där hyresgästen ansvarar för energi- och uppvärmningsinfrastrukturen pågår dialog om åtgärdsplaner.

Arbetet med att digitalisera fastighetsbeståndet för att kunna styra, reglera och kontrollera energianvändningen på respektive fastighet fortlöper.



Solcellsenergi

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

Uppdatering – Under kvartalet undersöktes intresset hos Logisteas hyresgäster för att implementera solcellslösningar på fastigheterna. Inventering och kontroll av vilka förutsättningar vardera fastighet har för att kunna installera solcellslösningar pågår.



Batterier

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

Uppdatering – I början på april 2024 anlände och installerades de första batterierna i Vaggeryds Logistikpark. Batterierna har en effekt om 9 MW och förväntas vara i drift och uppkopplade mot Svenska Kraftnät för frekvenshandel i slutet av andra kvartalet 2024.



Uppförande

Mål - Samtliga Logisteas medarbetare ska utbildas i och väsentliga leverantörer ska åta sig att följa Logisteas uppförandekod.

Uppdatering – Logistea har under kvartalet uppdaterat ett antal policydokument för att vara redo inför kommande rapporteringskrav.



Illustrationsbild för batterier i Vaggeryd Logistikpark.

Finansiering

Marknadsläge

Det inledande kvartalet har präglats av svagt stigande långräntor kombinerat med en fortsatt sjunkande inflation som närmar sig målet om två procent. Den amerikanska inflationen biter sig däremot fast och har till och med stigit den senaste tiden. Den amerikanska ekonomin ser överraskande stark ut vilket ökar osäkerheten kring när FED genomför sin första räntesänkning. I Europa tyder det mesta dock på att ECB och även Riksbanken genomför räntesänkningar under de närmaste månaderna. Det råder sedan tudelade meningar mellan marknadens tro och Centralbankernas egna prognoser avseende sänkningstakten.

Obligationsmarknaden för fastighetssektorn har fortsatt överraska på den positiva sidan. Ett flertal emissioner har genomförts på förhållandevis attraktiva nivåer jämfört med jämförbara emissioner under 2023. Även intresset bland investerare har varit stort då emissionerna varit övertecknade, i vissa fall flera gånger om.

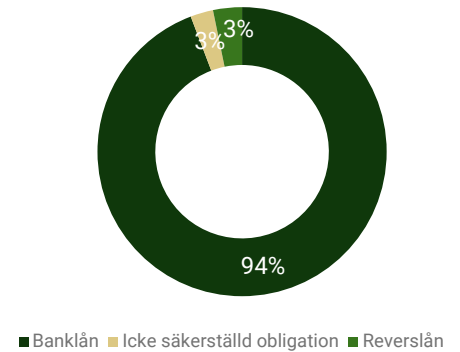
Räntebärande skulder

Logistea har nyttjat främst bankfinansiering och till viss del kapitalmarknaden för att finansiera investeringar såsom förvärv, nybyggnation samt förädling av det befintliga beståndet i form av främst hyresgästpassningar men även energieffektiviserande åtgärder. Av den totala räntebärande skulden utgör bankfinansiering 94 procent (79), obligationslån 3 procent (19) och reverslån 3 procent (2). 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.

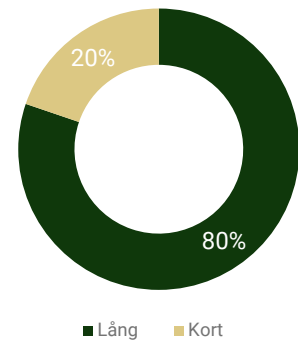
Logisteas räntebärande nettoskuld, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, uppgick på balansdagen till 2 646 miljoner kronor (2 449), vilket motsvarar en belåningsgrad om 44,1 procent (45,5) av fastigheternas marknadsvärde. Rätetäckningsgraden uppgick till 2,0 gånger (1,9). Av den räntebärande bruttoskulden utgjorde säkerställd bankfinansiering 2 774 miljoner kronor (2 333), 75 miljoner kronor (75) utgjordes av icke säkerställda obligationslån och 95 miljoner kronor (75) utgjordes av reverslån. Den säkerställda belåningsgraden uppgår vid periodens slut till 41,4 procent (42,8). Av de räntebärande skulderna bestod 2 355 miljoner kronor (1 453) av långfristiga skulder och 581 miljoner kronor (1 025) av kortfristiga skulder.

Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,4 år (2,8) respektive 2,5 år (1,9) vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan uppgick på balansdagen till 5,0 procent (4,7), inklusive effekten av räntederivat.

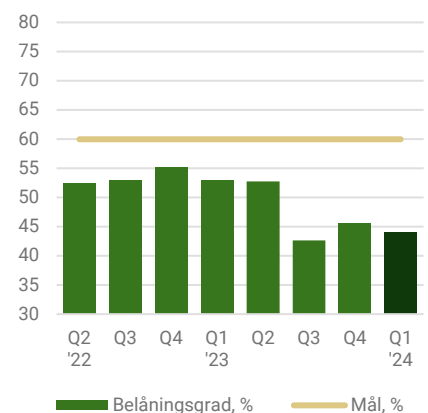
Fördelning räntebärande skulder, %



Fördelning lång- och kortfristiga skulder, %



Belåningsgrad, %



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 Logistea ett räntetak med ett nominellt belopp om 20 miljoner kronor med ett räntetak om 1,5 procent.

Nettopplåningen under perioden uppgick till totalt 460 miljoner kronor (61). Under perioden har koncernen tagit upp 483 miljoner kronor (160) i nya lån och amorterat eller återköpt räntebärande skuld om 23 miljoner kronor (99). Vid periodens utgång hade Logistea likvida medel uppgående till 289 miljoner kronor (29).

Ränteriskhantering

Vid utgången av kvartalet uppgick det nominella värdet på Logisteas derivatportfölj till 2 081 miljoner kronor (2 081) och bestod av derivat med förfall under perioden 2024–2029. Marknadsvärdet av derivaten uppgick vid kvartalets utgång till 12 miljoner kronor (-12). Förändringen av marknadsvärdet för kvartalet uppgick till 24 miljoner kronor (-6) och förklaras delvis av stigande längre marknadsräntor.

Derivatinstrument

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

Utestående derivatavtal per 2024-03-31

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

Kapital- och räntebindning

Bindningstid	Kapitalbindning			Räntebindning			Räntebindning		
	Banklån, mkr	Obligationslån, mkr	Övriga räntebärande skulder, mkr	Total nominell skuld, mkr	Andel,%	Nominell volym, mkr	Andel,%	Genomsnittlig räntebindning, år	
0-1 år	372	75	75	522	18	963	33	0,1	
1-2 år	992	-	20	1 012	34	542	18	0,3	
2-3 år	1 164	-	-	1 164	40	289	10	0,4	
3-4 år	204	-	-	204	7	750	25	0,8	
>4 år	42	-	-	42	1	400	14	1,2	
Totalt	2 774	75	95	2 944	100	2 944	100	2,8	

Aktien

Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens utgång drygt 11 465 aktieägare (11 692). De tio största ägarna per den 31 mars 2024 framgår av tabellen nedan.

Aktieägare per 2024-03-31

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	37 916 219	17,8	20,8
Rutger Arnhult med närstående	2 108 085	28 093 276	12,8	12,6
Nordika	2 183 464	26 290 568	12,0	12,3
Fjärde AP-fonden	-	19 698 700	8,3	5,0
Stefan Hansson med närstående	935 261	8 746 741	4,1	4,6
Phoenix Insurance Ltd.	-	9 680 967	4,1	2,5
Dragfast AB	5 027 718	3 050 000	3,4	13,7
Länsförsäkringar Fonder	-	6 800 000	2,9	1,7
Patrik Tillman med närstående	78 966	6 177 435	2,6	1,8
Carnegie Fonder	-	5 213 925	2,2	1,3
Totalt 10 största aktieägare	14 680 356	151 667 831	70,2	76,4
Personal	1 898	2 138 492	0,9	0,6
Övriga	2 405 607	65 961 791	28,9	23,0
Totalt samtliga aktieägare	17 087 861	219 768 114	100,0	100,0

Källa: Euroclear och aktieägarna själva.

Riktad emission under första kvartalet

Den 25 mars genomförde Logistea en riktad nyemission om 250 miljoner kronor före emissionskostnader, genom ett accelererat bookbuilding-förfarande där 18 940 000 stamaktier av serie B emitterades till en teckningskurs om 13,20 kronor per aktie. Teckningskursen motsvarade en premie om 7,7 procent i förhållande till den volymviktade genomsnittliga kursen för Logisteas stamaktier av serie B de tio handelsdagarna före emissionen. Emissionen genomfördes med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 5 maj 2023 och riktade sig till svenska och internationella institutionella investerare. Genom emissionen ökades antalet aktier med cirka 8 procent.

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 genomsnittliga aktiekursen under perioden understeg teckningsoptionernas teckningskurser, som på balansdagen uppgick till 26,1 respektive 14,0 kronor per aktie, redovisar bolaget inte någon utspädningseffekt avseende optionerna.

Aktiefakta, 31 mars 2024

Börsvärde	3,4 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm Mid Cap
LEI nr	549300ZSB0ZCKM1SL747
Antal aktieägare	11 465

Stamaktie serie A

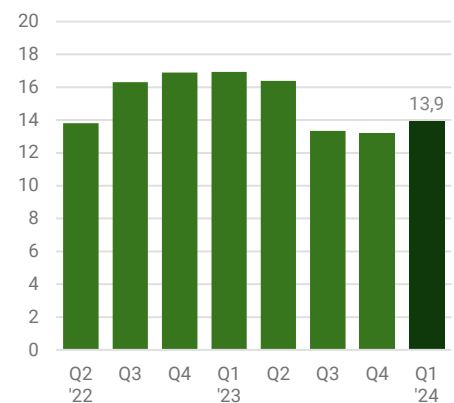
Antal aktier	17 087 861
Stängningskurs	14,00 kr
ISIN	SE0017131329

Stamaktie serie B

Antal aktier	219 768 114
Stängningskurs	14,30 kr
ISIN	SE0017131337

Totalt utestående aktier per balansdagen uppgår till 236 855 975 aktier.

Substansvärde per stamaktie av serie A och B, kr



EPRA nyckeltal

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt IFRS	3 071	13,0
Substansvärde EPRA NAV	3 071	13,0
Uppskjuten skatt fastigheter och derivat	226	1,0
Verkligt värde netto derivat	-12	-0,1
Substansvärde EPRA NRV	3 285	13,9
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 5,15%	-199	-0,9
Immateriella tillgångar	-1	0,0
Substansvärde EPRA NTA	3 085	13,0
Derivat enligt ovan	12	0,1
Uppskjuten skatt i sin helhet	-27	-0,1
Immateriella tillgångar	1	0,0
Substansvärde EPRA NDV	3 071	13,0

Nyckeltal

	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2024	2023	2023/2024	2023
Fastighetsrelaterade				
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	6 001	4 927	6 001	5 386
Intäkter, mkr	111	95	387	371
Hyresvärde, mkr	404	330	404	366
Driftnetto, mkr	78	66	288	276
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,7	96,3	95,7	95,7
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	8,1	7,7	8,1	7,9
Direktavkastning, %	6,2	6,0	6,2	6,3
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	77,2	72,4	77,2	77,3
Justerad överskottsgrad rullande 12 månader, %	90,0	87,6	90,0	90,2
Antal förvaltningsfastigheter, st	72	70	72	69
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	20,0	0,6	5,1	-0,4
Soliditet, %	47,9	41,0	47,9	48,6
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 646	2 610	2 646	2 449
Belåningsgrad, %	44,1	53,0	44,1	45,5
Säkerställd belåningsgrad, %	41,4	43,5	41,4	42,8
Skuldkvot, ggr	8,0	10,5	8,0	8,3
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,0	2,0	2,0	1,9
Genomsnittlig ränta, %	5,0	5,1	5,0	4,7
Genomsnittlig räntebindning, år	2,4	2,1	2,4	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,5	2,4	2,5	1,9
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,2	0,2	0,6	0,6
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,7	0,0	0,7	0,0
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	13,9	16,4	13,9	13,2
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	13,0	15,1	13,0	12,3
Aktiekurs per stamaktie A, kr	14,0	14,0	14,0	12,5
Aktiekurs per stamaktie B, kr	14,3	12,8	14,3	12,5
Betald utdelning per stamaktie A och B, kr	-	-	-	-
EPRA				
EPRA NRV, kr/aktie	13,9	16,3	13,9	13,3
EPRA NTA, kr/aktie	13,0	15,1	13,0	12,4
EPRA NDV, kr/aktie	13,0	15,1	13,0	12,3
EPRA EPS	0,1	0,2	0,6	0,6
Antal utestående stamaktier A och B, tusental	236 856	139 470	236 856	217 916
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	219 165	140 368	186 930	167 413

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 2023-12-31.

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 59–63 samt i Not 10 och 18 i Årsredovisningen för 2023. Årsredovisning 2023 återfinns på www.logistea.se.

Not 2. Driftnetto

Mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2024	2023	2023/2024	2023
Hysesintäkter	111	95	373	357
Varav hyrestillägg	21	19	53	51
Övriga intäkter	0	-	14	14
Fastighetskostnader	-33	-29	-99	-95
Driftnetto	78	66	288	276
Överskottsgrad	70%	69%	77%	77%
Justerad överskottsgrad	87%	87%	90%	90%

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

Not 3. Finansnetto

Mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2024	2023	2023/2024	2023
Ränteintäkter	0,3	1,1	2,1	2,9
Räntekostnader	-31,7	-33,4	-130,8	-132,5
Aktiverad ränta	0,2	1,1	5,2	6,1
Räntekostnader IFRS 16	-0,1	-0,1	-0,5	-0,5
Återköpskostnader obligation	-	-	-3,1	-3,1
Uppläggningsavgifter	-1,7	-1,5	-6,3	-6,1
Finansnetto	-33,0	-32,8	-133,4	-133,2

Not 4. Periodens resultaträkning för utdelad verksamhet

Mkr	Jan-mar	
	2024	2023
Nettoomsättning	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-
Totala intäkter	-	-
Handelsvaror	-	-
Övriga externa kostnader	0	-1
Personalkostnader	-	-
Avskrivningar	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-
Rörelseresultat	0	-1
Finansiella poster, netto	-	0
Resultat efter finansiella poster	0	-1
Skatt	-	-
Periodens resultat från utdelad verksamhet	0	-1

Not 5. Periodens kassaflödesanalys för utdelad verksamhet

Mkr	Jan-mar	
	2024	2023
Kassaflöde för den löpande verksamheten	0	-1
Kassaflöde för investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Periodens kassaflöde från utdelad verksamhet	0	-1

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 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 8,1 år (7,9).

Kalkylräntan, det bedömda avkastningskravet för respektive fastighet plus inflation, utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels en generell riskpremie för fastigheter, dels ett objektspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats

från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden och av restvärde ligger i spannet 7,7 - 10,9 procent och baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den 31 mars 2024 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,6 procent (8,4). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,7 procent (6,6), där samtliga direktavkastningskrav låg i spannet 5,7 - 8,7 procent. Detta innebär att om Logisteas fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 6 001 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 6,7 procent och en kalkylränta om 8,6 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 ingår i det verkliga värdet.

Mer information om Logisteas värderingar finns i Not 10 i Årsredovisning 2023.

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Mkr	Förändring	Värdeförändring	
		2024	2023
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-218 / +237	-167 / +182
Vakans	+/- 1,00%	-62 / +62	-48 / +48
Hyresintäkter	+/- 5,00%	+311 / -311	+242 / -242
Fastighetskostnader	+/- 5,00%	-29 / +29	-27 / +27

Samtliga förvärv gjorda under perioden är klassificerade som tillgångsförvärv.

Not 7. Närståendetransaktioner

I december 2023 ingick Logistea ett avtal avseende förvärv av två fastigheter i Nybro och Karlstad från Ilija Batljan Invest AB. Transaktionen betraktades som en närståendetransaktion enligt 16 a kap. ABL med anledning av att Sanja Batljan sitter i både Logisteas och Ilija Batljan Invest ABs styrelse. Transaktionen godkändes av extra bolagsstämman den 25 januari 2024.

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2024	2023	2023/2024	2023
Nettoomsättning	15	19	72	76
Administrationskostnader	-15	-16	-60	-61
Rörelseresultat	0	3	12	15
Resultat från finansiella poster	20	-10	10	-20
Bokslutsdispositioner	-	-	18	18
Resultat före skatt	20	-7	40	13
Skatt	-2	0	1	3
Periodens resultat	18	-7	41	16

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

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	-	1	0
Inventarier	1	1	1
Andelar i koncernbolag	1 141	947	1 141
Fordringar hos koncernbolag	1 602	2 233	2 466
Uppskjuten skattefordran	2	-	3
Summa anläggningstillgångar	2 746	3 182	3 611
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	610	212	302
Kortfristiga fordringar	9	28	8
Kassa och bank	267	47	4
Summa omsättningstillgångar	886	287	314
SUMMA TILLGÅNGAR	3 632	3 469	3 925
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	118	72	111
Fritt eget kapital	2 142	1 310	1 887
Summa eget kapital	2 260	1 382	1 998
Obeskattade reserver	1	1	1
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	1 153	626
Skulder till koncernbolag	524	21	21
Derivat	9	-	16
Summa långfristiga skulder	553	1 174	663
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	148	667	1 004
Skulder till koncernbolag	649	223	243
Övriga kortfristiga skulder	21	22	16
Summa kortfristiga skulder	818	912	1 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 632	3 469	3 925

Rapportens undertecknande

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

Stockholm den 3 maj 2024

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	2024-03-31
Förvaltningsfastigheter							
Hyresvärde	256	304	330	329	327	366	404
Driftstillägg	58	59	60	63	63	65	68
Vakans	-2	-5	-12	-12	-15	-16	-17
Fastighetskostnader	-91	-93	-95	-97	-95	-99	-105
Projektfastigheter							
Hyresvärde	26	15	4	-	16	16	17
Fastighetskostnader	-1	-1	0	-	0	0	0
Driftnetto	246	279	287	283	296	332	367
Central administration	-32	-39	-39	-39	-37	-36	-38
Finansnetto*	-93	-117	-134	-131	-135	-117	-148
Förvaltningsresultat	121	123	114	113	124	179	181

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.

Logistecas resultaträkning påverkas även av värdeförändring och förändringar i fastighetsbeståndet. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftnetton baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade, ej återvinningsbara, fastighetskostnader för aktuellt bestånd. Därutöver inkluderas hyresvärdet, fastighetskostnaderna samt uppskattade finansieringskostnader på årsbasis för de pågående projekt som planeras färdigställas under 2024 och 2025, där hyresavtal har tecknats.

* 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 (17). Medeltalet medarbetare under det första kvartalet uppgick till 15 personer (17).

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 delårsboks slut 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 kontraktvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Nettouthyrning

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

Orealiserade värdeförändringar

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

Performance swap

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

Projektfastigheter

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

Ränteswap

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

Räntetak

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

Säkerställd belåningsgrad

Säkerställda skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värden.

Logistea i korthet

Logistea AB (publ) är ett 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 realiserar genom bolagets affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och mark. Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnen LOGI A och LOGI B.

Operativa mål

- Fastighetsvärde som överstiger 15 miljarder kronor vid utgången av 2024.
- Årligen färdigställa minst 25 000 kvadratmeter ny uthyrbar yta.
- 50 procent av fastighetsbeståndets drift ska vara digitaliserad vid utgången av 2026.
- 50 procent av låneportföljen 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 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 3 maj 2024 kl 07:30 CEST.