

2023

DELÅRSRAPPORT

JANUARI - SEPTEMBER



 LOGISTRI

PERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 2023

LOGISTRI ÖKAR FÖRVALTNINGSRESULTATET OCH FORTSÄTTER FÖRBÄTTRA SAMTLIGA NYCKELTAL

LOGISTRIS HYRESINTÄKTER ÖKADE MED 10,7 % TILL 87,4 MKR

Intäkterna ökade framför allt till följd av årlig indexuppräknning men även genom omförhandling av hyresavtal och helårseffekt av fastighetsförvärv föregående år.

DRIFTNETTOT ÖKADE MED 9,8 % TILL 79,8 MKR OCH ÖVERSKOTTSGRADEN UPPGÅR TILL 91,3 %

Driftnettot ökade med 9,8 % till 79,8 (72,7) mkr. Logistri har en stor andel hyresavtal som är trippel- och dubbelnettoaftal där kostnadsansvaret för drift, skötsel och underhåll åligger hyresgästen vilket resulterar i en hög överskottsgrad.

FÖRVALTNINGSRESULTATET ÖKADE MED 12,3 % TILL 53,4 MKR

Bolagets förvaltningsresultat ökade med cirka 12,3 % till 53,4 (47,6) mkr. Aktuell intjäningsförmåga som ger en ögonblicksbild av förvaltningsresultatet rullande 12 månader motsvarar cirka 72 mkr. Det kraftigt ökade förvaltningsresultatet är ett resultat av ett högre driftnetto och lägre administrationskostnader. Den fasta räntan på bolagets lån, som löper till juli 2026, bidrar även till bolagets stabila ställning.

LOGISTRI TECKNAR AVTAL OM ATT FÖRVÄRVA EN FASTIGHET I TYRESÖ

Logistri tecknade 31 oktober avtal om att förvärva en fastighet i Tyresö utanför Stockholm. Fastigheten är en lager och lätt industrifastighet med en uthyrningsbar area om 3 838 kvm och årlig hyresintäkt om 3,1 mkr. Fastigheten förvärvas helt med egen kassa och förvärvet är i linje med bolagets strategi och målsättning att växa genom värdeskapande fastighetsförvärv. Fastigheten kommer att tillrättas 24 november.

FULLT GARANTERAD FÖRETRÄDESEMISSION OM 196 MKR

Den 13 november beslutade Logistris styrelse att genomföra en fullt garanterad företrädesemission om preliminärt 196 mkr och beräknas vara slutförd under fjärde kvartalet 2023. Genom den skapar Logistri utrymme att tillvarata affärsmöjligheter och emissionslikviden ska i sin helhet användas för att genomföra värdeskapande fastighetsförvärv i enlighet med Bolagets tillväxtstrategi. Efter nyemissionen kommer Logistri tillföras 196 mkr före emissionskostnader som förväntas uppgå till totalt 4,9 mkr inklusive garanti-ersättning.

NYCKELTAL I URVAL	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022
Totala hyresintäkter, mkr	29	27	87	79
Driftnetto, mkr	26	24	80	73
Förvaltningsresultat, mkr	17	16	53	48
Förvaltningsresultat, per aktie, kr	3,54	3,32	10,93	9,73
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,60	7,96	7,46	8,17
Räntetäckningsgrad, ggr	4,11	3,95	4,24	3,98
Nettobelåningsgrad, %	42,19	42,85	42,19	42,85
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	1 631	1 648	1 631	1 648
Fastigheternas direktavkastning, %	6,40	5,89	6,53	5,89

HYRESINTÄKTER

+ 10,7 %

Till 87,4 (79,0) mkr

DRIFTNETTO

+ 9,8 %

Till 79,8 (72,7) mkr

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

+ 6,5 %

Till 4,2 (4,0) ggr

RESULTAT PER AKTIE

+ 19,3 %

Till 9,59 (8,04) kr/aktie

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 1 600 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 september 2023 ett genomsnittligt marknadsvärde på cirka 8 900 kr/kvm vilket är väsentligt lägre jämfört med motsvarande nybyggnation. Hyresnivåerna speglar det låga marknadsvärdet och det finns därmed få rationella skäl för våra hyresgäster att flytta sin verksamhet till andra lokaler och minskar därmed 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 30 % av kapital och röster.

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



183 212 kvm

**UTHYRNINGSBAR
LOKALAREA**

117 mkr

**ÅRLIGA
HYRESINTÄKTER**

Motsvarande 639 kr/m²

47,5 %

BELÅNINGSGRAD

42,2 % i
nettobelåningsgrad

1 631 mkr

FASTIGHETSVÄRDE

18 fastigheter
25 hyresgäster

7,2 år

WAULT

Viktad återstående
hyrestid

2,8 år

RÄNTEBINDNING

Bunden ränta till juli 2026,
amorteringsfri

100 %

UTHYRNINGSGRAD

Fullt uthyrda fastigheter
varje år sedan 2017

190 kr

NRV PER AKTIE

Slutkurs 2023-09-30 var
128 kr per aktie

KOMMENTAR AV VD

Logistri går på offensiven och tar ett viktigt steg mot att uppfylla bolagets långsiktiga mål om ett fastighetsbestånd om 5 miljarder kronor.

ETT RESULTAT SOM SLÅR NYA REKORD

Nu när endast ett kvartal återstår av 2023 kan vi konstatera att vårt hårda arbete för att skapa ett stabilt och långsiktigt hållbart fastighetsbolag återigen syns väl i resultatet. Logistri levererar rekordstarkt förvaltningsresultat om 53,4 mkr som ökar med 12,3 % mot samma period förra året. Hyresintäkterna ökar med 10,7 % samtidigt som driftnettot är upp med 9,8 % jämfört med samma period 2022. Den löpande verksamheten visar på motståndskraft och vi ser att hårt arbete med fokus på ett stabilt kassaflöde ger resultat.

Aktuell intjäningsförmåga för förvaltningsresultatet uppgår till 72 mkr vilket erbjuder en ögonblicksbild av portföljen vid utgången av det tredje kvartalet. Intjäningsförmågan inkluderar inte det avtalade förvärvet av fastigheten Tyresö Lastbilen 5 eller den förväntade indexjusteringen av hyror som kommer av att KPI fortsatt är på höga nivåer. Detta kommer att få positiv effekt på bolagets intjäningsförmåga för 2024.

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Efter utgången av perioden så kommunicerades att vi har tecknat avtal om att förvärva en fastighet i Tyresö utanför Stockholm. Fastigheten är en lager- och lättindustri fastighet med en uthyrningsbar area om cirka 3 838 kvm och årlig hyresintäkt om 3,1 mkr. Förvärvet går helt i linje med vår strategi och är ett mycket välkommet tillskott till vår storstadsportfölj. Fastigheten kommer att tillträdas i det fjärde kvartalet.

” Efter periodens utgång har Logistri tecknat avtal om att förvärva fastigheten Lastbilen 5 i Tyresö som är ett utmärkt tilläggsförvärv till vår storstadsportfölj. Fastigheten förvärvas med befintligt lån och kassa. ”

FULLT GARANTERAD FÖRETRÄDESEMISSION

Logistri meddelar idag 13 november att styrelsen har fattat beslut om att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Nyemissionen om 196 miljoner kronor är fullt garanterad genom att större ägare i bolaget har lämnat teckningsåtaganden för sin pro-rata andel samt garantiåtaganden för resterande del av emissionsbeloppet. Nyemissionen är en offensiv transaktion som kommer möjliggöra värdeskapande förvärv av fastigheter och ta tillvara på de möjligheter som vi ser i rådande marknadsläge.

Med bibehållen belåningsgrad, där nya förvärv finansieras med en belåningsgrad i linje med befintlig portfölj, innebär det att Logistri får ett förvärvsutrymme om cirka 400 mkr för att investera i nya fastigheter.

” Beslutet att genomföra en fullt garanterad företrädesemission innebär att Logistri kommer kunna genomföra fler värdeskapande fastighetsförvärv i linje med bolagets målsättning och strategi. ”

STARK BALANSRÄKNING MED UTRYMME FÖR FÖRVÄRV

Marknadsvärdet av Logistris fastighetsportfölj ökar med 2 mkr och uppgår till 1 631 miljoner kronor vid utgången av det tredje kvartalet. Det innebär att Logistris portfölj har en nettobelåningsgrad om 42,2 %. Det är en låg belåningsgrad och vi har god marginal till våra finansiella mål om en nettobelåningsgrad under 55 %. Logistris räntetäckningsgraden uppgår till 4,2 ggr och vår nettoskuld i relation till EBITDA uppgår till 7,1 ggr. Det innebär att Logistri har en av de starkaste balansräkningarna i fastighetssektorn.

TRANSAKTIONSMARKNADEN

Att vi den 31 oktober kunnat meddela vårt första förvärv i år är mycket glädjande. I motsats till de flesta börsnoterade fastighetsbolag avser Logistri att vara nettoköpare av fastigheter under överskådlig tid. Vår stabila finansiella ställning ger oss utrymme

att kunna agera framåtriktat. Transaktionsmarknaden mätt i volym är fortsatt på relativt låga nivåer men det finns goda möjligheter att genomföra värdeskapande förvärv på avkastningsnivåer som erbjuder en attraktiv riskjusterad avkastning inom våra prioriterade segment.

BRAND I EN AV LOGISTRIS FASTIGHETER

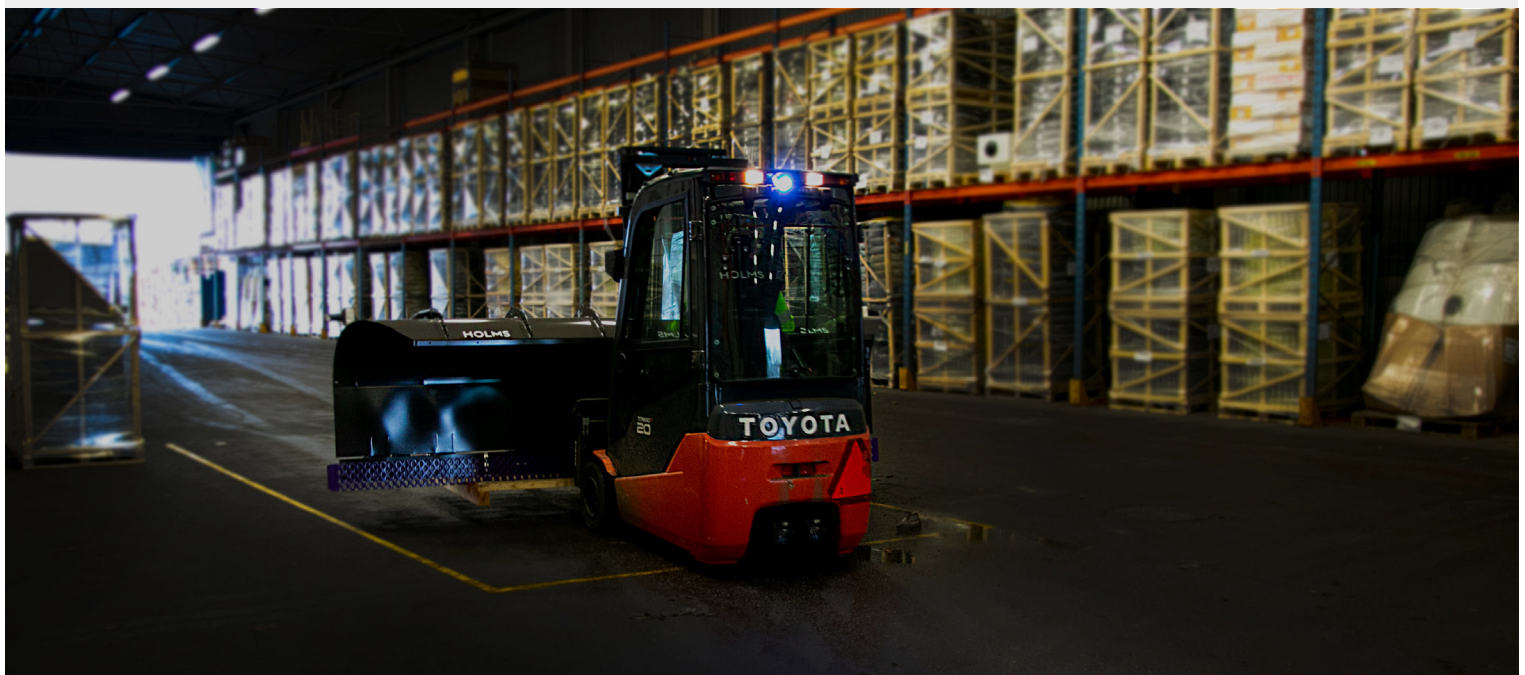
Efter rapportperioden inträffade det en brand i en av bolagets fastigheter, Botkyrka Skyttbrink 29. Lyckligtvis kom ingen person till skada men branden skapade stor förödelse och ingen del av byggnaden gick tyvärr att rädda. Då branden ledde till totalförlust av byggnaden så upphör hyresavtalet i enlighet med hyreslagen.

Alla Logistris fastigheter är fullvärdesförsäkrade inklusive 36 månaders hyresbortfall. Redan nu har arbetet påbörjats för att planera uppförandet av en ny, modern och rationell byggnad. Vi ska i samband med detta även utreda möjligheten att utöka den uthyrningsbara arean från 5 720 kvm, genom att utnyttja fastighetens totala byggrätt om 5 950 kvm enligt gällande detaljplan.

Nu när vi kommer in på upploppet av 2023 så har vi fortsatt mycket energi kvar och kommer att jobba hårt för att se till att vi har en utmärkt startposition inför 2024.



*David Träff,
Verkställande direktör*



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 oktober 2023 samt den fastighetsportfölj Logistri äger per 1 oktober 2023.

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. Hyresintäkter baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med justering för förändringar av konsumentprisindex.

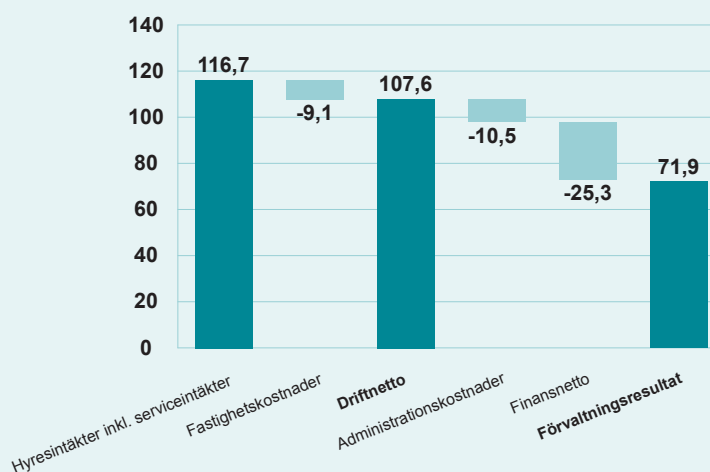
Fastighetskostnader baseras på ett normalt verksamhetsår med normalt underhåll. I fastighetskostnader ingår fastighetsskatt beräknat utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden.

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 okt 2023	1 jul 2023	1 apr 2023	1 jan 2023	1 jan 2022
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	116 711	116 711	116 209	116 209	106 800
Fastighetskostnader	-9 098	-9 098	-9 098	-9 098	-8 585
Driftnetto	107 612	107 612	107 110	107 110	98 216
Administrationskostnader	-10 452	-10 452	-10 452	-10 452	-7 855
Finansnetto	-25 564	-25 305	-25 305	-25 305	-24 261
Förvaltningsresultat	71 856	71 856	71 354	71 354	66 100

FÖRVALTNINGSPOSTER, DELPOSTER (BELOPP I MKR)



HÅLLBARHETSARBETE OCH ESG

Ansvarsfull affärsverksamhet 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 bedriver hållbarhetsarbetet i linje med etablerade standards och ramverk. Hållbarhetsstrategin utgår från United Nations Global Compact (UNGC) och arbete pågår för att anpassa bolagets målstyrning och rapportering enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Därmed kan bolagets intressenter jämföra bolaget med liknande verksamheter med vetskap om att bolaget möter högt ställda krav på effekt och transparens. Genomgående ska Logistri arbeta för att bolagets negativa miljö- och samhällspåverkan 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 Logistri 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 prioritera.

Under årets tre första månader har bl.a följande åtgärder genomförts:

- Ett "Grönt Hyresavtal" har tecknats med avsikten att fördjupa samarbetet i hållbarhetsfrågor
- 3 förstudier för solcellsanläggningar har genomförts och diskussioner om genomförande pågår med berörda hyresgäster
- 2 ytterligare projekt avseende konvertering till LED belysning har beslutats och är under genomförande
- Certifiering (BREEAM) har inletts 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.

OPERATIVA HÅLLBARHETSMÅL	2024/2025	2030
Andel miljöcertifierade fastigheter	> 15 %	> 50 %
Andel "gröna" hyresavtal	> 50 %	> 80 %
Andel fastigheter med solcellsanläggning	> 20 %	> 50 %
Andel fastigheter CO ² uppföljning*	> 25 %	100 %
Energieffektivisering vid ombyggnad/utbyte	Min 15 %	Min 20 %
Fastigheter med laddplatser för elbilar	> 50 %	100 %

AKTIEN OCH ÄGARNA

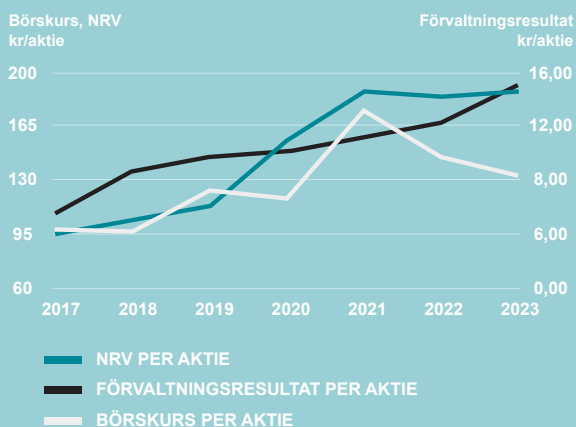
LOGISTRIS AKTIEÄGARE

Logistri Fastighets AB hade vid periodens utgång 1 267 (1 382) aktieägare. Totalt emitterade aktier var vid periodens utgång 4 890 000 stycken.

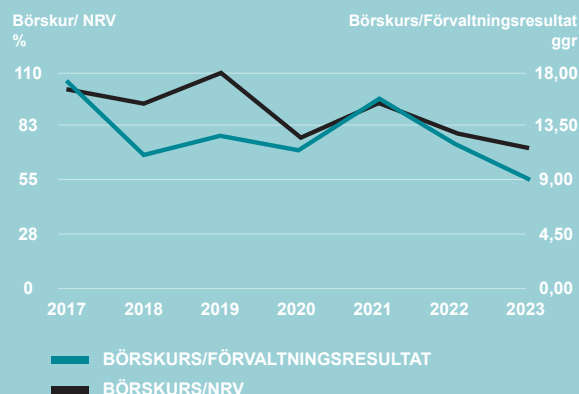
Logistris aktie är noterad på Spotlight Stock Market sedan 2017. De största aktieägarna per 2023-09-30 var:

NAMN	ANDEL	ANTAL AKTIER
1 Henrik Viktorsson med bolag	21,37	1 044 752
2 Nordnet Pensionsförsäkring AB	10,52	514 467
3 Mattias Ståhlgren	6,95	340 000
4 Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5,51	269 434
5 Patrik von Hacht	3,78	185 000
6 GADD & Cie S.A.	3,05	149 000
7 Anders Carlsson	2,72	133 017
8 Göran Källebo	2,38	116 500
9 Hans Johnsen	2,25	110 000
10 Swedbank Försäkring	2,09	102 320
Summa tio största aktieägarna	60,62	2 964 490
Övriga	39,38	1 925 510
Totalt	100,00	4 890 000

UTVECKLING BÖRSKURS, NRV OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



BÖRSKURS/NRV & BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT



VARFÖR INVESTERA I LOGISTRI?

1. HÖG OCH STABIL AVKASTNING – FOKUS PÅ KASSAFLÖDE

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. Detta möjliggörs av starkt kassaflöde underbyggt av en genomgående hög överskottsgrad tack vare att merparten av hyresavtalen är trippel- och dubbelnettoavtal.

2. KONSERVATIV RISKPROFIL

En räntebindning om tre år, genomsnittlig ränta om 2,95 % och en räntetäckningsgrad om drygt 4 ggr skapar förutsättningar för ett stabilt och förutsägbart kassaflöde. Detta i kombination med god riskspridning av bolagets intäkter, där ingen av hyresgästerna står för mer än 11 % av de totala hyresintäkterna, skapar en motståndskraft mot föränderliga marknadsförhållanden.

3. 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 som väljer att stanna framför att flytta.

4. 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.



RAPPORT ÖVER PERIODEN

TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2023

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 29 078 (26 624) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 26 071 (24 251) tkr
- Periodens resultat uppgick till 15 510 (13 371) tkr

PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2023

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 87 397 (78 986) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 79 799 (72 698) tkr
- Periodens resultat uppgick till 46 918 (39 334) tkr

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

David Träff har av styrelsen utsetts till ny verkställande direktör och har tillträtt befattningen 13 februari 2023.

Årsstämman den 26 april 2023 beslutade om omval av Patrik von Hacht, Henrik Viktorsson och Mattias Ståhlgren samt nyval av Helena Elonsson och Robin Englén till styrelseledamöter. Peter Hogren avböjde omval.

Den 29 juni 2023 tecknades ett 7-årigt grönt hyresavtal med Micromatic International AB, som ingår i Matenco Group, och kommer samtidigt investera i LED-konvertering för att minska energianvändningen. Micromatic hyr sedan tidigare hela fastigheten Sollentuna Revisorn 7 om 2 352 kvm som är väl anpassad till hyresgästens verksamhet. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

En brand utbröt under natten mellan 14 och 15 oktober i en av bolagets fastigheter, Botkyrka Skyttbrink 29. Ingen person kom enligt uppgift till skada och släckningsarbetet kunde genomföras framgångsrikt. Till följd av branden är fastigheten totalförstörd och därmed har hyresavtalet med SBK Sweden AB upphört. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, inklusive 36 månaders hyresbortfall, och planeringsarbetet för uppförandet av en ny, modern och rationell byggnad inom ramen för bolagets strategi och målsättning har inletts.

Logistri tecknade 31 oktober avtal om att förvärva en fastighet i Tyresö utanför Stockholm. Fastigheten är en lager och lätt industri fastighet med en uthyrningsbar area om 3 838 kvm och årlig hyresintäkt om 3,1 mkr. Förvärvet är i linje med bolagets strategi och målsättning att växa genom värdeskapande fastighetsförvärv. Fastigheten kommer att tillträdas 24 november 2023.

Den 13 november beslutade Logistris styrelse att genomföra en fullt garanterad företrädesemission om preliminärt 196 mkr och beräknas vara slutförd under fjärde kvartalet 2023. Genom den skapar Logistri utrymme att tillvarata affärsmöjligheter och emissionslikviden ska i sin helhet användas för att genomföra värdeskapande fastighetsförvärv i enlighet med Bolagets tillväxtstrategi. Efter nyemissionen kommer Logistri tillföras 196 mkr före emissionskostnader som förväntas uppgå till totalt 4,9 mkr inklusive garanti-ersättning.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

TKR, OM INGET ANNAT ANGES	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022
Hysesintäkter, inklusive serviceintäkter	29 078	26 624	87 397	78 986
Driftnetto	26 071	24 251	79 799	72 698
Förvaltningsresultat	17 295	16 215	53 432	47 581
Resultat före skatt	19 131	16 373	57 402	49 250
Resultat per aktie, kr	3,17	2,73	9,59	8,04
Marknadsvärde fastigheterna	1 630 510	1 647 603	1 630 510	1 647 603
NRV per aktie, kr	189,92	187,17	189,92	187,17
Eget kapital per aktie, kr	167,76	164,99	167,76	164,99
Antal utestående aktier, stycken	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000
Avkastning på eget kapital, %	7,63	6,68	7,73	6,48
Belåningsgrad, %	47,47	46,98	47,47	46,98
Nettoskuld, tkr	687 966	706 070	687 966	706 070
Nettobelåningsgrad, %	42,19	42,85	42,19	42,85
Räntetäckningsgrad, ggr	4,11	3,95	4,24	3,98
Soliditet, %	47,14	46,50	47,14	46,50
Överskottsgrad, %	89,68	91,09	91,33	92,04
Fastigheternas direktavkastning, %	6,40	5,89	6,53	5,97

FINANSIELL UTVECKLING

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

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. 100 % av fastigheterna värderades per 2023-09-30 av en extern och oberoende värderare till 1 630 510 tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske per 2023-12-31 för bolagets fastighetsbestånd. Bolaget värderar samtliga fastigheter externt en gång per kvartal.

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.

I samband med förvärvet av Kylskåpet 2 formulerades det ett villkor i låneavtalet att bolaget åtar sig att, per den 20 januari 2024, ställa säkerhet om cirka 36 512 tkr. Detta har gjorts löpande genom att bolaget deponerat likvida medel från bolagets kassa på ett spärrat, räntebärande, konto som redovisas i balansräkningen som övrig kortfristig fordran. Per 30 september 2023 har ett belopp om cirka 18 256 (0) tkr deponerats, varav resterande del kommer deponeras innan den 20 januari 2024. Större delen av dem deponerade medlen kommer användas till förvärvet av Tyresö Lastbilen 5.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns även 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. Detta redovisas som övrig kortfristig fordran och per 30 september 2023 har ett belopp om 13 500 (7 500) tkr deponerats.

UTDELNING 2023

Årsstämman den 26 april 2023 beslutade om en utdelning om 5,00 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 24 450 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,25 kronor per aktie, eller totalt 6 112 500 kronor.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

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

Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncern-intern förvaltningsavgift och räntor.

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 sex 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 felavhjälpanne 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.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

BELOPP I TKR	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022
Hysesintäkter	28 698	26 233	85 965	77 686
Serviceintäkter	380	391	1 432	1 300
Drift- och underhållskostnader	-2 384	-1 705	-5 730	-4 447
Fastighetsskatt	-623	-668	-1 868	-1 841
Driftnetto	26 071	24 251	79 799	72 698
Administrationskostnader	-2 413	-1 833	-7 410	-7 166
Finansiella intäkter	2	109	6	521
Finansiella kostnader	-6 300	-6 312	-18 768	-18 472
Ränta leasingskuld	-65	-	-195	-
Förvaltningsresultat	17 295	16 215	53 432	47 581
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	1 836	-	3 970	1 669
Finansiella tillgångar, orealiserade	-	158	-	-
Resultat före skatt	19 131	16 373	57 402	49 250
Skatt	-3 621	-3 002	-10 484	-9 916
Periodens resultat	15 510	13 371	46 918	39 334
Resultat per aktie, SEK	3,17	2,73	9,59	8,04
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 890	4 890	4 890	4 890

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

BELOPP I TKR	30 sep 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	1 630 510	1 624 400
Nyttjanderättstillgångar	4 919	4 919
Maskiner och inventarier	30	33
Summa anläggningstillgångar	1 635 459	1 629 352
Hysesfordringar	4 572	5 357
Övriga kortfristiga fordringar	32 210	9 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 773	14 466
Likvida medel	54 278	50 530
Summa omsättningstillgångar	104 833	80 065
SUMMA TILLGÅNGAR	1 740 292	1 709 417
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	820 355	797 668
Totalt eget kapital	820 355	797 668
Upplåning	768 905	767 454
Långfristig leasingsskuld	4 919	4 919
Uppskjutna skatteskulder	108 368	104 034
Summa långfristiga skulder	882 192	876 407
Leverantörsskulder	520	3 608
Aktuella skatteskulder	4 269	6 610
Övriga kortfristiga skulder	18 059	16 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 897	8 809
Summa kortfristiga skulder	37 745	35 342
Summa skulder	919 937	911 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 740 292	1 709 417

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

BELOPP I TKR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan 2022	4 890	464 770	341 803	811 463
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	30 215	30 215
Summa totalresultat 31 dec 2022	-	-	30 215	30 215
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-44 010	-44 010
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-44 010	-44 010
Utgående eget kapital 31 dec 2022	4 890	464 770	328 008	797 668
Ingående eget kapital 1 jan 2023	4 890	464 770	328 008	797 668
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	46 918	46 918
Summa totalresultat 30 sep 2023	-	-	46 918	46 918
Transaktioner med aktieägare				
Teckningsoptioner	-	219	-	219
Utdelning	-	-	-24 450	-24 450
Summa transaktioner med aktieägare	-	219	-	-24 231
Utgående eget kapital 30 sep 2023	4 890	464 989	350 476	820 355

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

BELOPP I TKR	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022
Förvaltningsresultat	17 295	16 112	53 432	47 478
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	483	483	1 453	1 428
Betald skatt	-2 654	-2 020	-8 491	-9 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	15 124	14 575	46 394	39 793
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av kundfordringar	-501	-463	785	-3 542
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-7 952	2 170	-21 804	2 204
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-423	682	-3 088	64
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	739	-544	6 610	-8 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 987	16 420	28 897	30 436
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-72 257
Investeringar i befintliga fastigheter	-364	-	-2 140	-1 097
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-2 140	-73 354
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	-	-	-	73 521
Teckningsoptioner	-	-	219	-
Utdelning	-6 113	-11 003	-23 228	-33 008
Avyttring av långfristiga värdepappersinnehav	-	16 423	-	16 423
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 113	5 420	-23 009	56 936
Periodens kassaflöde	510	21 840	3 748	14 018
Likvida medel vid periodens början	53 769	38 503	50 530	46 325
Likvida medel vid periodens slut	54 278	60 343	54 278	60 343

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I TUSENTALS KRONOR, TKR	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022
Nettoomsättning	1 328	1 253	3 983	3 949
Administrationskostnader	-2 393	-1 673	-7 185	-5 564
Rörelseresultat	-1 065	-420	-3 202	-1 615
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 549	1 549	4 648	5 059
Finansiella intäkter	-	103	-	103
Finansiella kostnader	-	-3	-1	-6
Resultat efter finansiella poster	484	1 229	1 445	3 541
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändring tillgångar, orealiserade	-	158	-	-
Resultat före skatt	484	1 387	1 445	3 541
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	484	1 387	1 445	3 541

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I TUSENTALS KRONOR, TKR	30 sep 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterbolag	12 500	12 500
Maskiner och inventarier	9	11
Långfristig koncernintern fordring	214 415	214 415
Summa anläggningstillgångar	226 924	226 926
Fordringar hos koncernföretag	114 483	159 984
Övriga kortfristiga fordringar	120	468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 692	2 826
Likvida medel	9 239	32 267
Summa omsättningstillgångar	125 534	195 545
SUMMA TILLGÅNGAR	352 458	422 471
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 890	4 890
Fritt eget kapital	333 484	356 272
Eget kapital	338 374	361 162
Leverantörsskulder	120	3 416
Aktuella skatteskulder	-	42
Kortfristiga skulder koncernföretag	-	45 801
Övriga kortfristiga skulder	12 547	11 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 417	1 047
Summa kortfristiga skulder	14 084	61 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	352 458	422 471

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 International Financial Reporting Standards (IFRS) 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 2022, sid 58.

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

REVISION

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antalet aktier.

Förvaltningsresultat per aktie Periodens förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antalet aktier.

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.

Nettoskuld Upplåning minskat med likvida medel och räntebärande tillgångar.

Nettobelåningsgrad Nettoskuld dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet Totalt eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Överskottsgrad Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

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

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

EBITDA Driftnetto med avdrag för administrationskostnader.

Nettoskuld/EBITDA Nettoskuld dividerat med EBITDA omräknat till 12 månader.

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 13 november 2023

Stockholm den 13 november 2023

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 13 november 2023.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-02-15 Bokslutskommuniké
2024-04-25 Årsstämma

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



 LOGISTRI

 Däckia
VÄLKOMMEN
IN TILL OSS!