

Fortsatt stark tillväxt

Summering januari – mars 2022

- Hyresintäkterna ökade med 182 procent och uppgick till 50 Mkr (18).
- Driftnettot ökade med 172 procent till 33 Mkr (12).
- Förvaltningsresultatet ökade med 330 procent till 13 Mkr (3).
- Resultatet för fastighetsverksamheten uppgick till 155 Mkr (4), där värdeförändring av fastigheter påverkat resultatet positivt med 179 Mkr (3).
- Resultat per aktie uppgick till 1,6 kr (0,0).
- Substansvärde per aktie ökade till 13,8 kronor per aktie (7,1).
- Tillträde av fastigheter till ett fastighetsvärde av 178 Mkr.
- Riktade nyemissioner om totalt 851 494 aktier har genomförts i syfte att finansiera fastighetsförvärv.
- 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.
- Beslut om företrädesemission om 350 Mkr före emissionskostnader, för att säkra möjlighet att realisera tillväxtmål. Totalt emitteras 19 428 133 stamaktier, motsvarande 16,7 procent av totala antalet röster i Logistea.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

- Företrädesemissionen slutfördes 12 april med 38,6 procent övertäckning.
- Avtal om förvärv av 19 fastigheter till ett värde om 892 Mkr har tecknats efter kvartalets utgång, med uthyrningsbar yta uppgående till 153 500 kvm och hyresvärde till 68 Mkr. Förvärvet 5 maj 2022 av en portfölj av 14 fastigheter till ett värde om 745 Mkr utgör merparten av detta.
- Efter balansdagen har Logistea ingått avtal om att i samband med förvärv emittera totalt 3 785 258 stam B-aktier med en snittkurs om 33 kronor per aktie till ett sammanlagt värde av 125 Mkr.

Mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2022	2021	2021/2022	2021
Fastighetsvärde	3 075	956	3 075	2 607
Hyresintäkter	50	18	125	93
Driftnetto	33	12	86	65
Förvaltningsresultat	13	3	28	18
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	155	4	469	317
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	13,8	7,1	13,8	11,8
Resultat per stamaktie A och B, kr	1,6	0,0	5,0	3,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,3	99,7	99,3	95,2
Soliditet, %	37,1	42,6	37,1	36,0
Belåningsgrad, %	56,6	51,7	56,6	55,9

Utfall och jämförelsesiffror i Logisteas delårsrapport för Q1 2022 avser bolagets fastighetsverksamhet. Finansiellt utfall för bolagets modeverksamhet finns utbrutet i respektive finansiell räkning med förklaringar i Not 4 – 6. För definitioner av nyckeltal se sidan 20.



VD-ord

”Under första kvartalet ökade fastighetsvärdet från 2 607 miljoner kronor till 3 075 miljoner kronor. Vid denna rapportens publicering den 6 maj 2022 har fastighetsvärdet ökat ytterligare – till 3 967 miljoner kronor”

Q1

Logistea har under första kvartalet fortsatt sin snabba tillväxtresa, mot målet att bli ett av de ledande fastighetsbolagen fokuserat på lager, logistik och lätt industri. Under första kvartalet ökade fastighetsvärdet från 2 607 miljoner kronor till 3 075 miljoner kronor. Vid denna rapportens publicering den 6 maj 2022 har fastighetsvärdet ökat ytterligare – till 3 967 miljoner kronor – genom de fastigheter vi tillträtt och de köpeavtal vi ingått hittills under andra kvartalet, en ökning med 52 procent sedan årsskiftet. Detta är i linje med de finansiella mål som vi kommunicerade i februari 2022 som bland annat inkluderar att nå ett fastighetsvärde över 15 miljarder kronor vid utgången av 2024 och att vi årligen även ska färdigställa 25 000 kvm uthyrningsbar yta.

Vi fokuserar fortsatt på långa hyresavtal och stabila hyresgäster i bra lägen, och är glada över att under kvartalet ha kunnat välkomna sju nya hyresgäster på fyra orter. Underliggande genomsnittlig värderingsyield för förvaltningsfastigheterna uppgick vid kvartalets utgång till 5,8 procent (6,1).

Tillväxt med god avkastning

Kvartalet präglades mycket av Rysslands invasion av Ukraina, och kapitalmarknaden påverkades märkbart. Våra nya förvärv är finansierade till del genom banklån och det har varit viktigt med de upparbetade relationer vi har med några av de största nordiska bankerna. Den absoluta merparten av våra hyresavtal indexeras årligen med KPI-utvecklingen. Det, i kombination med att merparten av avtalen också är så kallade triple net avtal där hyresgästen bland annat står för taxebundna kostnader såsom energi och uppvärmning, gör att Logistea till stor del har en inflationssäkrad hyres- och intjäningsförmåga.

Affärsmöjligheterna är många, men vi agerar i den takt vi anser bäst för stunden – varje individuell affär ska vara bra för Logistea och våra aktieägare. Tillväxt är viktigt men viktigast är att vi kan leverera en god avkastning.

Logisteas intäkter har ökat kraftigt och uppgick första kvartalet till 50 miljoner kronor (18), en ökning motsvarande 182 procent. Förvaltningsresultatet ökade med imponerande 330 procent till 13 miljoner kronor (3). Resultatet efter skatt för första kvartalet uppgick till 155 miljoner kronor (4) där realiserade värdeförändringar i fastigheter påverkade resultatet positivt med 179 miljoner kronor (3).

Substansvärdet uppgick vid kvartalets slut till 13,8 kronor per aktie, att jämföra med 11,8 kronor per aktie vid årsskiftet, motsvarande en ökning på 17 procent. Vid beaktande av nyligen genomförda transaktioner och företrädesemissionen så uppgår substansvärdet per aktie till 15,1 kronor.

För att ytterligare möjliggöra fortsatt expansion genomfördes under första kvartalet en företrädesemission med avslutad teckningsperiod 12 april. Emissionen övertecknades med 38,6 procent och tillförde bolaget 350 miljoner kronor före emissionskostnader. Fram till denna rapportens publicering 6 maj 2022 har vi sedan årsskiftet ingått avtal om att i samband med förvärv emittera totalt 4 636 752 stam B-aktier med en snittkurs om 31,90 kronor per aktie till ett sammanlagt värde av 148 miljoner kronor.

Det starka stöd som aktieägare visade oss i företrädesemissionen är glädjande. Kapitalet från emissionen utgör en viktig komponent i vår förvärvskapacitet i närtid och i att skapa långsiktigt värde för våra aktieägare

God utveckling inom projektutveckling

I slutet av kvartalet färdigställdes vårt första projekt i Vaggeryd Logistikpark. I enlighet med planen färdigställdes en byggnad om 13 500 kvadratmeter till bland annat hyresgästerna Azelio och Båstad Lager och Logistik. Ett annat spännande projekt är det i Lockryd i Svenljunga för en tilltänkt batterifabrik på cirka 380 000 kvm där vi ingick en avsiktsförklaring i slutet av 2021. Det fortlöper enligt plan och detaljplaneprocessen påbörjades under kvartalet.

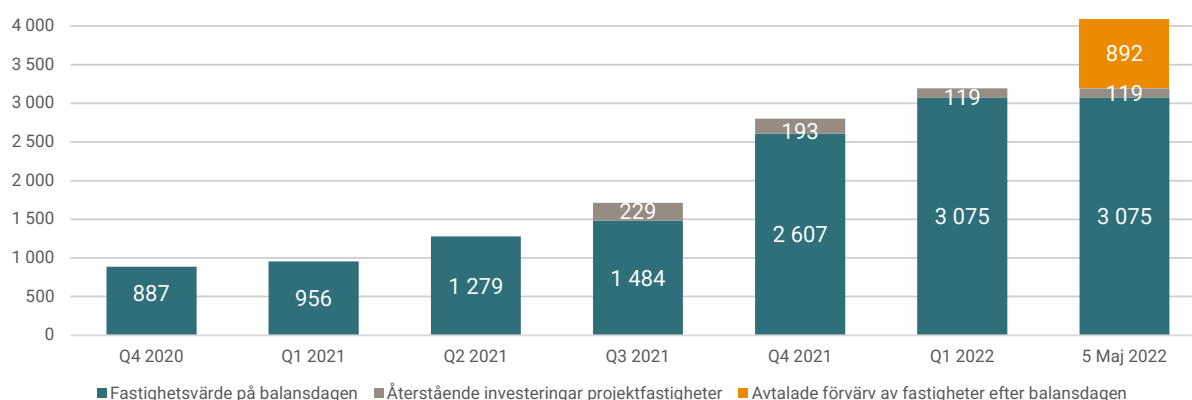
Organisatoriskt har vi i ledningsgruppen vuxit med Maléne Broman, Maria Kruse och Jesper Carlsöö. Maléne, med ansvar för förvaltningen kommer att säkerställa en effektiv och hållbar förvaltning. Maria, med ansvar för hållbarhet blir en viktig del i att utveckla hållbarhetsarbetet för Logistea. Jesper, med långvarig erfarenhet från uthyrning av lager- och logistik, kommer att spela en avgörande roll vid projektutveckling och projektuthyrning. Logistea äger idag cirka 300 500 kvadratmeter byggrätter och med Jespers kunskap och track-record ser vi fram emot att uppföra många nya attraktiva hållbara logistikanläggningar.

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör



Logisteas utveckling

Fastighetsvärde per kvartal, Mkr



Intjäningsförmåga, Mkr

Mkr	2020-12-31	2021-03-31	2021-06-30	2021-09-30	2021-12-31	2022-03-31	2022-05-05
Hysesintäkter förvaltningsfastigheter	60	68	85	87	155	179	242
Hysesintäkter projektfastigheter	-	-	-	34	34	20	25
Fastighetskostnader	-18	-19	-21	-22	-31	-33	-39
Driftnetto	42	49	64	99	158	166	228
Central administration	-6	-7	-10	-15	-20	-26	-28
Finansnetto	-10	-12	-20	-23	-53	-55	-60
Förvaltningsresultat	26	30	34	61	85	85	140

I tabellen ovan presenteras bolagets intjäningsförmåga på 12-månadersbasis. Uppställningen är inte att likställa med en prognos. Driftnettot baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade fastighetskostnader för aktuellt och avtalat bestånd och fastighetsprojekt. För utförligare beskrivning av intjäningsförmågan hänvisas till sidan 18.

Händelser efter balansdagen

Förvärv av större fastighetsportfölj från Profura

Den 5 maj avtalades förvärvet av en fastighetsportfölj om 14 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 745 Mkr. Fastigheternas snittlöptid uppgår till strax över 13 år och har ett driftnetto om 48 Mkr. Förvärvet kommer att finansieras genom emitterade aktier i Logitea, kontant samt bankfinansiering.

Företrädesemission

Under april 2022 slutfördes företrädesemissionen med en emissionslikvid om 350 Mkr före emissionskostnader. Teckningskursen var 18 kronor per stamaktie och totalt emitterades 19 428 133 stamaktier.

Beräknat på ovanstående två händelser samt övriga förvärv genomförda och avtalade efter balansdagen beräknas nedan nyckeltal påverkas proforma på följande sätt:

	Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	Substansvärde per stamaktie, kr/aktie	Soliditet, %
Nyckeltal på balansdagen (2022-03-31)	6,5	13,8	37,1
Efter företrädesemission och transaktioner efter balansdagen	7,8	15,1	41,1

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
		2022	2021	2021/2022	2021
Hysesintäkter		50	18	125	93
Fastighetskostnader		-17	-6	-39	-28
Driftnetto	2	33	12	86	65
Central administration		-8	-5	-27	-24
Finansnetto	3	-12	-4	-31	-23
Förvaltningsresultat		13	3	28	18
Värdeförändringar fastigheter		179	3	554	378
Värdeförändringar derivat		0	-	0	-
Resultat före skatt		192	6	583	396
Aktuell skatt		0	-1	0	-1
Uppskjuten skatt		-37	-1	-114	-78
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet		155	4	469	317
Periodens resultat från utdelad verksamhet	4	-3	-4	-24	-24
Periodens resultat		152	0	445	293
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		155	4	467	317
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-3	-4	-16	-16
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-8	-8

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Not	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
		2022	2021	2021/2022	2021
Periodens resultat		152	0	443	293
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferenser m.m.		0	-1	-4	-4
Totalresultat för perioden		152	-1	439	289
Totalresultat för perioden hänförligt till:					
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		155	4	467	317
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-3	-5	-20	-20
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-8	-8
Resultat per aktie¹⁾					
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		1,60	0,05	5,26	3,73
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		1,57	0,00	5,05	3,49
Antal utestående aktier, tusental					
Stamaktier serie A och B, vid periodens utgång		97 141	71 893	97 141	96 289
Stamaktier serie A och B, vägt genomsnittligt antal		96 746	71 893	84 538	78 768

¹Resultat per stamaktie är justerad retroaktivt för utförd fondemission och omvänd split i november 2021
Brygga mellan uppställningsform för resultaträkningen enligt tidigare delårsrapporter och nuvarande finns redovisad i Not 1.



Resultatanalys

Hyresintäkter

Hyresintäkterna inklusive hyrestillägg för det första kvartalet ökade med 182 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick på balansdagen till 50 Mkr (18). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till ökade intäkter främst till följd av fastighetsförvärv, ökade tillägg och indexering av hyresavtalen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden var på balansdagen 99,3 procent (99,7) och det kontrakterade hyresvärdet för förvaltningsfastigheterna uppgick till 179 Mkr (68), en ökning med 163 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under första kvartalet till 17 Mkr (6). Kostnaderna består till största del av fastighetsskötsel och drift i form av el, värme och vatten. Ökningen är hänförlig till det större fastighetsbeståndet samt en viss ökning av taxebundna kostnader till följd av ökade el- och uppvärmningskostnader. Merparten av Logistea's fastighetskostnader debiteras till hyresgästerna i form av hyrestillägg.

Driftnetto

Driftnettot ökade med 172 procent och uppgick till 33 Mkr (12). En specificering av driftnettot för kvartalet återfinns i not 2.

Central administration

Kostnader för central administration, vilket avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner, uppgick till 8 Mkr (5) för det första kvartalet. Ökningen är hänförlig till bolagets expansion, nyanställningar och jämförelsestörande poster uppgående till 3 Mkr.

Finansnetto

De finansiella kostnaderna uppgick till 12 Mkr (4). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 3,1 procent (2,8). Till följd av fastighetsförvärv har de räntebärande skulderna ökat till 1 740 Mkr (454) och belåningsgraden ökat till 56,6 procent (51,7). Räntetäckningsgraden ökat till 2,1 gånger (1,8) för perioden. Se vidare information om räntebärande skulder på sidan 12.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade och uppgick till 13 Mkr (3) för det första kvartalet. Ökningen är till stor del hänförlig till det ökade fastighetsbeståndet.

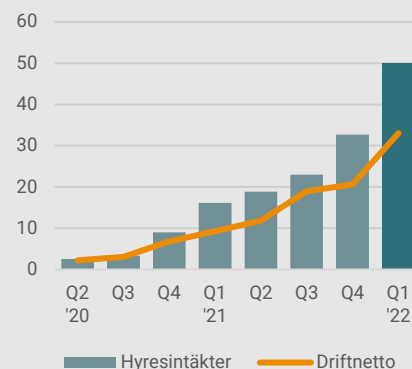
Resultat för fastighetsverksamheten¹

Resultatet för fastighetsverksamheten, uppgick till 155 Mkr (4) för perioden påverkat av ökat förvaltningsresultat samt orealiserad värdeförändring i fastighetsbeståndet stod för 179 Mkr (3) och uppskjuten skatt för 37 Mkr (1). Mer information om orealiserade värdeförändringar återfinns i not 7.

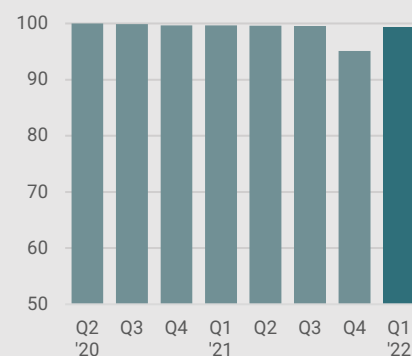
¹ Kvarvarande verksamhet efter att modeverksamheten delats ut.

Q1

Hyresintäkter och driftnetto per kvartal, Mkr



Ekonomisk uthyrningsgrad per kvartal, %



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Q1

Mkr	Not	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		1	-	1
Förvaltningsfastigheter	7	3 075	956	2 607
Nyttjanderättstillgångar		9	6	2
Övriga materiella anläggningstillgångar		2	0	0
Finansiella anläggningstillgångar		1	2	1
Derivat		1	-	-
Summa anläggningstillgångar		3 089	964	2 611
Omsättningstillgångar				
Varulager		-	2	-
Kortfristiga fordringar		104	16	82
Likvida medel		72	64	218
Tillgångar som innehas för värdeöverföring	6	-	112	-
Summa omsättningstillgångar		176	194	300
SUMMA TILLGÅNGAR		3 265	1 158	2 911
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 212	493	1 049
Summa eget kapital		1 212	493	1 049
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		1 540	524	1 514
Leasingskulder		7	1	-
Uppskjutna skatteskulder		128	15	90
Derivat		0	-	-
Summa långfristiga skulder		1 675	540	1 604
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder		272	34	172
Leasingskulder		2	4	2
Övriga skulder		104	44	84
Skulder som innehas för värdeöverföring	6	-	43	-
Summa kortfristiga skulder		378	125	258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 265	1 158	2 911

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	Jan-mar		Jan-dec
	2022	2021	2021
Eget kapital vid periodens ingång	1 049	470	470
Totalresultat för perioden	152	-1	289
Emissioner, netto efter emissionskostnader	11	24	317
Apportemission förvärv av MBRS Group	-	-	142
Utdelning av innehav i MBRS Group	-	-	-177
Personaloptionsprogram	-	-	8
Eget kapital vid periodens utgång	1 212	493	1 049



Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Q1

Mkr	Not	Jan-mar		Jan-dec
		2022	2021	2021
Kassaflöde från rörelsen				
Driftnetto kvarvarande verksamhet		33	12	65
Central administration kvarvarande verksamhet		-8	-5	-24
Rörelseresultat från utdelad verksamhet	5	-3	-4	-24
Justerigar för ej kassaflödespåverkande poster		0	2	11
Erhållen ränta		-	1	-
Betald ränta		-11	-5	-17
Betalda inkomstskatter		-0	-3	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		11	-2	10
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av varulager		-	-6	-22
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-20	-9	-36
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		7	-	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2	-17	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	7	-111	-7	-161
Förvärv av fastigheter		-164	-10	-331
Förändring av övriga anläggningstillgångar		-2	-2	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-277	-19	-493
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyemission, netto efter emissionskostnader		-2	-	38
Personaloptioner		-	-	8
Upptagna lån		149	88	1 256
Amortering av lån		-14	-5	-642
Amortering av leasingskuld		-	-1	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		133	83	658
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde		-146	47	160
Likvida medel vid periodens början, netto		218	58	58
Likvida medel vid periodens slut, netto		72	105	218

Kommentar till kassaflödesanalysen

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick för kvartalet till 11 Mkr (-2), varav -3 Mkr (-4) är hänförliga till utdelad verksamhet. Fastighetsverksamheten genererade 14 Mkr (2) i kassaflöde för kvartalet.

Logistea har investerat 164 Mkr (10) i kontanta medel i förvärv av fastigheter och har under perioden investerat 111 Mkr (7) i nyproduktionen av fastigheter i Borås och Vaggeryd. Koncernen har vid kvartalets slut samlade likvida medel uppgående till 72 Mkr (105).

Fastighetsportfölj

Logistea fortsätter sin tillväxt och förverkligandet av visionen att vara den naturliga långsiktiga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri. Det realiserar genom förvärv, utveckling och förvaltning av fastigheter och mark.

Det operativa målet att fastighetsvärdet ska överstiga 15 Mdkr vid utgången av 2024, ska ske genom att:

- Förvärva fastigheter och byggbar mark i attraktiva lägen i Sverige, och över tid även i övriga Norden, lämpade för lager, logistik och lätt industri.
- Löpande utveckla 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 verksamhet, där digitalisering och teknik är möjliggörare, och där miljöpåverkan och social hållbarhet beaktas i affärsbesluten.

Per den 31 mars 2022 ägde Logistea 45 fastigheter (18) på 23 orter i Sverige. Samlade hyresintäkter under det första kvartalet uppgick till 50 Mkr (18) och för de senaste 12 månaderna till 125 Mkr. Samlad uthyrningsbar yta uppgick till 369 409 kvadratmeter, inklusive pågående ny- och tillbyggnationer. Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick vid kvartalets utgång till 99,3 procent (99,7).

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 3 075 Mkr (956), därutöver uppgår kommande investeringar för ny- och tillbyggnationer som planeras färdigställas inom 12 månader till 119 Mkr. Efter balansdagen har avtalade förvärv och tillträden skett av fastigheter motsvarande ett samlat fastighetsvärde av 892 Mkr.

Under första kvartalet uppgick orealiserad värdeförändring till 179 Mkr (7). Värdeförändringen grundar sig huvudsakligen på justerade direktavkastningskrav för förvaltningsfastigheter samt ökade hyresintäkter för förvaltningsfastigheter och ökade värden från projektverksamheten. Värderingsyielden för Logisteas förvaltningsfastigheter uppgick vid utgången av första kvartalet till 5,8 procent (6,1). Mer information återfinns i not 7.

Fastigheternas redovisade värde baseras både på externa värderingar av välrenommerade värderingsinstitut samt av interna värderingar. 64 procent av fastigheterna har per balansdagen värderats externt och resterande fastigheter värderats internt. Mer information om Logisteas värderingar finns i Not 10 i Årsredovisning 2021.

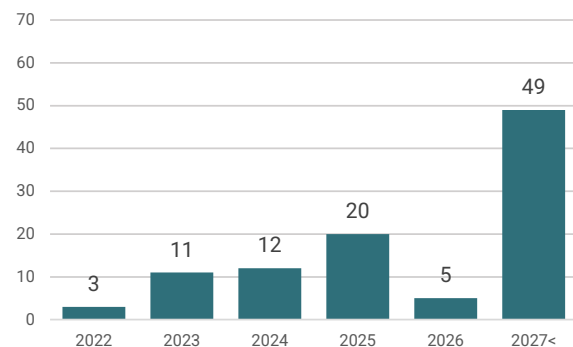
Mkr	Q1 2022	Q1 2021
Fastighetsvärde vid periodens början	2 607	887
Investeringar i befintliga fastigheter	111	7
Förvärv	178	59
Orealiserad värdeförändring	179	3
Fastighetsvärde vid periodens slut	3 075	956

Kunder och hyresavtal

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

Logistea fokuserar på att förvärva fastigheter som är uthyrd till solida hyresgäster på längre hyresavtal. Per den 31 mars 2022 var den återstående längden på samtliga hyresavtal i genomsnitt 6,5 år. Logisteas hyresgäster verkar i ett stort antal branscher vilket minskar risken för hyresförluster och vakanser.

Förfallostruktur hyresvärde, %



Fastighetsbestånd per balansdag 31 mars 2022

Region	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Driftnetto, Mkr	Byggrätt, kvm
Örebro	98 505	514	42	32	50 000
Jönköping	95 800	621	43	37	33 500
Göteborg	92 714	960	63	53	33 000
Linköping	28 260	194	14	11	2 000
Öresund	22 910	286	16	15	13 000
Summa	338 189	2 575	179	148	131 500
Projektfastigheter	31 220	500	20	18	169 000
Summa	369 409	3 075	199	166	300 500

Av totala antalet byggrätter innehåser 42 000 kvm via en ensidig option.

Under kvartalet har bolaget tillträtt fyra fastigheter motsvarande cirka 24 255 kvm uthyrbar yta samt 63 000 kvm byggrätter till ett samlat fastighetsvärde om 178 Mkr.

För att tydliggöra vilka städer respektive region innefattar presenteras fastighetsbeståndet enligt följande¹:

Region Göteborg – Borås, Falkenberg, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Svenljunga, Partille, Tanum, Tranemo, Trollhättan, Vara, Varberg

Region Jönköping – Gnosjö, Jönköping, Kalmar, Ljungby, Mullsjö, Vaggeryd

Region Linköping – Kalmar, Motala och Mjölby

Region Norr – Kramfors, Piteå, Timrå och Ånge

Region Örebro – Karlskoga och Kristinehamn

Region Öresund – Bromölla, Båstad, Kristianstad, Malmö och Olofström

1) Fastighetsbeståndet följs inte upp per region internt. Uppdelningen är enbart ett geografiskt tydliggörande.

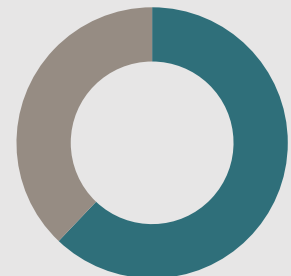
Avtalade förvärv och tillträden av fastigheter efter balansdagen (t.o.m. 5 maj 2022)

Region	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Driftnetto, Mkr	Byggrätt, kvm
Öresund	63 402	308	20	19	-
Göteborg	62 116	444	32	28	-
Norr	16 759	67	11	11	4 500
Jönköping	11 240	73	5	4	60 000
Summa	153 517	892	68	62	64 500

Efter balansdagen, till och med 5 maj 2022, har Logistea

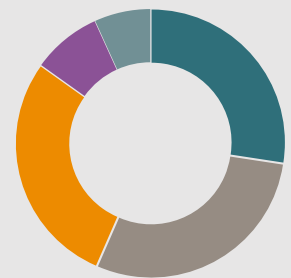
- Avtalat förvärv och tillträtt en fastighet med ett underliggande fastighetsvärde om 85 Mkr och en uthyrningsbar yta på cirka 22 600 kvm
- Avtalat förvärv och tillträtt en fastighet med en bedömd investering uppgående till cirka 45 Mkr, varav markförvärvet uppgår till 3,6 Mkr
- Avtalat förvärv av en fastighet på 9 800 kvm med ett fastighetsvärde på 53 Mkr
- Avtalat förvärv av en markfastighet om 40 000 kvm (motsvarande 25 000 kvm byggrätt) längs E4:an i Ödeshög med tillhörande ensidig option att förvärva ytterligare 40 000 kvm mark. Beräknat tillträde under Q2 2022
- Avtalat om förvärv av en fastighetsportfölj om 745 Mkr med en uthyrningsbar yta om 121 000 kvm och ett hyresvärde om 50 Mkr. Beräknat tillträde i juni 2022.

Uthyrningsbar yta per kategori 31 mars 2022, kvm



■ Lager/logistik ■ Lätt industri

Uthyrningsbar yta per region 31 mars 2022, kvm



■ Göteborg ■ Örebro
■ Jönköping ■ Linköping
■ Öresund

Projektfastigheter

Logistea är aktivt drivande i att vidareutveckla de områden där bolaget har sina fastigheter. I syfte att skapa största möjliga kundnytta jobbar bolaget kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa fastigheterna.

Borås (Viared). Projektet att bygga till cirka 9 000 kvm till befintliga 8 700 kvm fortskrider. Hyresgästen, e-handelsaktören Cellbes har påbörjat installation av automationslösningen "Autostore" och inflyttning är planerad till andra kvartalet 2022.

Vaggeryd Logistikpark. Logistikparken är ett omfattande utvecklingsområde i ett utmärkt logistikläge söder om Jönköping där även järnvägsanslutning ingår. Första etappen, en toppmodern logistikfastighet om cirka 13 500 kvadratmeter med ett bra skyltläge vid E4:an har färdigställts, slutbesked erhållits och hyresgäster flyttade in i början av andra kvartalet 2022.

Battericellsfabrik i Svenljunga. Ett projekt i tidig fas, med potential att bli ett av de större industriprojekten i Sverige kommande år, 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.

Torrhamn i Båramo. Båramoterminalen, en torrhamn sammanlänkad med järnväg med Göteborgs hamn, är en av de största inlandsnoderna i skyttelsystemet med järnväg till och från Göteborgs hamn. Logisteas 100 000 kvm mark, varav 80 000 kvm innehåller via en ensidig option, vid Båramo kombiterminal ingår i den av EU inrättade europeiska järnvägskorridoren ScandMed.

Göteborg. Under 2022 avses även byggnationen på två projektfastigheter i Göteborg att påbörjas.

Pågående projekt

Region	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, Mkr	Bedömt driftnetto, Mkr	Total investering, Mkr	Återstående investering, Mkr	Beräknat färdigställande, år	Byggrätt, kvm
Göteborg	31 220	20	18	235	119	2022	-
Jönköping	-	-	-	-	-	-	169 000
Summa	31 220	20	18	235	119		169 000

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.



Vindan 1, Borås

Hållbarhet

Mål och strategi i enlighet med Agenda 2030 och BREEAM

Logistea bidrar till FN:s Agenda 2030 genom att stödja ett hållbart samhälle och värna miljön, och är sedan 2022 godkänd medlem av FN Global Compact. De av FN:s globala mål där Logistea har störst möjlighet att påverka är:

- 7 Hållbar energi för alla,
- 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt,
- 9 Hållbar industri, innovationer och infrastruktur,
- 11 Hållbara städer och samhällen,
- 12 Hållbar konsumtion och produktion, och
- 13 Bekämpa klimatförändringar.

Sedan 2022 har Logistea en hållbarhetschef som operativt utvecklar arbetet inom hållbarhetsmålen i dialog med bolagets intressenter. Logistea jobbar aktivt med att minimera miljöpåverkan från verksamheten genom att arbeta resurssmart, energieffektivt och miljövänligt, bland annat genom installation av solpaneler.

Hållbarhetsmål

Logistea har kvantifierbara mål för energiförbrukning för samtliga nybyggnationer, och där så är möjligt, även för befintliga eller tillkommande förvärvade fastigheter. Målen är:

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

50 procent grön finansiering

Logistea etablerade 2021 ett grönt finansiellt ramverk i syfte att finansiera och refinansiera gröna och energieffektiva byggnader samt investeringar i energieffektivisering såsom solpaneler. Ramverket för grön finansiering är upprättat i enlighet med Green Bond Principles, utformat av ICMA (International Capital Markets Association) samt Green Loan Principles, utformat av LMA (Loan Market Association). Ramverket är granskat av ISS ESG, en oberoende tredje part. Under 2021 emitterade Logistea 500 Mkr i seniora icke-säkerställda obligationer inom ramverket som totalt uppgår till 1 000 Mkr. Bolagets gröna tillgångar uppgick på balansdagen till cirka 715 Mkr. 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.

Samhällsengagemang

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

Under 2022 har Logistea givit finansiellt stöd till att skicka förnödenheter och hjälpa drabbade av Rysslands invasion av Ukraina.

Q1

Ramverk för hållbarhet

WE SUPPORT



Finansiering

Marknadsläge

Årets första kvartal har präglats av störningar i den globala ekonomin. Kriget i Ukraina har tryckt upp energi-, mat- och råvarupriser, någonting som eldar på en redan hög inflation. Pandemin, som i mångas ögon är över, har fått ny fart i Kina där mångmiljonstäder åter varit under "lock down" vilket skapar fortsatta störningar i de globala leveranskedjorna.

Svensk inflation för mars månad var rekordhöga 6,1 procent vilket är den högsta sedan början av 1990-talet.

Den svenska Riksbanken har ändrat sin syn på inflationen och det finns en enighet om att penningpolitiska åtstramningar krävs för att inflationen, som nu är den högsta sedan inflationsmålet infördes, inte ska bita sig fast. Riksbanken tog den 28 april beslut om att höja reporäntan och förväntas sedan fortsätta med höjningar året ut. En höjning av reporäntan skulle främst trycka upp korta marknadsräntor, där 3-månaders Stibor mer eller mindre varit negativ sedan 2015.

Räntebärande skulder

Logistea nyttjar både bankfinansiering och kapitalmarknad för att finansiera såväl förvärv som nybyggnation, förädling och optimering av det befintliga beståndet. Tillväxt ska ske med en balanserad belåning om maximalt 60 procent över tid. Under kvartalet har Logistea tecknat räntederivat och derivatportföljen uppgick vid periodens slut till 77 Mkr (0) varav 39 Mkr (0) utgörs av ränteswappar och 38 Mkr (0) av räntecappar. Derivatinstrument används för att justera ränteförfallostrukturen i låneportföljen

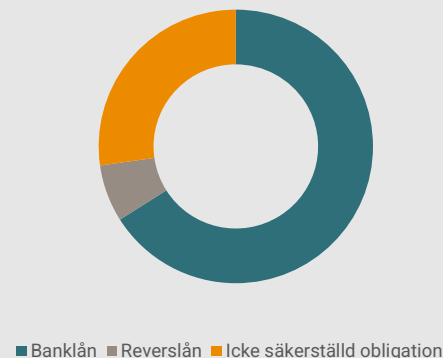
Bolagets räntebärande nettoskuld uppgick på balansdagen till 1 740 Mkr (454) vilket motsvarar en belåningsgrad på 56,6 procent (51,7) av fastigheternas marknadsvärde. Den räntebärande bruttoskulden var 1 540 Mkr (526) långfristiga och 272 Mkr (34) kortfristiga skulder och utgjordes till störst del av bankfinansiering om 1 212 Mkr (475).

Den genomsnittliga kapitalbindningen i låneportföljen uppgick vid kvartalets utgång till 2,1 år och räntebindningen i portföljen uppgick till 0,4 år. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 3,1 procent (2,8).

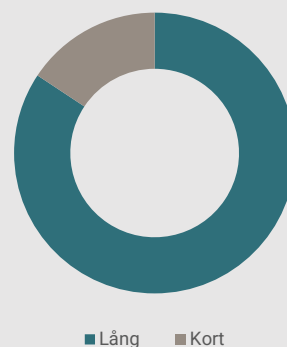
Nettoupplåningen under perioden januari till mars 2022 uppgick till sammanlagt 138 Mkr (84). Bolaget har tagit upp 152 Mkr (89) i nya lån och amorterat 14 Mkr (5) samt omklassificerat två tidigare felklassificerade icke räntebärande skulder om 11 Mkr från räntebärande skulder till övriga skulder.

Q1

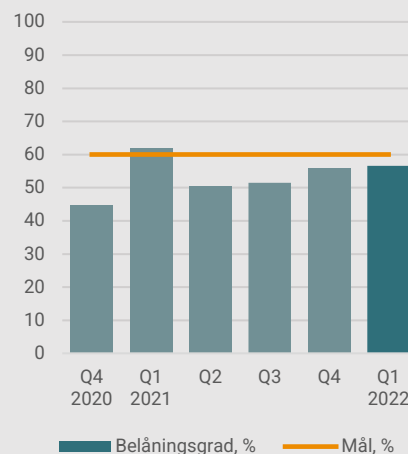
Fördelning räntebärande skulder



Fördelning lång- och kortfristiga skulder



Belåningsgrad per kvartal, %



Aktien

Logistea är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens utgång knappt 15 000 aktieägare. De tio enskilt största ägarsfärerna per den 31 mars 2022 framgår av tabellen nedan.

Aktieägare per 2022-03-31

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

Aktieägare	LOGI A	LOGI B	Kapital, %	Röster, %
Ilija Batljan direkt eller via bolag	2 005 121	20 051 218	22,7	23,7
Futur Pension	2 257 003	4 143 271	6,6	15,8
Stefan Hansson direkt och via bolag	512 324	5 802 436	6,5	6,5
M2 Capital Management AB	34 105	8 737 378	9,0	5,4
Phoenix Insurance Ltd.	-	7 057 188	7,3	4,2
Trenäs Förvaltning AB	394 182	2 941 828	3,4	4,1
Karlskoga Industrifastigheter AB	-	6 200 000	6,4	3,7
Handelsbanken Fonder	415 822	426 510	0,9	2,7
Avere Fastigheter AB	267 917	1 262 948	1,6	2,3
Kattvik Financial Services AB	42 466	3 465 696	3,6	2,3
Totalt 10 största aktieägare	5 928 940	60 088 473	68,0	70,7
Övriga	2 044 720	29 078 533	32,0	29,3
Totalt samtliga aktieägare	7 973 660	89 167 006	100,0	100,0

Källa: Euroclear och aktieägarna själva

Emissioner vid förvärv

Med stöd av styrelsens emissionsbemyndigande från den extra bolagsstämman den 22 oktober 2021, har Logistea fortsatt att delbetala fastighetsförvärv med nyemitterade aktier. Detta bedöms skapa aktieägarvärde för existerande aktieägare. Under det första kvartalet 2022 har 851 494 nya Stam B aktier emitterats i samband med förvärv.

Företrädesemission

Under mars 2022 offentliggjorde Logistea förslaget om att genomföra en företrädesemission i syfte att stödja Logisteas tillväxtstrategi. Emissionen var fullt garanterad av en grupp existerande aktieägare och slutfördes i april 2022. Teckningskursen fastställdes till 18 kronor per stamaktie, oavsett aktieslag, vilket motsvarade en emissionslikvid om 350 Mkr före emissionskostnader. Genom företrädesemissionen ökade Logisteas aktiekapital med 9,7 Mkr genom utgivandet av 1 594 732 nya Stam A respektive 17 833 401 nya Stam B aktier. Antalet stamaktier i Bolaget ökade med 19 428 133 stamaktier vilket motsvarar en utspädning om cirka 16,7 procent av det totala antalet aktier och 16,7 procent av det totala antalet röster i Logistea.

Q1

Aktiefakta, 31 mars 2022

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

Stamaktie serie A	
Antal aktier	7 973 660
Stängningskurs	28,50 kr
ISIN	SE0017131329

Stamaktie serie B	
Antal aktier	89 167 006
Stängningskurs	18,80 kr
ISIN	SE0017131337

Totalt utestående aktier per balansdagen uppgår till 97 140 666 aktier.



Nyckeltal

Q1

	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2022	2021	2021/2022	2021
Fastighetsrelaterade				
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	3 075	956	3 075	2 607
Hysesintäkter, mkr	50	18	125	93
Hysesvärde, mkr	179	68	179	154
Driftnetto, mkr	33	12	86	65
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,3	99,7	99,3	95,2
Överskottsgrad, %	66,0	66,7	68,7	70,6
Justerad överskottsgrad, %	83,8	77,4	84,2	82,2
Antal förvaltningsfastigheter, st	45	18	45	41
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	54,8	3,3	55,0	38,5
Soliditet, %	37,1	42,6	37,1	36,0
Räntebärande nettoskuld, mkr	1 740	494	1 740	1 458
Belåningsgrad, %	56,6	51,7	56,6	55,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,8	2,1	1,8
Genomsnittlig ränta, %	3,1	2,8	3,1	3,1
Genomsnittlig räntebindning, år	0,4	1,1	0,4	0,5
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,1	0,0	0,3	0,2
Resultat per stamaktie A och B, kr ¹	1,6	0,0	5,0	3,7
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	13,8	7,1	13,8	11,8
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	12,5	6,9	12,5	10,9
Aktiekurs per stamaktie A, kr	28,5	13,5	28,5	49,5
Aktiekurs per stamaktie B, kr	18,8	-	18,8	33,3
Betald utdelning per stamaktie A och B, kr	-	-	-	-
EPRA				
EPRA NRV, kr/aktie	13,8	7,1	13,8	11,8
EPRA NTA, kr/aktie	12,7	6,6	12,7	10,9
EPRA NDV, kr/aktie	12,5	6,4	12,5	10,9
EPRA EPS	0,1	0,0	0,3	0,2
Antal utestående stamaktier A och B	97 141	71 893	97 141	96 289
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	96 746	71 893	84 538	78 768

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

För definitioner av nyckeltal, se sidan 20. Avstämningstabeller för uträkning av nyckeltal finns tillgängligt på Logistecas hemsida.



Noter

Q1

Not 1. Brygga av resultaträkningen

Brygga för jämförelseperioden januari – mars 2021

Mkr	Not	Uppställningsform enligt tidigare publicerad delårsrapport	Omklassificering av utdelad verksamhet	Omklassificeringar till ny uppställningsform för resultaträkningen	Enligt ny uppställningsform för resultaträkningen
Nettoomsättning		55	-55	-	-
Hysesintäkter		16	-	2	18
Övriga rörelseinäkter		2	-	-2	-
Totala intäkter		73	-55	-	-
Handelsvaror		-22	22	-	-
Fastighetskostnader	A	-	-	-6	-6
Driftnetto		-	-	12	12
Övriga externa kostnader		-31	20	11	-
Personalkostnader		-14	14	0	-
Avskrivningar		-2	2	-	-
Övriga rörelsekostnader		-1	1	-	-
Central administration	B	-	-	-5	-5
Rörelseresultat		3	-3	-	-
Värdeförändringar fastigheter		3	-	-3	-
Ränteintäkter		0	0	-	-
Räntekostnader		-4	0	4	-
Finansnetto		-	-	-4	-4
Resultat efter finansiella poster		2	-2	-	-
Förvaltningsresultat		-	-	3	3
Värdeförändringar fastigheter		-	-	3	3
Resultat före skatt		-	-	6	6
Skatt		-2	-	2	-
Aktuell skatt		-	-	-1	-1
Uppskjuten skatt		-	-	-1	-1
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		0	4	-4	-
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet		-	-	4	4
Periodens resultat från utdelad verksamhet		-	-4	-	-4
Periodens resultat		-	-	0	0

Förklaringar till bryggorna

Bryggan har upprättats då uppställningsformen för resultaträkningen justerats fr.o.m. delårsrapporten för Q3 2021. Bryggan visar hur ny uppställningsform hänger ihop med tidigare uppställningsform.

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. Driftnetto

Mkr	Q1 2022	Q1 2021
Hyresintäkter	50	18
Varav hyrestillägg	11	2
Fastighetskostnader	-17	-6
Driftnetto	33	12
Överskottsgrad	66%	67%
Justerad överskottsgrad	84%	77%

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

Not 3. Finansnetto

Mkr	Q1 2022	Q1 2021
Räntetäkter	0,0	0,0
Räntekostnader	-10,3	-4,4
Räntekostnader IFRS 16	0,0	0,0
Finansieringskostnader	-1,4	0,0
Finansnetto	-11,7	-4,4

Not 4. Periodens resultaträkning för utdelad verksamhet

Mkr	Jan-mar		Jan-dec
	2022	2021	2021
Nettoomsättning	-	55	195
Övriga rörelsetäkter	-	-	1
Totala intäkter	-	55	196
Handelsvaror	-	-22	-72
Övriga externa kostnader	-	-20	-88
Personalkostnader	-3	-14	-44
Avskrivningar	-	-2	-16
Övriga rörelsekostnader	-	-1	-
Rörelseresultat	-3	-4	-24
Finansiella poster, netto	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-3	-4	-24
Skatt	-	-	-
Periodens resultat från utdelad verksamhet	-3	-4	-24

Not 5. Periodens kassaflödesanalys för utdelad verksamhet

Mkr	Jan-mar		Jan-dec
	2022	2021	2021
Kassaflöde för den löpande verksamheten	-3	-4	-24
Kassaflöde för investeringsverksamheten	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-
Periodens kassaflöde från utdelad verksamhet	-3	-4	-24

Not 6. Periodens balansräkning för utdelad verksamhet

Mkr	2021-03-31
Immateriella anläggningstillgångar	16
Materiella anläggningstillgångar	1
Finansiella anläggningstillgångar	0
Varulager	33
Kundfordringar	14
Kortfristiga fordringar	7
Likvida medel	41
Tillgångar som innehas för utdelning	112
Kortfristiga skulder	43
Skulder som innehas för utdelning	43

Mer information om utdelad verksamhet finns att läsa i Redovisningsprinciper.

Not 7. Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärdet ökade med 468 Mkr (69) under första kvartalet 2022, varav 179 Mkr (3) utgjordes av orealiserade värdeförändringar. Värdeförändringen grundar sig huvudsakligen på justerade direktavkastningskrav för förvaltningsfastigheter samt ökade hyresintäkter för förvaltningsfastigheter och ökade värden från projektverksamheten. Den genomsnittliga värderingsavkastningen för koncernens förvaltningsfastigheter, exklusive projektfastigheter, uppgick per balansdagen till 5,8 procent (6,1).

Samtliga förvärv gjorda under året är klassificerade som tillgångsförvärv.

Mkr	Q1 2022	Q1 2021
Fastighetsvärde vid periodens början	2 607	887
Investeringar i befintliga fastigheter	111	7
Förvärv	178	59
Orealiserad värdeförändring	179	3
Fastighetsvärde vid periodens slut	3 075	956

Moderbolaget

Q1

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2022	2021	2021/2022	2021
Nettoomsättning	16	0	27	27
Administrationskostnader	-15	-3	-28	-32
Rörelseresultat	1	-3	-1	-5
Resultat från finansiella poster	-5	-4	116	115
Bokslutsdispositioner	-	0	5	5
Resultat före skatt	-4	-4	120	115
Skatt på periodens resultat	-	0	0	0
Periodens resultat	-4	-4	120	115

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1	-	1
Materiella anläggningstillgångar	1	-	0
Andelar i koncernbolag	817	363	791
Fordringar på koncernföretag	1 453	401	1 322
Uppskjuten skattefordran	6	6	6
Övriga fordringar	14	7	22
Kassa och bank	53	48	150
Summa tillgångar	2 345	826	2 292
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	669	411	662
Räntebärande skulder	1 506	352	1 529
Skulder till koncernföretag	135	16	71
Övriga skulder	35	47	30
Summa eget kapital och skulder	2 345	826	2 292

Intjäningsförmåga

Q1

Mkr	2020-12-31	2021-03-31	2021-06-30	2021-09-30	2021-12-31	2022-03-31	2022-05-05
Hyresintäkter förvaltningsfastigheter	60	68	85	87	155	179	242
Hyresintäkter projektfastigheter	-	-	-	34	34	20	25
Fastighetskostnader	-18	-19	-21	-22	-31	-33	-39
Driftnetto	42	49	64	99	158	166	228
Central administration	-6	-7	-10	-15	-20	-26	-28
Finansnetto	-10	-12	-20	-23	-53	-55	-60
Förvaltningsresultat	26	30	34	61	85	85	140

I tabellen ovan presenteras 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.

Hyresintäkter är exklusive hyrestillägg, se not 2.

Logistecas resultaträkning påverkas även av värdetförändring 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, fastighetskostnaderna samt uppskattade finansieringskostnader för de pågående projekt som planeras färdigställas inom en 12-månaders period 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 12 medarbetare (2). I motsvarande period för 2020 anges enbart medarbetare hänförliga till kvarvarande verksamhet, dvs fastighetsverksamheten. Medeltalet medarbetare under första kvartalet uppgick till 10 personer (2).

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 föreslås årsstämman för verksamhetsåret 2021.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Företrädesemissionen slutfördes 12 april med 38,6 procent övertäckning.

Avtal om förvärv av 19 fastigheter till ett värde om 892 Mkr har tecknats efter kvartalets utgång, med uthyrningsbar yta uppgående till 153 500 kvm och hyresvärde till 68 Mkr. Förvärvet 5 maj 2022 av en portfölj av 14 fastigheter till ett värde om 745 Mkr utgör merparten av detta.

Efter balansdagen har Logistea ingått avtal om att i samband med förvärv emittera totalt 3 785 258 stam B-aktier med en snittkurs om 33 kronor per aktie till ett sammanlagt värde av 125 Mkr.

Revisors granskning

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Redovisningsprinciper

Q1

Redovisningsprinciper

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 rapporten. Jämförelsetal för resultatposter i text är för motsvarande period föregående år. Jämförelsetal för balansposter i text är från 2021.

Ny uppställningsform för resultaträkningen

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

Utdelning av aktier i MBRS Group AB

Modeverksamheten, som bedrevs i de tidigare helägda dotterbolagen Odd Molly Sverige AB och Used By International AB, avyttrades den 1 juli 2021 till MBRS Group AB (MBRS), tidigare We aRe Spin Dye AB (publ). I samband med transaktionen mottog Logistea nyemitterade aktier motsvarande cirka 53 procent av antalet utestående aktier i MBRS. MBRS ingick i Logisteas koncern fram till den 22 oktober 2021 då det beslutades att dela ut aktierna till Logisteas aktieägare i en s.k. Lex Asea-utdelning. Resultatet och balanserna från modeverksamheten och MBRS benämns i resultaträkningen och balansräkningen som från utdelad verksamhet, se Not 4 respektive Not 6. Slutligen är även kassaflödet för modeverksamheten och MBRS utbruten och redovisas som kassaflöde från utdelad verksamhet, se Not 5.

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 6,5 år (6,2). De väsentliga variablerna, 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 fastighets-specifika 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 10 i Årsredovisning 2021.

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 på sidorna 32-37 samt i not 17 i Årsredovisningen för 2021. Årsredovisning 2021 återfinns på www.logistea.se.

Alternativa nyckeltal & definitioner

Q1

Aktiekurs per stamaktie

Aktiekurs på balansdagen

Antal förvaltningsfastigheter

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

Antal utestående stamaktier

Antal utestående stamaktier på balansdagen.

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

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

Byggrätt

Bedömd byggbar BTA, bruttoarea, i kvadratmeter.

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastning

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

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital¹ i relation till antal utestående stamaktier.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Årligt kontraktsvärde dividerat med hyresvärde exklusive projektfastigheter.

EPRA NRV

Eget kapital¹ med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.

EPRA NTA

EPRA NRV med avdrag för immateriella tillgångar och bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt.

EPRA NDV

EPRA NDV med återläggning av immateriella tillgångar, derivat och uppskjuten skatt i sin helhet.

EPRA EPS

Förvaltningsresultatet med avdrag för aktuell skatt per stamaktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

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.

Justerad överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter exklusive hyrestillägg.

Orealiserade värdoförändringar

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, avyttringar och investeringar.

Projektfastigheter

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

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat exklusive räntekostnader och ränteintäkter (exkl. tomträtt och IFRS 16) dividerat med räntekostnader och ränteintäkter (exkl. tomträtt och IFRS 16).

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 stallning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen. Härledning av alternativa nyckeltal återfinns på Logisteas hemsida.

¹Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare



Rapportens undertecknande

Q1

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

Stockholm den 6 maj 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 beslut om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets vinst. Styrelsen avser att under de närmaste åren prioritera tillväxt framför utdelning, vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning till stamaktier.

Finansiell kalender

Årsstämma	2022-05-06
Delårsrapport Q2 2022	2022-07-15
Delårsrapport Q3 2022	2022-10-26
Bokslutskommuniké 2022	2023-02-17

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 6 maj 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



LOGISTEA