



 LOGISTRI

Q4

Bokslutskommuniké januari - december 2024

Helåret januari - december 2024

- Intäkterna ökade med 18,7 % till 135,0 (113,8) mkr
- Driftnettot ökade med 19,6 % till 123,7 (103,4) mkr och överskottsgraden till 91,6 (90,9) %
- Förvaltningsresultatet ökade med 24,4 % till 84,8 (68,2) mkr
- Resultat efter skatt uppgick till 64 390 (64 550) tkr, motsvarande 8,78 (14,38) kr per aktie, justerat för jämförelsestörande poster uppgick resultatet till 112,2 mkr, motsvarande 15,30 kr per aktie

Kvartalet oktober - december 2024

- Intäkterna ökade med 37,4 % till 36,3 (26,4) mkr
- Driftnettot ökade med 31,7 % till 31,1 (23,6) mkr och överskottsgraden var 85,8 (89,5) %
- Förvaltningsresultatet ökade med 18,4 % till 17,5 (14,8) mkr
- Resultat efter skatt uppgick till -6 580 (17 632) tkr, motsvarande -0,90 (4,70) kr per aktie, justerat för jämförelsestörande poster uppgick resultatet till 41,2 mkr, motsvarande 5,62 kr per aktie

Väsentliga händelser under kvartalet:

- Logistri har under det fjärde kvartalet tillträtt sex fastigheter till ett sammanlagt värde om 313,2 mkr. Total uthyrningsbar area uppgår till 19 006 m² och hyresintäkterna ökar med cirka 23,4 mkr genom förvärven. Totalt under året har Logistri genomfört 8 förvärv och tillträtt fastigheter till ett värde av 425,8 mkr och den uthyrningsbara arean uppgår till 24 835 m². Hyresintäkterna ökar med cirka 30 mkr per år genom förvärven.
- Bindande avtal om förvärv av en fastighet centralt i Malmö om 80,2 mkr träffades under kvartalet med tillträde andra kvartalet 2025.
- Logistri emitterade den 13 november seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 300 mkr inom ett rambelopp om 600 mkr. Bolaget har även ingått låneavtal om 165 mkr med Swedbank och Sörmlands Sparbank.
- Slutlig överenskommelse med Logistri försäkringsbolag om försäkringsersättning avseende branden i fastigheten Skyttbrink 29 har inneburit en nedskrivning av försäkringsfordran med -47,8 mkr.
- Logistri har framgångsrikt genomfört en större projektuthyrning med ett 10-årigt trippelnettohyresavtal med Movator AB för 100 % av projektfastigheten Skyttbrink 29 i Botkyrka.
- Den 30 december tecknades ett nytt 10 årigt hyresavtal med AB Gustaf Kähr avseende fastigheten Tallen 58 i Nybro. Kährs hyr sedan tidigare hela fastigheten som omfattar ca 21 000 m².
- Joachim Carlsson som anställdes som CFO och tillträdde tjänsten den 7 oktober. Sofia Aasvold anställdes som Fastighetschef och tillträde tjänsten den 13 januari 2025.
- Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 5,20 (5,20) kronor per aktie.

**Föreslagen
utdelning 2025:
5,20 (5,20) kr**

| NYCKELTAL I URVAL | Okt-dec 2024 | Okt-dec 2023 | Jan-dec 2024 | Jan-dec 2023 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Intäkter, tkr | 36 299 | 26 414 | 135 057 | 113 811 |
| Driftnetto, tkr | 31 127 | 23 632 | 123 709 | 103 431 |
| Förvaltningsresultat, tkr | 17 469 | 14 759 | 84 808 | 68 191 |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr | 2,38 | 2,81 | 11,56 | 13,70 |
| Resultat, tkr | -6 580 | 17 632 | 64 390 | 64 550 |
| Resultat per aktie, kr | -0,90 | 3,36 | 8,78 | 12,97 |
| Antal utestående aktier vid periodens slut | 7 335 000 | 7 335 000 | 7 335 000 | 7 335 000 |
| Direktavkastning, % | 7,25 | 6,05 | 7,22 | 6,60 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,0 | 3,7 | 4,4 | 4,1 |
| Nettobelåningsgrad, % | 44,5 | 33,0 | 44,5 | 33,0 |
| NRV per aktie, kr | 160,27 | 155,94 | 160,27 | 155,94 |

Kommentar av VD

FÖRVALTNINGSRESULTATET NÅR HÖGSTA NIVÅN HITTILLS – LÖNSAM TILLVÄXT!

2024 har varit ett framgångsrikt år för Logistri, med en ökning av förvaltningsresultatet med hela 24 % jämfört med föregående år. Driftnettot ökade med 20 % och aktuell intjäningsförmåga visar på att driftnettot ser ut att öka med ytterligare 19 % för 2025. Vid årsskiftet finns likvida medel om 280 miljoner kronor vilket ger ett investeringsutrymme om cirka 450 miljoner kronor som kommer öka intjäningsförmågan per aktie.

Justerat för jämförelsestörande poster hänförliga till branden 2023 så uppgick årets resultat efter skatt till 112,2 miljoner kronor vilket per aktie motsvarar 15,30 kronor. Resultaten bekräftar att vår strategi fungerar och ger oss möjlighet att fortsätta växa med lönsamma förvärv. Vi har som ambition att nå en fastighetsportfölj om 5 miljarder kronor till slutet av 2028. Samtidigt ser vi till att bygga ett stabilt och lönsamt bolag som är rustat för att möta marknadens svängningar. Vår framgång bygger på ett nära samarbete med våra hyresgäster, där vi tillsammans utvecklar funktionella, rationella och hållbara fastigheter.

FÖRLÄNGDA OCH NYTECKNADE HYRESAVTAL

Ett av våra viktigaste mål är att stärka relationerna med våra hyresgäster genom långsiktiga samarbeten. Under 2024 har vi förlängt hyresavtalet med Leax i Falköping med ytterligare 9 år. Samtidigt investerar vi i byggnadens tekniska standard, inklusive en ny solcellsanläggning som kommer att leverera förnybar energi direkt till hyresgästen. Vi är också glada över att ha förlängt vårt samarbete med Kährs i Nybro, vilket säkerställer en fortsatt relation på minst 10 år. Dessa förlängningar är ett kvitto på vår förmåga att möta hyresgästernas behov av funktionella och hållbara lösningar. Med förlängningen av Kährs avtal har vi nu förlängt alla hyresavtal i vår ursprungliga portfölj. Projektfastigheten Skyttbrink 29 påbörjas under året, och vi ser fram emot att välkomna Movator som ny hyresgäst.

VÄRDESKAPANDE FASTIGHETSFÖRVARV

För att skapa långsiktig och hållbar avkastning krävs en tydlig strategi och disciplinerat genomförande. Under året har vi gjort flera framgångsrika förvärv av operationellt kritiska fastigheter med hyresgäster som är marknadsledande, finansiellt starka och har beprövade affärsmodeller.

Transaktionerna har huvudsakligen skett off market, där vårt starka nätverk har varit avgörande. I flera fall har förvärven genomförts som sale and leaseback-affärer, vilket ger säljaren möjlighet att återinvestera i sin verksamhet samtidigt som

Logistri växer och vi ser ljusst på framtiden. Under året har vi tecknat hyresavtal till ett nominellt årligt hyresvärde om 32 mkr. Fastighetsportföljen har en återstående hyrestid om 7,3 år i snitt och totalt uppgår det kontrakterade hyresvärdet till 1,2 miljarder över återstående hyrestid. Det ger ett säkert och förutsägbart kassaflöde över tid med låg risk.

Logistri tar över fastighetsförvaltningen. Dessa förvärv stärker vår portfölj och bidrar till stabil avkastning med begränsad risk.

OPERATIONELLT KRITISKA FASTIGHETER

Vi är stolta över att äga fastigheter som är operationellt avgörande för våra kunder. Dessa fastigheter möjliggör att våra hyresgäster kan bedriva sin dagliga verksamhet och följa sina strategiska mål. Vårt fokus ligger på att investera i produktionsanläggningar, verkstäder och centrallager – platser där våra kunder ofta har lång historia och stark förankring. Som fastighetsägare har vi ett långsiktigt ansvar att utveckla dessa fastigheter så att de fortsätter vara ändamålsenliga och anpassade för våra kunders behov.

DIVERSIFIERING AV KAPITALKÄLLOR

Under året har vi framgångsrikt genomfört en emission av grön obligation som tillförde Logistri 300 miljoner kronor före transaktionskostnader. Detta ger oss fortsatt möjlighet att investera i både nya och befintliga fastigheter. En diversifierad kapitalbas är avgörande för ett fastighetsbolag och skapar flexibilitet. Vi ser framöver att obligationsmarknaden kommer att stå för cirka 5-10 % av vårt totala kapital. Dessutom har vi utökat våra bankrelationer med två nya svenska banker, vilket ytterligare stärker vår finansiella bas.

ORGANISATIONSUTVECKLING

Logistri växer och omfattar nu 27 fastigheter, 206 000 m² och 31 hyresgäster – en tydlig expansion jämfört med föregående år. Med den växande portföljen anpassar vi också organisationen för att möta kundernas behov, hantera risker och skapa möjligheter för framtiden. Vårt mål är att växa i takt med bolagets driftnetto och samtidigt förbereda oss för en framtida notering av Logistri på Nasdaq. Tillsammans med våra medarbetare och partners ser vi fram emot ett nytt år fyllt av möjligheter och framgång.

David Träff
Verkställande direktör

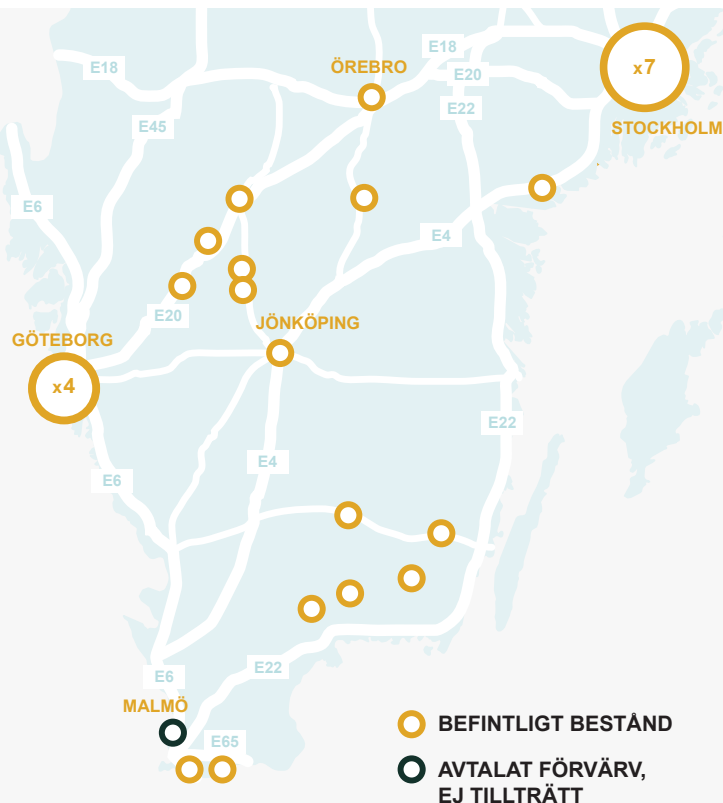


Detta är Logistri

Logistri Fastighets AB är ett stabilt och långsiktigt värdeskapande fastighetsbolag specialiserat på kommersiella fastigheter för industriell verksamhet.

Bolagets fastighetsportfölj har från starten 2017 vuxit framgångsrikt 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.



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 som 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 riskprofil

Detta möjliggörs av starkt kassaflöde underbyggt av en genomgående hög överskottsgrad tack vare att merparten av hyresavtalen är trippelnettoavtal med stor motståndskraft mot kostnadsrisker. Detta i kombination med god riskspridning av bolagets intäkter skapar en robust verksamhet i en föränderlig marknad.

4 Stark balansräkning och växande utdelningsförmåga

Framåt har bolaget en avsikt att fortsatt vara ett bolag med ökande utdelning med en tillväxtkomponent möjliggjord av tilläggsförvärv och en kundnära förvaltning. Logistri har sedan bolagets grundande betalat en kvartalsvis utdelning och samtidigt haft en stark underliggande värdetillväxt.

Fastighetsportföljen

Logistri har ett starkt driftöverskott med 91,6 % i överskottsgrad

Under året har Logistris fastighetsportfölj fortsatt att växa genom att 8 nya fastigheter förvärvats och omfattar nu 27 fastigheter för lättindustri och lager i bra geografiska lägen i Sverige. Portföljens lönsamhet fortsätter att öka med positiv tillväxt av driftnettot och hög uthyrningsgrad. Logistri har ett starkt driftöverskott med 91,6 % i överskottsgrad efter fastighetskostnader. Med 98,6 (92,6) % långa trippel netto hyresavtal där hyresgästerna själva svarar för den absoluta merparten av drift- och underhållskostnader har bolaget en begränsad risk för ökade kostnader i förvaltningen.

Logistris fastighetsportfölj fokuserar på fastigheter med lokaler för lätt industri, lager och entreprenadverksamhet. Totalt är 95,3 % av hyresvärdet denna typ av lokaler. Inslagen av kontor är mycket begränsade och är en integrerad del tillsammans med produktions- eller lagerlokaler.

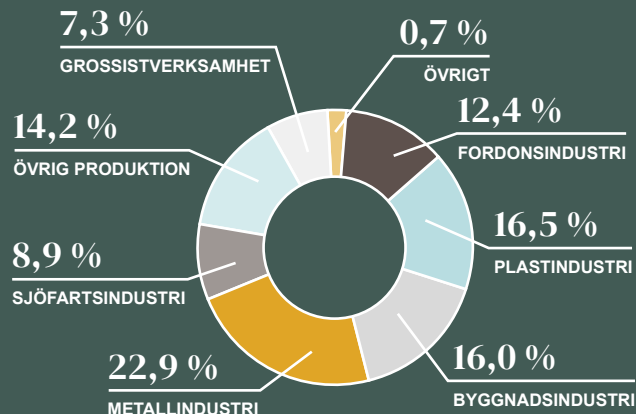
HÖG UTHYRNINGSGRAD

Logistri fortsätter att ha en hög uthyrningsgrad med 98,4 (99,5) % av totalt hyresvärde vid utgången av året. Uthyrningsgraden påverkas av en projektvakans i Botkyrka Lärlingen 2, där uthyrningsarbete och projektplanering pågår. Under året har en vakant lokal i Tyresö Lastbilen 5 hyrts ut till ny hyresgäst. Samtliga övriga fastigheter i portföljen är fullt uthyrda.

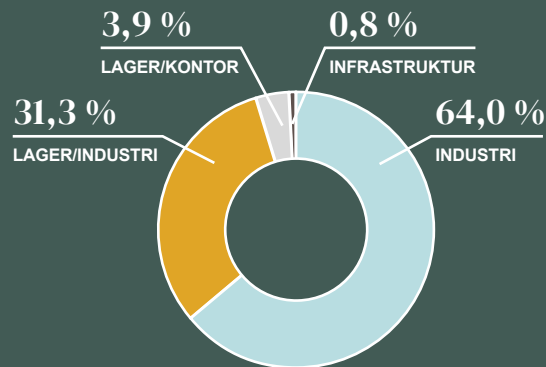
| FASTIGHETSPORTFÖLJEN | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|---------|---------|
| Uthyrningsbar area, m ² | 206 861 | 177 475 |
| Hyresvärde, tkr | 158 746 | 118 691 |
| Antal fastigheter | 27 | 19 |
| Marknadsvärde, mkr | 2 092 | 1 609 |
| Uthyrningsgrad, hyra | 98,4 % | 99,5 % |

Under året har 8 ytterligare fastigheter förvärvats med 24 835 m² uthyrbara area. Totalt omfattar fastighetsportföljen per årsskiftet 27 fastigheter med totalt 206 861 m² uthyrningsbar area. En fastighet, Skyttbrink 29 i Botkyrka, är en projektfastighet som är under uppförande och kommer omfatta ytterligare 6 555 m² och är redan innan byggstart fullt uthyrd med ett 10-årigt hyresavtal.

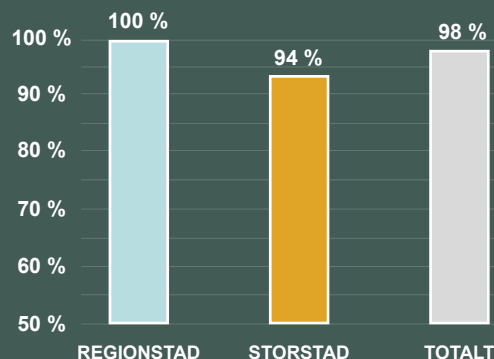
HYRESVÄRDE



FASTIGHETSPORTFÖLJEN, FÖRDELNING EFTER LOKALTYP



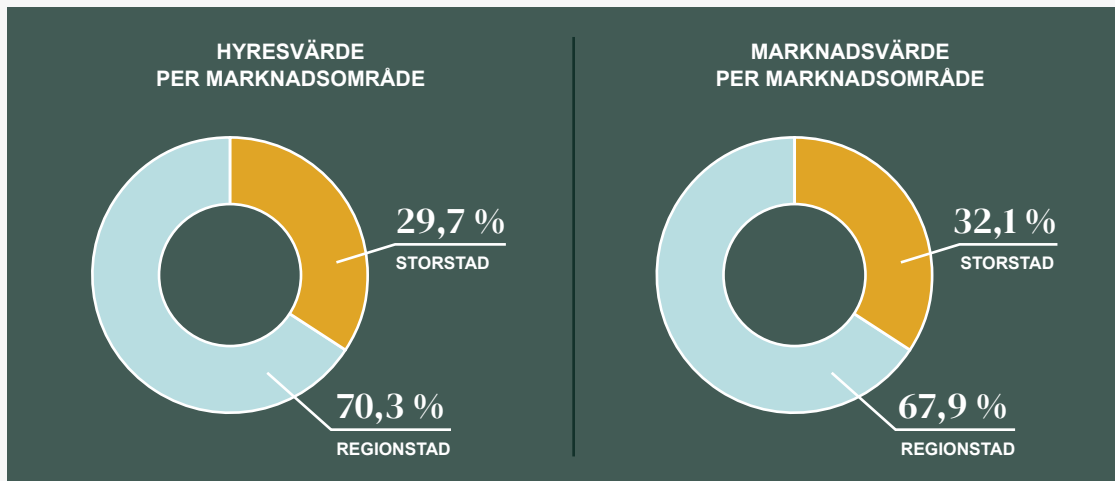
UTHYRNINGSGRAD, HYRESVÄRDE



MARKNADSDOMRÅDEN

Logistris fastighetsportfölj omfattar två strategiska marknadsområden, Regionstad och Storstad. Regionstad omfattar 15 större fastigheter i södra Sverige i regionala orter med stark industritradition. Storstad omfattar 12 fastigheter för industriell

verksamhet i tillväxtzoner i anslutning till Stockholms och Göteborgs innerstäder. Den genomsnittliga, hyresviktade återstående hyrestiden (WAULT) för hela fastighetsportföljen var 7,3 (7,0) år.



Marknadsområde Regionstad omfattar bara fastigheter med lång hyrestid och trippelnettoavtal med mycket låga förvaltningskostnader. Uthyrningsgraden i marknadsområde Regionstad är 100 % och hyresviktad återstående hyrestid (WAULT) är 9,3 (8,3) år.

Marknadsområde Storstad har ett större inslag av fastigheter med utvecklingspotential i de zoner utanför stadskärnorna där lättindustriell och entreprenadverksamhet etablerar sig 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 95,1 (93,0) % och hyresviktad återstående hyrestid (WAULT) är 3,0 (3,6) år. Uthyrningsgraden påverkas vid utgången av året av temporära vakanser i en utvecklingsfastighet där uthyrningsarbete och förhandlingar pågår för totalt 1 889 m².

HYRESGÄSTER

Logistri hade vid utgången av perioden 33 hyresgäster där ingen enskild hyresgäst är större än 9 % av det totala hyresvärdet.

De 10 största hyresgästerna motsvarar 62,6 (72,5) % av Logistris totala hyresvärde. Hyresavtalen för de 10 största hyresgästerna är 100 % trippelnettoavtal med en hyresviktad återstående hyrestid om 8,7 (7,6) år. 85,9 % 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 vilket minskar den finansiella risken.

Över 98 % av Logistris hyresavtal är trippelnetto med inga eller mycket begränsade 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 drift- och underhållskostnader. Över 98 (91) % av bolagets totala hyresintäkter avser denna typ av hyresavtal, trippelnettoavtal, där bolaget har inga eller mycket begränsade kostnader för drift och underhåll av fastigheterna.

Fastighetstransaktioner

För Logistri har året präglats av hög aktivitet med flera nya förvärv av moderna fastigheter med långa hyresavtal. Logistri förvärvade och tillträdde två fastigheter under andra kvartalet och har under andra halvåret tillträtt ytterligare sex fastigheter.

Totalt omfattar förvärven cirka 426 mkr i fastighetsvärde. Uthyrningsbar area är totalt 24 835 m² och genomsnittlig återstående hyrestid (WAULT) är 8,2 år.

| | Härryda Solsten 1:120 | Järfälla Jakobsberg 18:27 | Nyköping Fargo 4 | Kristianstad Rännaldalen 6 | Ystad Ventilen 1 | Härryda Solsten 1:135 | Härryda Solsten 1:136 | Växjö Svarvaren 1 | Totalt |
|------------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|--------|
| Hyresgäst | Scandraft | Top Ent | Vattenfall | Ramudden | HydX | Midbec | Pilgab | Willo | - |
| Förvärvsvärde, mkr | 87,5 | 25,0 | 36,4 | 21,0 | 86,0 | 52,0 | 21,0 | 97,0 | 425,9 |
| Uthyrningsbar area, m ² | 4 739 | 1 090 | 2 022 | 742 | 4 400 | 2 690 | 1 032 | 8 120 | 24 835 |
| Byggnadsår | 2011 | 2015 | 2021 | 2024 | 2024 | 2005 | 2006 | 2025 | - |
| Tillträde | 2024-03-15 | 2024-05-31 | 2024-10-01 | 2024-11-13 | 2024-11-13 | 2024-11-01 | 2024-11-01 | 2024-12-16 | - |
| Transaktions-typ | Off market | Sale-and-leaseback | Off market | Off market | Off market | Sale-and-leaseback | Sale-and-leaseback | Sale-and-leaseback | - |
| Läge | Storstad | Storstad | Regionstad | Regionstad | Regionstad | Storstad | Storstad | Regionstad | - |
| Fastighetstyp | Lättindustri/lager | Lättindustri/lager | Lättindustri/lager | Lättindustri/lager | Lättindustri/lager | Lättindustri/lager | Lättindustri/lager | Lättindustri/lager | - |
| Uthyrningsgrad | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Bransch | Skylltproduktion | Entreprenad | Energi | Byggnadsindustri | Hydraulik | Inredning | Märutrustning | Metallindustri | - |
| Hyrestid, år | 2,3 | 9,4 | 4,6 | 7,5 | 11,8 | 10,0 | 5,0/1,1 | 10 (från Q2 2025) | 8,2 |
| Hyresavtal | Trippel netto | Trippel netto | Trippel netto | Trippel netto | Trippel netto | Trippel netto | Trippel netto | Trippel netto | - |
| Miljöcertifierad | (V) | V | V | V | V | (V) | (V) | (V) | - |

AVTALADE FÖRVÄRV

Under det fjärde kvartalet har Logistri ingått bindande avtal om förvärv ytterligare en fastighet centralt i Malmö, Spindeln 19. Fastigheten är belägen i nära anslutning till inre ringleden och mindre än 5 minuter från city. Fastigheten kommer

efter total om- och utbyggnad omfatta 4 361 m² moderna lokaler för lager och industri. Fastigheten är fullt uthyrd med ett 10 årigt hyresavtal och beräknas tillträdas under andra kvartalet 2025.



Malmö Spindeln 19



HÄRRYDA SOLSTEN 1:135



HÄRRYDA SOLSTEN 1:136



JÄRFÄLLA JAKOBSBERG 18:27



HÄRRYDA SOLSTEN 1:120



NYKÖPING FARGO 1



KRISTIANSTAD RÄNNDALEN 6



YSTAD VENTILEN 1



VÄXJÖ SVARVAREN 1

Pågående större utvecklingsprojekt

BOTKYRKA SKYTTBRINK 29

Logistris hittills största utvecklingsprojekt löper enligt plan och utvecklas för den nya hyresgästen Movator AB. Under året har planering och upphandling för projektet genomförts och en ny hyresgäst har kontrakterats för 100 % av arean med ett 10-årigt trippelnettoavtal. På fastigheten uppför Logistri en ny byggnad om 6 555 m² för lager, logistik och lättindustri med en generell planlösning. Byggstart är planerad till början av andra kvartalet 2025. Byggnaden kommer att uppföras som en miljöbyggnad.

Den tidigare byggnaden på fastigheten totalförstördes i en brand hösten 2023 och omfattades av 5 720 m² lokalarea, var fullvärdesförsäkrad samt omfattades av en treårig hyresbortfallsförsäkring.



Illustration av ny byggnad Botkyrka Skyttbrink 29

TINGSRYD - UTBYGGNAD OCH NY DETALJPLAN

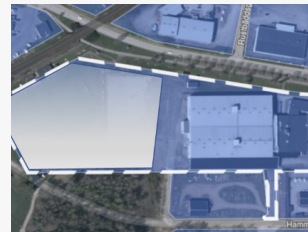
Tillsammans med vår hyresgäst Orthex har ett planarbete bedrivits för att utöka möjlig byggnads- och markanläggningsarea. Planområdet är beläget i Tingsryds tätort. Syftet med detaljplanen är att förbättra logistikförutsättningarna inom industri- verksamheten och ta bort delar av den prickmark som förhindrar utbyggnadsmöjligheterna inom fastigheten Tingsryd 3:14. Arbete med planering tillsammans med hyresgästen för utbyggnad pågår för beslut senare under 2025.



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. En avstyckning av en del av den tidigare fastigheten pågår till en ny, obebyggd, fastighet. De möjliga nya byggnaderna bedöms främst omfatta lokaler för industri eller logistik.



Skrafferad yta visar möjligt område för expansion

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 2025-2026. 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 sex kvarter med varierande byggnadshöjd som anpassas till omgivande bebyggelse.



Studie av bostadsutvecklingsprojekt

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 januari 2025 samt den fastighetsportfölj Logistri ägde per 1 januari 2025.

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. 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 fastighetsskatt beräknat utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens aktuella storlek.

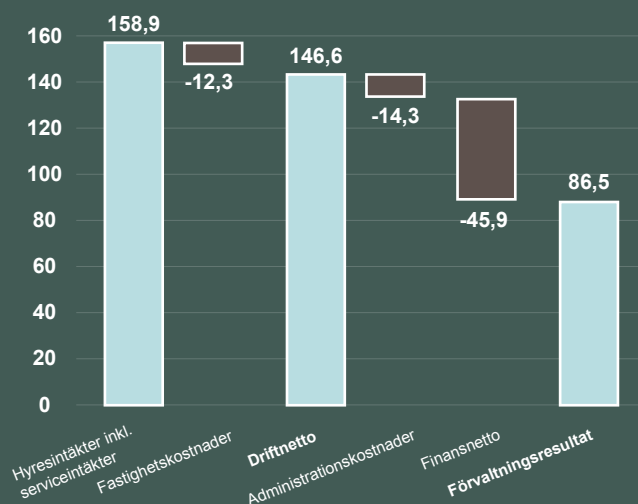
Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå, i finansnetto ingår även förutbetalda uppläggningsavgifter som inte påverkar kassaflödet framöver. Tomträtsavgäld ingår i enlighet med IFRS16 bland finansiella kostnader. Kostnader av engångskaraktär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

| Belopp i tkr | 1 jan 2025 | 1 jan 2024 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Intäkter | 158 923 | 126 503 |
| Fastighetskostnader | -12 278 | -8 306 |
| Driftnetto | 146 646 | 118 197 |
| Administrationskostnader | -14 299 | -10 562 |
| Finansnetto | -45 894 | -25 092 |
| Förvaltningsresultat | 86 453 | 82 543 |
| Förvaltningsresultat per aktie | 11,79 | 11,25 |

Kommentar

Intjäningsförmågan ökar något men hålls nere av ökade räntekostnader med anledning av den obligation om 300 mkr som emitterades i slutet av 2024. Vid ovan ögonblicksbild per 1 januari 2025 har likviden ännu inte investerats till fullt. Koncernen hade per årsskiftet ca 280 mkr i likvida medel. Se även Kommentarer av VD, sidan 3.

FÖRVALTNINGSPOSTER, DELPOSTER (BELOPP I MKR)



Hållbarhetsarbete och ESG

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

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

PERIODENS HÅLLBARHETSARBETE

Arbetet med praktiskt hållbarhetsarbete har under året fortsatt med bland annat möjliga investeringar i solcellsanläggningar förhandlats, laddstationer för bilar genomförts och ledkonvertering av belysning genomförs 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 året har följande åtgärder genomförts:

- Logistri har beslutat om ett grönt ramverk, "Green Bond Framework", och emitterat en första grön obligation om 300 mkr inom en total ram om 600 mkr.
- Ett nytt solcellsprojekt pågår med målet att vara driftsatt under kvartal 1, 2025
- Certifiering (BREEAM in Use, Very Good) har genomförts för fyra av bolagets fastigheter och dessutom har tre fastigheter förvärvat som är certifierade enligt Miljöbyggnad
- Utveckling av bolagets ESG plattform i enlighet med CSRD pågår

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 1 366 (1 267) 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.

UTDELNING 2025

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp 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.

BEMYNDIGANDE

Årsstämman den 25 april 2024 beslutade om bemyndigande för styrelsen att, 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.

| STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2024 | Andel % | Antal aktier |
|---|--------------|------------------|
| Henrik Viktorsson med bolag | 23,14 | 1 697 684 |
| Nordnet Pensionsförsäkring | 11,65 | 854 816 |
| Mattias Ståhlgren | 6,95 | 510 000 |
| Avanza Pension | 5,95 | 436 549 |
| Patrik von Hacht | 3,83 | 281 162 |
| GADD & Cie S.A. | 3,05 | 223 500 |
| Anders Carlsson | 2,53 | 185 346 |
| Swedbank Försäkring | 2,35 | 172 130 |
| Göran Källebo | 2,27 | 166 175 |
| Ulf Jönsson | 2,04 | 150 000 |
| Summa tio största aktieägarna | 63,77 | 4 677 362 |
| Övriga aktieägare | 36,23 | 2 657 638 |
| Totalt | 100,0 | 7 335 000 |

| AKTIERELATERADE | Okt-dec 2024 | Okt-dec 2023 | Jan-dec 2024 | Jan-dec 2023 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Antal utestående aktier vid periodens slut | 7 335 000 | 7 335 000 | 7 335 000 | 7 335 000 |
| Genomsnittligt antal aktier | 7 335 000 | 5 243 167 | 7 335 000 | 4 977 562 |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr | 2,38 | 2,81 | 11,56 | 13,70 |
| Periodens resultat per aktie, kr | -0,90 | 3,36 | 8,78 | 12,97 |
| Eget kapital per aktie, kr | 143,96 | 140,38 | 143,96 | 140,38 |
| Substansvärde per aktie, kr | 160,27 | 155,94 | 160,27 | 155,94 |

Finansiering

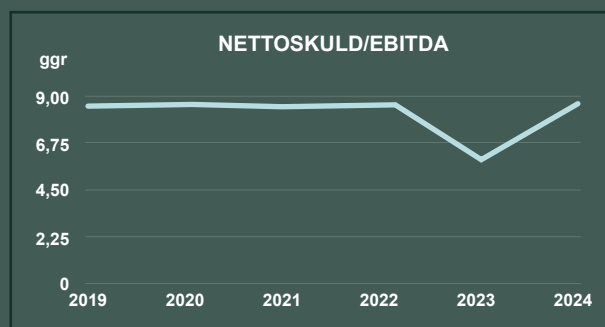
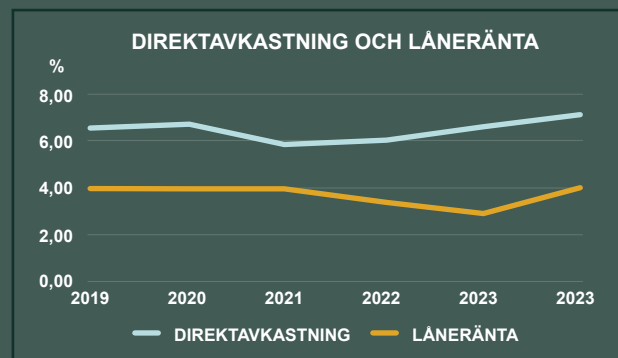
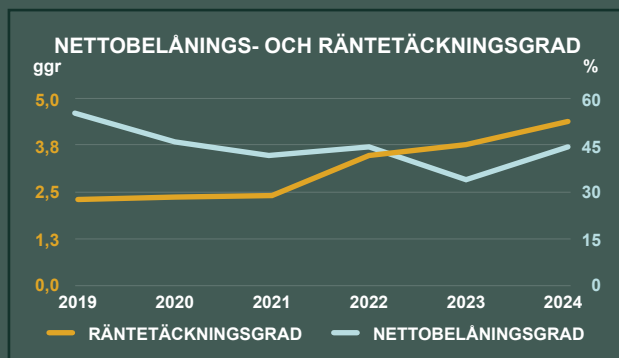
EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick till 1 055 937 (1 029 689) tkr och har under perioden ökat netto 26 248 kr genom ett positivt totalresultat om 64 390 tkr samt utdelning om 38 142 tkr.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Logistris räntebärande skulder uppgick till 1 239 025 (774 000) tkr och bestod av säkerställd extern skuldfinansiering och banklån om 939 025 (774 000) tkr, motsvarande 76 (100) % av den totala räntebärande skulden. Logistris kreditgivare består av M&G Investment Management Limited, Swedbank och Sörmlands Sparbank. Räntebärande obligationslån uppgick vid periodens utgång till 300 000 (0) tkr, motsvarande 24 (0) % av den totala räntebärande skulden, och utgörs av en senior icke säkerställd grön obligation inom ett ramverk om 600 000 tkr.

| | Okt-dec 2024 | Okt-dec 2023 | Jan-dec 2024 | Jan-dec 2023 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| FINANSIELLA | | | | |
| Soliditet, % | 42,8 | 52,6 | 42,8 | 52,6 |
| Belåningsgrad, % | 59,2 | 48,1 | 59,2 | 48,1 |
| Räntesäkringsgrad, % | 74,1 | 100,0 | 74,1 | 100,0 |
| Avkastning på eget kapital | -2,4 | 7,6 | 6,1 | 7,0 |
| Genomsnittlig kapitalbindningstid, år | 2,0 | 2,5 | 2,0 | 2,5 |
| Genomsnittlig räntebindningstid, år | 1,3 | 2,5 | 1,3 | 2,5 |
| Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, % | 3,9 | 2,9 | 3,9 | 2,9 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,0 | 3,7 | 4,4 | 3,8 |
| Nettoskuld, tkr | 930 906 | 530 254 | 930 906 | 530 254 |
| Nettobelåningsgrad, % | 44,4 | 32,9 | 44,4 | 32,9 |
| Nettoskuld/EBITDA, ggr | 8,9 | 6,5 | 8,4 | 5,7 |



| KAPITALBINDNING | | | | | RÄNTEBINDNING | | |
|-----------------|--------------|-------------------|----------------------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------|
| Förfalloår | Banklån, mkr | Obligationer, mkr | Totala räntebärande skulder, mkr | Andel, % | Räntebindning, mkr | Snittränta, % | Andel, % |
| 2025 | - | - | - | - | 320 | 6,32 % | 26 % |
| 2026 | 774 | - | 774 | 62 % | 774 | 2,95 % | 62 % |
| 2027 | 145 | 300 | 445 | 36 % | 145 | 4,12 % | 12 % |
| >2027 | 20 | - | 20 | 2 % | - | - | - |
| Summa | 939 | 300 | 1 239 | 100 % | 1 239 | 3,96 % | 100 % |

| Skuldportfölj | Belopp, mkr | Genomsnittlig marginal, % | Genomsnittlig totalränta, % | Genomsnittlig amortering, % | Genomsnittlig kapitalbindningstid, år |
|--------------------------|--------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| Extern skuldfinansiering | 774 | 2,50 % | 2,95 % | - | 1,55 |
| Banklån | 165 | 1,77 % | 4,16 % | 3,12 % | 3,07 |
| Obligation | 300 | 3,90 % | 6,44 % | - | 2,90 |
| Summa | 1 239 | 2,74 % | 3,96 % | 0,42 % | 2,08 |

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

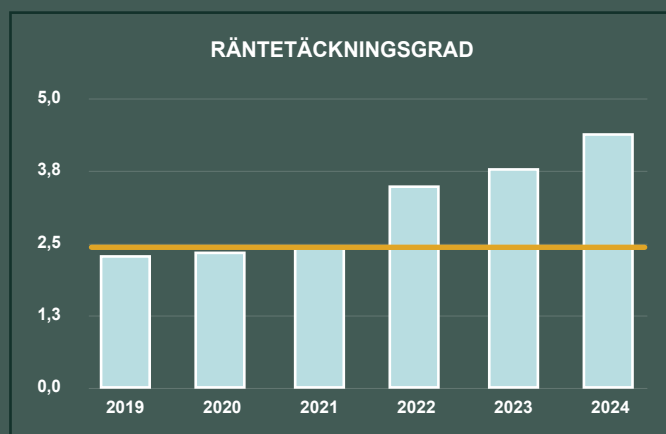
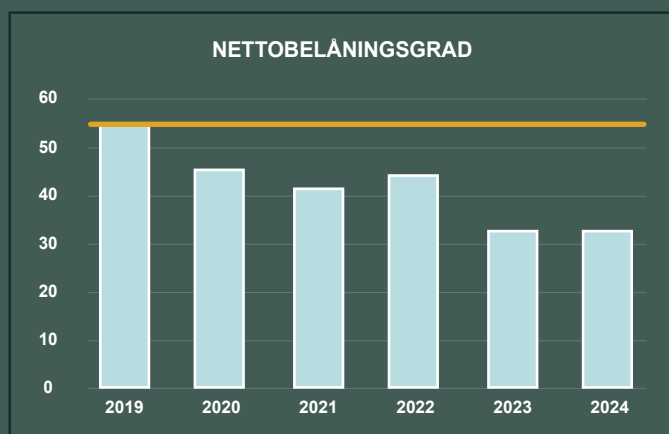
För Logistri uppgick kapitalbindningstiden för räntebärande skulder till 2,1 (2,6) år, varför inga förfall föreligger under 2025 bortsett från löpande avtalsenliga amorteringar. Genomsnittlig ränta uppgick vid årets utgång till 3,96 (2,95) % och den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,4 (2,6) år. Andelen räntebärande skulder som hade räntesäkrats per årets utgång uppgick till 74 (100) %. Logistri hade vid årets utgång ingått räntesäkringar om ett nominellt belopp om 145 (0) mkr och avsåg i sin helhet ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 2,8 år.

FINANSPOLICY

Logistris finanspolicy syftar till att säkerställa att det bedrivs ett proaktivt och kontinuerligt arbete med att tillse att bolaget har tillgång till långsiktigt eget och lånat kapital till bästa möjliga kostnad utifrån önskade risknivåer, underliggande tillgångar och utifrån marknadsförutsättningar. Den syftar också till att minimera risker förenade med finansiering därför har följande riktlinjer tagits fram:

- Nettobelåningsgrad ska över tid uppgå till högst 55 %
- Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2 år
- Obligationer ska långsiktigt utgöra 0-20 % av den totala lånevolymen
- Räntesäkring ska på 1-3 års sikt uppgå till 50-100 % och på 4-5 års sikt 30-70%
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,5 ggr

Avsteg från riktlinjerna kan göras under perioder i syfte att ta tillvara på attraktiva affärsmöjligheter, med den långsiktiga strävan att åter uppfylla dem.



Resultat januari - december 2024

INTÄKTER

Intäkterna ökade med 18,7 % till 135,1 (113,8) mkr till följd av årlig indexuppräknings och effekt av fastighetsförvärv under perioden, samt helårseffekt av förvärv och omförhandlingar genomförda under 2023. Då förvärven genomfördes löpande under 2024 kommer resultateffekten få fullt genomslag först 2025. Logistri ekonomiska uthyrningsgrad var vid periodens slut 98,4 (99,5) %, motsvarande en vakanshyra om 2,5 (0,6) mkr. Uthyrningsgraden mätt i uthyrningsbar area var 99,1 (100,0) %. Arbetet med att kontraktera nya hyresgäster pågår. Alla bolagets hyresavtal har klausuler som justerar hyran på årsbasis, hyresavtalen följer konsumentprisindex eller har en fast uppräknings. Majoriteten räknas upp med förändringar av konsumentprisindex och övriga med fasta uppräknings.

FASTIGHETSKOSTNADER

Kostnaderna i fastighetsförvaltningen ökade med 6,2 % till 8,5 (8,0) mkr. Kostnader för drift och underhåll varierar naturligt över tid och omfattar en mindre del av fastighetsportföljen. Över 98 % av bolagets totala intäkter avser hyreskontrakt, trippelnettoavtal, där bolaget har inga eller mycket låga kostnader för drift och underhåll av fastigheterna.

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnader ökade med 28,7 % till 13,8 (10,7) mkr jämfört med samma period föregående år, främst beroende på att bolaget har anställt personal och att fastighetsportföljen växer. Administrationskostnaderna motsvarade 10,2 % (9,4 %) av bolagets intäkter vid periodens utgång, men förväntas minska i takt med att portföljen växer och utvecklas.

FINANSNETTO

Finansiella intäkterna ökade under perioden till 4 449 (945) tkr, liksom de finansiella kostnaderna som uppgick till 29 304 (25 275) tkr, vilket innebar att finansnettot ökade med 2,4 % till 25,1 (24,5) mkr, främst beroende på ökade räntekostnader med anledning av den obligation om 300 mkr som emitterades i slutet av 2024, samt upptagande av nya banklån om 145 mkr.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Logstris fastighetsportfölj värderas av en extern oberoende värderare per varje kvartalsslut. De orealiserade värdeförändringarna uppgick under året till 43,4 (-69,9) mkr. Den positiva värdeförändringen förklaras till mer än hälften av förvaltnings- och förvärvsrelaterade aktiviteter och till resten av föränderliga marknadsförhållanden.

ÖVRIGA JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Övriga jämförelsestörande poster under året uppgår till -47,8 (85,8) mkr. Kostnaden är i sin helhet hänförlig till nedskrivningen av den försäkringsfordran som bokades upp föregående räkenskapsår och som då redovisades som en intäkt om 85,8 mkr. Fordrans belopp hänfördes till försäkringsbolagets uppskattning vid tidpunkten av kostnaden för att återställa byggnaden inklusive åldersavdrag. Följaktligen fastslogs att åldersavdragen var av en större omfattning än estimerat samtidigt som återställandekostnaden blev lägre än estimerat, vilket innebar att fordran skrivits ner.

SKATT

Aktuell skattekostnad uppgick till -11,0 (-8,4) mkr och uppskjuten skattekostnad uppgick till -5,0 (-11,1) mkr. Kostnaden för uppskjuten skatt är främst hänförlig till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 71,9 (71,1) mkr. Förvärv av förvaltningsfastigheter om -403,3 (-45,4) påverkade kassaflödet genom investeringsverksamheten med -420,8 (-54,2) mkr. Kassaflöde från finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 400,8 (161,1) mkr vilket avser främst nyupptagna lån om 445,2 (0) mkr. Under period ökade likvida medel med 51,9 (178,0) mkr och likvida medel vid periodens utgång uppgick till 280,5 (228,6) mkr. Bland övriga kortfristiga fordringar ligger deponerade medel om 27,6 (15,0) mkr, hänförligt till krav i ett av koncernens låneavtal, som förväntas kunna nyttjas efter att det refinansierats vid halvåret 2026.

Koncernen | Rapport över totalresultat

| <i>Belopp i tkr</i> | Okt-dec 2024 | Okt-dec 2023 | Jan-dec 2024 | Jan-dec 2023 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Intäkter | 36 299 | 26 414 | 135 057 | 113 811 |
| Drift- och underhållskostnader | -4 378 | -2 288 | -8 512 | -8 018 |
| Fastighetsskatt | -794 | -494 | -2 836 | -2 362 |
| Driftnetto | 31 127 | 23 632 | 123 709 | 103 431 |
| Administrationskostnader | -5 049 | -3 305 | -13 787 | -10 715 |
| Finansiella intäkter | 1 521 | 939 | 4 449 | 945 |
| Finansiella kostnader | -10 066 | -6 442 | -29 304 | -25 211 |
| Ränta leasingskuld | -64 | -65 | -259 | -259 |
| Förvaltningsresultat | 17 469 | 14 759 | 84 808 | 68 191 |
| Övriga jämförelsestörande poster | -47 800 | 85 800 | -47 800 | 85 800 |
| Räntederivat, orealiserade | -54 | - | -54 | - |
| Fastigheter, orealiserade | 25 781 | -73 914 | 43 438 | -69 944 |
| Resultat före skatt | -4 604 | 26 645 | 80 392 | 84 047 |
| Skatt | -1 976 | -9 013 | -16 002 | -19 497 |
| Periodens resultat | -6 580 | 17 632 | 64 390 | 64 550 |
| Resultat per aktie, SEK | -0,90 | 3,36 | 8,78 | 12,97 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 7 335 | 5 243 | 7 335 | 4 978 |

Koncernen | Rapport över finansiell ställning

| <i>Belopp i tkr</i> | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter | 2 092 689 | 1 608 600 |
| Nyttjanderättstillgång | 4 919 | 4 919 |
| Maskiner och inventarier | 62 | 29 |
| Summa anläggningstillgångar | 2 097 670 | 1 613 548 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Hysesfordringar | 267 | 535 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 68 929 | 101 469 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 424 | 11 939 |
| Likvida medel | 280 471 | 228 556 |
| Summa omsättningstillgångar | 366 091 | 342 499 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 2 463 761 | 1 956 047 |
| Eget kapital och skulder | | |
| Aktiekapital | 7 335 | 7 335 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 654 246 | 654 246 |
| Balanserade vinstmedel ink. årets resultat | 394 356 | 368 108 |
| Totalt eget kapital | 1 055 937 | 1 029 689 |
| Långfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 909 838 | 768 929 |
| Obligationslån | 291 445 | - |
| Långfristig leasingskuld | 4 919 | 4 919 |
| Finansiella derivat | 54 | - |
| Uppskjutna skatteskulder | 119 640 | 114 151 |
| Summa långfristiga skulder | 1 325 896 | 887 999 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | 15 961 | 2 133 |
| Kortfristig del av upplåning | 25 574 | - |
| Aktuella skatteskulder | 6 334 | 8 033 |
| Övriga kortfristiga skulder | 11 747 | 10 750 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 312 | 17 443 |
| Summa kortfristiga skulder | 81 928 | 38 359 |
| Summa skulder | 1 407 824 | 926 358 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2 463 761 | 1 956 047 |

Koncernen | Rapport över förändring av eget kapital

| <i>Belopp i tkr</i> | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Eget kapital vid periodens ingång | 1 029 689 | 797 668 |
| Totalresultat för perioden | 64 390 | 64 550 |
| Emissioner, netto efter transaktionskostnader | - | 190 691 |
| Skatteeffekt emissionskostnader | - | 1 011 |
| Personaloptionsprogram | - | 219 |
| Utdelning | -38 142 | -24 450 |
| Eget kapital vid periodens utgång | 1 055 937 | 1 029 689 |

Koncernen | Rapport över kassaflöde

| <i>Belopp i tkr</i> | Okt-dec 2024 | Okt-dec 2023 ¹ | Jan-dec 2024 | Jan-dec 2023 ¹ |
|---|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | | |
| Förvaltningsresultat | 17 469 | 14 759 | 84 808 | 68 191 |
| Ej kassaflödespåverkande poster | 756 | 504 | 2 405 | 1 957 |
| Betald skatt | 2 782 | 1 545 | -12 820 | -6 946 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | 21 007 | 16 808 | 74 393 | 63 202 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | | | | |
| Ökning/minskning av kundfordringar | 1 144 | 4 037 | 1 687 | 4 822 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar | -3 277 | 18 399 | -14 742 | -3 405 |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder | 8 121 | 1 613 | 13 286 | -1 475 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder | 1 730 | 1 348 | -2 737 | 7 985 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 28 725 | 42 205 | 71 887 | 71 102 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | -287 631 | -45 392 | -403 264 | -45 392 |
| Förvärv av inventarier | -20 | - | -41 | - |
| Investeringar i befintliga fastigheter | -9 084 | -6 636 | -17 484 | -8 776 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -296 735 | -52 028 | -420 789 | -54 168 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Teckningsoptioner | - | - | - | 219 |
| Nyemission | - | 195 600 | - | 195 600 |
| Emissionskostnader | - | -4 909 | - | -4 909 |
| Utdelning | -9 536 | -6 112 | -34 719 | -29 340 |
| Upptagna lån | 445 225 | - | 445 225 | - |
| Amortering | -200 | - | -200 | - |
| Uppläggningskostnader | -9 238 | -478 | -9 489 | -478 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 426 251 | 184 101 | 400 817 | 161 092 |
| Periodens kassaflöde | 158 241 | 174 278 | 51 915 | 178 026 |
| Likvida medel vid periodens början | 122 230 | 54 278 | 228 556 | 50 530 |
| Likvida medel vid periodens slut | 280 471 | 228 556 | 280 471 | 228 556 |

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

Moderbolaget | Resultaträkning i sammandrag

| <i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i> | Okt-dec 2024 | Okt-dec 2023 | Jan-dec 2024 | Jan-dec 2023 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 1 426 | 1 327 | 5 652 | 5 310 |
| Administrationskostnader | -4 954 | -3 061 | -13 011 | -10 246 |
| Rörelseresultat | -3 528 | -1 734 | -7 359 | -4 936 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 453 | 4 531 | 13 011 | 9 179 |
| Finansiella kostnader | -2 481 | -208 | -2 481 | -209 |
| Resultat efter finansiella poster | -556 | 2 589 | 3 171 | 4 034 |
| Koncernbidrag | 6 949 | 9 747 | 6 949 | 9 747 |
| Resultat före skatt | 6 393 | 12 336 | 10 120 | 13 781 |
| Skatt | - | -1 011 | - | -1 011 |
| Periodens resultat | 6 393 | 11 325 | 10 120 | 12 770 |

Moderbolaget | Balansräkning i sammandrag

| <i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i> | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Tillgångar | | |
| Andelar i dotterbolag | 97 567 | 12 500 |
| Maskiner och inventarier | 43 | 8 |
| Långfristiga fordringar koncernföretag | 365 406 | 214 415 |
| Summa anläggningstillgångar | 463 016 | 226 923 |
| Kortfristiga fordringar koncernföretag | 188 978 | 158 668 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 705 | 474 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 857 | 5 479 |
| Kassa och bank | 217 177 | 199 742 |
| Summa omsättningstillgångar | 409 717 | 364 363 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 872 733 | 591 286 |
| Eget kapital och skulder | | |
| Aktiekapital | 7 335 | 7 335 |
| Fritt eget kapital | 506 046 | 534 068 |
| Eget kapital | 513 381 | 541 404 |
| Obligationslån | 291 445 | - |
| Långfristiga skulder | 291 445 | - |
| Leverantörsskulder | 2 850 | 391 |
| Kortfristiga skulder koncernföretag | 50 615 | 40 551 |
| Övriga kortfristiga skulder | 9 702 | 6 182 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 740 | 2 759 |
| Summa kortfristiga skulder | 67 907 | 49 883 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 872 733 | 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 tre anställda under perioden, bolagets verkställande direktör, CFO och en affärsutvecklare. Per 13 januari 2025 tillträdde Sofia Aasvold tjänsten som fastighetschef. Bolags- och fastighetsförvaltning utfördes genom managementavtal av Pareto Business Management AB.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntekostnader respektive räntetäkter på interna lån om samt debitering av business- och property 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.

Från och med den 1 januari 2025 är avtalet avseende fastighetsförvaltning avslutat.

REVISION

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 13 januari 2025 tillträdde Sofia Aasvold tjänsten som fastighetschef.

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

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

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antalet aktier.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

WAULT

Viktad återstående hyrestid för samtliga hyresavtal ("Weighted average unexpired lease term").

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 bokslutskommuniké för Logistri Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 19 februari 2025.

Stockholm den 19 februari 2025
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 bokslutskommuniké är sådan information som Logistri Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 19 februari 2025.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

24 april 2025

Årsstämma

14 maj 2025

Delårsrapport Q1

Nyckeltal

| <i>Tkr, om inget annat anges</i> | Okt-dec 2024 | Okt-dec 2023 | Jan-dec 2024 | Jan-dec 2023 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| FASTIGHETSRELATERADE | | | | |
| Antal fastigheter, st | 27 | 19 | 27 | 19 |
| Uthyrningsbar area, m ² | 206 148 | 181 313 | 206 148 | 181 313 |
| Fastigheternas verkliga värde | 2 092 689 | 1 608 600 | 2 092 689 | 1 608 600 |
| Fastigheternas verkliga värde, kr/m ² | 10 151 | 8 872 | 10 151 | 8 872 |
| Hyresvärde | 158 746 | 118 691 | 158 853 | 118 691 |
| Hyresvärde, kr/m ² | 771 | 698 | 771 | 698 |
| Återstående hyrestid, år | 7,3 | 7,0 | 7,3 | 7,0 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 98,4 | 99,5 | 98,4 | 99,5 |
| Ytmässig uthyrningsgrad, % | 99,1 | 100,0 | 99,1 | 100,0 |
| Direktavkastning, % | 7,25 | 6,05 | 7,22 | 6,60 |
| Överskottsgrad, % | 85,8 | 89,5 | 91,6 | 90,0 |
| AKTIERELATERADE | | | | |
| Antal utestående aktier vid periodens slut | 7 335 000 | 7 335 000 | 7 335 000 | 7 335 000 |
| Genomsnittligt antal aktier | 7 335 000 | 5 243 167 | 7 335 000 | 4 977 562 |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr | 2,38 | 2,81 | 11,56 | 13,70 |
| Periodens resultat per aktie, kr | -0,90 | 3,36 | 8,78 | 12,97 |
| Eget kapital per aktie, kr | 143,96 | 140,38 | 143,96 | 140,38 |
| Substansvärde per aktie, kr | 160,27 | 155,94 | 160,27 | 155,94 |
| FINANSIELLA | | | | |
| Soliditet, % | 42,9 | 52,6 | 42,9 | 52,6 |
| Belåningsgrad, % | 59,2 | 48,1 | 59,2 | 48,1 |
| Räntesäkringsgrad, % | 74,2 | 100,0 | 74,2 | 100,0 |
| Avkastning på eget kapital, % | 2,5 | 7,6 | 6,2 | 7,1 |
| Genomsnittlig kapitalbindningstid, år | 2,1 | 2,6 | 2,1 | 2,6 |
| Genomsnittlig räntebindningstid, år | 1,4 | 2,6 | 2,4 | 2,6 |
| Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, % | 3,96 | 2,95 | 3,96 | 2,95 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,0 | 3,7 | 4,4 | 3,8 |
| Nettoskuld | 930 906 | 530 254 | 930 906 | 530 254 |
| Nettobelåningsgrad, % | 44,5 | 33,0 | 44,5 | 33,0 |
| Nettoskuld/EBITDA, ggr | 8,9 | 6,5 | 8,5 | 5,7 |



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