

A large, modern warehouse interior with high ceilings and industrial lighting. The floor is polished and marked with yellow lines. In the center, a yellow and black forklift is parked. To the left, there are stacks of cardboard boxes and pallets. In the background, there are tall shelving units filled with various goods. A red and white safety railing runs across the foreground. The overall scene is a busy, organized industrial environment.

2023

HALVÅRSRAPPORT

JANUARI - JUNI

 LOGISTRI

HALVÅRET JANUARI - JUNI 2023

STARK UTVECKLING MED ÖKAD INTJÄNING OCH FÖRBÄTTRAT FÖRVALTNINGSRESULTAT
LOGISTRI FORTSÄTTER UTVECKLAS MED GOD LÖNSAMHET OCH ROBUSTA NYCKELTAL

LOGISTRIS HYRESINTÄKTER ÖKAR MED 11,4 %

Logistris totala hyresintäkter ökade med 11,4 % till 58,3 (52,4) mkr. Hyresintäkterna ökade till följd av årlig indexuppräkning, förvärvet av fastigheten Motala Kylskåpet 2 samt omförhandlingar av hyresavtal.

DRIFTNETTOT ÖKADE MED 10,9 % TILL 53,7 MKR OCH ÖVERSKOTTSGRADEN UPPGÅR TILL 92,1 %

Fortsatt hög överskottsgrad och driftnettot ökade på grund av ökade intäkter och en hög andel triple-net hyresavtal där kostnaden för drift och underhåll betalas direkt av hyresgästerna.

FÖRVALTNINGSRESULTATET ÖKADE MED 15,0 % TILL 36,1 MKR

Bolagets förvaltningsresultat ökade med cirka 15,0 % till 36,1 (31,4) 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.

NYTT 7-ÅRIGT GRÖNT HYRESAVTAL MED MICROMATIC INTERNATIONAL I SOLLENTUNA

Den 29 juni tecknade Logistri ett nytt 7-årigt grönt hyresavtal med Micromatic international, som ingår i Matenco Group, och kommer samtidigt investera i LED-konvertering för att minska energianvändningen. Det nya avtalet kommer att få full resultatpåverkan från 2024 och framåt. Samtidigt pågår positiva diskussioner med ett antal hyresgäster om att förlänga hyresavtal med kortare kvarvarande löptid i förtid.

NYCKELTAL I URVAL	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
Totala hyresintäkter, mkr	29	27	58	52
Driftnetto, mkr	27	25	54	48
Förvaltningsresultat, mkr	18	16	36	31
Förvaltningsresultat, per aktie, kr	3,60	3,35	7,39	6,41
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,50	8,05	7,39	8,53
Räntetäckningsgrad, ggr	4,21	3,97	4,30	4,00
Belåningsgrad, %	47,53	45,84	47,53	45,84
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	1 628	1 648	1 628	1 648
Fastigheternas direktavkastning, %	6,58	6,03	6,60	6,00

HYRESINTÄKTER

+ 11,4 %

Till 58,3 (52,4) mkr

DRIFTNETTO

+ 10,9 %

Till 53,7 (48,4) mkr

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

+ 7,5 %

Till 4,3 (4,0) ggr

RESULTAT PER AKTIE

+ 20,9 %

Till 6,42 (5,31) 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 strävar efter 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 2023 ett genomsnittligt marknadsvärde på cirka 8 900 kr/m² 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. Ekonomisk- och fastighetsförvaltning utförs genom managementavtal av Pareto Business Management AB.

183 212 m²

UTHYRNINGSBAR
LOKALAREA

117 mkr

ÅRLIGA
HYRESINTÄKTER

Motsvarande 639 kr/m²

47,5 %

BELÄNINGSGRAD

774 mkr i total extern
skuldfinansiering

1 628 mkr

FASTIGHETSVÄRDE

18 fastigheter
25 hyresgäster

7,6 år

WAULT

Viktad återstående
hyrestid

3,1 år

RÄNTEBINDNING

Bunden ränta till juli 2026,
amorteringsfri

100 %

UTHYRINGSGRAD

Fullt uthyrda fastigheter
varje år sedan 2017

186 kr

NRV PER AKTIE

Slutkurs 2023-06-30 var 133 kr
per aktie

KOMMENTAR AV VD

Fortsatt stabil verksamhet där Logistri ökade intäkterna och levererar ett starkt förvaltningsresultat.

FÖRSTA HALVÅRET 2023

Nu har vi stängt böckerna för första halvåret 2023 och jag kan konstatera att vi kan summera ett framgångsrikt första halvår. Trots utmanande marknadsförutsättningar levererar Logistri ett rekordhøgt förvaltningsresultat om 36,1 miljoner kronor som ökar med 15 % mot första halvåret 2022. Intäkterna ökade med 11 % till 58,3 miljoner kronor och överskottsgraden är 92 % vilket resulterar i ett driftnetto om 53,7 miljoner kronor.

FASTIGHETSUTVECKLING

Vi fortsätter att utveckla våra befintliga fastigheter, det gäller att gräva där vi står. Därför är det mycket glädjande att vi i juni tecknade ett nytt grönt hyresavtal med Micromatic International, en del av Matenco Group, avseende vår fastighet Revisorn 7 i Sollentuna. I samband med det nya avtalet så kommer Logistri investera i energibesparande åtgärder i form av LED-konvertering. Parterna har även ingått en avsiktsförklaring att utvärdera möjligheterna att installera en solcellsanläggning samt att miljöcertifiera fastigheten. Hyran anpassas samtidigt till marknadsnivå och förbättrar lönsamheten i Logistris storstadsportfölj. Att våra hyresgäster ser oss som en långsiktig och stabil partner till deras fortsatta tillväxtresa är helt i linje med vår vision.

Efterfrågan på verksamhetsanpassade lager- och industrilokaler är hög och vakansgraden är kvar på historiskt låga nivåer kring 3 % för den svenska marknaden. Utbudet ökar långsamt och påverkas av kostnaden och tillgängligheten av byggbar mark för industriändamål, särskilt i storstadsområdena, vilket resulterar i långsiktig press uppåt på hyresnivåerna. Efter sommaren är förhoppningen att vi kan påbörja arbetet med att vidareutveckla ytterligare en av våra fastigheter i Stockholmsområdet för att skapa långsiktigt hållbara lokaler för nya och befintliga hyresgäster.

Att utveckla de redan ägda fastigheterna är en viktig del i vår ambition att fortsätta växa och förbättra lönsamheten. Vårt utvecklingsarbete bidrar till att

våra hyresgäster kan växa och uppfylla sina mål, och att vi kan investera i fastigheter som vi har god kunskap om. Det ger en hög riskjusterad avkastning då lönsamheten ökar och risken för vakanser minskar.

Under andra kvartalet kunde vi även välkomna Svenska kyrkan som ny hyresgäst i vår fastighet Ösby 1:32 i Gustavsberg. Logistris fastigheter har fortsatt en ekonomisk och ytmässig uthyrningsgrad om 100 %.

LED-KONVERTERING

En av de viktigaste delarna i vårt hållbarhetsarbete är att kontinuerligt minska energianvändningen i våra ägda fastigheter. En av de aktiviteter som vi har identifierat som har märkbar påverkan på energianvändningen och samtidigt har en möjlighet till en långsiktigt god lönsamhet genom sänkta underhållskostnader är att konvertera belysningen till LED.

Under första halvåret har vi träffat överenskommelser med två av våra hyresgäster för att konvertera belysningen till LED i två fastigheter. Efter genomförda investeringar så kommer vi att ha konverterat belysningen till LED i 14 fastigheter, motsvarande 78 % av Logistris fastighetsportfölj.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS VÄRDEUTVECKLING

Det är viktigt att Logistri ger en transparent och korrekt redovisning av marknadsvärdet av fastighetsportföljen. För att öka transparensen och tillförlitligheten till marknadsvärdet av Logistris fastigheter så har vi uppdaterat vår värderingspolicy och externvärderar samtliga fastigheter varje kvartal i stället för, som tidigare, en gång per år. Marknadsvärderingen genomförs av ett externt auktoriserat och oberoende värderingsinstitut. I samband med värderingen vid utgången av andra kvartalet ökade marknadsvärdet av Logistris fastigheter med 3,4 miljoner kronor jämfört med föregående kvartal. Genomsnittliga direktavkastningskravet som användes vid fastighetsvärderingarna för det andra kvartalet var 6,7 %.

Logistris balansräkning visar på styrka och stabilitet. Ett viktigt nyckeltal för att belysa detta är

” Räntetäckningsgraden är på en rekordhög nivå om 4,3 ggr och Logistri visar på motståndskraft i rådande marknad ”

belåningsgraden som uppgår till låga 47,5 %, vilket motsvarar en nettobelåningsgrad om 44,2 % med hänsyn tagen till bolagets likvida medel. När marknadsvärdet på Logistris fastighetsportfölj förändras så påverkar det belåningsgraden allt annat lika. Logistri investerar i fastigheter med hög direktavkastning där en förändring av direktavkastningskraven inte får lika stor påverkan som i segment med lägre direktavkastning.

För att illustrera detta kan vi titta på följande exempel. Skulle det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna öka med 0,5 procentenheter till 7,2 % så skulle belåningsgraden öka till 51,1 %, vilket fortsatt är en god marginal till Logistris målsättning för att begränsa finansiell risk och väl under de krav som bolagets långivare ställer. Vid en positiv förändring på motsvarande vis där det genomsnittliga direktavkastningskravet minskar med 0,5 procentenheter till 6,2 %, skulle belåningsgraden sjunka till 44 %.

FRAMTIDSUTSIKTER

En orolig omvärld fortsätter att påverka de finansiella marknaderna och ekonomin i stort. Centralbankernas försök att bekämpa inflationen med höjda styrräntor och kvantitativa åtstramningar skapar volatilitet och trycker upp marknadsräntorna. Högre marknadsräntor innebär nya förutsättningar för fastighetsbolag som är en kapitalintensiv bransch och påverkar både resultat- och balansräkningar. Under de senaste åren när kostnaden för att låna pengar varit nära noll har det ibland lett till investeringar som inte har tillräcklig motståndskraft nu när vi befinner i oss ett nytt ränteläge. Logistri kan inte påverka utvecklingen av marknadsräntor men vi kan påverka hur vi bedriver vår verksamhet och se till att den är motståndskraftig.

För Logistri innebär det bland annat att fokusera på nyckeltal som beskriver kassaflödets motståndskraft mot högre räntor. Det viktigaste nyckeltalet för

att beskriva detta är räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden beräknas som driftnettot minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader. Vid utgången av andra kvartalet uppgår räntetäckningsgraden till 4,3 ggr, vilket är bland det högsta för jämförbara noterade fastighetsbolag. Därtill har bolaget en fast ränta till och juli 2026, vilket skapar en stabilitet i dessa osäkra tider.

Utbudet av fastigheter till försäljning är fortsatt lågt men har succesivt ökat under det första halvåret. Samtidigt som flertalet av de noterade fastighetsbolagen kommunicerar att de kommer att vara nettosäljare av fastigheter så är Logistri redo att trycka på köpknappen och vi ser goda möjligheter till att växa med lönsamma förvärv. Vi är fortsatt selektiva i vår urvalsprocess och har god disciplin i utvärderingen av nya fastighetsförvärv. Avslutningsvis vill jag tacka våra hyresgäster och samarbetspartners för ett framgångsrikt första halvår som har präglats av hårt arbete och stort engagemang. När den här rapporten släpps har vi kommit tillbaka från en välförtjänt semestervila och har satt full fart framåt.



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

Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan 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.

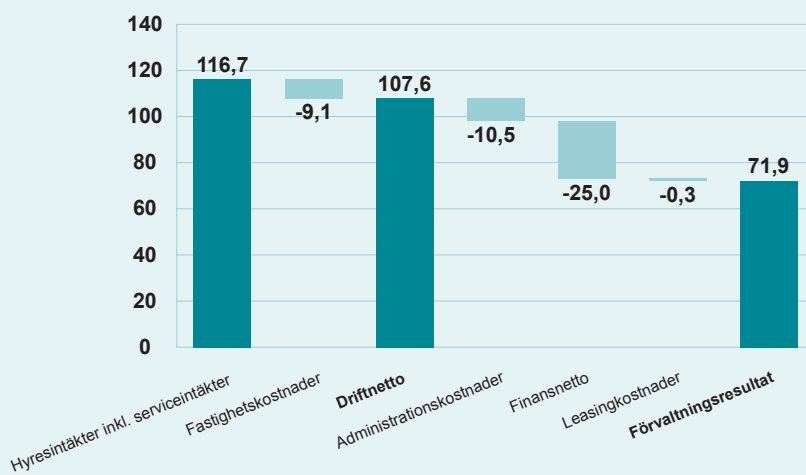
Fastighetskostnader baseras på ett normalt verksamhetsår med normalt underhåll. I fastighetskostnader ingår fastighetsskatt beräknat utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden.

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. Tomträtsavgäld ingår i enlighet med IFRS16 bland finansiella kostnader. Kostnader av engångskaraktär är exkluderade.

BELOPP I TKR	1 juli 2023	1 apr 2023	1 jan 2023	1 jan 2022
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	116 711	116 209	116 209	106 800
Fastighetskostnader	-9 098	-9 098	-9 098	-8 585
Driftnetto	107 612	107 110	107 110	98 216
Administrationskostnader	-10 452	-10 452	-10 452	-7 855
Finansnetto	-25 046	-25 046	-25 046	-24 002
Leasingkostnader	-259	-259	-259	-259
Förvaltningsresultat	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 första halvåret har 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

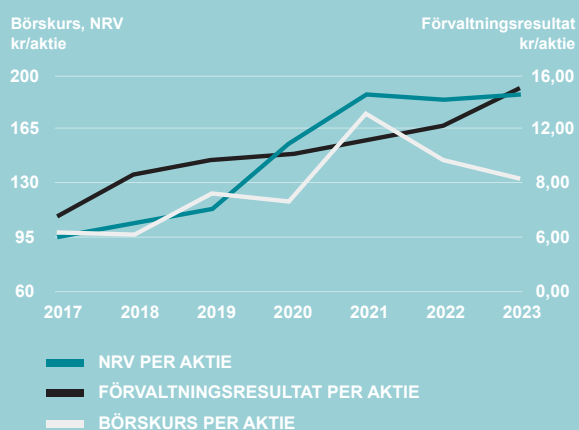
Logistri Fastighets AB hade vid periodens utgång 1 298 (1 424) aktieägare. Totalt emitterade aktier var vid periodens utgång 4 890 000 stycken.

Logistris aktie är noterad på Spotlight Stock Market sedan 2017.

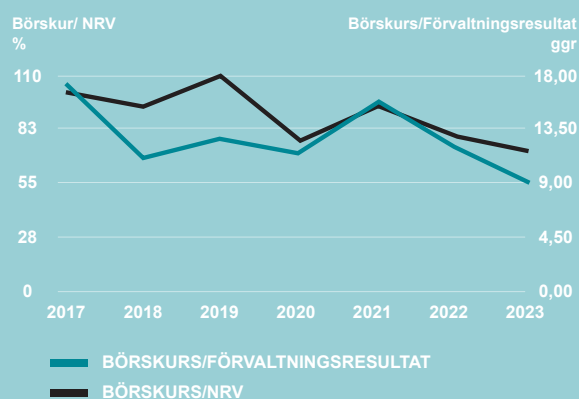
De största aktieägarna per 2023-06-30 var:

NAMN	ANDEL	ANTAL AKTIER
1 Henrik Viktorsson med bolag	21,37	1 044 752
2 Nordnet Pensionsförsäkring AB	10,38	507 690
3 Ståhlgren, Mattias	6,95	340 000
4 Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5,51	269 426
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	60,48	2 957 705
Övriga	39,52	1 932 295
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, sedan starten, genomgående hög över-skottsgrad tack vare att merparten av hyresavtalen är double net- eller triple net avtal.

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

PERIODEN APRIL – JUNI 2023

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 29 071 (26 740) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 26 771 (24 847) tkr
- Periodens resultat uppgick till 16 123 (13 013) tkr

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2023

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 58 319 (52 362) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 53 728 (48 447) tkr
- Periodens resultat uppgick till 31 408 (25 964) 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 efter periodens utgång.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

TKR, OM INGET ANNAT ANGES	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
Hysesintäkter, inklusive serviceintäkter	29 071	26 740	58 319	52 362
Driftnetto	26 771	24 847	53 728	48 447
Förvaltningsresultat	17 581	16 404	36 137	31 366
Resultat före skatt	19 796	16 404	38 271	32 877
Resultat per aktie, kr	3,30	2,66	6,42	5,31
Marknadsvärde fastigheterna	1 628 310	1 647 603	1 628 310	1 647 603
NRV per aktie, kr	186,43	184,17	186,43	184,17
Eget kapital per aktie, kr	164,59	162,25	164,59	162,25
Antal utestående aktier, stycken	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000
Avkastning på eget kapital, %	7,97	6,43	7,84	6,47
Belåningsgrad, %	47,53	46,98	47,53	46,98
Räntetäckningsgrad, ggr	4,21	3,97	4,30	4,00
Soliditet, %	46,55	45,84	46,55	45,84
Överskottsgrad, %	92,09	92,92	92,13	92,52
Fastigheternas direktavkastning, %	6,58	6,03	6,60	6,00

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 2023-06-30 av en extern och oberoende värderare till 1 628 310 tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske per 2023-09-30 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.

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 felavhjälpare och planerat underhåll samt vidarefakturerar 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	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
Hysesintäkter	28 651	26 233	57 267	51 454
Serviceintäkter	420	507	1 052	908
Drift- och underhållskostnader	-1 678	-1 306	-3 346	-2 742
Fastighetsskatt	-622	-587	-1 245	-1 173
Driftnetto	26 771	24 847	53 728	48 447
Administrationskostnader	-2 779	-2 007	-4 997	-5 333
Finansiella intäkter	-	-	4	412
Finansiella kostnader	-6 346	-6 436	-12 468	-12 160
Ränta leasingkulld	-65	-	-130	-
Förvaltningsresultat	17 581	16 404	36 137	31 366
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	2 215	-	2 134	1 669
Finansiella tillgångar, orealiserade	-	-	-	-158
Resultat före skatt	19 796	16 404	38 271	32 877
Skatt	-3 673	-3 391	-6 863	-6 913
Periodens resultat	16 123	13 013	31 408	25 964
Resultat per aktie, SEK	3,30	2,66	6,42	5,31
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 890	4 890	4 890	4 890

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

BELOPP I TKR	30 jun 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	1 628 310	1 624 400
Nyttjanderättstillgångar	4 919	4 919
Maskiner och inventarier	31	33
Summa anläggningstillgångar	1 633 260	1 629 352
Hysesfordringar	4 071	5 357
Övriga kortfristiga fordringar	21 594	9 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 436	14 466
Likvida medel	53 769	50 530
Summa omsättningstillgångar	95 870	80 065
SUMMA TILLGÅNGAR	1 729 130	1 709 417
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	804 845	797 668
Totalt eget kapital	804 845	797 668
Upplåning	768 421	767 454
Långfristig leasingskuld	4 919	4 919
Uppskjutna skatteskulder	106 797	104 034
Summa långfristiga skulder	880 137	876 407
Leverantörsskulder	944	3 608
Aktuella skatteskulder	4 873	6 610
Övriga kortfristiga skulder	23 132	16 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 199	8 809
Summa kortfristiga skulder	44 148	35 342
Summa skulder	924 285	911 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 729 130	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	-	-	31 408	31 408
Summa totalresultat 30 jun 2023	-	-	31 408	31 408
Transaktioner med aktieägare				
Teckningsoptioner	-	219	-	219
Utdelning	-	-	-24 450	-24 450
Summa transaktioner med aktieägare	-	219	-	-24 231
Utgående eget kapital 30 jun 2023	4 890	464 770	334 966	804 845

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

BELOPP I TKR	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
Förvaltningsresultat	17 581	16 404	36 137	31 366
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	486	484	970	944
Betald skatt	-2 655	-2 111	-5 837	-7 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	15 412	14 777	31 270	25 216
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av kundfordringar	1 249	-500	1 286	-3 080
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-11 117	1 349	-13 852	35
Ökning/minskning av leverantörsskulder	397	-11 796	-2 665	-618
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-1 180	1 359	5 872	-7 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 761	5 189	21 911	14 013
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-72 257
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 186	-	-1 776	-1 097
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 186	-	-1 776	-73 354
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	-	-	-	73 521
Teckningsoptioner	219	-	219	-
Utdelning	-6 112	-11 003	-17 115	-22 002
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 893	-11 033	-16 896	51 519
Periodens kassaflöde	-2 318	-5 814	3 239	-7 822
Likvida medel vid årets början	56 087	44 317	50 530	46 325
Likvida medel vid periodens slut	53 769	38 503	53 769	38 503

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I TUSENTALS KRONOR, TKR	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
Nettoomsättning	1 327	1 281	2 655	2 696
Administrationskostnader	-2 727	-1 911	-4 792	-3 891
Rörelseresultat	-1 400	-630	-2 137	-1 195
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 497	1 546	3 098	3 507
Resultat efter finansiella poster	97	916	961	2 312
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändring tillgångar, orealiserade	-	-	-	-158
Resultat före skatt	97	916	961	2 154
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	97	916	961	2 154

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I TUSENTALS KRONOR, TKR	2023-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterbolag	12 500	12 500
Maskiner och inventarier	10	11
Långfristig koncernintern fordring	214 415	214 415
Summa anläggningstillgångar	226 925	226 926
Fordringar hos koncernföretag	117 581	159 984
Övriga kortfristiga fordringar	592	468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 167	2 826
Likvida medel	9 495	32 267
Summa omsättningstillgångar	130 835	195 545
SUMMA TILLGÅNGAR	357 760	422 471
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 890	4 890
Fritt eget kapital	333 001	356 272
Eget kapital	337 891	361 162
Leverantörsskulder	227	3 416
Aktuella skatteskulder	-	42
Kortfristiga skulder koncernföretag	-	45 801
Övriga kortfristiga skulder	18 407	11 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 235	1 047
Summa kortfristiga skulder	19 869	61 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	357 760	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 antalet aktier.

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

Belåningsgrad Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet Justerat 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.

Nettoskuld/EBITDA Upplåning subtraherat med kassa ("Nettoskuld") dividerat med förvaltningsresultat med avdrag för administrationskostnader ("EBITDA").

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 24 augusti 2023

Stockholm den 24 augusti 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 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 24 augusti 2023.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2023-11-23 Delårsrapport Q3

2024-02-15 Bokslutskommuniké

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