



HALVÅRSRAPPORT

januari - juni 2024

Kvartalet april - juni 2024

- **Intäkterna ökade med 14,1 % till 33,2 mkr**

Intäkterna ökade med 14,1 % till 33,2 (29) mkr jämfört med samma period 2023.

- **Driftnettot ökade med 16,7 % till 31,2 mkr**

Driftnettot ökade med 16,7 % till 31,2 (26,8) mkr. Överskottsgraden ökade till 94,2 (92,1 %).

- **Förvaltningsresultatet ökade med 32,6 % till 23,3 mkr**

Bolagets förvaltningsresultat ökade med 32,6 % till 23,3 (17,6) mkr under kvartalet.

- **Väsentliga händelser under kvartalet: Ytterligare ett förvärv i Stockholm**

Logistri tillträdde den 31 maj fastigheten Järfälla Jakobsberg 18:27. Fastigheten omfattar 1 090 m² lokalarea och är fullt uthyrd med ett 10-årigt så kallat "dubbel netto" avtal där hyresgästen står för alla löpande kostnader och underhåll.

Perioden januari - juni 2024

- **Intäkterna ökade med 12,4 % till 65,5 mkr**

Intäkterna ökade med 12,4 % till 65,5 (58,3) mkr jämfört med första halvåret 2023.

- **Driftnettot ökade med 14,7 % till 61,6 mkr och överskottsgraden ökade till 94,1 %**

Driftnettot ökade med 14,7 % till 61,6 (53,7) mkr. Överskottsgraden ökade till 94,1 % (92,1 %).

- **Förvaltningsresultatet ökade med 25,5 % till 45,3 mkr**

Bolagets förvaltningsresultat ökade med cirka 25,5 % till 45,3 (36,1) mkr under första halvåret.

- **2 fastigheter har förvärvats till storstadsportföljen i Stockholm och Göteborg**

Logistri har genomfört två förvärv under perioden till ett sammanlagt värde om 113 200 tkr. Fastigheterna finns i Järfälla, Stockholm och Mölnlycke, Göteborg. Total uthyrningsbar area är 5 166 m². Hyresintäkterna ökar genom förvärven med cirka 7 800 tkr per år. Förvärven 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.

NYCKELTAL I URVAL	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Rullande 12 mån	Helår 2023
Intäkter, mkr	33 177	29 071	65 543	58 319	121 035	113 811
Driftnetto, mkr	31 242	26 771	61 647	53 728	111 349	103 431
Förvaltningsresultat, mkr	23 316	17 581	45 349	36 137	77 406	68 191
Förvaltningsresultat per genomsnittligt antal aktier, kr	3,18	3,60	6,18	7,39	12,49	13,70
Resultat, mkr	24 819	16 123	53 416	31 408	86 562	64 550
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	3,38	3,30	7,28	6,42	13,97	12,97
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	4,2	5,1	4,3	4,5	4,1
Nettobelåningsgrad, %	36,2	42,9	36,2	42,9	36,2	33,0



INTÄKTER

+ **12,4 %**

Till 65,5 (58,3) mkr



DRIFTNETTO

+ **14,7 %**

Till 61,6 (53,7) mkr



RÄNTE-
TÄCKNINGSGRAD

5,1 ggr

(4,3) ggr



RESULTAT PER
AKTIE

+ **13,4 %**

Till 7,28 (6,42) kronor

Kommentar av VD

Fastighetsportföljen växer och genomförda förvärv stärker Logistris resultat. Vi levererar i enlighet med vår strategi och ser goda möjligheter att fortsätta växa.

TILLÄGGSFÖRVÄRV

Logistri fortsätter att växa genom förvärv och under det andra kvartalet så förvärvades en fastighet i Järfälla. Transaktionen genomfördes som en sale & lease back transaktion där säljaren ingått ett 10-årigt hyresavtal med Logistri i samband med överlåtelsen av fastigheten. Vi tackar ödmjukt för förtroendet och ser fram emot ett långsiktigt affärssamarbete med TopEnt AB. Efter förvärvet omfattar Logistris fastighetsportfölj 21 fastigheter i Stockholm, Göteborg och större orter i södra Sverige. Total uthyrningsbar area är 186 479 m².

Efter utgången av perioden så kommunicerade vi att vi tecknat villkorade aktieöverlåtelseavtal avseende 3 fastigheter. Fastigheterna är belägna i södra Sverige och omfattar 7 164 m² uthyrbar area med total hyresintäkt om cirka 10,7 mkr och ett driftnetto om cirka 10,3 mkr. Avtalen är så kallade "dubbel- och trippelnettoavtal" där hyresgästerna svarar för all drift och löpande underhåll.

Fastigheterna kommer miljöcertifieras enligt Sweden Green Building Council. Fastigheterna är fullt uthyrda till starka hyresgäster, Vattenfall, Ramudden och HydX, med en viktad återstående hyrestid (WAULT) om cirka 10 år vid tillträdet.

Överlåtelsen är villkorad av att Logistri erhåller bankfinansiering. Vi har pågående dialoger med svenska affärsbanker och förväntar oss att kunna meddela resultatet av dessa inom kort.

UTVECKLING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Fastighetsportföljen fortsätter att utvecklas i positiv riktning med ett ökande driftnetto till följd av ökade hyresintäkter och en hög överskottsgrad om 94,1 %. Logistris ekonomiska uthyrningsgrad är fortsatt hög och uppgår till 97,6 %. Uthyrningsgraden påverkas av temporära vakanser i två av våra lättindustri-fastigheter i Stockholmsområdet som är under utveckling. Målsättningen är att Logistris uthyrningsgrad hållbart ska överstiga 97 % och vi förväntar oss, som vi ser nu, att vi kommer att ha perioder med enskilda vakanser i vår storstadsportfölj där vi i större utsträckning bedriver ett aktivt arbete för att utveckla våra fastigheter och har en kortare hyresavtalslängd.

Förvärvet av fastigheten Jakobsberg 18:27 genom en sale & lease back transaktion med TopEnt AB var en av höjdpunkterna under andra kvartalet och stärker vår storstadsportfölj med ännu ett förvärv i Stockholmsområdet. Efter periodens utgång har vi meddelat att vi ingått villkorade avtal om förvärv av 3 fastigheter som planeras att tillträdas under andra halvåret 2024. Totalt sett innebär det att vi sedan nyemissionen har tecknat avtal om förvärv av 6 fastigheter till ett värde om mer än 250 mkr.

RESULTAT FÖR FÖRSTA HALVÅRET OCH UTSIKTER FÖR ANDRA HALVÅRET

Första halvåret summeras med ett rekordhögst förvaltningsresultat och en fastighetsmarknad som till stora delar har börjat vakna till liv och är på uppgång. För Logistri gäller det fortsatt att agera disciplinerat och växa fastighetsportföljen med lönsamma förvärv och tilläggsinvesteringar i befintlig portfölj. Marknaden är öppen och det gäller att ta tillvara de chanser som ges.



David Träff,
Verkställande direktör

Varför investera i Logistri?

1 Långsiktiga kundrelationer

Logistri är en stabil och långsiktig partner till våra hyresgäster i verksamhetsanpassade och hållbara lokaler. Detta skapar förutsättningar för ett bra samarbete och högt kundförtroende med hyresgäster som väljer att stanna framför att flytta.

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

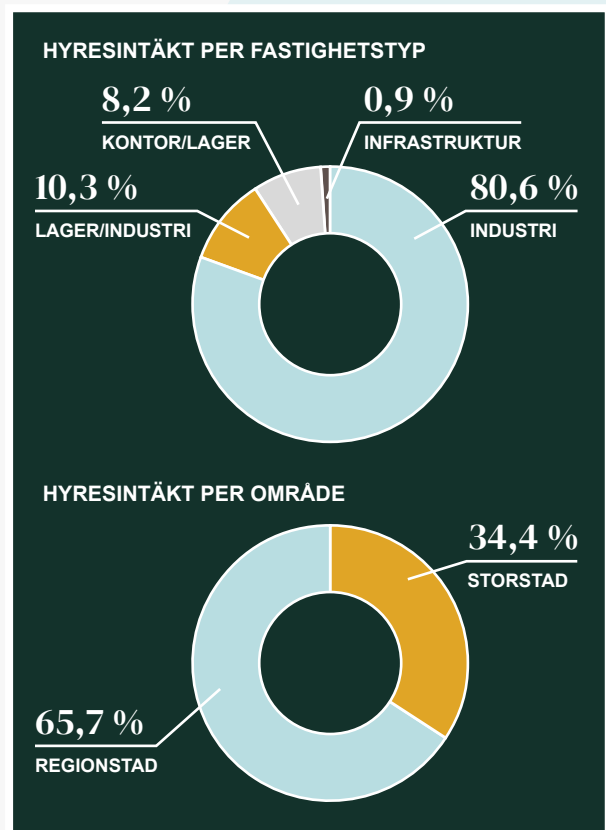
Logistri har sedan bolagets grundande 2017 betalat en kvartalsvis utdelning och samtidigt haft en underliggande genomsnittlig årlig värdetillväxt om över 10 %. Framåt har bolaget en avsikt att öka utdelningen över tid. Efter emissionen i november har bolaget tillförts nytt kapital och kommer att dra 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.

Detta är Logistri

Logistri Fastighets AB är ett stabilt och långsiktigt värdeskapande fastighetsbolag specialiserat på kommersiella fastigheter för lättindustri, lager och entreprenadverksamhet. Bolagets fastighetsportfölj har från starten 2017 vuxit framgångsrikt från 600 mkr till drygt 1 740 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 30 juni 2024 ett genomsnittligt marknadsvärde på cirka 9 332 kr per kvadratmeter. 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 1 365 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. Logistri ingår från och med 30 augusti i MSCI Global Micro Cap index.



186 479 m²

UTHYRNINGSBAR
LOKALAREA

44,5 %

BELÄNINGSGRAD

774 mkr i total extern
skuldfinansiering

139,0 mkr

HYRESVÄRDE

Motsvarande 745 kr/m²

6,9 år

WAULT

Viktad återstående hyrestid

1 740 mkr

FASTIGHETSVÄRDE

21 fastigheter
27 hyresgäster

2,1 år

RÄNTEBINDNING

Bunden ränta till juli 2026

158,88 kr

NRV PER AKTIE

Slutkurs 28 juni 2024 var
140,00 kr per aktie

98,7 %

UTHYRNINGSGRAD

Areamässig

Fastighetsportföljen

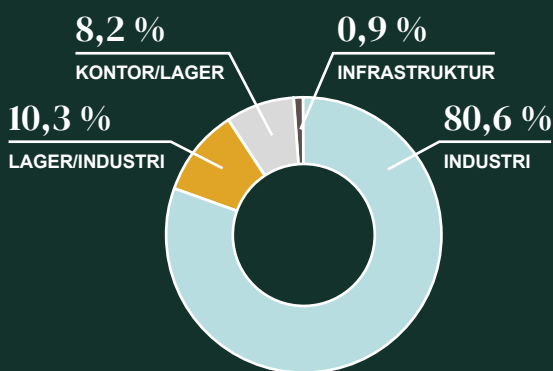
Logistris portfölj av välbelägna fastigheter för lätt-industri och lager fortsätter att växa och utvecklas med positiv tillväxt av driftnettot och hög uthyrningsgrad. Logistri har ett synnerligen starkt driftöverskott med 94,1 % i överskottsgrad efter fastighetskostnader. Med huvudsakligen långa hyresavtal med "dubbel- eller trippelnettoavtal" där hyresgästerna själva svarar för merparten av drift- och underhållskostnader har bolaget en begränsad risk för kostnadsvariationer i förvaltningen. Detta är effektivt både för hyresgästerna och bolaget då både incitament för kostnadseffektivitet blir tydliga och att upphandling lokalt i de flesta fall ger mer för pengarna.

Logistris fastighetsportfölj fokuserar på fastigheter med lokaler för lätt industri, lager och entreprenadverksamhet. Totalt är 90,8 % av hyresvärdet denna typ av lokaler. Inslagen av kontor är mycket begränsade och är en integrerad del tillsammans med produktions- eller lagerlokaler.

Logistri fortsätter att ha en hög uthyrningsgrad med 97,6 % per halvårsskiftet. Jämfört med föregående kvartal påverkas uthyrningsgraden huvudsakligen av en projektvakans i Botkyrka Lärlingen 2. Uthyrningsarbete och projektplanering pågår och de lediga lokalerna beräknas färdigställas under året i samband med att nya hyresavtal tecknas.

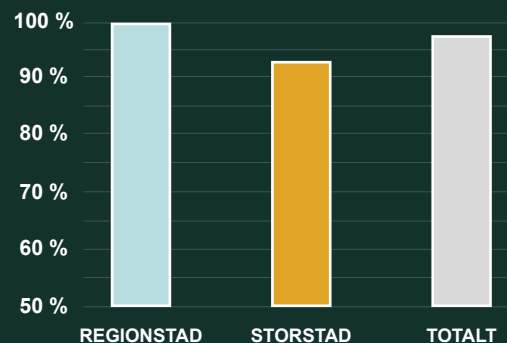
Under första halvåret har två ytterligare fastigheter förvärvat i Göteborg respektive Stockholm med 5 166 m² uthyrbara area. Totalt omfattar fastighetsportföljen per halvårsskiftet 21 fastigheter med totalt 186 479 m² uthyrningsbar area. En fastighet, Skyttbrink 29 i Botkyrka, är en projektfastighet efter en omfattande brand och har för närvarande ingen lokalarea, men planeras för ytterliga drygt 8 000 m².

FASTIGHETSPORTFÖLJEN, FÖRDELNING EFTER LOKALTYP



LOKALTYP	AREA	HYRESVÄRDE
Industri	161 297	108 219 595
Lager/Industri	20 803	13 766 061
Kontor/Lager	3 670	11 071 411
Infrastruktur	709	1 243 650
Totalt	186 479	134 300 718

UTHYRNINGSGRAD, HYRESVÄRDE



	UTHYRNINGSGRAD	HYRESVÄRDE VAKANS
Regionstad	100 %	-
Storstad	93,0 %	3 197 492
Totalt	97,6 %	3 197 492

MARKNADSOMRÅDEN

Beståndet är indelat i två strategiska marknadsområden, Regionstad och Storstad. Regionstad omfattar 12 större fastigheter i södra Sverige i regionala orter med stark industritradition. Storstad omfattar 9 fastigheter för lättindustri, entreprenad och lager i tillväxtzoner i anslutning till Stockholms och Göteborgs innerstäder.

Marknadsområde Regionstad omfattar bara fastigheter med långa hyresavtal och "trippel- och dubbelnetto" avtal med mycket låga förvaltningskostnader. Uthyrningsgraden i marknadsområde Regionstad är 100 % och hyresviktad återstående hyrestid (WAULT) är 8,5 år.

Marknadsområde Storstad har ett större inslag av fastigheter med utvecklingspotential i de zoner utanför stadskärnorna där lättindustri och entreprenadverksamhet etablerar när tidigare stadsnära verksamhetsområden utvecklas till framför allt nya bostäder och samhällsservice. Logistri har konsekvent varit framgångsrika i utvecklingsarbetet och ökat hyresintäkterna med cirka 30 % vid nyuthyrning och omförhandlingar. Uthyrningsgraden i Storstad är 93,0 % och hyresviktad återstående hyrestid (WAULT) är 4,0 år. Uthyrningsgraden påverkas vid halvårsskiftet av temporära vakanser i utvecklingsfastigheter där uthyrningsarbete pågår för totalt 2 445 m². Av dessa avser 1 889 m² projekt i fastigheten Botkyrka Lärlingen 2.

HYRESGÄSTER

Logistri hade vid utgången av perioden 27 hyresgäster där ingen enskild hyresgäst är större än 10 % av det totala hyresvärdet.

De 10 största hyresgästerna motsvarar 72,6 % av Logistris totala hyresvärde. Hyresavtalen för de 10 största hyresgästerna är 100 % "trippel- och dubbelnetto" kontrakt med en hyresviktad återstående hyrestid om 7,9 år. 85,6 % av hyresvärdet för de 10 största hyresgästerna finns i marknadsområde Regionstad.

Av Logistris hyresgäster är majoriteten större, välskötta industriföretag med en lång historia i fastigheterna. Hyresgästerna representerar ett flertal branscher och industrisegment. Det ger Logistri en väl diversifierad exponering mot olika branscher och minskar den finansiella risken.

91 % av Logistris hyresavtal är "trippel" - eller "dubbelnetto" avtal där bolaget har inga eller låga kostnader för drift och underhåll.

En central del av bolagets investeringsstrategi för att säkerställa ett stabilt kassaflöde är genom långa hyresavtal där hyresgästerna bär majoriteten av fastigheternas drifts- och underhållskostnader. Över 91 % av bolagets totala hyresintäkter avser denna typ av hyreskontrakt, "trippel netto" eller "dubbel netto" kontrakt, där bolaget har inga eller mycket låga kostnader för drift och underhåll av fastigheterna.

1 740 mkr

FASTIGHETSVÄRDE

21 st

FASTIGHETER

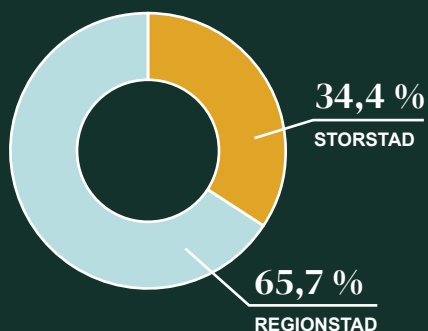
139 mkr

HYRESVÄRDE

186 479 m²

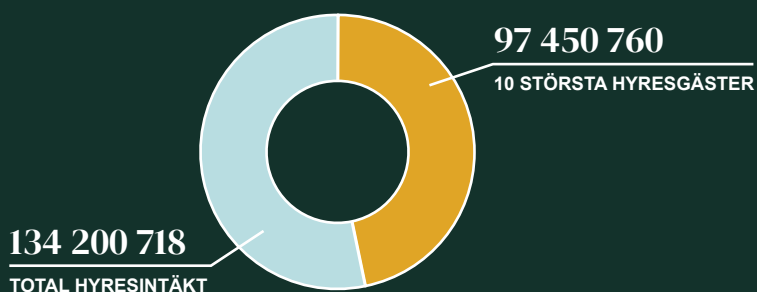
UTHYRBAR AREA

HYRESVÄRDE



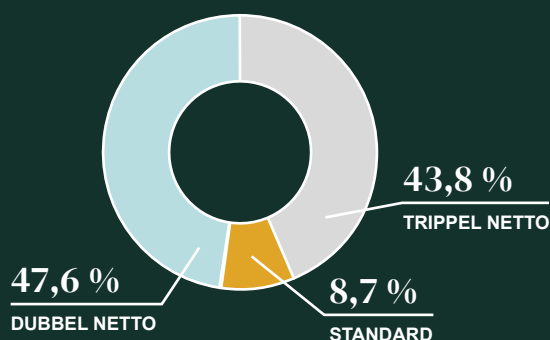
GEOGRAFISK FÖRDELNING	AREA	HYRESVÄRDE
Storstad	32 280	46 005 396
Regionstad	154 199	88 295 322
Storstad	17,3 %	34,3 %
Regionstad	82,7 %	65,7 %

TOTAL HYRESINTÄKT



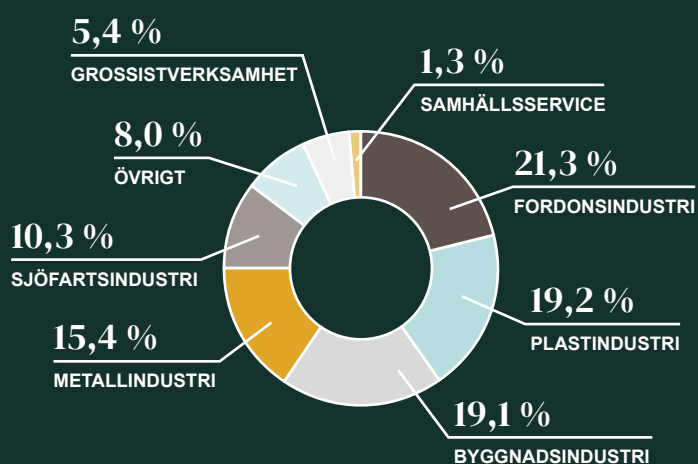
TOTAL HYRESINTÄKT	186 479	134 200 718
10 största hyresgäster	155 606	97 450 760
10 största hyresgäster	83,4 %	72,6 %

HYRA AVTALSTYP



AVTALSTYP	AREA	HYRA
Dubbel netto	82 981	63 867 267
Trippel netto	94 970	58 789 947
Standard	8 528	11 643 504
Dubbel netto	44,5 %	47,6 %
Trippel netto	50,9 %	43,8 %
Standard	4,6 %	8,7 %

HYRESVÄRDE



Fastighetstransaktioner

Logistri har genomfört två förvärv under perioden till ett sammanlagt värde om 113 200 tkr i Järfälla, Stockholm och Mölnlycke, Göteborg. Total uthyrningsbar area är 5 166 m². Hyresintäkterna ökar genom förvärven med cirka 7 800 tkr per år. Förvärven 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.

Fastigheten Järfälla Jakobsberg 18:27 genomfördes som en direktaffär med ägarbolaget till hyresgästen TopEnt AB. Fastigheten har en total markarea på 3 450 m² med två moderna byggnader som omfattar 1 090 m² lokalarea. I samband med transaktionen tecknade parterna ett 10-årigt så kallat "dubbel netto" avtal där hyresgästen står för alla löpande kostnader och underhåll. Byggnaderna är uppförda 2015 och har en generell planlösning anpassad för entreprenad- eller industriverksamhet.

Fastigheten Härryda Solsten 1:120 har ett attraktivt läge i Mölnlyckeföretagspark längs Riksväg 40, mellan Göteborgs innerstad och Landvetter flygplats. 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.

Efter periodens utgång har bolaget tecknat villkorade avtal gällande en portfölj med tre fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 142,4 mkr. Avtalen är villkorade av att bolaget erhåller skuldfinansiering på marknads-mässiga villkor senast 15 september.

Fastigheterna är belägna i södra Sverige och omfattar 7 164 m² uthyrbar area med total hyresintäkt om cirka 10,7 mkr och ett driftnetto om cirka 10,3 mkr. Avtalen är så kallade "dubbel- och trippelnetto" avtal där hyresgästerna svarar för all drift och löpande underhåll. Fastigheterna kommer miljöcertifieras enligt Sweden Green Building Council. Fastigheterna är fullt uthyrda till starka hyresgäster, Vattenfall, Ramudden och HydX, med en viktad återstående hyrestid (WAULT) om cirka 10 år vid tillträdet. I portföljen är två av fastigheterna, Rändalen 6 och Ventilen 1, under uppförande och en fastighet, Fargo 4, färdigställdes 2021. Tillträde beräknas ske under Q3 och Q4 2024.

Fastighetsbeteckning	Tomtarea m ²	Lokalarea m ²	Förvärvsvärde Tkr	Hyresintäkt Tkr	Byggnadsår	Tillträde	Adress
Järfälla Jakobsberg 18:27	3 481	1 090	25 000	1 688	2015	2024-05-31	Molnbackavägen 3
Härryda Solsten 1:120	10 573	4 076	87 500	6 035	2011	2024-03-15	Företagsvägen 4
Totalt	14 054	5 166	112 500	7 723			



JÄRFÄLLA JAKOBSBERG 18:27



HÄRRYDA SOLSTEN 1:120

Pågående större utvecklingsprojekt

BOTKYRKA SKYTTBRINK 29

Byggnaden på fastigheten totalförstördes i en omfattande brand hösten 2023 och de följande rivnings- och markarbetena avslutades under andra kvartalet 2024. Den tidigare byggnaden omfattade 5 720 m² lokalar och var fullvärdesförsäkrad och omfattas av en treårig hyresbortfallsförsäkring.

Arbetet med planering för en ny, modern, industri/lagerbyggnad startade under perioden med målsättningen att under hösten/vintern starta uppförandet av en ny byggnad. Genom bättre användning av tomtmarken kan byggnadsarean ökas till drygt 8 000 m². Byggnaden kommer att uppföras som en miljöbyggnad och detaljplaneras med ny huvudsaklig hyresgäst. Förhandlingar med nya hyresgäster pågår och målsättningen är att hyresavtal ska kunna tecknas under slutet av 2024 eller början av 2025.



ILLUSTRATION AV NY BYGGNAD BOTKYRKA SKYTTBRINK 29

TINGSRYD – UTBYGGNAD OCH NY DETALJPLAN

Tillsammans med vår hyresgäst Orthex har ett planarbete bedrivits för att utöka möjlig byggnads- och markanläggningsarea. Planområdet är beläget i Tingsryds tätort. Syftet med detaljplanen är att förbättra logistikförutsättningarna inom industri- verksamheten och ta bort delar av den prickmark som förhindrar utbyggnadsmöjligheterna inom fastigheten Tingsryd 3:14. Planprocessen är i ett slutskede efter att Trafikverket och Länsstyrelsen har lämnat godkännande.



SKRAFFERAD YTA VISAR MÖJLIGT OMRÅDE FÖR EXPANSION

FALKÖPING

Fastigheten Falevi 2:1 har ett centralt läge i Falköping med cirka 1 km till centrum och i anslutning till RV 46 och 47. Fastigheten har ett större outnyttjat markområde som är möjligt att exploatera med ytterligare byggnadsvolymer inom nuvarande detaljplan. I samband med att nytt hyresavtal tecknats med hyresgästen har markområdet återförts till hyresvärden och kommer att styckas av till en ny fastighet. De möjliga nya byggnaderna bedöms främst omfatta lokaler för industri eller logistik.



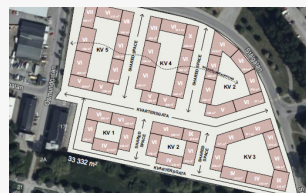
SKRAFFERAD YTA VISAR MÖJLIGT OMRÅDE FÖR NYPRODUKTION

ÖREBRO – PLANPROGRAM FÖR HOLMEN

Fastigheten Tackjärnet 3 i Holmens industriområde ligger mycket centralt i direkt närhet till Örebro Centralstation och med omgivande småhusbebyggelse. Fastighetens läge i området är av strategisk betydelse då det ligger närmast befintlig stadsbebyggelse och angränsande fastigheter kommer inte kunna exploateras före det att Logistris fastighet utvecklas.

Området är prioriterat av Örebro kommun för omvandling till huvudsakligen bostäder och samhällsservice i stadsmiljö, vilket medger ett relativt högt exploateringsstal när fastigheten utvecklas. Kommunens arbete med planprogram pågår och beslut om att inleda detaljplanarbetet väntas under 2024/2025. Den nya detaljplanen beräknas antas inom 5-7 år då även Logistri projektplanering har detaljerats och en bygglovsprocess kan inledas.

Genomförandet av planen innebär en möjlighet att konvertera befintlig industrianvändning från cirka 22 000 m² till 78 000 m² BTA bostäder. Befintlig byggnadsstruktur ändras till 6 kvarter med varierande byggnadshöjd som anpassas till omgivande bebyggelse.



STUDIE AV BOSTADS-UTVECKLINGS-PROJEKT

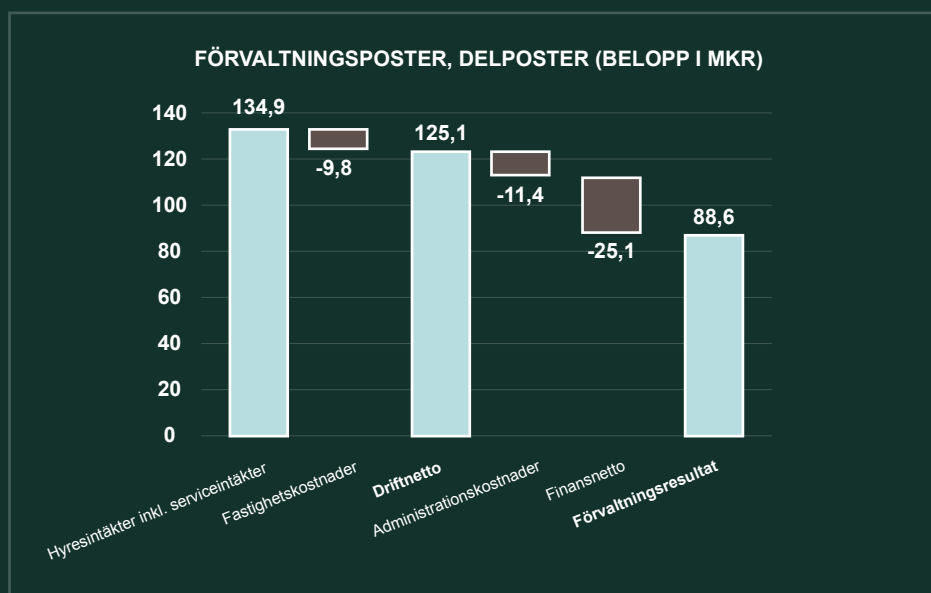
Aktuell intjäningsförmåga

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 juli 2024 samt den fastighetsportfölj Logistri ägde per 1 juli 2024.

Det är viktigt att notera att intjäningsförågan 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. Intäkter baseras på kontrakterade intäkter på årsbasis med justering för förändringar av konsumentprisindex. Fastighetskostnader baseras på ett normalt verksamhetsår med normalt underhåll. I fastighetskostnader ingår fastighetskostnader 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 juli 2024	1 april 2024	1 jan 2024
Intäkter	134 902	132 547	126 503
Fastighetskostnader	-9 816	-8 752	-8 306
Driftnetto	125 086	123 795	118 197
Administrationskostnader	-11 389	-11 347	-10 562
Finansnetto	-25 092	-25 092	-25 092
Förvaltningsresultat	88 605	87 357	82 543
Förvaltningsresultat per aktie	12,08	11,91	11,25



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 i solcellsanläggningar 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 första halvåret 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 våra hyresgäster
- Upphandling av solcellsanläggningar har genomförts och planering av projekten pågår med berörda hyresgäster med målet att genomföras under året
- Certifiering (BREEAM in Use, Very Good) har genomförts för en industrifastighet i Stockholm och ytterligare två pågår
- 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

Logistri Fastighets AB (publ) är noterat på Spotlight Stock Market. Bolaget hade vid periodens utgång 1 365 (1 298) aktieägare varav styrelsen i Logistri representerar cirka 34 % av kapital och röster. Bolaget har ett aktieslag och det registrerade aktiekapital uppgår till 7 335 000 kr fördelat på 7 335 000 aktier och röster.

BEMYNDIGANDE

Årsstämman den 25 april 2024 beslutade om bemyndigande för styrelsen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av totalt högst 3 667 500 nya aktier i bolaget.

OPTIONSPROGRAM

Bolaget har under 2023 utfärdat teckningsoptioner till den verkställande direktören. Teckningsoptionerna ger rätt till teckning under en tre veckors period efter att delårsrapporten för kvartal 1 2028 har offentliggjorts. Verkställande direktören tecknade 15 000 optioner till ett pris om 14,57 kr per option.

UTDELNING 2024

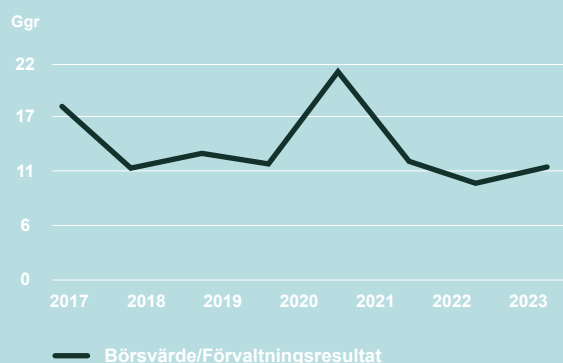
Årsstämman den 25 april 2024 beslutade om en utdelning om 5,20 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 38 142 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,30 kronor per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

De största aktieägarna per 30 juni 2024 var:

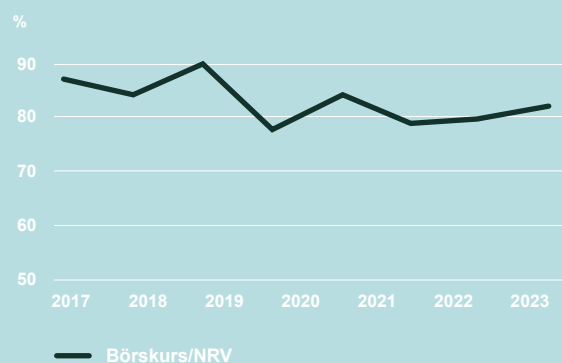
Namn	Andel %	Antal aktier
Henrik Viktorsson med bolag	23,6	1 728 088
Nordnet Pensionsförsäkring AB	11,0	807 989
Mattias Ståhlgren	6,9	510 000
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	6,5	478 514
Ålandsbanken AB	5,1	373 956
Nordea Bank ABP	4,5	333 522
Patrik von Hacht	3,8	281 162
LGT Bank LTD	3,0	223 500
SEB AB	2,9	214 291
Anders Carlsson	2,7	201 346
Summa tio största aktieägarna	70,2	5 152 368
Övriga aktieägare	29,8	2 182 632
Totalt	100,0	7 335 000

	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Rullande 12 mån	Helår 2023
Antal utestående aktier vid periodens slut	7 335 000	4 890 000	7 335 000	4 890 000	7 335 000	7 335 000
Genomsnittligt antal aktier	7 335 000	4 890 000	7 335 000	4 890 000	6 196 233	4 977 562
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,18	3,60	6,18	7,39	12,49	13,70
Periodens resultat per aktie, kr	3,38	3,30	7,28	6,42	13,97	12,97
Eget kapital per aktie, kr	142,46	164,59	142,46	164,59	142,46	140,38
Periodens kassaflöde per aktie, kr	-3,53	-0,47	-14,86	0,66	10,62	35,77
Substansvärde per aktie, kr	158,88	186,43	158,88	186,43	158,88	155,90

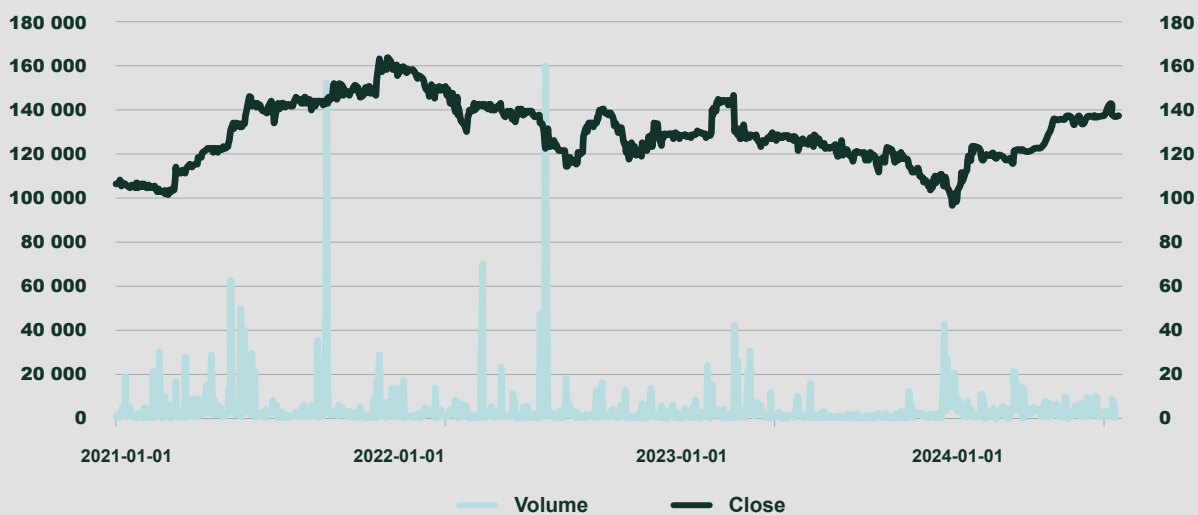
BÖRSVÄRDE I RELATION TILL FÖRVALTNINGSRESULTATET



BÖRSKURS I RELATION TILL SUBSTANSVÄRDE (NRV)



LOGISTRI-AKTIENS UTVECKLING 2021-01-01 - 2024-06-30



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 2,1 år vid periodens utgång.

HUVUDSAKLIGA ÅTAGANDEN I LÅN

I villkoren för bolagets externa finansiering ställs 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 30 juni 2024 har ett belopp om 24 064 tkr deponerats, behållningen inkl. erhållen ränta redovisas i balansräkningen som övrig kortfristig fordran.

I villkoren ställs kovenantkrav på att koncernens belåningsgrad inte får överstiga 62,7 %, driftnettot i förhållande till nettoskulden ("debt yield") inte får understiga 9 % samt att prognostiserad debt yield, baserat på en rullande tolv månadersperiod, inte vara lägre än 9 %. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalets kovenantbestämmelser. Bolaget har då möjlighet att vidta åtgärder för att inom en bestämd tidsperiod uppfylla låneavtalets bestämmelser.

	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Rullande 12 mån	Helår 2023
Soliditet, %	52,5	46,5	52,5	46,5	52,5	52,6
Avkastning på eget kapital, %	9,4	8,0	10,3	7,8	9,4	7,1
Belåningsgrad, %	44,5	47,5	44,5	47,5	44,5	48,1
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	4,2	5,1	4,3	4,5	4,1
Nettoskuld, tkr	630 157	699 103	630 157	699 103	630 157	530 254
Nettobelåningsgrad, %	36,2	42,9	36,2	42,9	36,2	33,0
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,49	7,28	5,63	7,17	6,31	5,72

Resultat januari - juni 2024

Koncernens resultat utvecklas positivt med ett starkt kassaflöde och betryggande nyckeltal. Koncernens intäkter 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 12,4 % till 65,5 (58,3) mkr till följd av årlig indexuppräknings och effekt av fastighetsförvärv under första halvåret samt helårseffekt av förvärv och omförhandlingar genomförda under 2023. Då förvärven genomfördes under Q4 2023 och Q1-Q2 2024 kommer resultateffekten få fullt genomslag först 2025. Logistri ekonomiska uthyrningsgrad var vid halvårets slut 97,6 %, motsvarande en vakanshyra om 3,2 mkr. Uthyrningsgraden mätt i uthyrningsbar area var 98,7 %. Arbetet med att kontraktera en ny hyresgäst pågår. Bolagets WAULT var 6,9 år. Alla bolagets hyresavtal har klausuler som justerar hyran på årsbasis, hyresavtalen följer konsumentprisindex eller har en fast uppräknings. 83,0 % räknas upp med förändringar av konsumentprisindex och övriga med fasta procentuella uppräknings. Hyresbortfallet på grund av branden i Skyttbrink oktober 2023 täcktes tillfullo av försäkringsersättning men en periodiserad hyresrabatt om 3,6 mkr kostnadsfördes i sin helhet i tredje kvartalet 2023. Detta har en effekt på perioden "rullande 12 mån", hyresrabatten påverkade inte likviditeten. Justerat för den kostnadsförda hyresrabatten så uppgick intäkterna för "rullande 12 mån" till 124,7 mkr.

FASTIGHETSKOSTNADER

Kostnaderna i fastighetsförvaltningen minskade med 23,9 % till 2,5 (3,3) mkr. Kostnader för drift och underhåll varierar naturligt över tid och omfattar en mindre del av fastighetsportföljen. Över 93 % av bolagets totala intäkter 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 14,7 % till 61,6 (53,7) mkr. Logistri har en stor andel hyresavtal som är "trippel- och dubbelnetto" där kostnadsansvaret för drift, skötsel och underhåll åligger hyresgästen. Överskottsgraden ökade till 94,1 % (92,1 %).

ADMINISTRATION

Administrationskostnader ökade med 13,4 % till 5,7 (5,0) mkr jämfört med samma period föregående år, främst beroende på att bolaget har anställt personal och att fastighetsportföljen växer. Administrationskostnaderna motsvarade 8,7 % (8,6 %) av bolagets intäkter vid halvårets utgång, men förväntas utgöra en mindre andel i takt med att portföljen växer och utvecklas.

FINANSNETTO

Finansnettot förbättrades med 15,8 % till -10,6 (-12,6) mkr, främst beroende på ökade ränteintäkter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Bolagets förvaltningsresultat ökade med 25,5 % till 45,3 (36,1) mkr under första halvåret. Ökningen förklaras huvudsakligen av högre driftnetto, bland annat från förvärv av fastigheter samt ränta på placerade medel.

SKATT

Aktuell skattekostnad uppgick till 5,0 (4,1) mkr och uppskjuten skattekostnad uppgick till 5,6 (2,8) mkr. 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 53,4 (31,4) mkr, vilket motsvarar 7,28 (6,42) kronor per aktie. Periodens resultat påverkades av orealiserad värdeförändring med 18,6 (2,1) mkr. Det ökade resultatet utgörs av ett högre driftnetto efter förvärv, positiv orealiserad värdeförändring samt den fasta räntan på bolagets lån, som löper till juli 2026, bidrar även till bolagets stabila ställning.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 18,5 (21,9) mkr. Förvärv av förvaltningsfastigheter påverkade kassaflödet genom investeringsverksamheten med -111,5 (-1,8) mkr. Under period minskade likvida medel med 109,0 (3,2) mkr och likvida medel vid periodens utgång uppgick till 120,0 (53,8) mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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.

Ytterligare ett förvärv genomfördes den 31 maj då av fastigheten Järfälla Jakobsberg 18:27. Fastigheten har en total markarea på 3 450 m² med två moderna byggnader som omfattar 1 090 m² lokalarea. I samband med transaktionen tecknades ett 10-årigt hyresavtal med TopEnt AB, ett så kallat dubbel netto avtal där hyresgästen står för alla löpande kostnader och underhåll. Byggnaderna är uppförda 2015 och har en generell planlösning anpassad för entreprenad- eller industriverksamhet

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 5 juli tecknade Logistri villkorade aktieöverlåtelseavtal gällande 100 % av aktierna i tre fastighetägande bolag för en portfölj med tre fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 142,4 mkr. Avtalen är villkorade av att bolaget erhåller skuldfinansiering på marknadsmässiga villkor senast 15 september.

Fastigheterna är belägna i södra Sverige och omfattar 7 164 m² uthyrbar area med total hyresintäkt om cirka 10,7 mkr och ett driftnetto om cirka 10,3 mkr. Avtalen är så kallade dubbel- och trippelnetto avtal där hyresgästerna svarar för all drift och löpande underhåll. Fastigheterna kommer miljöcertifieras enligt Sweden Green Building Council. Fastigheterna är fullt uthyrda till starka hyresgäster, Vattenfall, Ramudden och HydX, med en viktad återstående hyrestid (WAULT) om cirka 10 år vid tillträdet.

I portföljen är två av fastigheterna, Ränn dalen 6 och Ventilen 1, under uppförande och en fastighet, Fargo 4, färdigställdes 2021. Tillträde beräknas ske under Q3 och Q4 2024.

Logistri avser att finansiera transaktionerna med medel från befintlig kassa och upptagande av nya lån från svenska affärsbanker, med en belåningsgrad om cirka 50 %.

Koncernen | Rapport över totalresultat

<i>Belopp i tkr</i>	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Rullande 12 mån	Helår 2023
Intäkter	33 177	29 071	65 543	58 319	121 035	113 811
Drift- och underhållskostnader	-1 243	-1 678	-2 546	-3 346	-7 218	-8 018
Fastighetsskatt	-692	-622	-1 350	-1 245	-2 468	-2 362
Driftnetto	31 242	26 771	61 647	53 728	111 349	103 431
Administrationskostnader	-2 545	-2 779	-5 694	-4 997	-11 408	-10 715
Finansiella intäkter	1 318	-	2 447	4	3 388	945
Finansiella kostnader	-6 634	-6 346	-12 921	-12 468	-25 664	-25 211
Ränta leasingskuld	-65	-65	-130	-130	-259	-259
Förvaltningsresultat	23 316	17 581	45 349	36 137	77 406	68 191
Övriga intäkter, jämförelsestörande poster	-	-	-	-	85 800	85 800
Fastigheter, orealiserade	5 789	2 215	18 645	2 134	-53 432	-69 944
Resultat före skatt	29 105	19 796	63 994	38 271	109 774	84 047
Skatt	-4 286	-3 673	-10 578	-6 863	-23 212	-19 497
Periodens resultat	24 819	16 123	53 416	31 408	86 562	64 550
Resultat per aktie, SEK	3,38	3,30	7,28	6,42	13,97	12,97
Genomsnittligt antal aktier, tusental	7 335	4 890	7 335	4 890	6 196	4 978

Koncernen | Rapport över finansiell ställning

<i>Belopp i tkr</i>	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 740 279	1 628 310	1 608 600
Nyttjanderättstillgång	4 919	4 919	4 919
Maskiner och inventarier	32	31	29
Summa anläggningstillgångar	1 745 230	1 633 260	1 613 548
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	192	4 071	535
Övriga kortfristiga fordringar	108 203	21 594	101 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 286	16 436	11 939
Likvida medel	119 589	53 769	228 556
Summa omsättningstillgångar	246 270	95 870	342 499
SUMMA TILLGÅNGAR	1 991 500	1 729 130	1 956 047
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	7 335	4 890	7 335
Övrigt tillskjutet kapital	654 246	464 989	654 246
Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	383 381	334 966	368 108
Totalt eget kapital	1 044 962	804 845	1 029 689
Upplåning	769 761	768 421	768 929
Långfristig leasingkuld	4 919	4 919	4 919
Uppskjutna skatteskulder	120 415	106 797	114 151
Summa långfristiga skulder	895 095	880 137	887 999
Leverantörsskulder	4 587	944	2 133
Aktuella skatteskulder	2 027	4 873	8 033
Övriga kortfristiga skulder	34 525	23 132	10 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 304	15 199	17 443
Summa kortfristiga skulder	51 443	44 148	38 359
Summa skulder	946 538	924 285	926 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 991 500	1 729 130	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	-	-	53 416	53 416
Summa totalresultat 30 juni 2024	-	-	53 416	53 416
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-38 142	-38 142
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-38 142	-38 142
Utgående eget kapital 30 juni 2024	7 335	654 246	383 381	1 044 962

Koncernen | Rapport över kassaflöde

Belopp i tkr	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Rullande 12 mån	Helår 2023 ¹
Kassaflöde från den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	23 316	17 581	45 349	36 137	77 406	68 191
Ej kassaflödespåverkande poster	552	486	1 082	970	2 067	1 957
Betald skatt	-3 855	-2 655	-11 705	-5 837	-12 814	-6 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	20 013	15 412	34 726	31 270	66 659	63 202
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Ökning/minskning av kundfordringar	26	1 249	352	1 286	3 887	4 822
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	524	-11 117	-12 580	-13 852	-2 133	-3 405
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-4 921	397	2 436	-2 665	3 626	-1 475
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-2 587	-1 180	-6 454	5 872	-4 367	7 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 055	4 761	18 480	21 911	67 672	71 102
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-26 041	-	-108 033	-	-153 426	-45 392
Förvärv av inventarier	-	-	-6	-	-6	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-3 119	-1 186	-3 509	-1 776	-10 509	-8 776
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 160	-1 186	-111 548	-1 776	-163 941	-54 168
Finansieringsverksamheten						
Teckningsoptioner	-	219	-	219	-	219
Nyemission	-	-	-	-	195 600	195 600
Emissionskostnader	-	-	-	-	-4 909	-4 909
Utdelning	-9 536	-6 112	-15 648	-17 115	-27 873	-29 340
Uppläggningskostnader	-251	-	-251	-	-729	-478
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 787	-5 893	-15 899	-16 896	162 089	161 092
Periodens kassaflöde	-25 892	-2 318	-108 967	3 239	65 820	178 026
Likvida medel vid periodens början	145 481	56 087	228 556	50 530	53 769	50 530
Likvida medel vid periodens slut	119 589	53 769	119 589	53 769	119 589	228 556

¹ Jämförelseåret är omarbetat genom att kassaflöde i form av lösen av skulder i förvärvat dotterbolag redovisas i investeringsverksamheten istället för förändring av rörelsekapitalet.

Moderbolaget | Resultaträkning

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Nettoomsättning	1 409	1 327	2 776	2 655	5 310
Administrationskostnader	-2 513	-2 727	-5 438	-4 792	-10 246
Rörelseresultat	-1 104	-1 400	-2 662	-2 137	-4 936
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 867	1 497	5 541	3 098	9 179
Finansiella kostnader	-	-	-	-	-209
Resultat efter finansiella poster	1 763	97	2 879	961	4 034
Koncernbidrag	-	-	-	-	9 747
Resultat före skatt	1 763	97	2 879	961	13 781
Skatt	-	-	-	-	-1 011
Periodens resultat	1 763	97	2 879	961	12 770

Moderbolaget | Balansräkning i sammandrag

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
Andelar i dotterbolag	97 533	12 500	12 500
Maskiner och inventarier	13	10	8
Långfristiga fordringar koncernföretag	214 415	214 415	214 415
Summa anläggningstillgångar	311 961	226 925	226 923
Kortfristiga fordringar koncernföretag	138 452	117 581	158 668
Övriga kortfristiga fordringar	666	592	474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 981	3 167	5 479
Kassa och bank	78 372	9 495	199 742
Summa omsättningstillgångar	228 471	130 835	364 363
SUMMA TILLGÅNGAR	540 432	357 760	591 286
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	7 335	4 890	7 335
Fritt eget kapital	498 803	333 001	534 068
Eget kapital	506 138	337 981	541 404
Leverantörsskulder	3 723	227	391
Kortfristiga skulder koncernföretag	-	-	40 551
Övriga kortfristiga skulder	28 756	18 407	6 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 815	1 235	2 759
Summa kortfristiga skulder	34 294	19 869	49 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	540 332	357 760	591 286

Övrig 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.

ANSTÄLLDA

Koncernen har haft en anställd under perioden, bolagets verkställande direktör. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntekostnader respektive ränteutgifter 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.

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

Upplåning 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

Upplåning minskat med likvida medel och räntebärande tillgångar.

Nettoskuld/EBITDA

Nettoskuld dividerat med driftnetto med avdrag för administrationskostnader ("EBITDA").

NRV per aktie

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

(Motsvarande etablerad term saknas på svenska)

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antalet aktier.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

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 intäkter.

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 halvårsrapport för Logistri Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 21 augusti 2024.

Stockholm den 21 augusti 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 halvårsrapport är sådan information som Logistri Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 augusti 2024.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

20 november 2024	Delårsrapport Q3
19 februari 2025	Bokslutskommuniké

<i>Tkr, om inget annat anges</i>	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Rullande 12 mån	Helår 2023
FASTIGHETSRELATERADE						
Antal fastigheter, st	21	18	21	18	21	19
Uthyrningsbar area, m ²	186 479	183 212	186 479	183 212	186 479	181 313
Fastigheternas verkliga värde	1 740 279	1 628 310	1 740 279	1 628 310	1 740 279	1 608 600
Fastigheternas verkliga värde, kr/m ²	9 332	8 888	9 332	8 888	9 332	8 872
Hyresvärde	138 976	118 691	138 976	118 691	138 976	123 691
Hyresvärde, kr/m ²	745	648	745	648	745	698
Återstående hyrestid, år	6,9	7,6	6,9	7,6	6,9	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,56	100,0	97,56	100,0	97,6	99,5
Areamässig uthyrningsgrad, %	98,7	100,0	98,7	100,0	98,7	100,0
Direktavkastning, %	7,2	6,6	7,3	6,6	6,7	6,6
Överskottsgrad, %	94,2	92,1	94,1	92,1	92,0	90,9
AKTIERELATERADE						
Antal utestående aktier vid periodens slut	7 335 000	4 890 000	7 335 000	4 890 000	7 335 000	7 335 000
Genomsnittligt antal aktier	7 335 000	4 890 000	7 335 000	4 890 000	6 196 233	4 977 562
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,18	3,60	6,18	7,39	12,49	13,70
Periodens resultat per aktie, kr	3,38	3,30	7,28	6,42	13,97	12,97
Eget kapital per aktie, kr	142,46	164,59	142,46	164,59	142,46	140,38
Periodens kassaflöde per aktie, kr	-3,53	-0,47	-14,86	0,66	10,62	35,77
Substansvärde	1 165 377	911 642	1 165 377	911 642	1 165 377	1 143 840
Substansvärde per aktie, kr	158,88	186,43	158,88	186,43	158,88	155,9
FINANSIELLA						
Soliditet, %	52,5	46,5	52,5	46,5	52,5	52,6
Avkastning på eget kapital, %	9,4	8,0	10,3	7,8	9,4	7,1
Belåningsgrad, %	44,5	47,5	44,5	47,5	44,5	48,1
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	4,2	5,1	4,3	4,5	4,1
Nettoskuld	630 157	699 103	630 157	699 103	630 157	530 254
Nettobelåningsgrad, %	36,2	42,9	36,2	42,9	36,2	33,0
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,5	7,3	5,6	7,2	6,3	5,9



**FÖR YTTRELLIGARE 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