



Renodling slutförd, stark utveckling av nio månadersresultat

Summering juli – september 2021

- Hyresintäkterna ökade och uppgick till 23 (3) Mkr.
- Driftnettot ökade till 19 Mkr (3).
- Förvaltningsresultatet ökade till 3 Mkr (1).
- Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgick till 12 Mkr (18).
- Periodens resultat för kvarvarande verksamhet, fastighetsverksamheten, minskade till följd av ökade kostnader i samband med verksamhetsförändring och uppgick till 12 Mkr (14).
- Försäljning av bolagets modeverksamhet till We Are SpinDye (WRSD) slutfördes. Bolaget erhöll 7 769 718 nyemitterade aktier i WRSD till ett värde om 158 Mkr.
- Tillträde till e-handelsaktören Cellbes befintliga logistikfastighet i Borås, som efter tillbyggnad bedöms uppgå till 21 400 kvm uthyrbar yta.
- Riktade nyemissioner om totalt 912 330 aktier genomfördes i samband med fastighetsförvärv.
- Rekrytering av VD, vVD och utnämning av COO.

Summering januari – september 2021

- Hyresintäkterna ökade och uppgick till 60 Mkr (9).
- Driftnettot ökade till 44 Mkr (7).
- Förvaltningsresultatet ökade till 8 Mkr (2).
- Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgick till 116 Mkr (18).
- Periodens resultat för kvarvarande verksamhet, fastighetsverksamheten, ökade till 95 Mkr (13).
- Förvärv och tillträde av elva fullt uthyrda fastigheter i södra och mellersta Sverige, motsvarande cirka 56 000 kvm till ett samlat fastighetsvärde om 507 Mkr.
- Ordinarie årsstämma fattade beslut om avyttring av bolagets modeverksamhet till We aRe Spin Dye AB (publ).
- Riktade nyemissioner om totalt 7 843 232 aktier har genomförts i syfte att finansiera fastighetsförvärv.
- Rekrytering av ny CFO.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

- Etablering av grönt finansiellt ramverk samt emittering av icke-säkerställda gröna obligationer om 500 Mkr.
- Vid extra bolagsstämma 22 oktober 2021 fattades beslut om att ändra företagsnamn till Logistea AB, ändra verksamhetsföremål, utdelning av samtliga aktier i WRSD till bolagets aktieägare, nyemission, införande av B-aktier, fondemission, omvänd aktiesplit, incitamentsprogram 2021/2025 samt nyval av Bengt Kjell som styrelseledamot.
- Förvärv och tillträde av fastigheter i Falkenberg, Karlskoga och Kristinehamn till ett samlat fastighetsvärde av 481 Mkr med en total uthyrningsbar yta om cirka 108 000 kvm. Samlade hyresintäkter beräknas till 49 Mkr och driftnetto till 34 Mkr.
- 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.
- Fondemission, riktad nyemission samt omvänd aktiesplit har genomförts. Bolagets B-aktie togs upp till handel på Nasdaq Stockholm 22 november och bolagets obligationslån noteras på Nasdaq Stockholm den 26 november 2021.

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
	2021	2020	2021	2020	2020
Fastighetsvärde	1 484	329	1 484	329	887
Hyresintäkter	23	3	60	9	18
Driftnetto	19	3	44	7	14
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,6	100,0	99,6	100,0	99,7
Överskottsgrad, %	82,8	95,8	73,1	92,2	83,7
Förvaltningsresultat	3	1	8	2	4
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	12	14	95	15	53
Soliditet, %	44,6	39,9	44,6	39,9	45,7
Belåningsgrad, %	51,1	64,6	51,1	64,6	44,6

Utfall och jämförelsesiffror i Logisteas delårsrapport för Q3 2021 avser bolagets fastighetsverksamhet. Finansiellt utfall för modeverksamheten finns utbrutet i respektive finansiell räkning med förklaringar i Not 2 – 4. För definitioner av nyckeltal se sidan 24.

Snabbväxande fastighetsbolag inom lager och logistik med starka kassaflöden

Marknaden för lager- och logistikfastigheter är under stark tillväxt, framförallt driven av en växande digitalisering och e-handel. Logisteas ambition är att vara en snabbt växande utmanare på den svenska fastighetsmarknaden inom lager, logistik och lätt industri. Bolaget fokuserar på att bygga en fastighetsportfölj med starka kassaflöden i kombination med lång genomsnittligt kvarvarande kontraktstid i attraktiva och växande logistiknav.

Fastighetsportfölj i attraktiva logistiknav till ett värde av 2 Mdkr

Logisteas fastighetsportfölj är ytterst välpositionerad. Samtliga förvaltnings- och projektfastigheter är belägna i attraktiva logistiknav med närhet till Göteborg, Jönköping, Örebro och Öresund, vilket utgör en konkurrenskraftig bas för bolagets fortsatta tillväxt. Fastighetsportföljens attraktivitet bekräftas även av bolagets kunder, som till stor del utgörs av välkända och expansiva tredjeparts logistikbolag samt e-handelsbolag, som ställer höga krav på moderna lager- och logistiklösningar i relevant geografi.

Logisteas tillväxt är betydande sedan den första fastigheten förvärvades i slutet av 2019. Bolaget har selektivt förvärvat fastigheter i södra och mellersta Sverige och på mindre än två år har bolaget ökat från en uthyrningsbar yta om cirka 16 500 kvadratmeter med 189 Mkr i fastighetsvärde till cirka 165 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta med 1 484 Mkr i fastighetsvärde vid tredje kvartalets utgång. Efter balansdagen har ytterligare fastigheter, till ett värde av 481 Mkr, tillträtts i Falkenberg, Karlskoga och Kristinehamn. Vid rapportens publicering uppgår fastighetsportföljen, inkluderande både förvaltnings- och projektfastigheter, till närmare 305 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta med ett redovisat värde om 1 965 Mkr. Därutöver uppgår värdet för ny- och tillbyggnationer som planeras färdigställas inom 12 månader till 229 Mkr. Genomsnittlig återstående hyreskontraktstid uppgår till 6,3 år.

Tredubblad intjäningsförmåga samt stark utveckling av niomånadersresultat

Logisteas intjäningsförmåga har närmare tredubblats vid årsvis jämförelse och uppgick till 71 Mkr (19) för tredje kvartalet och till cirka 105 Mkr för hela fastighetsbeståndet vid rapportens publicering.

Försäljningen av bolagets modeverksamhet till företaget We Are SpinDye (WRSD) slutfördes under tredje kvartalet och därmed är bolaget numera ett renodlat

fastighetsbolag inriktat på lager- och logistikfastigheter. Dock har kvartalets resultat- och balansräkning påverkats av att WRSD-koncernen har konsoliderats i Logistea.

Bolagets volymtillväxt inom förvaltningsfastigheter visar sin tydlighet vid årsvis jämförelse, där hyresintäkterna för årets första nio månader närmast har sexdubblats och uppgick till 60 Mkr (9) samtidigt som driftnettot ökade till 44 Mkr (7). Kassaflödet från fastighetsverksamhetens löpande verksamhet, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 15 Mkr för tredje kvartalet. Periodens resultat för kvarvarande verksamhet, fastighetsverksamheten, uppgick till 95 Mkr (15), där värdeförändringar i fastigheter har påverkat resultatet positivt med 116 Mkr (18). Även under tredje kvartalet har hyresintäkter och driftnetto fortsatt att utvecklas starkt vid årsvis jämförelse, dock har resultatet belastats med kostnader av engångskaraktär om -3 Mkr. Dessa kostnader är kopplade till Nasdaq Stockholms förnyade börsgranskning som genomförts till följd av bolagets väsentliga verksamhetsförändring i samband med avyttringen av modeverksamheten samt bolagets avsikt att dela ut bolagets samtliga aktier i WRSD. Efter balansdagen har Logistea delat ut hela sitt aktieinnehav i WRSD som erhöles i samband med försäljningen av modeverksamheten till Logisteas aktieägare. Utdelningens belopp uppgick till ett värde om 158 Mkr.

Grönt finansiellt ramverk kompletterar hållbarhetsagenda

Logistea har under kvartalet etablerat ett grönt ramverk som bland annat möjliggör emittering av gröna obligationer. Etableringen av ramverket, med fokus på gröna och energieffektiva byggnader, är ett naturligt nästa steg i bolagets hållbarhetsagenda som även inkluderar fokus på hållbar finansiering. Målsättningen är att kunna finansiera och refinansiera nybyggnationer, befintliga och större renoveringar av byggnader samt investeringar i energieffektivisering såsom solpaneler utifrån det gröna ramverket. Efter kvartalet har bolaget emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån

om 500 Mkr under ett ramverk om 1 000 Mkr. I syfte att möjliggöra tillväxt och skapa flexibilitet vid framtida kapitalanskaffning genomförde bolaget även en fondemission under andra halvan av november 2021. Ett nytt aktieslag har tillkommit och första dag för handel av bolagets B-aktie var den 22 november 2021.

Nytt fastighetskunnigt ledningsteam för fortsatt tillväxt och värdeskapande

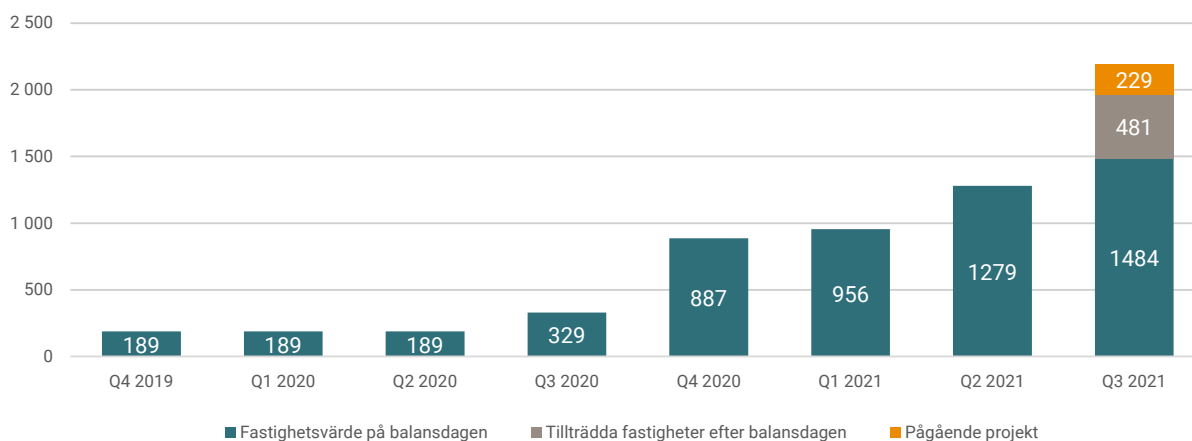
Under året, framförallt under andra halvåret, har bolaget skiftat till medarbetare med fastighetskompetens. Detta blir mitt sista VD-ord inom ramen för Logistea och jag vill särskilt passa på att hälsa min efterträdare Niklas Zuckerman välkommen till rollen som Logisteas nya VD under december 2021. Niklas har lång erfarenhet från fastighetsbranschen och fastighetstransaktioner och kommer tillsammans med sitt ledningsteam och

övriga medarbetare utgöra en dynamisk och tillväxtorienterad organisation.

Tillväxten och avkastningen inom fastighetsportföljen inger förtroende för bolagets fortsatta utveckling. Existerande fastighetsportfölj omfattar projektfastigheter med cirka 32 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Utöver projektfastigheterna äger även Logistea en attraktiv byggrättsportfölj om cirka 150 000 kvm. Projektfastigheterna och byggrätterna är belägna i attraktiva logistiknav och därmed finns goda förutsättningar för att skapa värde till Logisteas aktieägare både på kort och lång sikt.

*Jennie Högstedt Björk,
Verkställande direktör*

Fastighetsvärde per kvartal, Mkr



Vi är Logistea

Logistea AB (publ) är ett svenskt noterat fastighetsbolag inriktat på lager, logistik och lätt industri. Sedan slutet av 2019 har bolaget selektivt förvärvat lager- och logistikfastigheter i attraktiva logistiknät i södra och mellersta Sverige. I syfte att generera största möjliga kundnytta och värde jobbar bolaget kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa såväl fastigheterna som omkringliggande område.

Fastighetsinnehav

Per den 30 september 2021 äger Logistea fastigheter på 13 orter i södra och mellersta Sverige till en samlad uthyrningsbar yta om cirka 165 000 kvadratmeter. Fastighetsvärdet uppgick vid periodens slut till 1 484 Mkr (887). Ytterligare förvärv har skett efter balansdagen och vid rapportens publicering äger Logistea fastigheter på 16 orter i Sverige till en samlad uthyrningsbar yta om närmare 305 000 kvadratmeter.

Logisteas fastighetsportfölj är välpositionerad och fastigheterna är belägna i attraktiva logistiknät med närhet till Göteborg, Jönköping, Örebro och Öresund. I delårsrapporten presenterar bolaget sitt fastighetsbestånd enligt följande:

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

Region Jönköping (Ljungby, Jönköping samt Vaggeryd).

Region Örebro (Karlskoga och Kristinehamn).

Region Öresund (Båstad, Kristianstad och Malmö).

Kunder

Logisteas kunder utgörs till stor del av välkända och expansiva e-handelsbolag, som ställer krav på moderna lager- och logistiklösningar i relevanta geografiska marknader.

Hållbarhet

Logistea har en tydlig målsättning att bidra till FN's Agenda 2030 och därmed agera i syfte att stödja ett hållbart samhälle och värna miljön. Hållbarhet, med bland annat fokus på reduktion av koldioxidutsläpp genom energieffektiva byggnader, är en integrerad del av Logisteas affärsstrategi. Bolaget målsättning är att nybyggda fastigheter ska uppnå BREEM In-use Very Good eller Excellent eller annan likvärdig certifieringsstandard. Bolagets berättigade gröna tillgångar per balansdagen uppgick till cirka 670 Mkr.

Logisteas aktier är noterad på Nasdaq Stockholm under kortnamnen LOGI A och B.

För mer information: www.logistea.se



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

Att gå sin egen väg handlar om att se och fånga möjligheter. Det gör Odd Molly. Bolaget Odd Molly grundades 2002 och har utvecklats från ett modebolag med en unik designidé till ett väletablerat varumärkesbolag som äger och utvecklar varumärket Odd Molly och licensierar varumärket Hunkydory.

2007 noterades Odd Molly på First North för att under 2010 noteras på Nasdaq Stockholms huvudlista. Under 2019 breddade bolaget sin ägarbas och verksamhet till att även omfatta fastighetsförvaltning. Fastighetsverksamheten har haft en snabb tillväxt och har sedan 2020 utgjort ett nytt och eget verksamhetsben. Mode- och fastighetsverksamheten har drivits sida vid sida inom bolaget.

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.spindye.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 158 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 förnyad börsgranskning, se även www.logistea.se.

Finansiellt utfall för tredje kvartalet kopplat till bolagets modeverksamhet återfinns i Not 2 – 4 på sidan 20.



Koncernens resultaträkning i sammandrag

Q3

Mkr	Not	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
		2021	2020	2021	2020	2020
Hysesintäkter		23	3	60	9	18
Fastighetskostnader		-4	0	-16	-2	-4
Driftnetto		19	3	44	7	14
Central administration		-11	-1	-23	-2	-3
Finansnetto		-5	-1	-13	-3	-7
Förvaltningsresultat		3	1	8	2	4
Värdoförändringar fastigheter		12	18	116	18	65
Resultat före skatt		15	19	124	20	69
Aktuell skatt		0	0	-2	0	-1
Uppskjuten skatt		-3	-5	-27	-5	-15
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet		12	14	95	15	53
Periodens resultat från innehav som innehas för värdeöverföring	2	-16	-7	-21	-26	-51
Periodens resultat		-4	7	74	-11	2
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		12	14	95	15	53
Moderbolagets ägare, verksamhet för värdeöverföring		-12	-7	-17	-26	-51
Innehav utan bestämmande inflytande		-4	-	-4	-	-

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

	Not	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
		2021	2020	2021	2020	2020
Periodens resultat		-4	7	74	-11	2
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferenser m.m.		0	0	0	-1	-2
Totalresultat för perioden		-4	7	74	-12	0
Totalresultat för perioden hänförligt till:						
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		12	14	95	14	51
Moderbolagets ägare, verksamhet för värdeöverföring		-12	-7	-16	-26	-51
Innehav utan bestämmande inflytande		-4	-	-4	-	-
Resultat per aktie						
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr						
		0,14	0,33	1,09	0,34	0,64
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr						
		0,00	0,17	0,90	-0,29	0,00
Antal utestående aktier, tusental						
Stamaktier serie A, vid periodens utgång		79 737	37 769	79 737	37 769	71 893
Stamaktier serie A, genomsnittligt antal		78 511	37 769	75 400	35 479	41 298

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



Resultatanalys

Q3

Hyesintäkter

Under det tredje kvartalet ökade hyesintäkterna till 23 Mkr (3) vilket kan jämföras med 60 Mkr (9) för perioden januari – september 2021. Ökningen visar på bolagets tillväxt och verksamhetsomvandling mot fastigheter.

Hyesintäkter för förvaltnings- och projektfastigheter ökade under tredje kvartalet och uppgick på balansdagen till 538 kronor (457) per kvadratmeter och år. Ökningen följer av framgångsrikt arbete med uthyrning och omförhandling samt låg vakans.

Fastighetskostnader

Kostnader relaterade till fastighetsverksamheten uppgick under kvartalet till -4 Mkr (-1). Ökningen följer av ett ökat fastighetsbestånd och inkluderar underhållskostnader samt löpande el- och uppvärmningskostnader. Fastighetskostnader per kvadratmeter för förvaltnings- och projektfastigheter ökade under tredje kvartalet till 127 kronor (60).

Driftnetto

Driftnettet ökade med 16 Mkr och uppgick till 19 Mkr (3) för kvartalet och 44 Mkr (7) för niomånadersperioden. Överskottsgraden uppgick till 82,8 (95,8) procent under kvartalet. Förändringen i överskottsgraden är en konsekvens av att Logistea står för en något större andel av driftskostnaderna i de förvärvade fastigheter.

Central administration

I takt med att Logistea växer har kostnaderna för central administration ökat och uppgick till -11 Mkr (-1) för kvartalet och -23 Mkr (-2) för perioden januari – september 2021. Bolagets förnyade börsgranskning, som skedde till följd av modeverksamhetens avyttring, har inneburit kostnader om -3 Mkr. Samtliga kostnader för projektet har kostnadsförts under det tredje kvartalet.

Finansnetto

Finansnettot för kvartalet uppgick till -5 Mkr (-1) och -13 Mkr (-3) för niomånadersperioden. Det minskade finansnettot beror på ökade räntekostnader till följd av ökade fastighetstransaktioner. Under perioden har lägre ränta kombinerat med låga marknadsräntor haft en positiv effekt på finansnettot.

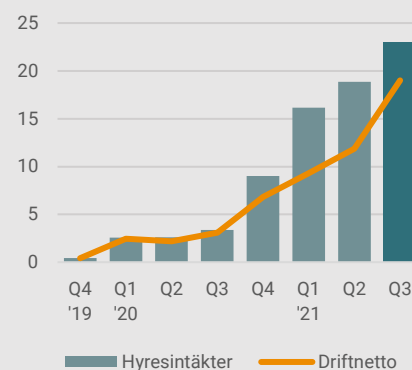
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick för kvartalet till 3 Mkr (1) vilket beror på att hyesintäkterna från fastighetsverksamheten ökat under perioden. Förvaltningsresultatet för perioden januari – september 2021 uppgick till 8 Mkr (2).

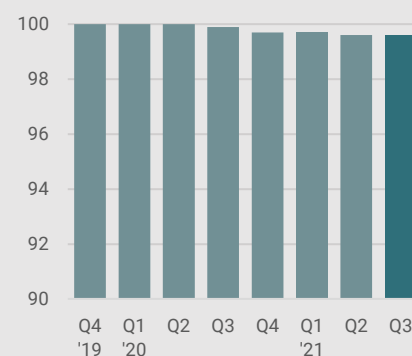
Värdeförändring fastigheter

Den realiserade värdeuppgången i förvaltningsfastigheterna under kvartalet uppgick till 12 Mkr (18) och till 116 Mkr (18) för perioden januari - september 2021. Värdeförändringen grundar sig till stor del av projektverksamheten.

Hyesintäkter och driftnetto per kvartal, Mkr



Ekonomisk uthyrningsgrad per kvartal, %



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Q3

Mkr	Not	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		0	15	16
Förvaltningsfastigheter	5	1 484	329	887
Övriga materiella anläggningstillgångar		4	12	8
Finansiella anläggningstillgångar		-	1	0
Summa anläggningstillgångar		1 488	357	911
Omsättningstillgångar				
Varulager		0	28	27
Kortfristiga fordringar		40	33	34
Likvida medel		79	32	58
Tillgångar som innehas för värdeöverföring	3	241	-	-
Summa omsättningstillgångar		360	93	119
SUMMA TILLGÅNGAR		1 848	450	1 030
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		729	179	470
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		89	-	-
Summa eget kapital		818	-	-
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		675	63	251
Uppskjutna skatteskulder		38	0	14
Övriga långfristiga räntebärande skulder		99	27	2
Summa långfristiga skulder		812	90	267
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		17	112	114
Övriga räntebärande skulder		47	-	88
Övriga skulder		99	69	91
Skulder som innehas för värdeöverföring	3	55	-	-
Summa kortfristiga skulder		218	181	293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 848	450	1 030

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	470	131	131
Totalresultat för perioden	74	-12	0
Emissioner, netto efter emissionskostnader	130	60	339
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	143	-	-
Eget kapital vid periodens utgång	818	179	470



Fastighetsportfölj

Q3

Växande marknad för lager- och logistikfastigheter

Enligt Postnords E-barameter Q2 2021 så växte e-handeln med 16 procent under andra kvartalet 2021 vid en årsvis jämförelse. Den ökade digitala handeln har skapat ett efterfrågetryck på ändamålsenliga lokaler och bidragit till att förändra utseendet på den traditionella logistikfastigheten. Fastigheterna har generellt blivit större och gått från produktförvaring till flödesfastigheter. Dessutom är kraven på bra infrastruktur viktigare än någonsin. Sammantaget bedömer Logistea att efterfrågan kommer överstiga utbudet på nyutvecklade lokaler under lång tid framöver. Kombinationen av en begränsad tillgång på planlagd mark och moderna logistiklokaler utmanar tillväxttakten men ger samtidigt utrymme för en högre hyresnivå på sikt.

Fastighetsinnehav

Logistea har en tydlig tillväxtstrategi att växa inom lager-, logistik- samt lätt industrifastigheter i södra och mellersta Sverige. Logistea har sedan slutet av 2019 successivt förvärvat fastigheter i attraktiva logistiknav i södra och mellersta Sverige.

Per den 30 september 2021 äger Logistea 26 (15) fastigheter på 13 orter i södra och mellersta Sverige. Fastigheternas redovisade värde uppgår till 1 484 Mkr (887), därutöver uppgår värdet för ny- och tillbyggnationer som planeras färdigställas inom 12 månader till 229 Mkr. Hyresvärdet uppgick vid periodens utgång till 93 Mkr (23) och samlad uthyrningsbar yta uppgick till cirka 165 000 kvadratmeter, exklusive pågående ny- och tillbyggnationer. Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick vid periodens utgång till 99,6 (100) procent.

I rapporten presenteras fastighetsbeståndet enligt följande:

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

Region Jönköping – Ljungby, Jönköping samt Vaggeryd.

Region Örebro – Karlskoga och Kristinehamn (*tillkom i Q4*)

Region Öresund – Båstad, Kristianstad och Malmö.

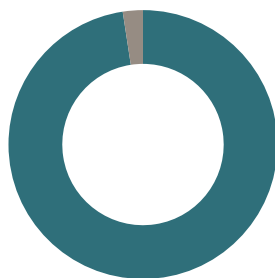
Förvaltningsfastigheter

Under tredje kvartalet tillträdde fyra fastigheter motsvarande ett samlat underliggande fastighetsvärde om totalt 220 Mkr, varav två av fastigheterna förvärvats genom så kallad forward-funding och planeras att färdigställas under andra halvåret 2022. Fastigheterna bedöms generera årliga hyresintäkter om drygt 10 Mkr med ett driftnetto om nästan 10 Mkr.

Under årets första nio månader har totalt nio fullt uthyrda fastigheter förvärvats och tillträtts motsvarande en total uthyrningsbar yta om cirka 56 000 kvadratmeter. Fastigheterna är uppdelade enligt följande; fyra stycken i Borås, tre stycken i Båstad, en fastighet Göteborg och en i Varberg. Det samlade fastighetsvärdet uppgår till 441 Mkr och fastigheterna bedöms generera årliga hyresintäkter om 31 Mkr med ett bedömt driftnetto om 26 Mkr.

Efter balansdagen har bolaget slutfört förvärvet och tillträtt sju fastigheter i Karlskoga och Kristinehamn samt två fastigheter i Falkenberg. Underliggande fastighetsvärde för dessa nio fastigheter uppgår till 481 Mkr. Hyresintäkterna uppgår till 49 Mkr och bedömt driftnetto uppgår till 34 Mkr.

Uthyrningsbar yta per kategori



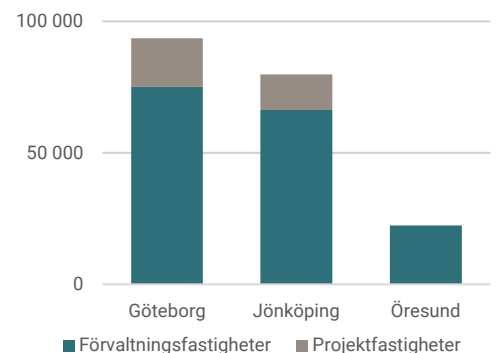
■ Lager/logistik ■ Lätt industri

Uthyrningsbar yta per region



■ Göteborg ■ Jönköping ■ Öresund

Uthyrningsbar yta per region & kategori, kvm



■ Förvaltningsfastigheter ■ Projektfastigheter

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 miljöcertificeras enligt BREEM In-Use Very Good eller Excellent. Inom en nära framtid avses även byggnationen av de två projektfastigheterna 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 logistikläggning 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. Totalt bedöms minst 150 000 till 180 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta kunna utvecklas i logistikparken framöver. Ambitionen är att utveckla en modern logistikpark med fokus på framtidens logistikbehov.

Orealiserade värdeförändringar

Fastighetsportföljens samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 1 484 Mkr (887). Under kvartalet uppgick orealiserad värdeförändring till 12 Mkr (18) och under årets första nio månader till 116 Mkr (18). Värdeförändringen grundar sig huvudsakligen från bolagets projektverksamhet. Fastigheternas redovisade

värde baseras både på externa värderingar av värdenommerade värderingsinstitut samt av internvärderingar. Mer information om Logisteas värderingar finns i Not 14 i Årsredovisning 2020.

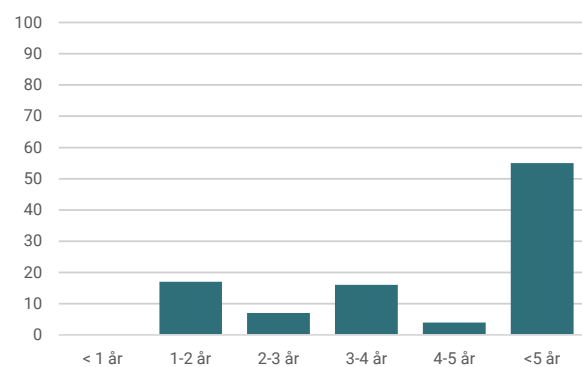
Ingående anskaffningsvärde 1 jan 2021	887
Investeringar i befintliga fastigheter	73
Förvärv	408
Orealiserad värdeförändring	116
Utgående balans 30 sep 2021	1 484

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 har i första uppbyggnadsstadiet av fastighetsportföljen fokuserat på att förvärva fastigheter uthyrda till solida hyresgäster på längre hyresavtal. Per den 30 september 2021 var den återstående hyreskontrakts-längden på samtliga avtal i genomsnitt 6,3 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 hyresavtal, %



Tillträdda förvaltningsfastigheter på balansdagen

Region	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	
			Driftnetto	Mkr
Göteborg	76 064	654	51	42
Jönköping	66 327	494	27	23
Öresund	22 334	265	15	15
Summa förvaltningsfastigheter	164 725	1 413	94	79

Tillträdda förvaltningsfastigheter efter balansdagen fram till och med den 25 november 2021

Region	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	
			Driftnetto	Mkr
Göteborg	9 920	78	7	5
Örebro	98 000	403	42	33
Summa förvaltningsfastigheter	107 920	481	49	38

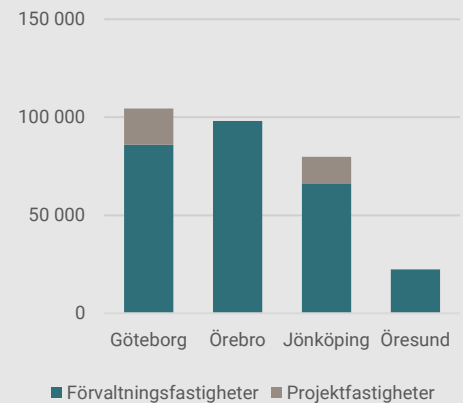
Tillträdda projektfastigheter per 30 september 2021

Region	Uthyrningsbar yta, kvm
Jönköping	13 500
Göteborg	18 500
Summa projektfastigheter	32 000

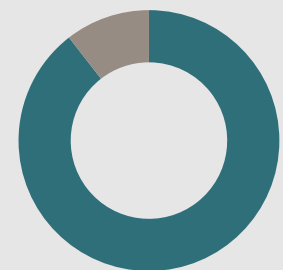
Utöver ovan tabell med projektfastigheter äger Logistea en bygggrättsportfölj i bra logistiklägen uppgående till cirka 150 000 kvm.

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.

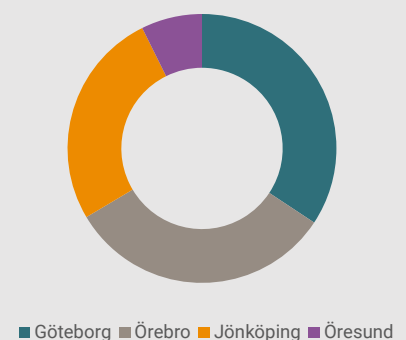
Uthyrningsbar yta per region & kategori 25 november 2021, kvm



Uthyrningsbar yta per kategori 25 november 2021, kvm



Uthyrningsbar yta per region 25 november 2021, kvm



Hållbarhet

Q3

Grönt ramverk naturligt steg i bolagets hållbarhetsagenda

Logistea har en tydlig målsättning att bidra till FN's Agenda 2030 och därmed agera i syfte att stödja ett hållbart samhälle och värna miljön. Hållbarhet, med bland annat fokus på reduktion av koldioxidutsläpp genom energieffektiva byggnader, är en integrerad del av Logisteas affärsstrategi. Bolagets målsättning är att nybyggda fastigheter ska uppnå BREEM In-use Very Good eller Excellent eller annan likvärdig certifieringsstandard. Smarta energilösningar, såsom bland annat installation av solpaneler, ska utgöra grunden för en effektiv driftförbrukning och en hälsosam arbetsmiljö för fastigheternas hyresgäster.

I syfte att realisera Logisteas affärsplan har bolaget även under tredje kvartalet etablerat ett grönt ramverk för hållbar finansiering som möjliggör för bolaget att emittera bland annat gröna obligationer. 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 en oberoende tredje part; ISS ESG, som har bedömt att det gröna ramverket, samt relaterade styrdokument och rapporteringsstandarder, stödjer bland annat FN's Globala Mål (UN Sustainability Development Goals); 7 "Hållbar energi för alla", 11 "Hållbara städer och samhällen" och 13 "Bekämpa klimatförändringarna".

Bolagets gröna tillgångar per balansdagen uppgår till cirka 670 Mkr, där bland annat bolagets projekt i Vaggeryd, Kungsbacka, Kungälv, utbyggnaden i Viared, Borås, samt energibesparande åtgärder och investeringar i solpaneler ingår.

Efter kvartalets utgång har bolaget emitterat seniora icke-säkerställda obligationer inom det nya gröna finansiella ramverket om totalt 500 Mkr under ett ramverk om 1 000 Mkr.

Hållbarhetsmål



Finansiering

Marknadsläge

Årets tre första kvartal har präglats av en överraskande stark global ekonomi. Inflationen överträffade förväntningarna och KPIF i september uppgick till 2,8 procent jämfört med samma månad föregående år, vilket innebär en månadsförändring om 0,5 procent. Inflationsökningen bedöms tillfällig och kan härledas till externa faktorer som dyrare råvaror, högre transportkostnader och brist på halvledare. Vid Riksbankens möte i september meddelade direktionen att räntan samt räntebanan lämnas oförändrad till 2024.

De största riskerna och orosmolnen bedöms vara:

- Ökat inflationstryck
- Ökade energipriser
- Utbudsproblem
- Utvecklingen kring Covid-19

Den svenska arbetsmarknaden har klarat pandemin betydligt bättre än befarat, vilket till viss del beror på att Sverige undvek en total nedstängning under pandemin. Arbetsmarknaden har visat överraskande styrka med en arbetslöshet kring 7,5 procent jämfört med 9 procent för ett år sedan.

Räntebärande skulder

Logistea's räntebärande nettoskuld uppgick vid periodens slut till 759 Mkr (397), där bankfinansiering står för den största delen. Av de räntebärande skulderna var 774 Mkr (253) långfristiga och 64 Mkr (202) kortfristiga skulder.

Nettoupplåningen under perioden januari till september uppgick sammantaget till 229 Mkr (-22). Under samma period har Logistea tagit upp 647 Mkr (186) i nya lån och amorterat 418 Mkr (208).

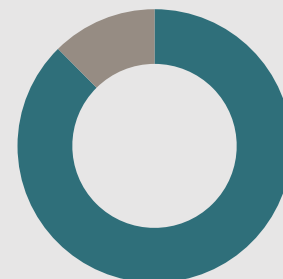
Den genomsnittliga kapitalbindningen är 2,2 år och den genomsnittliga räntebindningen är 0,5 år. Belåningsgraden uppgick till 52 procent (45) och snitträntan är 2,3 procent (3,1).

Obligationsfinansiering

Den 7 oktober 2021 emitterade Logistea ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 500 Mkr under ett ramverk om 1 000 Mkr med förfall i oktober 2024. Obligationslånet löper med rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 5,15 procent. Likviden kommer att användas till investeringar i fastighetsförvärv samt för nybyggnationer. I samband med emissionen fastställde Logistea ett grönt finansiellt ramverk i vilket obligationsemissionen placerats. Detta är ett första steg i bolagets framtida hållbara finansiering.

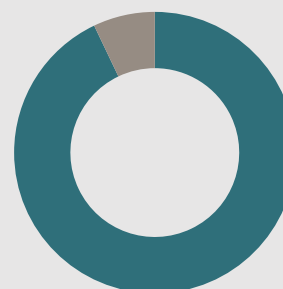
Q3

Fördelning lån



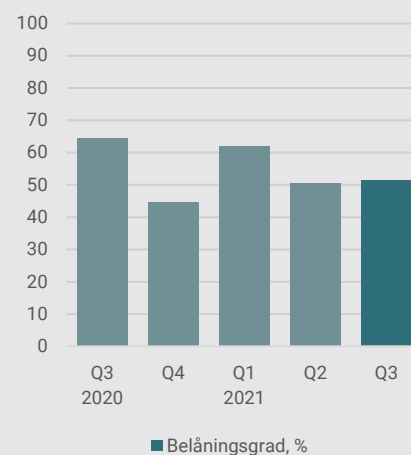
■ Säkerställda banklån ■ Externa reverser

Fördelning lång- och kortfristiga skulder



■ Lång ■ Kort

Belåningsgrad per kvartal, %



■ Belåningsgrad, %

Aktieutveckling

Logisteas aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Small Cap-lista. Betalkursen vid kvartalets ingång var 19,50 och vid kvartalets utgång 20,00, vilket motsvarar ett börsvärde om totalt 1,6 Mdkr per 30 september 2021.

I början av juli 2021 genomfördes en riktad kontantemission om totalt 2 166 667 aktier av serie A till en teckningskurs om 18,00 kr. En grupp internationella investerare under ledning av försäkringsbolaget Phoenix Insurance Company tecknade totalt 1 666 667 aktier och investeraren Bengt Kjell tecknade totalt 500 000 aktier. Bengt Kjell valdes in i Logisteas styrelse vid en extra bolagsstämma den 22 oktober 2021.

I samband med tillträde av tre fastigheter i Göteborgsregionen i augusti emitterade Logistea 912 330 aktier i en kvittningsemission som en del av köpeskillingen.

Aktieägare per 2021-09-30

Aktieägare	Antal aktier	Innehav %
Ilija Batljan direkt eller via bolag	20 051 218	25,1
Phoenix Insurance Ltd.	8 335 276	10,5
M2 Capital Management AB	8 057 793	10,1
Stefan Hansson direkt och via bolag	5 123 252	6,4
Trenäs Förvaltning AB	3 941 828	4,9
Kattvik Financial Services AB	3 179 696	4,0
A.T.V. Holding AB	2 757 077	3,5
Nirvana Invest AB	2 506 000	3,1
Avere Fastigheter AB	2 442 000	3,1
Rolf och Annika Alexander direkt och via bolag	2 393 522	3,0
Totalt 10 största aktieägare	58 787 662	73,7
Övriga	20 948 937	26,3
Totalt samtliga aktieägare	79 736 599	100,0

Källa: Euroclear och aktieägarna själva

Händelser rörande aktien efter balansdagen

Vid en extra bolagsstämma den 22 oktober 2021 beslutades stämman om att emittera en Stam A-aktie, en fondemission för Stam B-aktier samt en omvänd split. Fondemissionens avstämningsdag var den 12 november och innebar att aktieägare vederlagsfritt mottog tio Stam B-aktier för varje Stam A-aktie som ägdes den 10 november. Avstämningsdag för omvänd split, vilket innebar att tio Stam A-aktier lades samman till en Stam A och 10 Stam B-aktier lades samman till en Stam B, var den 24 november 2021.

Den 19 november 2021 registrerades en riktad nyemission om 62 400 000 aktier (6 240 000 efter omvänd split) av Stam B till säljaren av den fastighetsportfölj som Logistea tillträdde i Karlskoga och Kristinehamn den 29 oktober 2021. Första dag för handel med dessa aktier beräknas vara 25 november 2021.

Efter ovan genomförda transaktioner uppgår antal aktier per den 25 november 2021 till 93 950 260 aktier, varav 7 973 660 stycken är Stam A-aktier (ny ISIN-kod SE0017131329) och 85 976 600 stycken är Stam B-aktier (ny ISIN-kod SE0017131337).

Aktiefakta, 30 september 2021

Börsvärde	1,6 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Small Cap
LEI nr	549300ZSB0ZCKM1SL747
Antal aktieägare	7 889

Stamaktie serie A

Antal aktier	79 736 599
Stängningskurs	20,00 kr
ISIN	SE0002017657*

*Ny ISIN-kod från 23 november 2021

Aktiefakta, 25 november 2021

Stamaktie serie A

Antal aktier	7 973 660
ISIN	SE0017131329

Stamaktie serie B

Antal aktier	85 976 600
ISIN	SE0017131337

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Q3

Mkr	Not	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
		2021	2020	2021	2020	2020
Kassaflöde från rörelsen						
Driftnetto kvarvarande verksamhet		19	3	44	7	14
Central administration kvarvarande verksamhet		-11	-1	-23	-2	-3
Rörelseresultat från innehav som innehas för värdeöverföring	4	-16	-6	-21	-24	-49
Justerigar för ej kassaflödespåverkande poster		6	2	10	8	8
Erhållen ränta		0	-	0	0	0
Betald ränta		-2	-2	-10	-5	-8
Betalda inkomstskatter		-	-1	-4	-2	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-4	-5	-4	-18	-41
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning (+) av varulager		-17	3	-22	13	15
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		61	-3	-24	13	12
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-68	5	-47	-2	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-28	0	-97	6	-59
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga fastigheter		-11	-	-73	-	-20
Förvärv av fastigheter		-12	-5	-62	-7	-35
Förändring av övriga anläggningstillgångar		9	-1	7	-2	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14	-6	-128	-9	-57
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Nyemission, netto efter emissionskostnader		40	40	40	40	195
Upptagna lån		163	-	647	-	186
Amortering av lån		-114	-5	-418	-8	-208
Amortering av leasingsskuld		-2	-2	-4	-5	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		87	33	265	27	166
Minskning/ökning av likvida medel						
Periodens kassaflöde		45	27	40	24	50
Likvida medel vid periodens början, netto		53	5	58	8	8
Likvida medel vid periodens slut, netto		98	32	98	32	58
Varav hänförligt till kvarvarande verksamhet		79	-	79	-	-
Varav hänförligt till innehav som innehas för värdeöverföring		19	-	19	-	-

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Rörelsens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick till -4 Mkr (-3), varav -19 Mkr (-6) är hänförligt till modeverksamheten. Kvarvarande verksamhet, fastighetsverksamheten,

genererade 15 Mkr (3) för kvartalet och 22 Mkr (-1) för perioden januari – september 2021. För samma period har koncernen investerat 73 Mkr (0) i befintliga fastigheter där byggnationen av Vaggeryd Logistikpark stod för största delen av investeringarna.

Nyckeltal

Q3

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
	2021	2020	2021	2020	2020
Fastighetsrelaterade					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	1 484	329	1 484	329	887
Hysesintäkter, mkr	23	3	60	9	18
Hysesvärde, mkr	93	23	93	23	63
Driftnetto, mkr	19	3	44	8	15
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,6	100,0	99,6	100,0	99,7
Överskottsgrad, %	82,8	95,8	73,1	92,2	83,7
Antal förvaltningsfastigheter, st	26	5	26	5	15
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	6,8	19,6	21,2	-5,9	0,6
Soliditet, %	44,6	39,9	44,6	39,9	45,7
Räntebärande nettoskuld, mkr	759	213	759	213	396
Belåningsgrad, %	51,1	64,6	51,1	64,6	44,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,8	1,6	1,6	1,4
Genomsnittlig ränta, %	2,3	3,1	2,3	3,1	3,1
Genomsnittlig räntebindning, år	0,5	0,3	0,5	0,3	0,9
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per stamaktie	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Resultat per stamaktie ¹⁾	0,1	0,2	0,2	-0,3	0,0
Substansvärde (NAV) per stamaktie	9,6	4,8	9,6	4,8	6,7
Eget kapital per stamaktie	9,1	4,4	9,1	4,4	8,2
Aktiekurs per stamaktie	20,0	17,1	20,0	17,1	15,0
Betald utdelning	-	-	-	-	-
Antal aktier, tusental					
Antal utestående stamaktier A	79 737	37 769	79 737	37 769	71 893
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A	78 511	37 769	75 400	35 479	41 298

¹⁾Resultat per stamaktie är justerad retroaktivt för utförd fondemission och omvänd split i Q4 2021

För definitioner av nyckeltal, se sidan 24.



Noter

Q3

Not 1. Brygga av resultaträkningen

Brygga för jämförelseperioden Juli – September 2020

Mkr	Not	Uppställningsform enligt tidigare publicerad delårsrapport	Omklassificering av innehav som innehas för värdeöverföring	Omklassificeringar till ny uppställningsform för resultaträkningen	Enligt ny uppställningsform för resultaträkningen
Nettoomsättning		55	-55	-	-
Hysesintäkter		3	-	-	3
Övriga rörelseinäkter		0	0	-	-
Totala intäkter		59	-55	-4	-
Handelsvaror		-29	29	-	-
Fastighetskostnader	A	-	-	-	-
Driftnetto		-	-	-	3
Övriga externa kostnader		-22	21	1	-
Personalkostnader		-10	10	-	-
Avskrivningar		-2	2	-	-
Övriga rörelsekostnader		0	0	-	-
Central administration	B	-	-	-1	-1
Värdeförändring förvaltningsfastighet	C	18	-	-18	-
Rörelseresultat		14	7	-21	-
Ränteintäkter		0	-	0	-
Räntekostnader		-2	0	2	-
Finansnetto		-	-	-1	-1
Resultat efter finansiella poster		12	7	-19	-
Förvaltningsresultat		-	-	-	1
Värdeförändringar fastigheter		-	-	18	18
Resultat före skatt		-	-	19	19
Skatt		-5	-	5	-
Aktuell skatt		-	-	0	0
Uppskjuten skatt		-	-	-5	-5
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		7	7	-	-
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet		-	-	14	14
Periodens resultat från innehav som innehas för värdeöverföring		-	-7	-	-7
Periodens resultat		-	-	14	7

Mkr	Not	Uppställningsform enligt tidigare publicerad delårsrapport	Omklassificering av innehav som innehas för värdeöverföring	Omklassificeringar till ny uppställningsform för resultaträkningen	Enligt ny uppställningsform för resultaträkningen
Nettoomsättning		153	-153	-	-
Hysesintäkter		9	-	-	9
Övriga rörelseinäkter		2	-2	-	-
Totala intäkter		164	-155	-9	-
Handelsvaror		-72	71	1	-
Fastighetskostnader	A	-	-	-2	-2
Driftnetto		-	-	7	7
Övriga externa kostnader		-67	66	1	-
Personalkostnader		-35	33	2	-
Avskrivningar		-8	8	-	-
Övriga rörelsekostnader		-1	1	-	-
Central administration	B	-	-	-2	-2
Värdeförändring förvaltningsfastighet	C	18	-	-18	-
Rörelseresultat		-1	24	-23	-
Ränteintäkter		0	0	-	-
Räntekostnader		-5	2	3	-
Finansnetto		-	-	-3	-3
Resultat efter finansiella poster		-6	26	-20	-
Förvaltningsresultat		-	-	2	2
Värdeförändringar fastigheter		-	-	18	18
Resultat före skatt		-	-	20	20
Skatt		-5	0	5	-
Aktuell skatt		-	-	0	0
Uppskjuten skatt		-	-	-5	-5
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-11	26	-15	-
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet		-	-	15	15
Periodens resultat från innehav som innehas för värdeöverföring		-	-26	-	-26
Periodens resultat		-	-	11	-11

Mkr	Not	Uppställningsform enligt tidigare publicerad delårsrapport	Omklassificering av innehav som innehas för värdeöverföring	Omklassificeringar till ny uppställningsform för resultaträkningen	Enligt ny uppställningsform för resultaträkningen
Nettoomsättning		181	-181	-	-
Hysesintäkter		18	-	-	18
Övriga rörelseinätkter		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	C	65	-	-65	-
Ränteintäkter		0	-	0	-
Räntekostnader		-8	0	7	-
Finansnetto		-	-	-7	-7
Resultat efter finansiella poster		18	51	-69	-
Förvaltningsresultat		-	-	-	4
Värdeförändringar fastigheter		-	-	65	65
Resultat före skatt		-	-	-	69
Skatt		-16	0	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 innehav som innehas för värdeöverföring		-	-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.

C) Värdeförändring förvaltningsfastighet redovisades i jämförelseperioderna juli – september 2020 samt januari – september 2020 som en del i rörelseresultatet.

Not 2. Periodens resultaträkning för verksamhet som innehas för värdeöverföring

Mkr	Jul-sep		Jan-sep	
	2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning	66	56	181	153
Övriga rörelseintäkter	0	0	1	2
Totala intäker	66	56	182	155
Handelsvaror	-29	-29	-68	-72
Övriga externa kostnader	-34	-21	-90	-65
Personalkostnader	-12	-10	-36	-33
Avskrivningar	-4	-2	-6	-8
Övriga rörelsekostnader	-3	-0	-3	-1
Rörelseresultat	-16	-6	-21	-24
Finansiella kostnader	-	-1	-0	-2
Resultat efter finansiella poster	-16	-7	-21	-26
Skatt	-	-0	-	-0
Periodens resultat från innehav som innehas för värdeöverföring	-16	-7	-21	-26

Not 3. Balansräkning för verksamhet som innehas för värdeöverföring

Mkr	2021-09-30
Immateriella anläggningstillgångar	142
Materiella anläggningstillgångar	1
Finansiella anläggningstillgångar	1
Varulager	49
Kundfordringar	22
Kortfristiga fordringar	6
Likvida medel	19
Tillgångar som innehas för värdeöverföring	241
Kortfristiga skulder	55
Skulder som innehas för värdeöverföring	55

Not 4. Kassaflödesanalys för verksamhet som innehas för värdeöverföring

Mkr	Jul-sep		Jan-sep	
	2021	2020	2021	2020
Kassaflöde för den löpande verksamheten	-19	-6	-19	-26
Kassaflöde för investeringsverksamheten	-1	-	-2	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	-
Periodens kassaflöde från verksamhet identifierad för värdeöverföring	-20	-6	-21	-26

Mer information om verksamheten som innehas för värdeöverföring finns att läsa i Redovisningsprinciper på sidan 23.

Not 5. Förvaltningsfastighet

Samtliga förvärv gjorda under året är klassificerade som tillgångsförvärv.

Ingående anskaffningsvärde 1 jan 2021	887
Investeringar i befintliga fastigheter	73
Förvärv	408
Orealiserad värdeförändring	116
Utgående balans 30 sep 2021	1 484

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
	2021	2020	2021	2020	2020
Nettoomsättning	1	55	1	151	178
Administrationskostnader	-10	-62	-20	-175	-227
Rörelseresultat	-9	-7	-20	-24	-50
Resultat från finansiella poster	120	0	118	1	1
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	1
Resultat före skatt	111	-7	98	-23	-48
Skatt på periodens resultat	-	-	0	-	0
Periodens resultat	111	-7	98	-23	-48

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	-	3	4
Materiella anläggningstillgångar	-	1	1
Andelar i koncernbolag	748	138	405
Övriga finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	535	6	90
Uppskjuten skattefordran	-	6	6
Varulager	-	28	27
Övriga fordringar	16	35	21
Kassa och bank	20	22	39
Summa tillgångar	1 320	240	593
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	620	145	398
Obeskattade reserver	-	-	0
Räntebärande skulder	678	-	76
Skulder till koncernföretag	-	41	68
Övriga skulder	23	54	51
Summa eget kapital och skulder	1 320	240	593

Aktuell intjäningsförmåga

Mkr	2021-09-30	2021-06-30	2021-03-31	2020-12-31	2020-09-30	2020-06-30	2020-03-31	2019-12-31
Hysesintäkter	93	85	68	60	23	11	11	11
Fastighetskostnader	-22	-22	-19	-18	-3	-1	-1	-1
Driftnetto	71	64	49	42	19	10	10	10

I tabellen ovan presenterar Logistea sin intjäningsförmåga på 12-månadersbasis. Intjäningsförmågan per 2021-09-30 innehåller inte hyresintäkter och kostnader från de fastigheter i Kristinehamn, Karlskoga och Falkenberg som Logistea tillträdde 29 oktober respektive 1 november 2021. Det tillkommande beståndets hyresintäkter beräknas till 49 Mkr och bedömt driftnetto uppgår till 34 Mkr. Hyresintäkter och uppskattat driftnetto för pågående ny- och tillbyggnationer som planeras färdigställas inom en tolv månadersperiod uppgår till 25 Mkr respektive 23 Mkr. Hyresintäkterna och det bedömda driftnettot för nuvarande bestånd, förvärvat bestånd efter balansdagen samt pågående ny- och tillbyggnationer uppgår till 167 Mkr respektive 128 Mkr.

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. Logisteas resultaträkning påverkas även av värdeförändring och förändringar i fastighetsbeståndet samt av värdeförändringar avseende derivatinstrument. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftsöverskott baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade fastighetskostnader för aktuellt bestånd.

Övrig information

Medarbetare

Antalet medarbetare i koncernen uppgick vid periodens utgång till totalt 70 (71) medarbetare, varav anställda i kvarvarande verksamhet uppgick till 4. Medeltalet medarbetare under tredje kvartalet uppgick till 71 personer (71).

Den 1 juli 2021 avyttrades modeverksamheten till We aRe Spin Dye AB och från och med den 26 oktober 2021 ingår inte längre modeverksamhetens medarbetare i Logisteas redovisning.

Vid rapportens publicering finns 7 anställda medarbetare inom Logistea. Ytterligare 4 personer har rekryterats varav två rekryteringar avser VD och vice VD/transaktionschef som beräknas tillträda under december 2021.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Etablering av grönt finansiellt ramverk samt emittering av icke-säkerställda gröna obligationer om 500 Mkr.

Vid extra bolagsstämma 22 oktober 2021 fattades beslut om att ändra företagsnamn till Logistea AB, ändra verksamhetsföremål, utdelning av samtliga aktier i WRSD till bolagets aktieägare, nyemission, införande av B-aktier, fondemission, omvänd aktiesplit, incitamentsprogram 2021/2025 samt nyval av Bengt Kjell som styrelseledamot.

Förvärv och tillträde av fastigheter i Falkenberg, Karlskoga och Kristinehamn till ett underliggande fastighetsvärde av 481 Mkr med en uthyrningsbar yta om cirka 108 000 kvm. Samlade hyresintäkter beräknas till 49 Mkr och driftnetto till 34 Mkr.

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.

Fondemission, riktad nyemission samt omvänd aktiesplit har genomförts. Bolagets B-aktie togs upp till handel på Nasdaq Stockholm 22 november och bolagets obligationslån noteras på Nasdaq Stockholm den 26 november 2021.

Redovisningsprinciper



Redovisningsprinciper

Logistea följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen 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 delårsrapporten. Jämförelsetal för resultatposter i text är för samma period föregående år. Jämförelsetal för balansposter i text är från årsskiftet.

Ny uppställningsform för resultaträkningen

Delårsrapporten för perioden januari – september 2021 innehåller en ny uppställningsform för resultaträkningen samt rapport över totalresultatet. Bryggor för övergång från uppställningsform i tidigare publicerade delårsrapporter till den nya uppställningsformen finns i Not 1.

Avyttring av modeverksamheten till We aRe Spin Dye AB (publ)

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). Tillgångar och skulder i den avyttrade koncernen Odd Molly Sverige AB är klassificerade som verksamhet som innehas för värdeöverföring. En avyttringsgrupp som klassificeras som att den innehas för värdeöverföring värderas till det lägsta av det redovisade värdet och det verkliga värdet efter avdrag för kostnader för värdeöverföring. Tillgångar i avyttringsgruppen redovisas separat från övriga tillgångar i balansräkningen på raden Tillgångar som innehas för värdeöverföring och skulder hänförliga till avyttringsgruppen redovisas separat från andra skulder i balansräkningen på raden Skulder som innehas för värdeöverföring, se Not 3. Resultatet från modeverksamheten benämns i resultaträkningen som resultat för verksamhet identifierad för värdeöverföring, se Not 2. Slutligen är även kassaflödet för modeverksamheten utbruten och redovisas som kassaflöde för verksamhet identifierad för värdeöverföring, se Not 4.

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 6,3 år. De väsentliga variablerna, som är avgörande för det beräknade verkliga värdet, är direktavkastningskravet och inflationsantagandet. Andra viktiga variabler är långsiktiga driftöverskott, hyresnivåer, vakansnivåer och geografiskt läge. Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger bland annat marknads 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.

Redovisade värden för koncernens byggrätter baseras på ortsprisanalyser från transaktioner i området med liknande byggrätter. Nedlagda kostnader för exempelvis markarbeten adderas till värdena.

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 Nasdaqs 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

Q3

Aktiekurs per stamaktie

Genomsnittskurs under perioden.

Antal förvaltningsfastigheter

Antal fastigheter i koncernen på balansdagen.

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 inklusive Lex Asea-utdelning.

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Driftnetto/Driftöverskott

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

Förvaltningsfastigheter i balansräkningen innefattar fastigheter under löpande förvaltning samt projektfastigheter.

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.

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

Driftsöverskott/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

Q3

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.

Stockholm den 26 november 2021

Logistea AB (publ)
Organisationsnummer 556627-6241

Patrik Tillman
Styrelseordförande

Bengt Kjell
Vice styrelseordförande

Sanja Batljan
Styrelseledamot

Johan Mark
Vice styrelseordförande

Fredrik Palm
Styrelseledamot

Caroline Thagesson
Styrelseledamot

Jennie Högstedt Björk
Verkställande direktör



Logistea AB org nr 556627-6241

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Logistea AB per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 26 november 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tobias Strähle

Auktoriserad revisor

Logistea i korthet

Logistea AB (publ) är ett svenskt noterat fastighetsbolag inriktat på lager, logistik samt lätt industri. Sedan slutet av 2019 har bolaget selektivt förvärvat lager- och logistikfastigheter i attraktiva logistiknav i södra och mellersta Sverige. Bolaget noterades på First North 2007 och har sedan 2010 varit noterat på Nasdaq Stockholms huvudlista. En extra bolagsstämma fattade den 22 oktober 2021 beslut om att byta firmanamn till Logistea AB (publ) från tidigare Odd Molly International AB (publ).

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2021	2022-02-18
Delårsrapport Q1 2022	2022-05-06
Årsstämma	2022-05-06
Delårsrapport Q2 2022	2022-07-15
Delårsrapport Q3 2022	2022-10-28

Kontaktuppgifter

Jennie Högstedt-Björk
VD
Telefon: +46 (0)8 522 28 500

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 26 november 2021 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