

Ansvarstagande samhällsaktör och partner



Social hållbarhet är en naturlig del av Logisteas verksamhet som bygger på långa hyresavtal som idag sträcker sig över i snitt till cirka åtta år. Logistea eftersträvar att ingå långsiktiga partnerskap med sina hyresgäster och växa med dem. Det innebär att bolaget är en närvarande och lyhörd hyresvärd som utvecklar och kundanpassar sina fastigheter efter hyresgästernas behov.

Logistea har också en stor andel byggrätter i förhållande till befintligt bestånd. Marken är detaljplanerat för logistik och lätt industri, vilket gör att det går att utveckla mer fastigheter i takt med att bolaget tecknar nya hyresavtal. Byggrätterna uppfyller kundernas tydliga behov vad gäller läge, tillgång på kompetensförsörjning och flexibilitet i form av tillbyggnader.

Sammantaget bidrar Logistea till att skapa hållbara logistiknav på attraktiva lägen i Sverige och på sikt övriga Norden, nära europavägar, järnvägar och hamnar. Logistea ser till att näringslivet även på mindre orter får tillgång till fastigheter för logistik och lätt industri med närhet till hyresgästernas större marknader och slutkunder.

Sponsring av Grunden Bois

Logistea är sedan 2021 huvudsponsor till den Göteborgsbaserade idrottsföreningen Grunden Bois. Föreningen välkomnar alla med funktionsvariation som vill delta i idrottsutövning inom fotboll, innebandy och gymnastik.

Grunden Bois har cirka 500 medlemmar, varav 250 aktiva spelare och 40 tränare. Föreningen bedriver verksamhet för knattar, ungdomar, dam- och herrseniorer. Grunden Bois bedriver en positiv och hälsosam idrottsverksamhet.

Med sponsorskapet önskar Logistea skapa förutsättningar för att fler tjejer och killar som vill idrotta, oavsett nivå på funktionsvariation eller idrottskunnande, ska ges möjlighet till detta. Grunden Bois har fått en mängd utmärkelser, bland annat Sportspegelns pris vid Svenska Idrottsgalan, Västra Götalands Regionens Idrottsstipendium, Zlatan Ibrahimovic Stipendium Nummer 10, Årets Ledare och Årets Eldsjäl vid Eldsjälgalan. Föreningen är också invald i Göteborgs Fotbollsforbund Hall of Fame. För mer information om föreningen se www.grundenbois.com.

Stöd till Ukraina

Under 2022 gav Logistea finansiellt stöd till att sända förnödenheter och hjälp till de människor som drabbats av kriget i Ukraina.



Grunden Bois är den största idrottsföreningen i sitt slag i Sverige. För många medlemmar är gemenskapen det viktigaste. Här taktiksnack under Albertkampen i november 2022. Foto: Grunden Bois.

Hållbara fastigheter

Logistecas kunder efterfrågar hållbara och moderna lokaler för logistik och lätt industri. Genom våra affärsprocesser förvärv, utveckling och förvaltning säkerställer vi att vi kan erbjuda energieffektiva och miljövänliga byggnader.



Minska energiförbrukningen

Bygg- och fastighetssektorns miljöpåverkan står för en betydande del av samhällets miljöpåverkan. Byggnadsindustrin står för 40 procent av världens koldioxidutsläpp. Dessutom står befintliga byggnader för 30 procent av energiförbrukningen i världen. Redan idag finns dock teknologi som både kan öka energieffektiviteten och minska industrins klimatavtryck.

Logisteca strävar efter ständigt minskad miljöpåverkan från fastighetsutvecklingen genom ökad cirkularitet längs hela värdekedjan. Exempelvis genom återvinning, ansvarsfull avfallshandling och installation av solpaneler. Idag är 100 procent av den förbrukade elen, för de abonnemang som Logisteca är avtalspart, grön el fördelad på förnybar och fossilfri el. Förbättrad energiprestanda i hela fastighetsportföljen är en viktig prioritering.

Att installera system för digitaliserad energihantering i våra fastigheter är en viktig åtgärd för minskad energiförbrukning. Ett arbete pågår för att kartlägga förutsättningarna för att installera system för informationsinsamling och styrning av energiförbrukningen. Vårt mål är att så många av våra fastigheter som möjligt ska vara uppkopplade. Hösten 2022 var sex av våra fastigheter uppkopplade för distansstyrning. Dialogen med våra hyresgäster kring digitaliserad energihantering visar på ett mycket starkt intresse för att på detta sätt få ner kostnaderna och dessutom uppnå bättre miljöprestanda.

Många hyresgäster vill gärna ha solpaneler installerade. Hittills har tre av våra fastigheter solpanelsanläggningar i drift. Under första kvartalet i 2023 tecknade vi ett strategiskt samarbetsavtal med en partner inom energilösningar och vi planerar installation av solceller på flera fastigheter under 2023. En inventering av lämpliga fastigheter pågår.

Miljöcertifierade fastigheter

Logistecas ambition är att alla nya byggnader och merparten av renoverade byggnader ska vara miljöcertifierade. Alla nybyggnationer ska vara certifierade enligt BREEAM In-Use, Very Good eller Excellent.

Bolaget har satt följande kvantitativa mål vad gäller energiförbrukning för samtliga nybyggnationer. Dessa mål ska även omfatta befintliga eller tillkommande förvärvade fastigheter, där så är möjligt.

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



Logistecas fastighet Vindan 1 i Borås som är certifierad enligt BREEAM In-Use Very Good.

CASE

BREEAM-certifiering i Vaggeryd Logistikpark

Det finns många fördelar med att miljöcertifiera sina fastigheter. Logistea har som mål att certifiera alla nybyggda fastigheter. Hittills har fastigheten Vindan 1 i Borås och delar av Vaggeryd Logistikpark certifierats enligt BREEAM.

Under 2022 certifierades en helt nyuppförd byggnad i Logistea's logistikpark i Vaggeryd enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good. Processen inför certifieringen, som genomfördes i samarbete med PE Teknik och Arkitektur, består av inledande workshop och platsbesök där de olika parametrarna för certifieringen går igenom och byggnadens förutsättningar bedöms. En matris upprättas där byggnadens poäng enligt de olika parametrarna sammanställs och ett samlat betyg fastställs.

Första etappen av logistikparken uppfördes under 2021 och 2022. Fastigheten har tre hyresgäster på en total uthyrningsbar yta om 13 949 kvadratmeter med både kontor och logistiklokaler. Fastigheten har en väl genomtänkt miljö med god tillgänglighetsanpassning både inom och mellan våningsplanen. Kontorsytorna har generösa dagsljusinsläpp och flexibel reglering av ventilation och temperatur. Hela fastigheten har samverkande system för kyla/värme och ventilation. Energiförbrukningen ligger 30 procent





under kraven vid nybyggnation och vattenförbrukningen hålls nere tack vare effektiva vattenarmaturer. En dagvattendamm finns i anslutning till de hårdgjorda ytorna runt byggnaden vilket minimerar belastningen på det kommunala dagvattennätet vid snösmältning och regnoväder.

Som oftast är fallet med logistikfastigheter innebär läget att tillgången till infrastruktur i form av kollektivtrafik, cykelbanor, butiker, skolor och förskolor med mera inte motsvarar några högre poäng enligt BREEAM:s parametrar.

Sammantaget uppnådde fastigheten väl den tänkta certifieringsnivån BREEAM In-Use Very Good. En nyuppförd fastighet bör nå åtminstone In-Use Good enligt BREEAM.

Efter den inledande certifieringen ska en årlig uppdatering göras med kommentarer om förändringar i fastigheten. Vart tredje år görs en ny certifiering och uppdatering i enlighet med de regelbundna reviderade kraven enligt BREEAM. Tanken med BREEAM systemet är att certifierade fastigheter kontinuerligt ska förbättras. Logistea har underhållsplaner för samtliga sina fastigheter vilket säkerställer att fastigheterna utvecklas och förnyas.

BREEAM®

Varför BREEAM-certifiering?

Byggnader har en stor inverkan på klimat och miljö både under uppförande och drift. Att bygga och förvalta fastigheter så hållbart som möjligt innebär följaktligen stora miljövinster på både kort och lång sikt. Förväntningarna på byggnaders miljöprestanda stiger kontinuerligt och olika intressenter ställer allt högre krav, exempelvis vid försäljning, uthyrning, försäkring och finansiering. BREEAM:s parametrar harmonierar med EU:s taxonomikrav för bland annat klimat, energieffektivitet och biologisk mångfald och certifieringen möjliggör därför finansiering genom gröna obligationer.

Grön finansiering

Logisteas gröna ramverk ger möjlighet att låna upp pengar via gröna obligationer för att finansiera energieffektiva byggnader och göra investeringar i exempelvis solpaneler. Målet är att 50 procent av låneportföljen ska utgöras av gröna lån.



Logistea upprättade under 2021 ett ramverk för grön finansiering i syfte att finansiera och refinansiera gröna och energieffektiva byggnader samt investeringar i energieffektiviserande åtgärder samt investeringar i solpaneler. Det gröna ramverket är upprättat i enlighet med Green Bond Principles, utformat av ICMA (International Capital Markets Association) samt Green Loan Principles, utformat av LMA (Loan Market Association). Ramverket är granskat av ISS ESG, en oberoende tredje part, som har bedömt att det gröna ramverket, samt relaterade styrdokument och rapporteringsstandarder, stöder bland annat FN:s globala mål för hållbar utveckling nummer 7 (hållbar energi för alla), 11 (hållbara städer och samhällen) och 13 (bekämpa klimatförändringar).

Logistea emitterade under 2021 500 miljoner kronor i seniora icke-säkerställda obligationer inom ramverket, som totalt uppgår till 1 000 miljoner kronor. Bolagets gröna tillgångar uppgick vid utgången av 2022 till 465 miljoner kronor. Logistea har som operativt mål att 50 procent av låneportföljen ska utgöras av grön finansiering vid utgången av 2026. Vid utgången av 2022 bestod 19 procent av låneportföljen av grön finansiering.

Gröna aktiviteter 2022

Logisteas arbete mot att bli ett alltmer hållbart bolag fortgick under 2022. Bland annat certifierades den nnyuppförda byggnaden på fastigheten Stödstop 1:7 i Vaggeryd Logistikpark enligt BREEAM In-Use (Very Good). Därutöver certifierades fastigheten Vindan 1 i Borås i januari 2023, också den enligt BREEAM In-Use (Very Good).

Under 2022 tecknades el-leveransavtal om 100 procent svensk miljömärkt vattenkraft genom Elkraft Sverige.

Arbetet med att öka antalet solpaneler fortsatte, där förberedande arbete genomförts för installation av solpaneler i Vaggeryd Logistikpark och i Viared, Borås. En upphandling av huvudleverantör för fortsatt installation av solpaneler slutfördes i februari 2023.

19%

grön finansiering av den totala låneportföljen



Logisteas gröna finansiering går till investeringar i energieffektiva byggnader och miljövänliga energikällor.



Medarbetare



Att kunna attrahera, rekrytera, behålla och utveckla de bästa medarbetarna är avgörande för en liten och specialiserad organisation som Logistea. Vi eftersträvar ett ledarskap och en företagskultur som skapar bästa förutsättningar för en god arbetsmiljö och stimulerande utvecklingsmöjligheter.

Logistea är en liten och specialiserad organisation med medarbetare som har lång erfarenhet inom sina yrkesområden. Bolagets värdeord som ska ligga till grund för en affärsmässig, inkluderande och öppen företagskultur är engagemang, utveckling och ansvar. Det innebär att vi engagerar oss och andra för att bidra till en positiv utveckling inom våra affärsområden och vår bransch samtidigt som vi tar ansvar för att bidra till ett hållbart samhälle.

Logisteas grundsyn är att alla människor har lika värde och därför ska respekteras, bemötas och hanteras rättvist. Mångfald uppmuntras och diskriminering är aldrig accepterat. Bolagets mål är en jämn könsfördelning på samtliga nivåer. Styrelsen består av fyra män och tre kvinnor, och ledningsgruppen av två kvinnor och fyra män. Totalt sett är fördelningen kvinnor/män i bolaget 61/39 procent. Bolagets lönesättning är baserad på lika lön för likvärdigt arbete.

Logistea ska bidra till att skapa en arbetsplats med bra och säker arbetsmiljö. Målet är att ha en frisknärvaro över 97 procent och att inga arbetsplatsolyckor ska inträffa. För att bidra till medarbetarnas hälsa och bibehålla den höga frisknärvaron uppmuntras medarbetare till fysisk aktivitet och bolaget ger även ett friskvårdsbidrag. I syfte att följa upp medarbetarnas välmående avser bolaget att vara proaktiva i sitt arbete och genomföra regelbundna medarbetarundersökningar. I medarbetarundersökningen för 2022, där 16 av totalt 18 medarbetare deltog, nådde Logistea 4,5 av 5 i medarbetarnöjdhet.

4,5

i medarbetarnöjdhet på en 5-gradig skala



Logisteas medarbetare på platsbesök på fastigheten Vindan 1 i Borås.

Revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagstämman i Logistea AB, org.nr 556627-6241

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 på sidorna 22–29 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisors yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Finansiering

Finansiering

Bakgrund

Logistea förvaltar och utvecklar fastigheter i en kapitalintensiv bransch där tillgång till kapital är grundläggande. Under året har Logistea förvärvat nya och utvecklat befintliga fastigheter, något som resulterat i att fastighetsportföljen vuxit med 77 procent och uppgick på balansdagen till 4 623 miljoner kronor (2 607). Verksamheten finansieras till 39 procent (36) av det egna kapitalet, till 54 procent (58) av de räntebärande skulderna och till 7 procent (6) av övriga skulder. Räntetäckningsgraden var vid utgången av året 2,2 gånger (1,8), nettobelåningsgraden 55 procent (56) och de finansiella kostnaderna inklusive räntekostnader och ränteintäkter uppgick till 75 miljoner kronor (23). Logisteas nettoupplåning för 2022 var 918 miljoner kronor (614) där koncernen tagit upp nya lån om 1 079 miljoner kronor (1 256) och amorterat 161 miljoner kronor (642), exklusive amortering av säljares skulder vid förvärv.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per årsskiftet till 1 864 miljoner kronor (1 049) och var fördelat på stamaktier av serie A och serie B noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Totalt antal utestående aktier uppgick till 9,6 miljoner stam A-aktier och 111,5 stam B-aktier, vilket motsvarar ett eget kapital på 15,4 kronor per aktie (10,9). Förändringen av det egna kapitalet beror på en under året stärkt balansräkning med en fastighetsportfölj som ökat i antal och värde samt aktieemissioner för att finansiera fastighetsförvärv.

Räntebärande skulder

Logisteas räntebärande skulder har under 2022 ökat jämfört med tidigare år till följd av det växande fastighetsbeståndet. Vid årsskiftet uppgick den räntebärande skulden, exklusive finansieringskostnader om 10 miljoner kronor, till 2 605 miljoner kronor (1 686) och var fördelad mellan säkerställda banklån 79 procent (62), obligationslån 19 procent (30) samt externa reverser 2 procent (8). Logisteas långfristiga skulder uppgick på balansdagen till 2 505 miljoner kronor (1 514) vilket utgör 96 procent (90) av de totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 100 miljoner kronor (172) vilket motsvarar 4 procent (10) av de totala räntebärande skulderna. Den genomsnittliga kapitalbindningen var 2,7

år (2,4) och den genomsnittliga räntebindningen var 2,1 år (0,5). Belåningsgraden uppgick till 55 procent (56) vid periodens utgång och snitträntan uppgick till 4,8 procent (3,1).

I enlighet med IFRS har finansieringskostnader som uppstått i samband med upplåningen periodiserats över löptiden för respektive lån, vilket medfört att de räntebärande skulderna i balansräkningen reducerats med 10,2 miljoner kronor (6,7). Kostnader som uppstår vid nyupplåning kan till exempel vara engångsersättningar till kreditgivare i form av uppläggningsavgifter och juristarvoden.

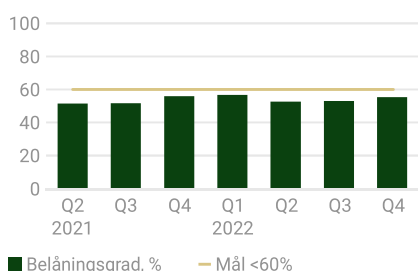
Banklån

Banklånen uppgick vid årsskiftet till 2 056 miljoner kronor (1 062), vilket motsvarade 79 procent (62) av den totala räntebärande skulden. Som säkerhet för bankfinansiering lämnar Logistea som regel pantbrev i fastigheter och/eller aktiepant i fastighetsägande dotterbolag.

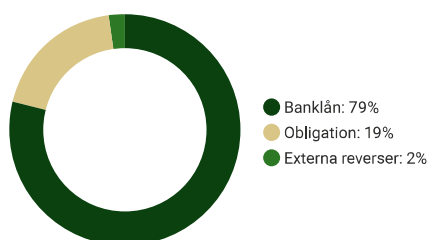
Obligationslån och grön finansiering

Logistea har totalt 500 miljoner kronor (500) i utestående icke-säkerställd obligationsfinansiering som löper till och med 7 oktober 2024, med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 5,15 procent. Obligationslånet har emitterats inom ett grönt ramverk om upp till 1 000 miljoner kronor. I anslutning till obligationsemissionen etablerades ett grönt ramverk som möjliggör för bolaget 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 en oberoende tredje part: ISS ESG, som har bedömt att det gröna ramverket, samt relaterade styrdokument och rapporteringsstandarder stödjer FN:s globala mål för hållbar utveckling nummer 7 (hållbar energi för alla), 11 (hållbara städer och samhällen) och 13 (bekämpa klimatförändringar). Logisteas gröna tillgångar uppgår på balansdagen till cirka 465 miljoner kronor (284), där bland annat bolagets projekt i Vaggeryd, Kungsbacka, Kungälv, utbyggnaden i Viared samt energibesparande åtgärder och investeringar i solpaneler ingår.

Belåningsgrad



Finansieringskällor



Lång- och kortfristiga skulder

