



Logistri Portfolio 1 AB (publ)

Organisationsnummer 559124-1574



KVARTALSRAPPORT

2017-09-05 – 2017-12-31

Kontaktinformation:

Logistri Portfolio 1 AB (publ)

- ett fastighetsbolag förvalt av Pareto Business Management AB

Ulf Attebrant, VD +46 8 402 53 87

ulf.attebrant@paretosec.com

Anna Karnöskog, Business Manager + 46 8 402 53 91

anna.karnoskog@paretosec.com

Logistri Portfolio 1 AB (publ)

c/o Pareto Business Management AB

Box 7415

103 91 Stockholm, Sverige

För mer information relaterat till denna kvartalsrapport och finansiell information, vänligen besök

www.logistri.se

Logistri Portfolio 1 AB (publ) i korthet

Logistri Portfolio 1 AB (publ) är ett holdingbolag med säte i Stockholm och moderbolag i en koncern. Logistri Portfolio 1 AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Logistri Fastigheter AB (publ) 559122-8654. Koncernens syfte är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för lager- och lätt industri i Sverige. Koncernen omfattar ca 104 500 kvm uthyrbar area fördelat på sju fastigheter. Logistri Portfolio 1 AB (publ) registrerades 2017-09-05. Logistri Portfolio 1 AB (publ) har emitterat en obligation om 375 000 tkr, vilken noterades på Nasdaq First North Bond Market med första handelsdag 2017-11-03. Obligationen utgör koncernens enda externa lånefinansiering.

Bolagets VD är Ulf Attebrant och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

VD-kommentar till perioden

Koncernens resultat och verksamhet har utvecklats som förväntat och bedrivs med oförändrad inriktning med fullt uthyrda fastigheter.

Väsentliga händelser under perioden september 2017 - december 2017

- Logistri Portfolio 1 AB (publ) har genom bolagsförvärv förvärvat ett bestånd om åtta fastigheter i södra Sverige som tillsammans omfattar ca 104 500 kvm uthyrbar area. Totalt uppgår marknadsvärdet för fastighetsbeståndet till 600 000 tkr.
- Under fjärde kvartalet genomfördes en fastighetsreglering där fastigheten Tackjärnet 2 reglerades in i Tackjärnet 3. Bolaget äger därefter sju fastigheter.
- Koncernen genomförde en fusion i slutet på 2017, efter fusionen omfattar koncernen 12 (tidigare 20) bolag, varav två kommanditbolag.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, KONCERNEN

| Finansiella nyckeltal | 2017-10-01 - | 2017-09-05- |
|-----------------------------------|--------------|-------------|
| | 2017-12-31 | 2017-12-31 |
| Hysesintäkter, (tkr) | 11 167 | 11 531 |
| Driftnetto, (tkr) | 11 130 | 11 493 |
| Förvaltningsresultat, (tkr) | 4 594 | 4 743 |
| Resultat före skatt, (tkr) | 4 707 | 4 860 |
| Totala tillgångar, (tkr) | 607 362 | 607 362 |
| Eget kapital (tkr) | 6 339 | 6 339 |
| Likvida medel (tkr) | 22 526 | 22 526 |
| Bokfört värde fastigheten, (tkr) | 582 530 | 582 530 |
| Eget kapital per aktie, (sek) | 12,7 | 12,7 |
| Resultat per aktie, (sek) | 7,36 | 7,36 |
| Antal utestående aktier (stycken) | 500 000 | 500 000 |
| Skuldsättningskvot, ggr | 1,92 | 1,92 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,92 | 1,92 |
| Soliditet, % | 1,04 | 1,04 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 100,0 % | 100,0 % |
| Belåningsgrad, % | 62,5 % | 62,5 % |

Bolaget registrerades den 5 september 2017 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades per 29 september 2017.

Fastigheterna och hyresavtalen

Logistri Portfolio 1 AB (publ) äger genom helägda dotterbolag indirekt fastigheterna Holje 10:39 i Olofström, Skräddaren 1 i Götene, Säware 19:12 i Lidköping, Tackjärnet 3 i Örebro, Tallen 58 i Nybro, Tingsryd 3:14 i Tingsryd samt Älgskytten 13 i Jönköping.

Fastigheterna är fullt uthyrda med en återstående hyrestid om cirka 14 år.

Byggnaderna är genomgående väl anpassade till hyresgästernas verksamhet och uthyrda till företag som har ledande positioner inom sina respektive marknads- och produktsegment. Företagen har svenska och övriga nordiska investeringsföretag som ägare, med betydande kompetens och resurser för att tillhandahålla finansiell stabilitet och ge förutsättningar för fortsatt utveckling av de företag som är bolagets hyresgäster.

Kontrakterad hyra för 2017 var 44 280 tkr och hyresgästerna betalar även fastighetsskatten hänförlig till fastigheterna. Som huvudregel ansvarar och bekostar hyresgästerna samtliga drift- och underhållskostnader (även utbyten av byggnadsdelar), vilket gör att bolaget inte är exponerat för större kostnadsrisker under respektive kontraktstid (så kallade "triple-net" avtal). Samtliga kostnader för underhåll, brandskydd, myndighetsbesiktningar, uppvärmning, el, varmvatten, kyla, snöröjning, markskötsel, avfallshantering och liknande betalas av hyresgästerna genom egna abonnemang eller avtal. Undantag i fastighetsportföljen är fastigheten Tallen 58, med nybyggnadsår 2010, med ett hyresavtal där hyresgästen bekostar löpande driftskostnader och fastighetsägaren ansvarar för och bekostar planerat underhåll.

För två av fastigheterna betalar hyresgästen även en ersättning motsvarande fastighetsägarens kostnad för fastighetsförsäkringen.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen för koncernen, per 31 december 2017

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkt under året uppgick till 11 531 tkr.

Årets resultat

Förvaltningsresultatet under året uppgick till 4 743 tkr och årets resultat uppgick till 3 680 tkr.

Investeringar och kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 4 845 tkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 590 151 tkr och avser nyemission och upptagande av lån.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till - 572 740 tkr.

Årets kassaflöde uppgick till 22 526 tkr.

Värdering av fastigheter

Bolaget tillämpar verkligt värde metoden. Fastigheterna värderas per balansdagen av en extern och oberoende värderare. Fastigheterna var värderade till 600 000 tkr, inklusive en värderingsmässig portföljpremie om 17 470 tkr per 31 december 2017.

Skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärdet avser avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv och tillägg för förvärvskostnader.

Eget kapital

Koncernens eget kapital den 31 december 2017 uppgick till 6 339 tkr med en soliditet om 1 %.

Finansiering

Bolaget är finansierat genom att Logistri Portfolio 1 AB (publ) har emitterat en säkerställd obligation om 375 000 tkr. Obligationen emitterades till en underkurs om 97 %. Obligationen är noterad på Nasdaq First North Bond Market. Obligationen löper till 20 maj 2021 med en fast kupongränta om 4 % per år med kvartalsvisa räntebetalningar och är amorteringsfri.

Aktien och aktieägarna

Bolagets aktier ägs av Logistri Fastighets AB (publ), organisationsnummer 559122-8654.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Ingen ersättning har betalats ut till styrelsemedlemmarna under perioden. Företaget och fastigheterna förvaltas genom avtal med Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Pareto Business Management AB var ägare av moderbolaget fram till att emissionen genomfördes per 2017-09-05. Från 2017-09-05 har Pareto Business Management AB inget ägande kvar i moderbolaget eller dess dotterbolag och bedöms ej längre vara närstående. När moderbolaget var del av Pareto-koncernen genomförde Pareto Securities AB tjänster åt moderbolaget för ett arvode som uppgick till 7 500 tkr. Pareto Business Management AB ingår i samma koncern som Pareto Securities AB.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal eller obestånd.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då sex fastigheter är uthyrda med avtal där hyresgästerna bekostar samtliga drifts- och underhållskostnader (även utbyte av byggnadsdelar) direkt till leverantörer. För en fastighet, Tallen 58 i Nybro med nybyggnadsår 2010, ansvarar och bekostar bolaget för felavhjälpan och planerat underhåll samt vidarefakturerar driftskostnader till hyresgästen. Hyresgästerna bekostar all fastighetsskatt belöpande på fastigheterna.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Redovisningsprinciper

Logistri Portfolio 1 AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS). Bolaget publicerar fem årliga rapporter, en halvårsrapport, tre kvartalsrapporter och en årsredovisning.

Denna rapport för koncernen är upprättad i enlighet med Interim Financial Reporting (IAS 34) och för moderbolaget i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Revision

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

Årsstämma

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 15:00 den 9 april 2018 i Pareto Business Management ABs lokaler, Berzelii Park 9, Stockholm. Bolagets årsredovisning kommer att publiceras på www.logistri.se i anslutning till årsstämman.

Finansiell kalender

| | |
|------------|----------------------------------|
| 2018-04-09 | Årsstämma 2018 |
| 2018-05-24 | Kvartalsrapport: Kvartal 1, 2018 |

KONCERNEN, RESULTATRÄKNING

| Belopp i tkr | 2017-10-01 - 2017-12-31 | 2017-09-05 - 2017-12-31 |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Hysesintäkter | 11 167 | 11 531 |
| Drift- och underhållskostnader | -37 | -38 |
| Driftnetto | 11 130 | 11 493 |
| Administrativa kostnader | -1 522 | -1 572 |
| Finansiella kostnader | -5 014 | -5 178 |
| Förvaltningsresultat | 4 594 | 4 743 |
| <i>Förändringar i marknadsvärde</i> | | |
| Fastigheter, orealiserade | 113 | 117 |
| Resultat före skatt | 4 707 | 4 860 |
| Skatt | -1 144 | -1 181 |
| Periodens resultat | 3 563 | 3 680 |

KONCERNEN, BALANSRÄKNING

| Belopp i tkr | |
|--|-------------------|
| TILLGÅNGAR | 2017-12-31 |
| Förvaltningsfastigheter | 582 530 |
| Summa anläggningstillgångar | 582 530 |
| Övriga fordringar | 2 228 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 78 |
| Likvida medel | 22 526 |
| Summa omsättningstillgångar | 24 832 |
| Summa tillgångar | 607 362 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2017-12-31 |
| Eget kapital | 6 339 |
| Totalt eget kapital | 6 339 |
| Uppskjuten skatteskuld | 808 |
| Upplåning | 358 906 |
| Summa långfristiga skulder | 359 714 |
| Leverantörsskulder | 4 |
| Skulder till koncern | 231 924 |
| Aktuell skatt | 2 269 |
| Övriga skulder | 2 997 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 116 |
| Summa kortfristiga skulder | 241 309 |
| Summa eget kapital och skulder | 607 362 |

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

| Belopp i tkr | Aktiekapital | Överkursfond | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Bolagets bildande 2017-09-05 | | | | |
| Bolagsbildning | 500 | | | 500 |
| Periodens resultat | | | 3 680 | 3 680 |
| Aktieägartillskott | | 8 650 | | 8 650 |
| Lämnat koncernbidrag | | | - 8 322 | - 8 322 |
| Skatteeffekt koncernbidrag | | | 1 831 | 1 831 |
| Eget kapital 2017-12-31* | 500 | 8 650 | - 2 811 | 6 339 |

* Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| Belopp i tkr | 2017-10-01 - 2017-12-31 | 2017-09-05 - 2017-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Driftnetto | 11 061 | 11 422 |
| Administrativa kostnader | - 1 454 | - 1 500 |
| Erlagd ränta | - 3 792 | - 3 792 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 5 815 | 6 130 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning/minskning av övriga fordringar | - 2 970 | - 1 551 |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder | - 136 | - 136 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder | - 2 311 | 402 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 398 | 4 845 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | - 7 100 | - 572 470 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - 7 100 | - 572 470 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bolagsbildning | - | 500 |
| Upptagande av lån | - | 357 728 |
| Upptagande av lån från koncern | 17 375 | 231 923 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 17 375 | 590 151 |
| Årets kassaflöde | 10 673 | 22 526 |
| Likvida medel vid periodens början | 11 853 | - |
| Likvida medel vid periodens slut | 22 526 | 22 526 |

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| Belopp i tkr | 2017-10-01 - 2017-12-31 | 2017-09-05 - 2017-12-31 |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Nettoomsättning | 3 122 | 3 224 |
| Driftsnetto | 3 122 | 3 224 |
| Administrativa kostnader | - 3 665 | - 3 784 |
| Förvaltningsresultat | - 542 | - 560 |
| Finansiella intäkter | 5 474 | 5 653 |
| Finansiella kostnader | - 5 014 | - 5 178 |
| Resultat från koncern | - 8 377 | - 8 650 |
| Koncernbidrag | 82 | 85 |
| Resultat före skatt | - 8 377 | - 8 650 |
| Skatt på årets resultat | - | - |
| Periodens resultat | - 8 377 | - 8 650 |

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i tkr | 2017-12-31 |
|--|----------------|
| TILLGÅNGAR | |
| Andelar i dotterbolag | 1 856 |
| Fordringar hos koncernföretag | 565 305 |
| Summa anläggningstillgångar | 567 161 |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | 24 140 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 64 |
| Likvida medel | 449 |
| Summa omsättningstillgångar | 24 653 |
| Summa tillgångar | 591 814 |

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Aktiekapital | 500 |
| Överkursfond | 8 650 |
| Balanserade vinstmedel | - 8 650 |
| Eget kapital | 500 |
| Långfristiga skulder | 358 906 |
| Summa långfristiga skulder | 358 906 |
| Kortfristiga skulder | 232 408 |
| Summa kortfristiga skulder | 232 408 |
| Summa eget kapital och skulder | 591 814 |

MODERBOLAGET, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

| Belopp i tkr | 2017-10-01 2017-12-31 | 2017-09-05 2017-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Driftnetto | -542 | -560 |
| Erhållen ränta | 5 653 | 5 653 |
| Betald ränta | -3 792 | -3 792 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | 1 319 | 1 301 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar | 50 | -64 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder | - | 4 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 50 | 1 241 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | -1 505 | -1 856 |
| Lämnade aktieägartillskott | -8 650 | -8 650 |
| Lämnade lån till koncernföretag | -17 375 | -589 445 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -27 530 | -599 951 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Bildande av bolag | - | 500 |
| Mottagna aktieägartillskott | 8 650 | 8 650 |
| Upptagna lån | - | 357 728 |
| Upptagande av lån från koncernföretag | 17 375 | 232 196 |
| Mottagna koncernbidrag | 9 961 | 9 961 |
| Lämnade koncernbidrag | -9 876 | -9 876 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 26 110 | 599 159 |
| Årets kassaflöde | -51 | 449 |
| Likvida medel vid periodens början | 500 | - |
| Likvida medel vid periodens slut | 449 | 449 |



ALLMÄN INFORMATION OCH VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna rapport är upprättad i enlighet med IAS 34 – Interim Financial Reporting. De finansiella rapporterna är upprättade i enlighet med gällande IFRS standarder och tolkningar. Moderbolaget redovisas i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Finansiella rapporter är presenterade i sammandrag och innehåller inte all den information som krävs för kompletta årliga finansiella rapporter. Denna rapport bör därför läsas tillsammans med kommande årsredovisning för 2017.

De finansiella rapporterna inkluderar Logistri Portfolio 1 AB (publ) med dotterbolag.

Ledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Redovisningsestimat kommer definitionsmässigt sällan att vara helt i enlighet med det slutliga utfallet. Uppskattningar och antaganden som har en väsentlig risk att skapa materiella justeringar av de redovisade beloppen av tillgångar och skulder är främst relaterade till värderingen av förvaltningsfastigheter.

Denna kvartalsrapport är upprättad i överensstämmelse med Terms & Conditions, Senior Callable Fixed Rate Bonds 2017/2021 (ISIN SE0010413989), paragraf 11.1 (a), (ii).

Stockholm den 19 februari 2018

Logistri Portfolio AB (publ)
Organisationsnummer 559124-1574

Ulf Attebrant
Verkställande direktör

DEFINITIONER

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar

IFRS

International Financial Reporting Standards.
Internationella redovisningsstandarder som
börsnoterade bolag inom EU ska tillämpa sedan
2005.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus
finansiella intäkter dividerat med finansiella
kostnader.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets
aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital

Återstående hyrestid

Återstående genomsnittlig hyrestid viktad med
hyra per fastighet.

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus
finansiella intäkter dividerat med summan av
finansiella kostnader och amorteringar.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i förhållande till totalt hyresvärde.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas
marknadsvärde.