



LOGISTRI

1

Delårsrapport januari - mars 2024



Perioden januari - mars 2024

LOGISTRI ÖKAR FÖRVALTNINGSRESULTATET OCH FORTSÄTTER VÄXA MED LÖNSAMHET

- Intäkterna ökade med 10,7 % till 32,4 mkr
- Driftnettot ökade med 12,8 % till 30,4 mkr och överskottsgraden ökade till 93,9 %
- Förvaltningsresultatet ökade med 18,7 % till 22,0 mkr
- Ytterligare ett förvärv till storstadsportföljen i Mölnlycke företagspark

NYCKELTAL I URVAL

	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023
Hysesintäkter, mkr	32,4	29,2
Driftnetto, mkr	30,4	26,9
Förvaltningsresultat, mkr	22,0	18,5
Resultat, mkr	28,6	15,3
Resultat, per aktie, kr	3,90	3,13
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,4
Nettobelåningsgrad, %	35,5	43,5
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	1 705	1 625
Fastigheternas direktavkastning, %	7,1	6,6

HYRESINTÄKTER

+ 10,7 %

Till 32,4 (29,2) mkr

DRIFTNETTO

+ 12,8 %

Till 30,4 (26,9) mkr

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

5,0 ggr

(4,4) ggr

RESULTAT PER AKTIE

+ 24,6 %

Till 3,90 (3,13) kronor

Detta är Logistri

Logistri Fastighets AB är ett stabilt och långsiktigt värdeskapande fastighetsbolag specialiserat på kommersiella fastigheter för lättindustri, lager och logistik.

Bolagets fastighetsportfölj har från starten 2017 vuxit framgångsrikt från 600 mkr till drygt 1 700 mkr med kontinuerligt god lönsamhet och en stark finansiell ställning. Visionen är att vara en stabil och långsiktig partner till företag som efterfrågar verksamhetsanpassade och hållbara lokaler. Bolagets övergripande målsättning är att med högt kundförtroende generera ett stabilt kassaflöde och en hög riskjusterad avkastning.

Logistris hyresgäster är verksamma inom olika branscher där flertalet är svenska och internationella industri- och verkstadsbolag. Fastigheterna ligger i södra och mellersta Sverige, i nära anslutning till strategisk infrastruktur som större vägar, järnväg och hamnar. Bolaget har som mål att förvalta och utveckla fastigheterna långsiktigt och hållbart.

Logistri investerar primärt i fastigheter där hyresgästerna har en lång historia på platsen och där fastigheterna utgör en strategisk tillgång för deras verksamhet. Ofta innebär det att produktionsanläggningar är en integrerad del av byggnaderna.

Fastigheterna hade per 31 mars 2024 ett genomsnittligt marknadsvärde på cirka 9 160 kr/m². Hyresnivåerna är jämförelsevis låga med motsvarande nybyggnation och det finns därmed få rationella skäl för våra hyresgäster att flytta sin verksamhet till andra lokaler vilket minskar risken för vakanser.

Logistri Fastighets AB (publ), med org.nr 559122–8654 är noterat på Spotlight Stock Market sedan 2017 och har cirka 1 300 aktieägare varav styrelsen i Logistri representerar cirka 34 % av kapital och röster.

Bolagets verkställande direktör är David Träff. Bolags- och fastighetsförvaltning utförs genom managementavtal av Pareto Business Management AB.

UTHYRINGSBAR
LOKALAREA

185 389 m²

BELÄNINGSGRAD

45,4 %

774 mkr i total extern
skuldfinansiering

HYRESVÄRDE

136,3 mkr

Motsvarande 713 kr/m²

WAULT

7,1 år

Viktad återstående hyrestid

RÄNTEBINDNING

2,3 år

Bunden ränta till juli 2026

FASTIGHETSVÄRDE

1 705 mkr

20 fastigheter
27 hyresgäster

UTHYRINGSGRAD

99,6 %

Första uthyrningsvakansen
sedan 2017

NRV PER AKTIE

160,44 kr

Slutkurs 2024-03-28 var
129,00 kr per aktie

Kommentar av VD

Logistri rivstartar 2024. Förvärv av en fastighet i Göteborg och avtalsförlängning med en av Logistris största hyresgäster ökar bolagets intjäningsförmåga och förlänger den genomsnittliga hyrestiden av bolagets hyresavtal.

LÖNSAM TILLVÄXT

Under det första kvartalet har vi fortsatt där vi lämnade 2023 med högt tempo för att fortsätta utveckla Logistri till ett ledande fastighetsbolag med fokus på lager och lättindustri. Vi har genomfört ytterligare fastighetsförvärv och har förlängt vårt hyresförhållande och samarbete med LEAX i Falköping i nio år till.

Logistri fortsätter att öka hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat under första kvartalet 2024. Ökningen är ett resultat av förvärv, omförhandlingar och hyresindexeringar. Vi ser fortsatt möjligheter till fler värdeskapande förvärv och vi noterar att transaktionsmarknaden börjar visa tecken på att vakna till liv efter förra årets bottennotering. Trots utmaningar i vår omvärld så står Logistri stadigt och genererar ett mycket positivt resultat.

ÖKAD UTDELNING OCH FORTSATT STARK BALANSRÄKNING

Stämman 25 april beslutade att i enlighet med styrelsens förslag öka utdelning per aktie till 5,20 kr för räkenskapsåret 2023. Målsättningen är att Logistri ska dela ut 30 till 50 % av det utdelningsbara resultatet och att utdelningen ska kunna öka i takt med att bolaget växer.

FASTIGHETSFÖRVÄRV I GÖTEBORG

Den 15 mars förvärvade Logistri en fastighet i Härryda utanför Göteborg. Fastigheten, Härryda Solsten 1:120, har ett attraktivt läge i Mölnlycke-företagspark längs Riksväg 40, mellan Göteborgs innerstad och Landvetter flygplats. Förvärvet är i linje med bolagets storstadsstrategi att förvärva fastigheter i goda lägen som förväntas utvecklas i takt med att stadskärnorna växer och företag söker nya lägen. Logistri äger sedan tidigare en modern fastighet i området och får nu en tydlig närvaro på en mycket stark delmarknad med goda kommunikationer där många välkända företag är etablerade. Totalt omfattar fastigheten 4 739 m² uthyrningsbar area och är i sin helhet uthyrd till Scandraft AB med ett så kallat "dubbel netto" avtal där hyresgästen står för alla löpande kostnader.

Fastigheten är uppförd 2011 och är väl underhållen med en flexibel planlösning som möjliggör framtida utveckling.


ÖVERENSKOMMELSE OM FÖRLÄNGNING AV HYRESAVTALET MED LEAX I FALKÖPING

Långsiktiga kundrelationer är nyckeln till att skapa ett stabilt fastighetsbolag. Det är därför extra roligt att kunna meddela att vi har träffat en överenskommelse om förlängning av hyresavtalet med LEAX i Falköping. LEAX hyr sedan länge hela fastigheten Falköping Spjutet 1 och den intilliggande fastigheten Falköping Falevi 2:1 om 16 246 m² vilket gör den till en av Logistris största fastigheter sett till yta.

Förlängningen visar prov på Logistris förmåga att möta våra kunders behov av verksamhetsanpassade och hållbara lokaler. Genom att teckna ett grönt hyresavtal som även omfattar att vi investerar i en solcellsanläggning, utreds möjligheten att komplettera en miljöcertifiering av byggnaden. Det nya hyresavtalet innebär en förlängning av den tidigare hyrestiden med sju år vilket från idag motsvara en hyrestid om nio år.



David Träff,
Verkställande direktör



Förvärvet av fastigheten solsten 1:120 i Härryda utanför Göteborg stärker vår storstadsportfölj med en modern fastighet i ett utmärkt kommunikationsläge. Vi välkomnar hyresgästen Scandraft till Logistri och ser fram emot ett långsiktigt samarbete. Det är också mycket glädjande att vi har förlängt hyresavtalet med LEAX i Falköping till en ny 9-årig hyrestid. Under året kommer vi att installera en ny solcellsanläggning för att producera förnybar energi till deras verksamhet.

Aktuell intjäningsförmåga

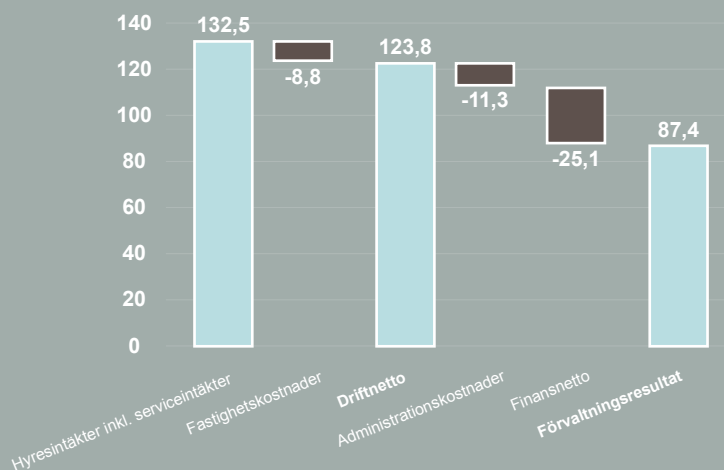
För att underlätta bedömningen av bolagets intäkter och kostnader redovisas nedan den bedömda intjäningsförmågan på årsbasis i form av en ögonblicksbild med utgångspunkt från de förutsättningar som gällde per 1 april 2024 samt den fastighetsportfölj Logistri ägde per 1 april 2024.

Det är viktigt att notera att intjäningsförången inte är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende utveckling av hyror, framtida vakanser, utvecklingsprojekt eller oförutsedda kostnader. Hyresintäkter baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med justering för förändringar av konsumentprisindex. Fastighetskostnader baseras på ett normalt verksamhetsår med normalt underhåll. I fastighetskostnader ingår fastighetsskatt beräknat utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens aktuella storlek.

Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå, i finansnetto ingår även förutbetalda uppläggningsavgifter som inte påverkar kassaflödet framöver. Tomträttsavgäld ingår i enlighet med IFRS16 bland finansiella kostnader. Kostnader av engångskaraktär är exkluderade.

Belopp i tkr	1 april 2024	1 jan 2024
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	132 547	126 503
Fastighetskostnader	-8 752	-8 306
Driftnetto	123 795	118 197
Administrationskostnader	-11 347	-10 562
Finansnetto	-25 092	-25 092
Förvaltningsresultat	87 357	82 543
Förvaltningsresultat per aktie	11,91	11,25

FÖRVALTNINGSPOSTER, DELPOSTER (BELOPP I MKR)



Hållbarhetsarbete och ESG

Logistris affärsverksamhet ska bedrivas på ett ansvarsfullt sätt och ESG-frågor är en central och viktig del av Logistris verksamhet och vägs in i bolagets lönsamhetsmål. Logistri ska leva upp till högt ställda förväntningar på en sund och etiskt hållbar affärsverksamhet genom styrning, transparens och kunskap om lagar, regler samt god branschstandard. Logistri ska arbeta för att bolagets miljöpåverkan är så begränsad som praktiskt möjligt. Detta inkluderar även bolagets hyresgäster och samarbetspartners, i den mån bolaget kan påverka dessa.

Fastighetsägarnas hållbarhetsarbete handlar till stor del om energianvändningen i hyresgästernas verksamhet, speciellt för de fastighetsbolag som inte har en omfattande projektutvecklingsverksamhet. Solceller, LED-belysning, driftstyrning, värmepumpar och el-laddstolpar för bilar är exempel på investeringar som Logistri har valt att utvärdera.

Driftoptimering medför vinster för Logistri, hyresgästerna, miljön och leder till långsiktigt förbättrade driftnetton. I förlängningen minskar det hyresgästernas kostnader, gör fastigheterna attraktivare för nya hyresgäster och minskar restvärdesrisken.

Över tid ska majoriteten av bolagets fastigheter vara miljöcertifierade och vid nyproduktion ska byggnader miljöcertifieras med som lägst nivå BREEAM Very Good eller motsvarande.

Arbetet med praktiskt hållbarhetsarbete har under året fortsatt med bland annat möjliga investeringar isolcellsanläggningar förhandlats, laddstationer för bilar genomförts och ledkonvertering av belysning planerats tillsammans med flera hyresgäster. En genomgång av möjligheterna att miljöcertifiera byggnader har också inletts som en del i den långsiktiga hållbarhetsplaneringen.

Sammantaget ska bolaget prioritera de förvaltningsåtgärder som har en positiv effekt på miljö och samhälle, samtidigt som åtgärderna och investeringarna ska vara kloka ur ett förvaltningsekonomiskt perspektiv.

Under årets tre första månader har följande åtgärder genomförts:

- Ytterligare ett "Grönt Hyresavtal" har tecknats med en av bolagets större hyresgäster med avsikten att långsiktigt fördjupa samarbetet i hållbarhetsfrågor mellan bolaget och vår hyresgäst
- Upphandling av solcellsanläggningar har genomförts och planering av projekten pågår med berörda hyresgäster med målet att genomföras under året
- 2 ytterligare projekt avseende konvertering till LED belysning har slutförts enligt plan
- Certifiering (BREEAM in Use, Very Good) har genomförts för en industrifastighet i Stockholm
- Ett projekt om utveckling av bolagets ESG plattform i enlighet med CSRD har inletts

Driftoptimering medför vinster för Logistri, hyresgästerna, miljön och leder till långsiktigt förbättrade driftnetton. I förlängningen minskar det hyresgästernas kostnader, gör fastigheterna attraktivare för nya hyresgäster och minskar restvärdesrisken samt öppnar möjligheten till att få grön finansiering.

Över tid ska majoriteten av bolagets fastigheter vara miljöcertifierade och vid nyproduktion ska byggnader miljöcertifieras med som lägst nivå BREEAM very good eller motsvarande.

För ytterligare information om bolagets hållbarhetsarbete hänvisas till bolagets årsredovisning och kommande rapporter.

Aktien och ägarna

LOGISTRIS AKTIEÄGARE

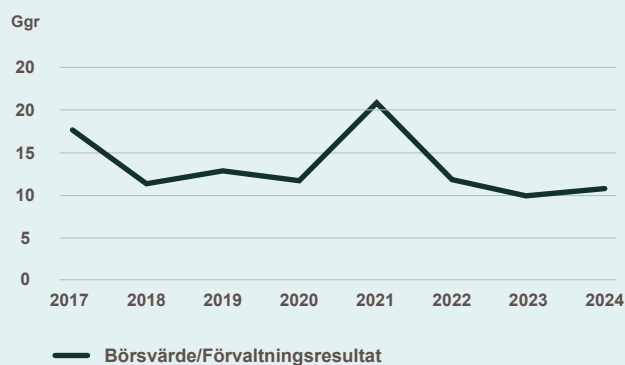
Logistris aktier är noterade på Spotlight Stock Market och bolaget hade vid periodens utgång 1 331 (1 267) aktieägare. De tio största ägarna per den 31 mars 2024 framgår av tabellen nedan. Totalt emitterade aktier var vid periodens utgång 7 335 000 stycken.

Logistris aktie är noterad på Spotlight Stock Market sedan 2017.

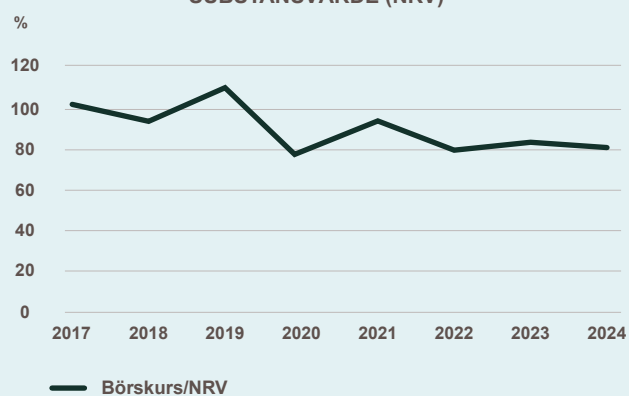
De största aktieägarna per 2024-03-31 var:

Namn	Andel %	Antal aktier
1 Henrik Viktorsson med bolag	23,41	1 717 449
2 Nordnet Pensionsförsäkring AB	10,91	800 005
3 Mattias Ståhlgren	6,95	510 000
4 Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	6,35	465 438
5 Ålandsbanken AB	5,10	373 956
6 Nordea Bank ABP	4,54	333 055
7 Patrik von Hacht	3,83	281 162
8 LGT Bank LTD	3,05	223 500
9 SEB	2,92	214 291
10 Anders Carlsson	2,75	201 346
Summa tio största aktieägarna	69,81	5 120 202
Övriga	30,19	2 214 798
Totalt	100	7 335 000

BÖRSVÄRDE I RELATION TILL FÖRVALTNINGSRESULTATET



BÖRSKURS I RELATION TILL SUBSTANSVÄRDE (NRV)



Varför investera i Logistri?

1

Långsiktiga kundrelationer

Logistri är en stabil och långsiktig partner till våra hyresgäster som sitter i verksamhetsanpassade och hållbara lokaler. Detta skapar förutsättningar för ett högt kundförtroende med hyresgäster.

2

Fastighetssegment med stabil efterfrågan – ”fastigheter som behövs”

Logistris fastigheter utgör en operationellt och strategiskt viktig tillgång för våra hyresgäster. Lokalerna används för produktion, centrallager eller liknande och är kritiska för deras verksamhet. Förändrade leverantörskedjor och en vilja att flytta produktion närmare konsumenten förstärker efterfrågan på lokaler för produktion och lager i Sverige.

3

Fokus på kassaflöde, stabil avkastning och konservativ risk

Detta möjliggörs av starkt kassaflöde underbyggt av en genomgående hög överskottsgrad tack vare att merparten av hyresavtalen är trippel- och dubbelnettoavtal med stor motståndskraft mot kostnadsrisker. En lång räntebindning, genomsnittlig ränta om 2,95 % och en räntetäckningsgrad om starka 5 ggr skapar förutsättningar för ett stabilt och förutsägbart kassaflöde. Detta i kombination med god riskspridning av bolagets intäkter skapar en motståndskraft mot föränderliga marknadsförhållanden.

4

Stark balansräkning och växande utdelningsförmåga

Logistri har sedan bolagets grundande 2017 betalat en kvartalsvis utdelning och samtidigt haft en underliggande genomsnittlig årlig värdetillväxt över 10 %. Framåt har bolaget en avsikt att öka utdelningen över tid. Efter emissionen i november har bolaget tillförts nytt kapital och kommer att dra nytta av att det nu är möjligt att göra attraktiva tilläggsförvärv. Detta kommer öka den löpande avkastningen och kassaflödet och därmed utrymmet för en succesivt ökande utdelning.

Periodens intäkter, kostnader och resultat

Koncernens resultat utvecklas positivt med ett starkt kassaflöde och betryggande nyckeltal. Koncernens hyresintäkter och driftnetto fortsätter att öka, främst beroende på indexjusterade hyror, förvärv och låga förvaltningskostnader. Administrationskostnaderna har ökat jämfört med samma period föregående år, främst beroende på att bolaget nu växer. Koncernens verksamhet fortsätter utvecklas med oförändrad inriktning och planeras att växa med lönsamhet genom ytterligare förvärv.

INTÄKTER

Intäkterna ökade med 10,7 % till 32,4 (29,2) mkr till följd av årlig indexuppräknning och effekt av fastighetsförvärv under kvartalet och helårseffekt av förvärv och omförhandlingar genomförda under 2023. Kontrakterad årshyra ökade med 16,2 % till 131,7 (113,3) mkr, främst beroende på förvärv av Tyresö Lastbilen 5 och HARRYDA Solsten 1:120 med 9,6 mkr per år. Då förvärven genomfördes under Q4 2023 och Q1 2024 kommer resultateffekten få fullt genomslag för 2025.

Logistri ekonomiska uthyrningsgrad var vid kvartalets slut 99,6 %, motsvarande en vakanshyra om 641 tkr. Uthyrningsgraden mätt i uthyrningsbar area var 99,7 %. Det är första gången bolaget har en uthyrningsvakans och arbetet med att kontraktera en ny hyresgäst pågår. Bolagets WAULT var 7,1 år.

Alla bolagets hyresavtal har klausuler som justerar hyran på årsbasis, hyresavtalen följer konsumentprisindex eller har en fast uppräknning. 82,8 % räknas upp med förändringar av konsumentprisindex och övriga med fasta procentuella uppräknningar.

FASTIGHETSKOSTNADER

Kostnaderna i fastighetsförvaltningen minskade med 40,9 % till 1,3 (2,2) mkr. Kostnader för drift och underhåll varierar naturligt över tid och omfattar en mindre del av fastighetsportföljen då över 91 % av bolagets totala hyresintäkter avser hyreskontrakt, "trippel netto" eller "dubbel netto" kontrakt, där bolaget har inga eller mycket låga kostnader för drift och underhåll av fastigheterna.

DRIFTNETTOT

Driftnettot ökade med 12,8 % till 30,4 (26,9) mkr. Logistri har en stor andel hyresavtal som är trippel- och dubbelnetto där kostnadsansvaret för drift, skötsel och underhåll åligger hyresgästen. Överskottsgraden ökade till 93,9 % (92,1 %).

CENTRAL ADMINISTRATION

Administrationskostnaderna ökade med 42,4 % till 3,1 (2,2) mkr jämfört med samma period föregående år, främst beroende på att bolaget nu har anställd personal och att fastighetsportföljen växer. Administrationskostnaderna motsvarade 9,6 % (7,6 %) av bolagets intäkter vid kvartalets utgång, men förväntas utgöra en mindre andel i takt med att portföljen växer och utvecklas.

FINANSNETTO

Finansnettot förbättrades med 15,7 % till -5,2 (-6,1) mkr, främst beroende på ökade ränteintäkter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Bolagets förvaltningsresultat ökade med cirka 18,7 % till 22,0 (18,6) mkr under första kvartalet. Aktuell intjäningsförmåga som ger en ögonblicksbild av förvaltningsresultatet rullande 12 månader motsvarar cirka 87,4 mkr. Det ökade förvaltningsresultatet är ett resultat av ett högre driftnetto, bland annat från förvärv av fastigheter. Den fasta räntan på bolagets lån, som löper till juli 2026, bidrar även till bolagets stabila ställning.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER OCH DERIVAT

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. 100 % av fastigheterna värderades per 2024-03-31 av en extern och oberoende värderare till 1 705 373 tkr, med justering av pågående arbete i projektfastighet om 373 tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske per 2024-06-30 för bolagets fastighetsbestånd. Bolaget värderar samtliga fastigheter externt en gång per kvartal. Koncernen har inga räntederivat eller motsvarande instrument.

SKATT

Aktuell skattekostnad uppgick till 2,5 (2,0) mkr och uppskjuten skattekostnad uppgick till 3,8 (1,1) mkr. Ränteavdragsbegränsningar hade en påverkan på koncernens aktuella skatt. Kostnaden för uppskjuten skatt är främst hänförlig till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt uppgick till 28,6 (15,3) mkr, vilket motsvarar 3,90 (3,13) kronor per aktie. Periodens resultat påverkades av orealiserade värdeförändringar om 12 856 (-81) tkr, varav investeringar i befintliga fastigheter var 16 (81) tkr.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 5,4 (17,2) mkr. Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag påverkade kassaflödet genom förändring av investeringsverksamheten med -82,0 mkr. Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -83,1 (5,6) mkr, vilket vid periodens utgång innebar att koncernens likvida medel uppgick till 146,5 (56,1) mkr.

FINANSIERING

Bolaget har som enda externa skuldfinansiering lån hos M&G Investment Management Limited om totalt 774 000 tkr, fördelat på två trancher. Hela lånet är amorteringsfritt, har fast genomsnittlig ränta om 2,95 % med en löptid om fem år till den 20 juli 2026. Ränte- och kapitalbindningstid var 2,3 år vid periodens utgång.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns krav på att bolaget kvartalsvis deponerar ett belopp om 1 500 tkr hänförligt till eventuella miljöförelägganden knutna till hyresgästens verksamhet i fastigheten Tackjärnet 3 i Örebro. Per 31 mars 2024 har ett belopp om 22 564 tkr deponerats, behållningen inkl. erhållen ränta redovisas i balansräkningen som övrig kortfristig fordran.

UTDELNING 2024

Årsstämman den 25 april 2024 beslutade om en utdelning om 5,20 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 38 142 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,30 kronor per aktie, eller totalt 9 535 500 kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

Den 15 mars förvärvade Logistri fastigheten Härryda Solsten 1:120 belägen i Mölnlycke företagspark mellan Göteborgs innerstad och Landvetter flygplats. Totalt omfattar fastigheten 4 739 m² uthyrningsbar area och är i sin helhet uthyrd till Scandraft AB med ett så kallat dubbel netto-avtal där hyresgästen står för alla löpande kostnader.

Logistri har under perioden tecknat ett 9-årigt grönt hyresavtal med Leax Skaraborg AB, som ingår i Leax Group, och investerar samtidigt i en solcellsanläggning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

Årsstämman den 25 april 2024 beslutade om omval av Patrik von Hacht, Henrik Viktorsson, Mattias Ståhlgren, Helena Elonsson och Robin Englén till styrelseledamöter. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter periodens utgång.

Finansiell utveckling

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>Tkr, om inget annat anges</i>	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023
Fastighetsrelaterade		
Marknadsvärde fastigheterna	1 705 373	1 624 909
Hysesintäkter, inklusive serviceintäkter	32 365	29 248
Driftnetto	30 404	26 952
Överskottsgrad, %	93,9	92,2
Fastigheternas direktavkastning, %	7,1	6,6
Aktierelaterade		
Resultat per aktie, kr	3,90	3,13
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,00	3,79
NRV per aktie, kr	160,45	187,76
Eget kapital per aktie, kr	144,28	166,25
Antal utestående aktier, stycken	7 335 000	4 890 000
Finansiella		
Soliditet, %	53,4	47,3
Avkastning på eget kapital, %	11,0	7,6
Förvaltningsresultat	22 033	18 557
Resultat före skatt	34 887	18 476
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,4
Nettoskuld, tkr	605 765	707 413
Nettobelåningsgrad, %	35,5	43,5
Belåningsgrad, %	45,4	47,6

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har haft en anställd under perioden, bolagets verkställande direktör. Bolags- och fastighetsförvaltning utförs genom managementavtal av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntekostnader respektive ränteintäkter på interna lån om samt debitering av business- och technical management fee samt revision. Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen. Pareto Business Management AB har inget ägande eller bestämmande inflytande men utgör närstående part till Logistri Fastighets AB enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästers obestånd eller uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drift- och underhållskostnader då nio fastigheter är uthyrda med avtal där hyresgästerna ansvarar för och bekostar samtliga drift- och underhållskostnader (även utbyte av byggnadsdelar).

För åtta fastigheter ansvarar bolaget för planerat underhåll (bärande konstruktion, tak, fasader, installationer etc.) men inte löpande driftkostnader och reparationer samt för tre fastigheter ansvarar och bekostar bolaget felavhjälpande och planerat underhåll samt vidarefakturera driftkostnader till hyresgästerna. Fastighetsskatt vidarefaktureras till samtliga hyresgäster.

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisk.

Koncernen | Rapport över totalresultatet

<i>Belopp i tkr</i>	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023
Hyresintäkter	30 130	28 616
Serviceintäkter	2 235	632
Drift- och underhållskostnader	-1 302	-1 673
Fastighetsskatt	-659	-623
Driftnetto	30 404	26 952
Administrationskostnader	-3 149	-2 212
Finansiella intäkter	1 129	54
Finansiella kostnader	-6 286	-6 172
Ränta leasingskuld	-65	-65
Förvaltningsresultat	22 033	18 557
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	12 856	-81
Resultat före skatt	34 889	18 476
Skatt	-6 291	-3 190
Periodens resultat	28 598	15 286
Resultat per aktie, SEK	3,90	3,13
Genomsnittligt antal aktier, tusental	7 335	4 890

Koncernen | Rapport över finansiell ställning

<i>Belopp i tkr</i>	31 mar 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	1 705 373	1 608 600
Nyttjanderättstillgångar	4 919	4 919
Maskiner och inventarier	34	29
Summa anläggningstillgångar	1 710 326	1 613 548
Hyresfordringar	217	535
Övriga kortfristiga fordringar	110 323	101 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 674	11 939
Likvida medel	145 481	228 556
Summa omsättningstillgångar	272 695	342 499
SUMMA TILLGÅNGAR	1 983 021	1 956 047
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 058 285	1 029 689
Totalt eget kapital	1 058 285	1 029 689
Räntebärande skuld	769 460	768 929
Långfristig leasingsskuld	4 919	4 919
Uppskjuten skatteskuld	118 628	114 151
Summa långfristiga skulder	893 007	887 999
Leverantörsskulder	9 505	2 133
Aktuella skatteskulder	3 467	8 033
Övriga kortfristiga skulder	4 910	10 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 847	17 443
Summa kortfristiga skulder	31 729	38 359
Summa skulder	924 736	926 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 983 021	1 956 047

Koncernen | Rapport över förändring av eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan 2023	4 890	464 770	328 008	797 668
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	64 550	64 550
Summa totalresultat 31 dec 2023	-	-	64 550	64 550
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	2 445	193 155	-	195 600
Kostnad emission	-	-4 909	-	-4 909
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	1 011	-	1 011
Teckningsoptioner	-	219	-	219
Utdelning	-	-	-24 450	-24 450
Summa transaktioner med aktieägare	2 445	189 476	-24 450	167 471
Utgående eget kapital 31 dec 2023	7 335	654 246	368 108	1 029 689
Ingående eget kapital 1 jan 2024	7 335	654 246	368 108	1 029 689
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	28 596	28 596
Summa totalresultat 31 mars 2024	-	-	28 596	28 596
Transaktioner med aktieägare				
Teckningsoptioner	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital 31 mars 2024	7 335	654 246	396 704	1 058

Koncernen | Rapport över kassaflöde

<i>Belopp i tkr</i>	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023
Förvaltningsresultat	22 033	18 556
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	531	484
Betald skatt	-7 850	-3 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	14 714	15 858
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av hyresfordringar	326	37
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-13 104	-2 735
Ökning/minskning av leverantörsskulder	7 357	-3 062
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-3 867	7 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 426	17 150
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-81 992	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-390	-590
Förvärv av inventarier	-6	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-82 388	-590
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utdelning	-6 113	-11 003
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 113	-11 003
Periodens kassaflöde	-83 075	5 557
Likvida medel vid periodens början	228 556	50 530
Likvida medel vid periodens slut	145 481	56 087

Moderbolaget | Resultaträkning

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023
Nettoomsättning	1 367	1 328
Administrationskostnader	-2 926	-2 065
Rörelseresultat	-1 559	-737
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 674	1 601
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	-	-
Resultat efter finansiella poster	1 115	864
<i>Värdeförändringar</i>		
Finansiella tillgångar, orealiserade	-	-
Resultat före skatt	1 115	864
Skatt	-	-
Periodens resultat	1 115	864

Moderbolaget | Balansräkning i sammandrag

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterbolag	97 533	12 500
Maskiner och inventarier	14	8
Långfristig koncernintern fordring	214 415	214 415
Summa anläggningstillgångar	311 962	226 923
Fordringar hos koncernföretag	121 617	158 668
Övriga kortfristiga fordringar	772	474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 844	5 479
Likvida medel	105 019	199 742
Summa omsättningstillgångar	234 252	364 363
SUMMA TILLGÅNGAR	546 214	591 286
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	7 335	7 335
Fritt eget kapital	535 182	534 068
Eget kapital		
Leverantörsskulder	1 897	391
Aktuella skatteskulder	-	-
Kortfristiga skulder koncernföretag	-	40 551
Övriga kortfristiga skulder	73	6 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 727	2 759
Summa kortfristiga skulder	3 697	49 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	546 214	591 286

ALLMÄN INFORMATION

Logistri Fastighets AB (publ), med organisationsnummer 559122-8654, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga, utveckla och förvalta fastigheter för lager- och lätt industri i Sverige och Norden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Logistri Fastighets AB (publ) tillämpar IFRS Accounting Standards sådana de antagits av EU. Denna rapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Logistri Fastighets ABs årsredovisning 2023, sid 67.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen samt två delårsrapporter.

REVISION

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skuld dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Förvaltningsresultat per aktie

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt vakanta lokaler.

Nettobelåningsgrad

Nettoskuld dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Nettoskuld

Räntebärande skuld minskat med likvida medel och räntebärande tillgångar.

Nettoskuld/EBITDA

Nettoskuld dividerat med driftnetto med avdrag för administrationskostnader ("EBITDA") omräknat till 12 månader.

NRV per aktie

("Net Reinstatement Value") Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antalet aktier.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

WAULT

("Weighted average unexpired lease term") Viktad återstående hyrestid för samtliga hyresavtal (*Motsvarande etablerad term saknas på svenska*).

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Denna delårsrapport för Logistri Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 22 maj 2024

Stockholm den 22 maj 2024
Logistri Fastighets AB (publ)
Org.nr: 559122-8654

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Helena Elonsson
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Robin Englén
Styrelseledamot

David Träff
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Logistri Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 maj 2024.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-08-21 Halvårsrapport

2024-11-20 Delårsrapport



**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA**

David Träff, VD

Mail | david.traff@logistri.se

Tel | + 46 70 089 04 66

Logistri Fastighets AB (publ)

c/o Pareto Business Management AB

Box 7415

103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer | 559122-8654

Hemsida | www.logistri.se