

Kraftfull resultatökning och nya offensiva tillväxtmål

Summering oktober – december 2021

- Hyresintäkterna ökade och uppgick till 33 Mkr (9).
- Driftnettot ökade till 21 Mkr (7).
- Förvaltningsresultatet ökade till 10 Mkr (2).
- Resultatet för kvarvarande verksamhet (fastigheter) uppgick till 222 Mkr (38), där värdeförändring i fastigheter påverkat resultatet positivt med 262 Mkr (47).
- Resultat per aktie uppgick till 2,40 kr (0,63).
- I syfte att stödja bolagets tillväxtmål avser styrelsen att föreslå årsstämman att ingen utdelning lämnas för 2021 (0).
- Tillträde av fastigheter till ett fastighetsvärde av 724 Mkr.
- Riktade nyemissioner om totalt 8 578 913 aktier, omräknat för fondemission och omvänd split, har genomförts i syfte att finansiera fastighetsförvärv.
- Utdelning av samtliga aktier i We aRe Spin Dye AB.
- LOI tecknat avseende hyresavtal med en internationell battericellstillverkare om 380 000 kvm nyproduktion samt tecknat tillhörande exklusivt markreservationsavtal med Svenljunga kommun avseende en miljon kvm markyta.
- Etablerat grönt finansiellt ramverk samt emitterat icke-säkerställda gröna obligationer med ett nominellt belopp om 500 Mkr.
- Fondemission, riktad nyemission samt omvänd aktiesplit genomförd. B-aktien, nytt aktieslag, togs upp till handel på Nasdaq Stockholm 22 november och obligationslån noterades på Nasdaq Stockholm den 26 november.

Summering januari – december 2021

- Hyresintäkterna ökade och uppgick till 93 Mkr (18).
- Driftnettot ökade till 65 Mkr (14).
- Förvaltningsresultatet ökade till 18 Mkr (4).
- Resultat för kvarvarande verksamhet (fastigheter) ökade till 317 Mkr (53), där värdeförändring i fastigheter påverkat resultatet positivt med 378 Mkr (65).
- Resultat per aktie uppgick till 3,73 kr (1,12).
- Tillträde av 26 fastigheter i Sverige, motsvarande 226 741 kvm uthyrbar yta samt 79 500 kvm byggrätter till ett samlat fastighetsvärde om 1 231 Mkr.
- Riktade nyemissioner om totalt 16 422 145 aktier, omräknat för fondemission och omvänd split, har genomförts i syfte att finansiera fastighetsförvärv.
- Försäljning av modeverksamhet till We aRe Spin Dye AB (WRSD) samt utdelning av samtliga mottagna aktier i WRSD.
- Extra bolagsstämma 22 oktober fattade beslut om; ändra firmanamn till Logistea AB, ändra verksamhetsföremål, utdelning av samtliga aktier i WRSD till bolagets ägare, nyemission, införande av B-aktier, fondemission, omvänd aktiesplit, incitamentsprogram 2021/2025 och nyval av Bengt Kjell som styrelseledamot.
- Ny ledning med VD, vVD/transaktionschef, CFO och COO, samtliga med gedigen erfarenhet av transaktioner och fastigheter. Q1 2022 tillkommer nyrekryterad förvaltningschef samt hållbarhets- och IR-chef i ledningen.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

- Ramverk för vision, mål, strategi och utdelningspolicy uppdaterat i syfte att stödja en offensiv tillväxt och långsiktigt värdeskapande inom fastigheter för lager, logistik och lätt industri.
- Tillträde av lager- och logistikfastighet i Värnamo till ett värde av 25 Mkr, förvärv och tillträde av logistikfastighet i Kalmar samt logistikfastighet i Lockryd, Svenljunga till ett samlat värde av 107 Mkr. LOI har tecknats avseende förvärv av fastighet i Enköping till ett fastighetsvärde om 300 Mkr.

Mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetsvärde	2 607	887	2 607	887
Hyresintäkter	33	9	93	18
Driftnetto	21	7	65	14
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	99,7	95,2	99,7
Överskottsgrad, %	63,0	81,2	70,6	80,8
Förvaltningsresultat	10	2	18	4
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	222	38	317	53
Soliditet, %	36,0	45,6	36,0	45,6
Belåningsgrad, %	55,9	44,8	55,9	44,8

Utfall och jämförelsesiffror i Logisteas Bokslutskommuniké 2021 avser bolagets fastighetsverksamhet. Finansiellt utfall för bolagets modeverksamhet finns utbrutet i respektive finansiell räkning med förklaringar i Not 1 – 3. För definitioner av nyckeltal se sidan 23.



VD-ord

"Under 2021 har Logistea fyrdubblat bolagets hyresintäkter och haft en kraftfull resultatökning. Målsättningen är fortsatt offensiv tillväxt och att uppnå 15 Mdkr i fastighetsvärde vid utgången av 2024."

Det var med stor entusiasm som jag i början av december 2021 tillträdde rollen som VD för Logistea. När möjligheten dök upp, att tillsammans med bolagets ägare, styrelse, ledning och medarbetare utveckla ett fastighetsbolag inom lager och logistik, så var det ett lätt beslut att tacka ja till. Logistea är redan en välrenommerad aktör på fastighetsmarknaden trots att det endast är två år sedan första fastighetsförvärvet genomfördes. Jag ser mycket fram emot att få leda verksamheten framåt i syfte att skapa långsiktigt och hållbart värde genom att accelerera tillväxt och lönsamhet.

Tillväxtnål om 15 miljarder kronor i fastighetsvärde vid utgången av 2024

Bolagets avyttring av modeverksamheten till cleantechbolaget We aRe Spin Dye under året och renodlingen till att bli ett fastighetsbolag inom lager, logistik och lätt industri har skapat bästa möjliga förutsättningar för båda verksamheternas utveckling över tid. Som ett naturligt nästa steg och i syfte att stödja en offensiv tillväxt och långsiktigt och hållbart värdeskapande har Logistea under början av 2022 reviderat bolagets ramverk för vision, mål, strategi samt utdelningspolicy.

Logistea har som övergripande tillväxtnål att inom tre år, vid utgången av 2024, uppnå 15 miljarder kronor i fastighetsvärde. Vi avser att växa både genom förvärv av fastigheter och mark samt genom nyproduktion och investeringar i det befintliga egna beståndet. Målet framöver är att årligen minst färdigställa 25 000 kvadratmeter ny uthyrbar yta och vi ser stora möjligheter att växa med våra nuvarande och kommande hyresgäster. Ett bra exempel på detta är förvärvet, tillbyggnaden, moderniseringen och automatiseringen av e-handelsbolaget Cellbes framtida centrallager i Borås.

Ett annat spännande projekt som befinner sig i en tidig fas, som har förutsättningar att bli ett av de större industriprojekten i Sverige de senaste åren, utgörs av den avsiktsförklaring som Logistea tecknade med en internationell battericellstillverkare i slutet av året avseende ett hyresavtal om 380 000 kvm nyproducerad

lokalyta samt tillhörande exklusiva markreservationsavtal avseende en miljon kvadratmeter markyta som tecknades med Svenljunga kommun.

Fastighetsportfölj i attraktiva logistiklägen till ett värde av 2 600 Mkr vid årets utgång

Logisteas tillväxt har varit kraftfull sedan den första fastigheten förvärvades i slutet av 2019. Bolaget har selektivt förvärvat fastigheter i attraktiva logistiklägen i Sverige och har ökat från en uthyrningsbar yta om cirka 16 500 kvadratmeter med 189 Mkr i fastighetsvärde till 345 145 kvadratmeter uthyrningsbar yta med 2 607 Mkr i fastighetsvärde vid utgången av 2021. Under fjärde kvartalet tillträdde fastigheter till ett värde av 724 Mkr. Därutöver uppgår värdet för ny- och tillbyggnationer som planeras färdigställas inom 12 månader till 192 Mkr. Underliggande genomsnittlig värderingsyield uppgick till 6,0 procent vid utgången av 2021. Bolaget har en solid och diversifierad kundbas med en genomsnittlig återstående hyreskontraktstid om 6,2 år.

Fyrdubblade hyresintäkter, kraftfull resultattillväxt och fördubblat substansvärde

Bolagets volymtillväxt inom förvaltningsfastigheter visar sin tydlighet vid årsvis jämförelse. Substansvärdet har fördubblats under året och intjäningsförmågan, som påvisar den aktuella situationen på årsbasis, har ökat kraftigt och uppgick till 158 Mkr (42) vid utgången av 2021. Under fjärde kvartalet 2021 ökade intjäningsförmågan 61 procent jämfört med tredje kvartalet 2021. Bolagets faktiska hyresintäkter har fyrdubblats och uppgick till 93 Mkr (18) för helåret samtidigt som driftnettot ökade till 65 Mkr (14). Kassaflöde från löpande fastighetsverksamhet, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 34 (8) för helåret och fjärde kvartalet till 17 Mkr (4). Helårsresultatet för kvarvarande verksamhet, fastighetsverksamheten, uppgick till 317 Mkr (53), där orealiserade värdeförändringar i fastigheter har påverkat resultatet positivt med 378 Mkr (65) och kostnader av engångskaraktär belastat resultatet med cirka 5 Mkr. För fjärde kvartalet uppgick motsvarande resultat till 222 (38), där värdeförändringar i fastigheter påverkat kvartalets resultat med 262 Mkr (47).

Försäljningen av bolagets modeverksamhet slutfördes under tredje kvartalet 2021, dock har såväl fjärde kvartalet som helårets resultat- och balansräkning påverkats av att köpande part (WRSD-koncernen) har konsoliderats i Logistea. Under fjärde kvartalet delade Logistea ut hela sitt aktieinnehav i WRSD, motsvarande 177 Mkr, som erhöles vid försäljningen till Logisteas aktieägare.

50-procentig grön låneportfölj om fem år

Logistea nyttjar både bankfinansiering och kapitalmarknaden för att finansiera tillväxt. Tillväxten avses ske med en modest belåning, maximalt 60 procent över tid. Under fjärde kvartalet genomförde bolaget en fondemission och ett nytt aktieslag tillkom. Första dag för handel av bolagets B-aktie var den 22 november 2021. Under året har bolaget även etablerat ett grönt finansiellt ramverk. Etableringen av ramverket, är i linje med vår målsättning att 50 procent av bolagets låneportfölj ska utgöras av grön finansiering om fem år. Under fjärde kvartalet emitterade bolaget ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 500 Mkr.

Stark efterfrågan för lokaler inom lager, logistik och lätt industri

Enligt flera nyligen publicerade rapporter så har efterfrågan på lager- och logistiklokaler aldrig varit större och vi ser ett framtida ökande behov. Pandemin som pågick under både 2020 och 2021 har vidare påskyndat

förändringen i handelsmönster med en ökad andel e-handel. Lager- och logistikfastigheter i attraktiva lägen bedöms långsiktigt vara en stabil investering. Sannolikt med hyresökningar i de mest attraktiva lägena.

Den geopolitiska oron i världen har ökat och under coronapandemin har vi även vid flera tillfällen sett exempel på kraftiga störningar i logistikflöden och varuförsörjning. Min bedömning är att både konsument- och produktionsledet vill se en ökad produktion och lagerhållning i närområdet, inte minst ur ett hållbarhetsperspektiv.

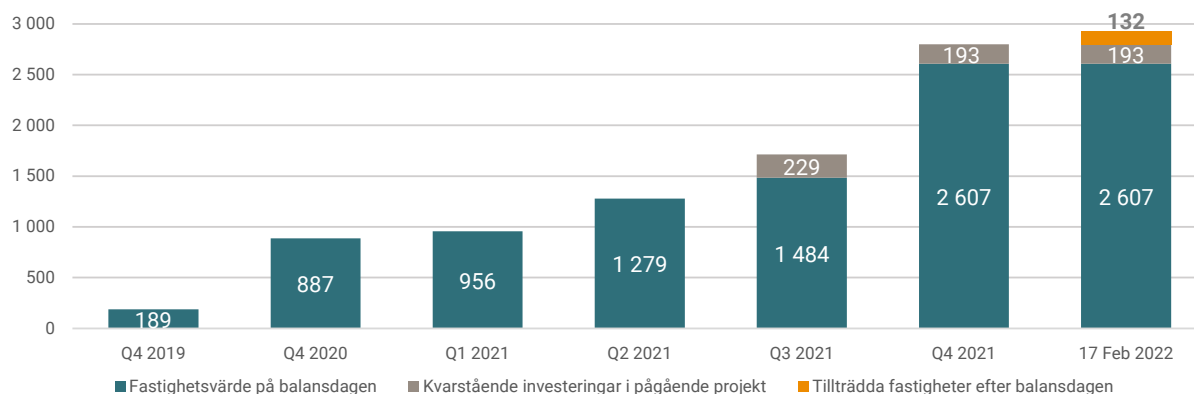
Fastigheter med lätt industri har historiskt sett inte attraherat det breda kapitalet. För Logistea som långsiktig ägare och en egen aktiv förvaltning så är det en fastighetstyp som erbjuder en attraktiv riskjusterad avkastning.

Stark värdeskapande plattform

Logistea har idag en erfaren organisation och en aktiv ägarbas och det är min bedömning att bolaget med reviderat strategiskt ramverk och affärsplan har bästa förutsättningar för att leverera moderna och hållbara lokaler till våra hyresgäster och en god avkastning till våra aktieägare över tid.

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

Fastighetsvärde per kvartal, Mkr



Intjäningsförmåga, Mkr

Mkr	2019-12-31	2020-12-31	2021-03-31	2021-06-30	2021-09-30	2021-12-31	2022-02-17
Hyresintäkter förvaltningsfastigheter	11	60	68	85	87	155	165
Hyresintäkter projektfastigheter	-	-	-	-	34	34	34
Fastighetskostnader	-1	-18	-19	-21	-22	-31	-32
Driftnetto	10	42	49	64	99	158	167

I tabellen ovan presenteras bolagets intjäningsförmåga på 12-månadersbasis. Uppställningen är inte att likställa med en prognos. Driftnettet baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade fastighetskostnader för aktuellt bestånd och fastighetsprojekt. För utförligare beskrivning av definitioner, hänvisas till sidan 21 i Bokslutskommunikén.

Vi är Logistea

Fastighetsbolag med offensiv tillväxt inom lager, logistik och lätt industri

Logistea AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag, vars aktier är noterade på Nasdaq Stockholm (Mid-Cap) under kortnamnen LOGI A och B.

Bolagets vision är 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.

Bolaget har en offensiv tillväxtplan med en målsättning att fastighetsvärdet ska överstiga 15 Mdkr vid utgången av 2024. Bolagets strategiska prioriteringar är enligt följande:

- Förvärva fastigheter samt byggbar mark i attraktiva lägen i Sverige, och över tid även i övriga Norden, lämpade för lager, logistik och lätt industri.
- Löpande utveckling av befintligt fastighetsbestånd samt till- och nybyggnation av fastigheter på egen mark.
- Prioritera en väl diversifierad kundbas med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyreskontrakt.
- Bedriva en resurseffektiv verksamheten, där digitalisering och teknik är möjliggörare, och där miljöpåverkan samt social hållbarhet beaktas i affärsbesluten.

Attraktivt beläget fastighetsinnehav

Logisteas fastigheter är attraktivt belägna med närhet till Göteborg, Jönköping, Linköping, Örebro och Öresund.

Den 31 december 2021 omfattade bolagets fastighetsportfölj 345 145 kvadratmeter (118 269) uthyrningsbar yta i Sverige, varav 44 074 kvadratmeter utgörs av projektfastigheter. Därutöver tillkommer en byggrättsportfölj om cirka 237 500 kvadratmeter. Fastighetsvärdet uppgick vid periodens slut till 2 607 Mkr (887).

Väl diversifierad kundbas

Bolagets kunder utgörs till stor del av välkända och expansiva e-handelsföretag, som ställer krav på moderna lager- och logistiklokaler i relevanta geografiska marknader.

Agenda 2030 och BREEAM styr hållbart

Logistea är medlem av FN Global Compact och har en tydlig målsättning att bidra till FN:s Agenda 2030 och därmed agera i syfte att stödja ett hållbart samhälle och värna miljön. Bolaget målsättning är att nyproducerade fastigheter ska uppnå BREEAM (Mycket bra eller högre) eller annan likvärdig certifieringsstandard.

Kartan anger fastighetsbestånd per 17 februari 2022.

För mer information: www.logistea.se



Information om avyttring av modeverksamhet samt utdelning av aktier i köpande bolag

Bolaget Odd Molly International AB ("Odd Molly") grundades 2002 som ett modeföretag med en unik design och stil. Modeverksamheten nådde snabbt stora försäljningsframgångar såväl i Sverige som internationellt och under 2007 noterades Odd Molly på First North för att under 2010 noteras på Nasdaq Stockholms huvudlista. Under 2019 breddade bolaget sin verksamhet till att även omfatta fastighetsverksamhet och genomförde sitt första fastighetsförvärv om 189 Mkr i slutet av året. Fastighetsverksamheten hade en snabb tillväxt under 2020 och vid slutet av året uppgick fastighetsportföljen till 887 Mkr och utgjorde ett eget verksamhetsben vid sidan av modeverksamheten.

I syfte att skapa bästa möjliga förutsättningar för såväl mode- som fastighetsverksamhetens fortsatta utveckling samt optimera aktieägarvärde beslutade bolaget under inledningen av 2021 att avyttra modeverksamheten. Den 26 mars 2021 ingick Logistea (fd Odd Molly International) avtal med NGM-noterade cleantechbolaget We aRe Spin Dye

(www.mbrs-group.com) om försäljning av bolagets modeverksamhet, inklusive Used By. Logisteas årsstämma 2021 godkände försäljningen av modeverksamheten till WRSD och den 1 juli 2021 slutfördes försäljningen, varvid Logistea erhöll 7 769 718 nyemitterade aktier i WRSD till ett värde om 177 Mkr. Aktieinnehavet som erhöles i WRSD har delats ut till Logisteas befintliga aktieägare under fjärde kvartalet 2021.

Efter ovan genomförda transaktioner är kvarvarande Logistea ett rent fastighetsbolag med fokus på lager, logistik och lätt industri medan modeverksamheten drivs vidare i en ny spännande konstellation.

För mer information om Logistea, samt för att ta del av den bolagsbeskrivning som är upprättad med anledning av bolagets väsentliga verksamhetsförändring och förnyade börsgranskning, se även www.logistea.se.

Finansiellt utfall för fjärde kvartalet samt helåret 2021 kopplat till bolagets modeverksamhet återfinns i Not 2 – 3 på sidan 19.

Information om genomförd fondemission och omvänd split

Vid en extra bolagsstämma den 22 oktober 2021 beslutades om att emittera B-aktier samt en efterföljande omvänd split för samtliga aktieslag. Beslutet togs för att skapa större flexibilitet vid framtida kapitalanskaffning och möjliggöra fortsatt tillväxt med begränsad utspädning för befintliga aktieägare.

Fondemissionen, som registrerades den 11 november 2021, innebär att aktieägare som ägde aktier på avstämningsdagen tilldelades 10 B-aktier för varje ägd A-aktie. Tilldelningen av B-aktier var vederlagsfri, vilket betyder att anskaffningsutgiften för aktierna är 0,0 kronor.

Totala antalet utestående aktier ökade genom fondemissionen från 79 736 600 aktier till 877 102 600 aktier.

Första handelsdag för B-aktien var 22 november 2021.

I direkt anslutning efter fondemissionen genomfördes en omvänd split vilket innebär att 10 A-aktier lades samman till 1 A-aktie samt att 10 B-aktier lades samman till 1 B-aktie. Om en aktieägars aktieinnehav av visst aktieslag inte motsvarade ett fullt antal nya aktier av samma slag, såldes överskjutande aktier på Logisteas bekostnad varvid berörda aktieägare erhöles sin andel av försäljningslikviden. Mer information om Logisteas aktier, se sidan 14.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	Okt-dec		Jan-dec	
		2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter		33	9	93	18
Fastighetskostnader		-12	-2	-28	-4
Driftnetto		21	7	65	14
Central administration		-1	-1	-24	-3
Finansnetto		-10	-4	-23	-7
Förvaltningsresultat		10	2	18	4
Värdeförändringar fastigheter		262	47	378	65
Resultat före skatt		272	49	396	69
Aktuell skatt		2	-1	-1	-1
Uppskjuten skatt		-52	-10	-78	-15
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet		222	38	317	53
Periodens resultat från utdelad verksamhet	2	-3	-25	-24	-51
Periodens resultat		219	13	293	2
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		222	38	317	53
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		1	-25	-16	-51
Innehav utan bestämmande inflytande		-4	-	-8	-

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Not	Okt-dec		Jan-dec	
		2021	2020	2021	2020
Periodens resultat		219	13	293	2
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferenser m.m.		-4	-1	-4	-2
Totalresultat för perioden		215	12	289	0
Totalresultat för perioden hänförligt till:					
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		222	38	317	53
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-3	-26	-20	-53
Innehav utan bestämmande inflytande		-4	-	-8	-
Resultat per aktie¹⁾					
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		2,40	0,63	3,73	1,16
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		2,36	0,20	3,49	-
Antal utestående aktier, tusental					
Stamaktier serie A och B, vid periodens utgång		96 289	71 893	96 289	71 893
Stamaktier serie A och B, vägt genomsnittligt antal		87 428	54 963	78 768	41 298

¹Resultat per stamaktie är justerad retroaktivt för utförd fondemission och omvänd split i november 2021

Bryggor mellan uppställningsform för resultaträkningen enligt tidigare delårsrapporter finns redovisade i Not 1.

Resultatanalys

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 33 Mkr (9) för kvartalet och till 93 (18) för helåret. Ökningen följer av bolagets allt större fastighetsbestånd samt nya hyresgäster i befintligt bestånd. Ekonomisk uthyrningsgrad minskade något och uppgick till 95,1 procent (99,7) till följd av förvärv med delvis vakanta lokalytor samt tidsgap mellan en avflyttad och inflyttad hyresgäst i en fastighet i Borås.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick under kvartalet till -12 Mkr (-2) och för helåret till -28 Mkr (-4). Ökningen följer av ett ökat fastighetsbestånd och inkluderar fastighetsskötsel och drift. Under fjärde kvartalet ökade fastighetskostnader per kvadratmeter framförallt till följd av stigande elpriser. En översyn av koncernens elavtal har påbörjats.

Driftnetto

Driftnettet uppgick till 21 (7) Mkr under kvartalet och till 65 Mkr (14) för helåret, ökningen följer av ett ökat fastighetsbestånd. Till följd av främst kraftigt stigande energipriser utvecklades överskottsgraden negativt och uppgick till 63,0 procent (81,2) för kvartalet och till 70,6 procent (80,8) för helåret.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -1 Mkr (-1) för kvartalet och till -24 Mkr (-3) för helåret. Kvartalets låga kostnad hänför sig till retroaktivt omklassificerade kostnader som tillhör bolagets modeverksamhet. Normal kostnad för kvartalet beräknas till cirka 5 Mkr.

Finansnetto

Finansnettot för kvartalet uppgick till -10 Mkr (-4) och för helåret till -23 Mkr (-7). Ökningen följer av en upplåning relaterat till ett större förvärv av en fastighetsportfölj samt emission av obligationslån i oktober 2021.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 10 Mkr (2) för kvartalet och till 18 Mkr (4) för helåret, som en direkt konsekvens av det större fastighetsbeståndet.

Värdeförändring fastigheter

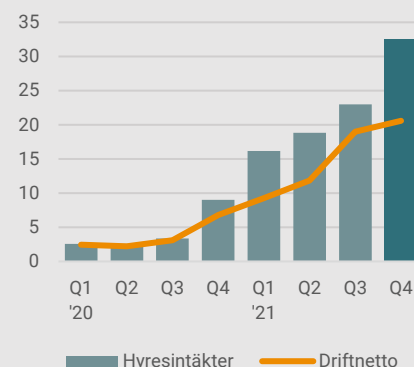
Orealiserad värdeförändring under kvartalet uppgick till 262 Mkr (47) och till 378 Mkr (65) för helåret 2021. Värdeförändringen grundar sig till stor del av sänkta direktavkastningskrav hänförlig till marknadsläget samt projektverksamheten.

Resultat för kvarvarande verksamhet

Resultatet för kvarvarande verksamhet, fastighetsverksamheten, uppgick till 222 Mkr (38) under kvartalet och till 317 Mkr (53) för helåret, påverkat av ovan nämnda värdeförändringar. Jämförelsestörande poster av engångskaraktär har påverkat resultatet negativt med cirka -2 Mkr för fjärde kvartalet och med cirka -5 Mkr för helåret.

2021

Hyresintäkter och driftnetto per kvartal, Mkr



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

2021

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar		1	16
Förvaltningsfastigheter	4	2 607	887
Övriga materiella anläggningstillgångar		2	8
Finansiella anläggningstillgångar		1	-
Summa anläggningstillgångar		2 611	911
Omsättningstillgångar			
Varulager		-	27
Kortfristiga fordringar		82	34
Likvida medel		218	58
Summa omsättningstillgångar		300	119
SUMMA TILLGÅNGAR		2 911	1 030
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 049	470
Summa eget kapital		1 049	470
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder		1 514	253
Uppskjutna skatteskulder		90	14
Summa långfristiga skulder		1 604	267
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder		172	202
Övriga skulder		86	91
Summa kortfristiga skulder		258	293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 911	1 030

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	470	131
Totalresultat för perioden	289	-
Emissioner, netto efter emissionskostnader	317	339
Apportemission förvärv av We aRe Spin Dye	142	-
Utdelning av innehav i We aRe Spin Dye	-177	-
Personaloptionsprogram	8	-
Eget kapital vid periodens utgång	1 049	470

Fastighetsportfölj

Växande marknad för fastigheter inom lager, logistik och lätt industri

2021 präglades, precis som 2020, av ändrade konsumentbeteende med accelererad tillväxt i e-handel till följd av coronapandemin. Pandemin tillsammans med flera omvärldsfaktorer har även tydliggjort sårbarheten i företags leverantörskedjor. För att minska sårbarheten i leverantörsledet bedöms företag "ta hem" eller välja leverantörer närmare hemmamarknaden, sprida flödet till flera olika leverantörer men också öka lagerhållningen. Enligt en rapport från Svenskt Näringsliv är ökad lagerhållning den viktigaste förändring som företag planerar att genomföra. Såväl den privata som den offentliga sektorn bedöms öka sin lagerhållning. Företags önskan att skapa centrallager och konsolidera mindre enheter till en större, ökar storleken på nybyggda logistikanläggningar. En ökad medvetenhet skapar även efterfrågan på energieffektiva byggnader med bättre driftsekonomi. Sammantaget skapar detta ett fortsatt starkt efterfrågetryck för moderna fastigheter inom lager, logistik och lätt industri i Sverige under 2022.

Nyproduktion av fastigheter väntas fortsätta på hög nivå även framöver och flertalet kommuner arbetar aktivt med att ta fram mark för logistiketableringar. Enligt fastighetsrådgivaren Colliers väntas 30 nya etableringar på totalt 860 000 kvadratmeter logistikyta under 2022. Trots en växande efterfrågan på logistikytor indikerar den höga andelen nyproduktion att hyresutvecklingen kommer att vara stabil även framöver.

Fastighetsbestånd

Logistea har en tydlig tillväxtstrategi att växa inom fastigheter för lager, logistik samt lätt industri i Sverige och över tid även i övriga Norden. Logistea har sedan slutet av 2019 successivt förvärvat fastigheter i attraktiva lägen i södra och mellersta Sverige.

Per den 31 december 2021 ägde Logistea 41 (15) fastigheter på 19 orter i Sverige. Samlade hyresintäkter under helåret uppgick till 93 Mkr (18), varav 33 Mkr (9) för fjärde kvartalet. Samlad uthyrningsbar yta uppgick till 345 154 kvadratmeter, inklusive pågående ny- och tillbyggnationer. Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick vid årets utgång till 95,1 (99,7) procent.

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 2 607 Mkr (887), därutöver uppgår fastighetsvärdet för ny- och tillbyggnationer som planeras färdigställas inom 12 månader till 193 Mkr. Efter balansdagen har förvärv samt tillträde skett av fastigheter motsvarande ett samlat fastighetsvärde av 132 Mkr.

Under fjärde kvartalet uppgick realiserad värdeförändring till 262 Mkr (47) och under helåret till 378 Mkr (65). Värdeförändringen grundar sig huvudsakligen på justerade direktavkastningskrav för förvaltningsfastigheter, 354 Mkr, samt ökade värden i projekt om 24 Mkr. Fastigheternas redovisade värde baseras både på externa värderingar av välrenommerade värderingsinstitut samt av interna värderingar. Mer information om Logisteas värderingar finns i Not 14 i Årsredovisning 2020.

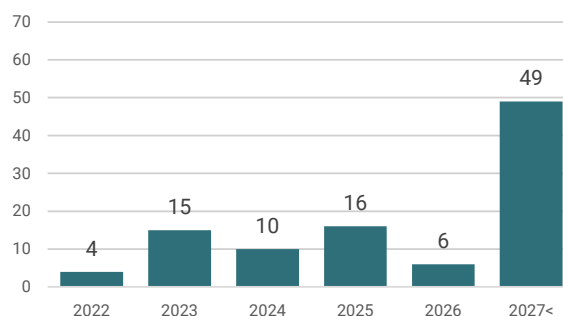
Mkr	2021	2020
Fastighetsbestånd vid årets början	887	189
Investeringar i befintliga fastigheter	161	19
Förvärv	1 181	614
Orealiserad värdeförändring	378	65
Fastighetsbestånd vid årets slut	2 607	887

Kunder och hyresavtal

Logistea eftersträvar, oavsett kundernas verksamhet och förutsättningar, att kunna erbjuda hållbara och effektiva lokaler i bra verksamhetslägen. Hyresförhållanden där båda parterna gynnas och trivs eftersträvas.

Logistea fokuserar på att förvärva fastigheter som är uthyrda till solida hyresgäster på längre hyresavtal. Per den 31 december 2021 var den återstående längden på samtliga hyresavtal i genomsnitt 6,2 år. Logisteas hyresgäster verkar i ett stort antal branscher vilket sprider risken för hyresförluster och vakanser. Bolaget har inte påverkats av hyresförluster till följd av coronapandemin.

Förfallostruktur hyresvärde, %



Fastighetsbeståndet följs inte upp regionvis internt. I syfte att visuellt tydliggöra beståndet presenteras informationen i bokslutskommunikén enligt följande:

Region Göteborg – Borås, Falkenberg, Kungsbacka, Kungälv, Laholm, Partille, Trollhättan samt Varberg.

Region Jönköping – Gnosjö, Jönköping, Ljungby, Mullsjö samt Vaggeryd.

Region Linköping – Kalmar, Motala och Mjölby.

Region Örebro – Karlskoga och Kristinehamn

Region Öresund – Båstad, Kristianstad och Malmö.

Fastighetsbestånd per balansdag 31 december 2021

Region	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Driftnetto, Mkr	Byggrätt, kvm
Göteborg	82 129	803	58	48	33 000
Jönköping	71 906	349	27	21	25 500
Linköping	25 630	170	13	10	-
Örebro	98 505	490	42	32	50 000
Öresund	22 910	276	16	15	13 000
Summa	301 080	2 088	155	126	121 500
Projektfastigheter	44 074	519	34	32	116 000
Summa	345 154	2 607	189	158	237 500

Under 2021 har bolaget tillträtt fastigheter i södra och mellersta Sverige, motsvarande cirka 226 741 kvm uthyrbar yta samt 79 500 kvm byggrätter till ett samlat fastighetsvärde om 1 231 Mkr.

Under fjärde kvartalet tillträdde fastigheter i Falkenberg, Gnosjö, Karlskoga och Kristinehamn, Ljungby, Mjölby och Motala till ett samlat fastighetsvärde av 724 Mkr med en total uthyrningsbar yta om cirka 149 055 kvm.

Logistea äger byggrätter motsvarande cirka 237 500 kvadratmeter.

Tillträdde fastigheter efter balansdag t.o.m. 17 februari 2022

Region	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Driftnetto, Mkr	Byggrätt, kvm
Göteborg	10 585	90	6	5	-
Jönköping	5 140	25	3	3	-
Linköping	2 630	17	1	1	2 000
Summa	18 355	132	10	9	2 000

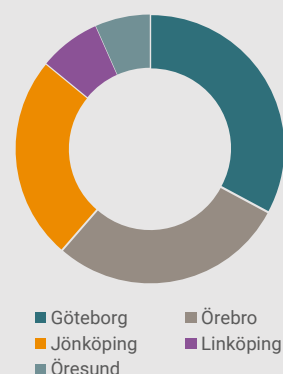
Efter balansdagen har bolaget tillträtt en lager- och logistikfastighet i Värnamo med en uthyrningsbar yta om cirka 5 140 kvadratmeter lokalyta och ett underliggande fastighetsvärde om 25 Mkr. Logistea har även förvärvat och tillträtt en logistikfastighet i Kalmar motsvarande 2 630 kvadratmeter uthyrningsbar lokalyta samt avtalad tillbyggnad om ytterligare cirka 1 800 kvadratmeter lokalyta med ett underliggande fastighetsvärde om 17 Mkr. Den 10 februari 2022 förvärvade och tillträdde Logistea även en fastighet i Lockryd, Svenljunga motsvarande en yta om cirka 27 700 kvadratmeter markyta samt 10 585 kvadratmeter uthyrningsbar yta till ett fastighetsvärde motsvarande 90 Mkr.

2021

Uthyrningsbar yta per kategori
31 december 2021, kvm



Uthyrningsbar yta per region, kvm



Projektfastigheter

Logistea är aktivt drivande i att utveckla hela områden där bolaget har sina fastigheter. I syfte att skapa största möjliga kundnytta jobbar bolaget kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa fastigheterna. Logistea beaktar hållbarhet inom ramen för fastighetsförvaltning och projektutveckling. I dagsläget pågår två nybyggnadsprojekt där fastigheterna avses miljöcertifieras enligt BREEM In-Use Very Good eller Excellent. Inom en nära framtid avses även byggnationen av två projektfastigheter i Göteborg att påbörjas.

Borås (Viared). Den 31 augusti 2021 tillträdde Logistea e-handelsaktören Cellbes befintliga logistikfastighet om 12 700 kvadratmeter uthyrbar yta i Borås. Efter tillbyggnad om cirka 8 700 kvadratmeter förväntas fastigheten ha en uthyrbar yta om cirka 21 400 kvadratmeter och innefatta en ny modern och helautomatiserad logistikanläggning som ska bli framtida centrallager till Cellbes.

Vaggeryd Logistikpark. Logistikparken är ett omfattande utvecklingsområde i ett utmärkt logistikläge, där även järnvägsanslutning ingår, söder om Jönköping. Bolaget

har erhållit bygglov och påbörjat nybyggnation av den första etappen. Etappen omfattar en toppmodern logistikfastighet om cirka 13 000 kvadratmeter med ett bra skyltläge vid E4:an. Hyresavtal med totalt tre hyresgäster har tecknats och inflyttning planeras till andra kvartalet 2022.

Battericellsfabrik i Svenljunga. Ett spännande projekt som befinner sig i en tidig fas, som har förutsättningar att bli ett av de större industriprojekten i Sverige de senaste åren, utgörs av den avsiktsförklaring som Logistea, tillsammans med Hansson Holding AB, tecknade med en internationell batteritillverkare i slutet av 2021 avseende ett hyresavtal om 380 000 kvm nyproducerad lokalyta. Samtidigt tecknades ett tillhörande exklusivt markreservationsavtal avseende en miljon kvadratmeter markyta med Svenljunga kommun. Avsiktsförklaringen för hyresavtalet är initialt villkorat av att Logistea erhåller markanvisningsavtal med Svenljunga kommun, vilket bedöms kunna ske under inledningen av 2022. Därutöver är avsiktsförklaringen gällande hyresavtalet villkorat av lagakraftvunnen detaljplan.

Region	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, Mkr	Bedömt driftnetto, Mkr	Total investering, Mkr	Återstående investering, Mkr	Beräknat färdigställande, år
Göteborg	31 220	23	22	206	135	2022
Jönköping	12 854	11	10	115	58	2022
Summa	44 074	34	32	321	193	

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.



Lockryd 2:73, Svenljunga

Hållbarhet

Mål och strategi i enlighet med Agenda 2030 och BREEAM

Logistea har under inledningen av 2022 anslutit sig till FN Global Compact och bolaget har en tydlig målsättning att bidra till FN:s Agenda 2030 och därmed agera i syfte att stödja ett hållbart samhälle och värna miljön. Bolaget bedömer sig ha största möjlighet att påverka inom följande globala mål: nummer 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) samt 13 (bekämpa klimatförändringar). Bolaget har även rekryterat en hållbarhetschef som operativt ska utveckla arbetet inom de valda hållbarhetsmålen i dialog med bolagets intressenter. Logistea jobbar dock redan aktivt med att minimera miljöpåverkan från verksamheten genom att arbeta resurssmart, energieffektivt och miljövänligt, bland annat genom installation av solpaneler. Bolaget har som målsättning att nedan kvantifierbara mål ska gälla avseende energiförbrukning för samtliga nybyggnationer. Därutöver, där så är möjligt, även för befintliga eller tillkommande förvärvade fastigheter:

- BREEAM Mycket bra eller högre alternativt motsvarande certifieringsstandard, eller
- Energicertifikat (EPC) A eller B, eller
- Energiförbrukning understigande 20 procent av tillämplig nationell byggregenomsnitt, eller
- Minska energiförbrukning med minst 30 procent vid större ombyggnationer.

50 procent grön finansiering nytt operativt mål

Under 2021 etablerade Logistea ett grönt finansiellt ramverk. Syftet är att kunna finansiera och refinansiera gröna och energieffektiva byggnader samt investeringar i energieffektivisering såsom solpaneler. Ramverket för grön finansiering har upprättats i enlighet med Green Bond Principles, utformat av ICMA (International Capital Markets Association) samt Green Loan Principles, utformat av LMA (Loan Market Association). En extern granskning av ramverket har genomförts av ISS ESG, som är oberoende tredje part. Under 2021 emitterade Logistea 500 Mkr i seniora icke-säkerställda obligationer inom ramverket som totalt uppgår till 1 000 Mkr. Bolagets gröna tillgångar uppgick på balansdagen till cirka 670 Mkr, där bland annat bolagets projekt i Kungsbacka, Kungälv och Vaggeryd samt utbyggnaden i Viared, Borås, samt energibesparande åtgärder och investeringar i solpaneler ingår. Logistea har som operativt mål att 50 procent av låneportföljen ska utgöras av grön finansiering vid utgången av 2026. På balansdagen bestod 30 procent av låneportföljen av grön finansiering.

Skapa förutsättningar så att fler kan idrotta

Logistea har under 2021 ingått ett treårigt huvudsponsorskap med 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 så att fler unga och vuxna som vill idrotta ska ges möjlighet till detta. För mer information om föreningen se även: www.grundenbois.com

2021

Ramverk för hållbarhet

WE SUPPORT



Finansiering

2021

Marknadsläge

Den globala ekonomin har varit stark under 2021, så även under fjärde kvartalet, där inflationen var i fokus förstärkt av kraftigt ökade energipriser. Enligt Swedbank Economic Outlook i januari 2022 är svensk arbetsmarknad fortsatt stark och arbetslösheten är på samma nivå som innan coronapandemin började våren 2020. Den svenska inflationen överträffade Riksbankens förväntningar och KPI, Konsumentprisindex, uppgick till 3,9 procent för december 2021 enligt statistik från SCB. Riksbanken bedömer vidare inflationen som temporär och lämnar reporäntan oförändrad och signalerar en höjning av reporäntan först i slutet av 2024.

Räntebärande skulder

Logistea nyttjar både bankfinansiering och kapitalmarknad för att finansiera förvärv, nybyggnation samt förädling och optimering av befintligt bestånd. Tillväxten avses ske med en balanserad belåning, maximalt 60 procent över tid. Under året har bolaget även etablerat ett grönt finansiellt ramverk kopplat till den obligation som bolaget emitterade. Etableringen av ramverket, är i linje med bolagets målsättning att 50 procent av bolagets låneportfölj ska utgöras av grön finansiering vid utgången av 2026.

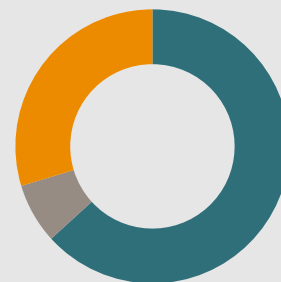
Under fjärde kvartalet genomförde bolaget en fondemission och ett nytt aktieslag tillkom. Under fjärde kvartalet emitterade bolaget även ett treårigt seniorett icke-säkerställt grönt obligationslån om 500 Mkr inom ett ramverk av 1 000 Mkr.

Bolagets räntebärande nettoskuld uppgick på balansdagen till 1 468 Mkr (397), där bankfinansiering utgör störst andel. Av de räntebärande skulderna var 1 514 Mkr (253) långfristiga och 172 Mkr (202) kortfristiga skulder.

Nettoupplåningen under perioden januari till december 2021 uppgick sammantaget till 614 Mkr (-22). Bolaget har tagit upp 1 256 Mkr (186) i nya lån och amorterat 642 Mkr (208).

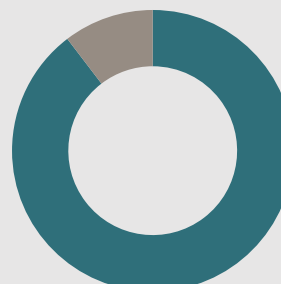
Den genomsnittliga kapitalbindningen är 2,4 år och den genomsnittliga räntebindningen är 0,5 år. Belåningsgraden uppgick till 55,9 procent (44,8) vid periodens utgång och snitträntan uppgick till 3,1 procent (3,1). Den ökade belåningsgraden följer av obligationslånet som löper med en rörlig ränta STIBOR plus 5,15 procent.

Fördelning räntebärande skulder



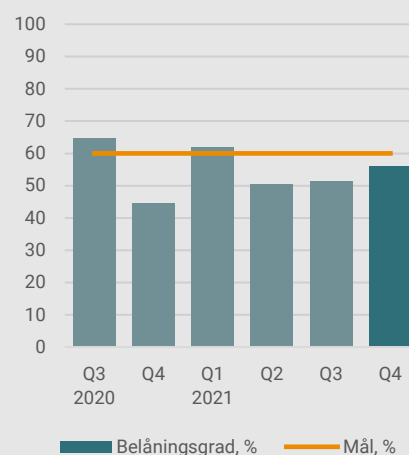
■ Säkerställda banklån
■ Reverslån
■ Icke säkerställd obligation

Fördelning lång- och kortfristiga skulder



■ Lång ■ Kort

Belåningsgrad per kvartal, %



Aktien

2021

Vid en extra bolagsstämma 22 oktober 2021 beslutades om att emittera B-aktier genom en fondemission samt att därefter genomföra en omvänd split, se även sidan fem i bokslutskommunikén för mer information. I samband med fondemissionen och den omvända spliten fick aktierna nya ISIN-koder.

Efter Nasdaqs årliga granskning av nordiska segment baserat på börsvärde flyttades Logisteas aktier den 3 januari 2022 från Nasdaq Stockholm Small Cap till Nasdaq Stockholm Mid Cap. Betalkursen för LOGI A var vid fjärde kvartalets ingång 20,00 kronor och vid årets utgång 49,50 kronor och för LOGI B, som handelsstartades den 22 november 2021, var betalkursen 33,26 kronor. Betalkurserna motsvarar ett börsvärde om totalt 3,3 Mdkr per 31 december 2021.

I samband med tillträdet av 7 fastigheter i Örebroregionen den 19 november 2021 emitterades det 62 400 000 B-aktier som efter den omvända spliten motsvarar 6 240 000 B-aktier. Emissionen genomfördes som en kvittningsemission som en del av köpeskillingen.

Vid en extra bolagsstämma den 22 oktober 2021 beslutades om att införa ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare, nyckelpersoner och anställda i bolaget genom att emittera teckningsoptioner. Emissionen omfattar högst 4 180 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av högst 4 180 000 B-aktier i december 2025. Anslutningsperioden är ännu inte stängd och nuvarande anslutningsgrad uppgår till 98,7 procent.

Bolagets tre största aktieägare, motsvarande 46 procent av bolagets röster och kapital per den 31 augusti 2021, utsåg Ilija Batljan, Rutger Arnhult samt Bengt Kjell till ny valberedning inför årsstämman 2022.

Futur Pension har under fjärde kvartalet 2021 tillkommit som ny aktieägare med över tio procent av röstkapital per balansdagen och över 15 procent vid rapportdatum.

Aktieägare per 2021-12-31

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	2 005 121	20 051 218	22,9	23,9
Futur Pension	1 365 341	3 793 233	5,4	10,4
Stefan Hansson direkt och via bolag	512 324	6 314 760	7,1	6,8
M2 Capital Management AB	68 204	7 851 059	8,2	5,1
Trenäs Förvalting AB	394 182	3 441 828	4,0	4,4
Phoenix Insurance Ltd.	-	7 057 188	7,3	4,2
Handelsbanken Fonder	660 863	-	0,7	3,9
Kattvik Financial Services AB	317 969	3 179 696	3,6	3,8
Karlskoga Industrifastigheter AB	-	6 240 000	6,5	3,7
Avere Fastigheter AB	240 917	2 095 282	2,4	2,7
Totalt 10 största aktieägare	5 564 921	60 024 264	68,1	68,8
Övriga	2 408 739	28 291 248	31,9	31,2
Totalt samtliga aktieägare	7 973 660	88 315 512	100,0	100,0

Källa: Euroclear och aktieägarna själva

Aktiefakta, 31 december 2021

Börsvärde	3,3 Mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Small Cap*
LEI nr	549300ZSB0ZCKM1SL747
Antal aktieägare	14 639

Stamaktie serie A

Antal aktier	7 973 660
Stängningskurs	49,50 kr
ISIN	SE0017131329

Stamaktie serie B

Antal aktier	88 315 512
Stängningskurs	33,26 kr
ISIN	SE0017131337

Totalt utestående aktier per balansdagen uppgår till 96 289 172 aktier.

*Flyttades till segmentet Mid Cap 2022-01-03

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Not	Okt-dec		Jan-dec	
		2021	2020	2021	2020
Kassaflöde från rörelsen					
Driftnetto kvarvarande verksamhet		21	6	65	14
Central administration kvarvarande verksamhet		-1	-1	-24	-3
Rörelseresultat från utdelad verksamhet	3	-3	-26	-24	-49
Justerigar för ej kassaflödespåverkande poster		1	3	11	8
Erhållen ränta		-	-	-	-
Betald ränta		-7	-3	-17	-8
Betalda inkomstskatter		3	-1	-1	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		14	-22	10	-41
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning (+) av varulager		-	2	-22	15
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-12	-2	-36	12
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		90	-42	43	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten		92	-64	-5	-59
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter	4	-88	-20	-161	-20
Förvärv av fastigheter		-269	-28	-331	-35
Förändring av övriga anläggningstillgångar		-8	-	-1	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-365	-48	-493	-57
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission, netto efter emissionskostnader		-2	155	38	195
Personaloptioner		8	-	8	-
Upptagna lån		609	186	1 256	186
Amortering av lån		-224	-200	-642	-208
Amortering av leasingskuld		2	-2	-2	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		393	139	658	166
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde		120	27	160	50
Likvida medel vid periodens början, netto		98	31	58	8
Likvida medel vid periodens slut, netto		218	58	218	58

Kommentar till kassaflödesanalysen

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick för kvartalet till 14 Mkr (-22), varav -3 Mkr (-26) är hänförliga till modeverksamheten. Kvarvarande verksamhet, fastighetsverksamheten, genererade 17 Mkr (4) för kvartalet och 34 Mkr (8) för perioden januari – december 2021.

Under året har koncernen investerat 161 Mkr (20) i befintliga fastigheter där byggnationen av Vaggeryd Logistikpark stod för största delen av investeringarna. Under det fjärde kvartalet uppgick investeringarna till 88 Mkr (20). Koncernen har vid årsskiftet samlade likvida medel om 218 Mkr (58).

Nyckeltal

	Okt-dec		Jan-dec	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetsrelaterade				
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	2 607	887	2 607	887
Hysesintäkter, mkr	33	9	93	18
Hysesvärde, mkr	154	63	154	63
Driftnetto, mkr	21	7	65	14
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	99,7	95,2	99,7
Överskottsgrad, %	63,0	81,2	70,6	80,8
Antal förvaltningsfastigheter, st	41	15	41	15
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	23,5	4,1	38,5	0,6
Soliditet, %	36,0	45,6	36,0	45,6
Räntebärande nettoskuld, mkr	1 458	397	1 458	397
Belåningsgrad, %	55,9	44,8	55,9	44,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,6	1,8	1,6
Genomsnittlig ränta, %	3,1	3,1	3,1	3,1
Genomsnittlig räntebindning, år	0,5	0,9	0,5	0,9
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,1	0,0	0,2	0,1
Resultat per stamaktie A och B, kr ¹⁾	2,4	0,6	3,7	1,2
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	11,8	6,7	11,8	6,7
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	10,9	6,5	10,9	6,5
Aktiekurs per stamaktie A, kr	49,5	15,0	49,5	15,0
Aktiekurs per stamaktie B, kr	33,3	-	33,3	-
Betald utdelning per stamaktie A och B, kr	-	-	-	-
Antal aktier, tusental				
Antal utestående stamaktier A och B	96 289	71 893	96 289	71 893
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	87 428	54 963	78 768	41 298

¹Resultat per stamaktie är justerad retroaktivt för utförd fondemission och omvänd split i november 2021

För definitioner av nyckeltal, se sidan 23.

Noter

Not 1. Brygga av resultaträkningen

Brygga för jämförelseperioden Oktober – December 2020

Mkr	Not	Uppställningsform enligt tidigare publicerad delårsrapport	Omklassificering av utdelad verksamhet	Omklassificeringar till ny uppställnings- form för resultaträkningen	Enligt ny uppställningsform för resultaträkningen
Nettoomsättning		27	-27	-	-
Hysesintäkter		9	-	-	9
Övriga rörelseinäkter		1	-1	-	-
Totala intäkter		37	-28	-9	-
Handelsvaror		-10	10	-	-
Fastighetskostnader	A	-	-	-2	-2
Driftnetto		-	-	7	7
Övriga externa kostnader		-28	25	3	-
Personalkostnader		-15	15	-	-
Avskrivningar		-2	2	-	-
Övriga rörelsekostnader		-1	1	-	-
Central administration	B	-	-	-1	-1
Rörelseresultat		-19	25	-6	-
Värdeförändringar fastigheter		46	-	-46	-
Ränteintäkter		-	-	-	-
Räntekostnader		-3	-1	4	-
Finansnetto		-	-	-4	-4
Resultat efter finansiella poster		24	24	-48	-
Förvaltningsresultat		-	-	2	2
Värdeförändringar fastigheter		-	-	47	47
Resultat före skatt		-	-	49	49
Skatt		-11	-	11	-
Aktuell skatt		-	-	-1	-1
Uppskjuten skatt		-	-	-10	-10
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		13	25	-38	-
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet		-	-	38	38
Periodens resultat från utdelad verksamhet		-	-25	-	-25
Periodens resultat		-	-	13	13

Brygga för jämförelseperioden Januari – December 2020

Mkr	Not	Uppställningsform enligt tidigare publicerad delårsrapport	Omklassificering av utdelad verksamhet	Omklassificeringar till ny uppställnings- form för resultaträkningen	Enligt ny uppställningsform för resultaträkningen
Nettoomsättning		181	-181	-	-
Hysesintäkter		18	-	-	18
Övriga rörelseintäkter		2	-2	-	-
Totala intäkter		201	-183	-18	-
Handelsvaror		-82	81	1	-
Fastighetskostnader	A	-	-	-4	-4
Driftnetto		-	-	14	14
Övriga externa kostnader		-95	94	-1	-
Personalkostnader		-50	47	3	-
Avskrivningar		-10	10	-	-
Övriga rörelsekostnader		-2	2	-	-
Central administration	B	-	-	-3	-3
Rörelseresultat		-39	51	-12	-
Värdeförändring förvaltningsfastighet		65	-	-65	-
Ränteintäkter		-	-	-	-
Räntekostnader		-8	-	7	-
Finansnetto		-	-	-7	-7
Resultat efter finansiella poster		18	51	-69	-
Förvaltningsresultat		-	-	-	4
Värdeförändringar fastigheter		-	-	65	65
Resultat före skatt		-	-	69	69
Skatt		-16	-	16	-
Aktuell skatt		-	-	-1	-1
Uppskjuten skatt		-	-	-15	-15
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		2	51	-53	-
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet		-	-	53	53
Periodens resultat från utdelad verksamhet		-	-51	-	-51
Periodens resultat		-	-	2	2

Förklaringar till bryggorna

A) Fastighetskostnaderna har i tidigare uppställningsform redovisats både under handelsvaror och under övriga externa kostnader.

B) Central administration innehåller personalkostnader, samt del av övriga externa kostnader från tidigare uppställningsform.

Not 2. Periodens resultaträkning för utdelad verksamhet

Mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning	14	27	195	181
Övriga rörelseintäkter	-	1	1	2
Totala intäker	14	28	196	183
Handelsvaror	-4	-10	-72	-82
Övriga externa kostnader	0	-24	-88	-90
Personalkostnader	-6	-15	-44	-47
Avskrivningar	-7	-3	-16	-10
Övriga rörelsekostnader	0	-1	-	-2
Rörelseresultat	-3	-25	-24	-48
Finansiella poster, netto	-	1	-	-1
Resultat efter finansiella poster	-3	-24	-24	-49
Skatt	-	-1	-	-2
Periodens resultat från utdelad verksamhet	-3	-25	-24	-51

Not 3. Kassaflödesanalys för utdelad verksamhet

Mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2021	2020	2021	2020
Kassaflöde för den löpande verksamheten	-3	-25	-24	-49
Kassaflöde för investeringsverksamheten	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	-
Periodens kassaflöde från utdelad verksamhet	-3	-25	-24	-49

Mer information om utdelad verksamhet finns att läsa i Redovisningsprinciper på sidan 22.

Not 4. Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbestående ökade med 1 720 Mkr (698) under 2021, varav 378 Mkr (65) utgjordes av orealiserade värdeförändringar. Värdeförändringen grundar sig huvudsakligen på justerade direktavkastningskrav från förvaltningsfastigheter, 354 Mkr, samt ökade värden från projekt om 24 Mkr. Den genomsnittliga värderingsavkastningen för koncernens förvaltningsfastigheter, exklusive projektfastigheter, på balansdagen uppgick till 6,0 procent (6,2).

Samtliga förvärv gjorda under året är klassificerade som tillgångsförvärv.

Mkr	2021	2020
Fastighetsbestånd vid årets början	887	189
Investeringar i befintliga fastigheter	161	19
Förvärv	1 181	614
Orealiserad värdeförändring	378	65
Fastighetsbestånd vid årets slut	2 607	887

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning	26	26	27	178
Administrationskostnader	-11	-52	-32	-227
Rörelseresultat	15	-26	-5	-50
Resultat från finansiella poster	-3	0	115	1
Bokslutsdispositioner	5	1	5	1
Resultat före skatt	17	-25	115	-48
Skatt på periodens resultat	-	0	-	0
Periodens resultat	17	-25	115	-48

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	1	4
Materiella anläggningstillgångar	0	1
Andelar i koncernbolag	791	405
Fordringar på koncernföretag	1 322	90
Uppskjuten skattefordran	6	6
Varulager	-	27
Övriga fordringar	22	21
Kassa och bank	150	39
Summa tillgångar	2 292	593
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	662	398
Obeskattade reserver	-	0
Räntebärande skulder	1 529	76
Skulder till koncernföretag	71	68
Övriga skulder	30	51
Summa eget kapital och skulder	2 292	593

Aktuell intjäningsförmåga

Mkr	2019-12-31	2020-12-31	2021-03-31	2021-06-30	2021-09-30	2021-12-31	2022-02-17
Hyresintäkter förvaltningsfastigheter	11	60	68	85	87	155	165
Hyresintäkter projektfastigheter	-	-	-	-	34	34	34
Fastighetskostnader	-1	-18	-19	-21	-22	-31	-32
Driftnetto	10	42	49	64	99	158	167
Central administration	-1	-6	-7	-10	-15	-20	-21
Finansnetto	-1	-10	-12	-20	-23	-53	-53
Förvaltningsresultat	8	26	30	34	61	85	93

I tabellen ovan presenteras bolagets aktuella intjäningsförmåga för koncernen på 12-månadersbasis.

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 som 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 en given tidpunkt.

Logisteas resultaträkning påverkas även av värdet förändring och förändringar i fastighetsbeståndet. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftnetton baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade fastighetskostnader för aktuellt bestånd. Därutöver inkluderas hyresvärdet i pågående projekt som planeras färdigställas inom en 12-månaders period och där hyresavtal har tecknats.

Övrig information

Säsongsvariationer

Hyresavtalen i bolagets fastighetsportfölj är till cirka 80 procent så kallade triple-net-avtal, vilket innebär att hyresgästen står för de löpande mediakostnaderna, exempelvis el, värme, vatten och avlopp. 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 medarbetare i koncernen uppgick vid periodens utgång till totalt 9 (2) medarbetare. I motsvarande period för 2020 anges enbart medarbetare hänförliga till kvarvarande verksamhet, dvs fastighetsverksamheten. Medeltalet medarbetare under fjärde kvartalet uppgick till 6 personer (1) och för året 3 personer (1).

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. Ingen utdelning förslås årsstämman för verksamhetsåret 2021.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Ramverk för vision, mål, strategi och utdelningspolicy uppdaterat i syfte att stödja en offensiv tillväxt och värdeskapande inom fastigheter för lager, logistik och lätt industri.

Tillträde av lager- och logistikfastighet i Värnamo till ett värde av 25 Mkr samt förvärv och tillträde av logistikfastighet i Kalmar samt logistikfastighet i Lockryd, Svenljunga till ett samlat värde av 107 Mkr.

Tecknat avsiktsförklaring avseende förvärv av en nybyggd fastighet i Enköping med ett underliggande fastighetsvärde om 300 Mkr. Årlig hyresintäkt uppgår till 14,4 Mkr. Affären finansieras via kvittningsemission om 150 Mkr samt genom banklån.

Revisors granskning

Bokslutskommunikén har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Logistea följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år. Denna bokslutskommuniké 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 2020.

Ny uppställningsform för resultaträkningen

I delårsrapporten för perioden januari – september 2021 ändrades uppställningsform för resultaträkningen samt rapport över totalresultatet. Bryggor för övergång från uppställningsform i tidigare publicerade delårsrapporter till den nya uppställningsformen finns i Not 1.

Utdelning av aktier i We aRe Spin Dye AB

Modeverksamheten, som bedrevs i de tidigare helägda dotterbolagen Odd Molly Sverige AB och Used By International AB, avyttrades den 1 juli 2021 till We aRe Spin Dye AB (publ) (WRSD). I samband med transaktionen mottog Logistea nyemitterade aktier motsvarande cirka 53 procent av antalet utestående aktier i WRSD. WRSD 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 WRSD benämns i resultaträkningen som från utdelad verksamhet, se Not 2. Slutligen är även kassaflödet för modeverksamheten och WRSD utbruten och redovisas som kassaflöde från utdelad verksamhet, se Not 3.

Värdering av fastighetsportföljen

Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga kostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter till verkligt värde enligt nivå tre i verkligt

värdehierarkin med värdeförändringar i resultaträkningen. Koncernens fastigheter består primärt av logistikfastigheter, vilka har liknande riskprofil och värderingsmetodik. Snitthyrestiden på samtliga kontrakt på balansdagen var 6,2 år. De väsentliga variabelna, som är avgörande för det beräknade verkliga värdet, är diskonteringsränta och hyresvärde. Andra viktiga variabler är långsiktiga driftnetton, hyresnivåer, vakansnivåer och geografiskt läge. Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger bland annat marknadens riskränta för fastighetsinvesteringar, vid varje given tid. Denna baseras på ett antal faktorer såsom marknadsränta, skuldsättningsgrad, inflationsförväntningar och avkastningskrav på insatt kapital. Även fastighetsspecifika förutsättningar påverkar direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet är fastighetens driftnetto ställt i relation till det verkliga värdet. Som diskonteringsränta används fastställd direktavkastningsränta med tillägg för årlig inflation. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 2 procent. Mer information om Logisteas värderingar finns i Not 14 i Årsredovisning 2020.

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.

Risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. En beskrivning av koncernens risker återfinns i Not 32 i Årsredovisningen för 2020. Uppdaterad information om risker och riskhantering återfinns även i den Bolagsbeskrivning som publicerades den 17 september 2021 i samband med Nasdaq's Stockholms förnyade börsgranskning som skedde med anledning av den väsentliga verksamhetsförändring som bolaget genomgått. Både Årsredovisning 2020 samt nämnda Bolagsbeskrivning återfinns på www.logistea.se.

Alternativa nyckeltal & övriga definitioner

Aktiekurs per stamaktie

Genomsnittskurs under perioden.

Antal förvaltningsfastigheter

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

Antal utestående stamaktier

Antal utestående stamaktier på balansdagen.

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

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

Betald utdelning

Betald utdelning per utestående aktie på utdelningsdagen.

Byggrätt

Bedömd byggbar BTA, bruttoarea, i kvadratmeter.

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastning

Driftnettot i relation till fastighetens verkliga värde.

Driftnetto

Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital¹ i relation till antal utestående stamaktier.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Redovisade hyresintäkter exklusive rabatter i procent av hyresvärde avseende fastigheter ägda vid periodens utgång. Under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året. Projektfastigheter samt obebyggd mark är exkluderad.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter under löpande förvaltning.

Genomsnittligt antal utestående stamaktier

Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid på räntan för räntebärande skulder.

Hyresvärde

Årligt kontraktsvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Orealiserade värdeförändringar

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

Förvaltningsresultat exklusive finansiella kostnader (exkl. tomträtt) dividerat med finansiella kostnader (exkl. tomträtt).

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per stamaktie

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av intäkter

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

¹Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapportens undertecknande

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

Stockholm den 18 februari 2022

Logistea AB (publ)
Organisationsnummer 556627-6241

Patrik Tillman
Styrelseordförande

Bengt Kjell
Vice styrelseordförande

Sanja Batljan
Styrelseledamot

Johan Mark
Styrelseledamot

Fredrik Palm
Styrelseledamot

Caroline Thagesson
Styrelseledamot

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

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 Mdkr 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 är grön finansiering år 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.
- Ränteteckningsgrad ska överstiga 1,8 ggr.

Utdelningspolicy

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

Finansiell kalender

Delårsrapport Q1 2022	2022-05-06
Årsstämma	2022-05-06
Delårsrapport Q2 2022	2022-07-15
Delårsrapport Q3 2022	2022-10-26

Kontaktuppgifter

Niklas Zuckerman
VD
E-post: niklas.zuckerman@logistea.se
Telefon: +46 (0)708 39 82 82

Philip Löfgren
CFO
E-post: philip.lofgren@logistea.se
Telefon: +46 (0)705 91 15 45

Denna information är sådan information som Logistea AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 18 februari 2022 kl 07:30 CET.

Logistea AB (publ) – Org nr 556627-6241 – Säte i Stockholm
Postadress: Logistea AB, Box 5089, 102 42 Stockholm
För mer information, besök www.logistea.se