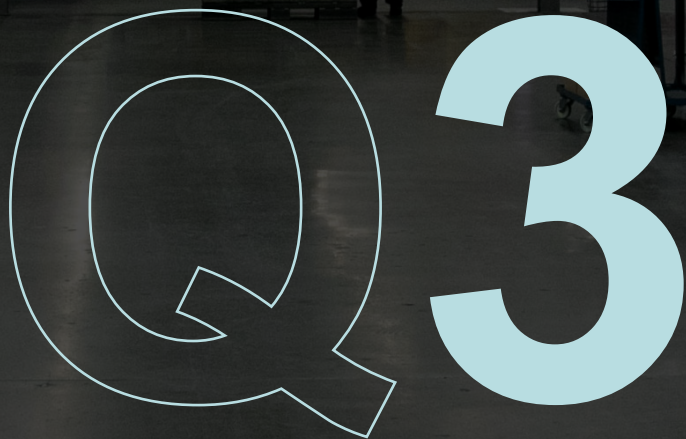




# LOGISTRI



# Q3

Delårsrapport januari - september 2024

# Kvartalet juli - september 2024

- Intäkterna ökade med 14,2 % till 33,2 (29,1) mkr
- Driftnettot ökade med 18,7 % till 30,9 (26,1) mkr och överskottsgraden till 93,1 (89,7) %
- Förvaltningsresultatet ökade med 27,2 % till 22,0 (17,3) mkr
- **Väsentliga händelser under kvartalet: Ytterligare fem förvärv**

Logistri tecknade den 5 juli aktieöverlåtelseavtal om förvärv av tre nybyggda lager- och lättindustrifastigheter. Fastigheterna är belägna i södra Sverige och omfattar 7 164 m<sup>2</sup> uthyrbar area, fullt uthyrda med total hyresintäkt om ca 10,7 mkr. En fastighet kommer tillträdas 1 oktober och de andra två i mitten av november.

Den 24 september tecknade Logistri aktieöverlåtelseavtal om ytterligare två förvärv av två fastigheter i Göteborg. Fastigheterna omfattar 3 721 m<sup>2</sup> uthyrbar area och är fullt uthyrda. Total hyresintäkt uppgår till ca 5,3 mkr och de kommer tillträdas 1 november.

# Perioden januari - september 2024

- Intäkterna ökade med 13,0 % till 98,8 (87,4) mkr
- Driftnettot ökade med 16,0 % till 92,6 (79,8) mkr och överskottsgraden till 93,8 (91,3) %
- Förvaltningsresultatet ökade med 26,0 % till 67,3 (53,4) mkr
- **Väsentliga händelser under perioden: Ett förvärv i Stockholm och Göteborg**

Logistri har tillträtt två förvärv under årets första två kvartal till ett sammanlagt värde om 113 200 tkr. Fastigheterna finns i Stockholm och Göteborg. Total uthyrningsbar area är 5 166 m<sup>2</sup>. Hyresintäkterna ökar genom förvärven med cirka 7 800 tkr per år.

NYCKELTAL I URVAL	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Okt 2023- sep 2024	Helår 2023
Intäkter, mkr	33 216	29 078	98 758	87 397	125 173	113 811
Driftnetto, mkr	30 936	26 071	92 582	79 799	116 213	103 431
Förvaltningsresultat, mkr	21 993	17 295	67 339	53 432	82 099	68 191
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,00	3,54	9,18	10,93	12,05	13,70
Resultat, mkr	17 556	15 510	70 970	46 918	88 603	64 550
Resultat per aktie, kr	2,39	3,17	9,68	9,59	13,01	12,97
Antal utestående aktier vid periodens slut	7 335 000	4 890 000	7 335 000	4 890 000	7 335 000	7 335 000
Genomsnittligt antal aktier	7 335 000	4 890 000	7 335 000	4 890 000	6 196 233	4 977 562
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,2	5,1	4,2	4,7	4,1
Nettobelåningsgrad, %	35,9	47,5	35,9	42,2	35,9	33,0



# Kommentar av VD

## FORTSATT STARK TILLVÄXT, AVTALADE FÖRVÄRV UPPGÅR TILL 475 MKR

Logistri fortsätter att leverera goda resultat längs hela linjen och jag är stolt över att vi har lyckats ta viktiga steg på vår resa mot våra operationella mål för 2028. För ganska exakt ett år sedan annonserade vi att vi skulle genomföra en fullt garanterad företrädesmission om 196 mkr. Transaktionen var mycket lyckad och övertecknades kraftigt. Sedan dess har vi tecknat avtal om fastighetsförvärv med ett marknadsvärde som uppgår till 475 mkr. Fastigheterna och våra nya hyresgäster är helt i linje med vår strategi och kommer stärka bolagets fastighetsportfölj ytterligare. Proforma, efter tillträde av annonserade förvärv, kommer hyresvärdet uppgå till 164 mkr och att förvaltningsresultatet överstiger 100 mkr ligger inom räckhåll.

## 100 % FOKUSERADE PÅ INDUSTRI- OCH LAGERFASTIGHETER I SVERIGE

Logistri investerar i fastigheter som behövs, fastigheter som är operationellt och strategiskt viktiga för våra hyresgäster. Det skapar goda förutsättningar för långsiktiga samarbeten med våra hyresgäster. Vi värderar våra hyresgäster som partners och det innebär att vi måste agera pålitligt, transparent och professionellt. Det innebär också att de förväntar sig att vi står stadigt och är finansiellt starka för att kunna fortsätta investera i fastigheterna och supportera utvecklingen av deras verksamhet.

## NYCKELPERSONER TILLTRÄDER – ORGANISATIONEN UTVECKLAS I TAKT MED BOLAGET

I takt med att bolagets fastighetsportfölj växer

så har även bolagets interna organisation vuxit. Till ledningsgruppen hälsar vi Joachim Carlsson välkommen som ny CFO och som ansvarig för våra fastigheter hälsar vi Sofia Aasvold välkommen. Joachim har redan tillträtt sin roll och Sofia ansluter efter årsskiftet. Dessa nyckelpersoner kommer vara ovärderliga när vi fortsätter att växa bolaget och förbereder för en flytt till Nasdaqs huvudlista. Inte minst bör även rekryteringen av Björn Uggle till affärsutvecklare nämnas då han har spelat en nyckelroll i genereringen av de affärsmöjligheter som nu leder till fastighetsförvärv.

## BÄTTRE FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR FINANSIERING AV FASTIGHETSINVESTERINGAR

Det har varit ett par minst sagt utmanande år för fastighetsbranschen, men många av de värsta scenarion har undvikits. Som ett tecken på att marknaden nu har stabiliserats är obligationsmarknaden åter öppen för fastighetsbolag med stabila finanser och bankerna är i bra skick för att kunna öka utlåningen till sektorn. Tillgänglighet till finansiering för nya fastighetsförvärv är god och prissättningen börjar närma sig, vad gäller kreditmarginal, de nivåer som vi senast såg år 2021. Att tillgången till kapital för fastighetsinvesteringar inom segment med stabil och relativt sett hög avkastning är god ger ett gynnsamt klimat för fastighetstransaktioner inom vårt segment lager och industrifastigheter.



*David Träff,  
Verkställande direktör*

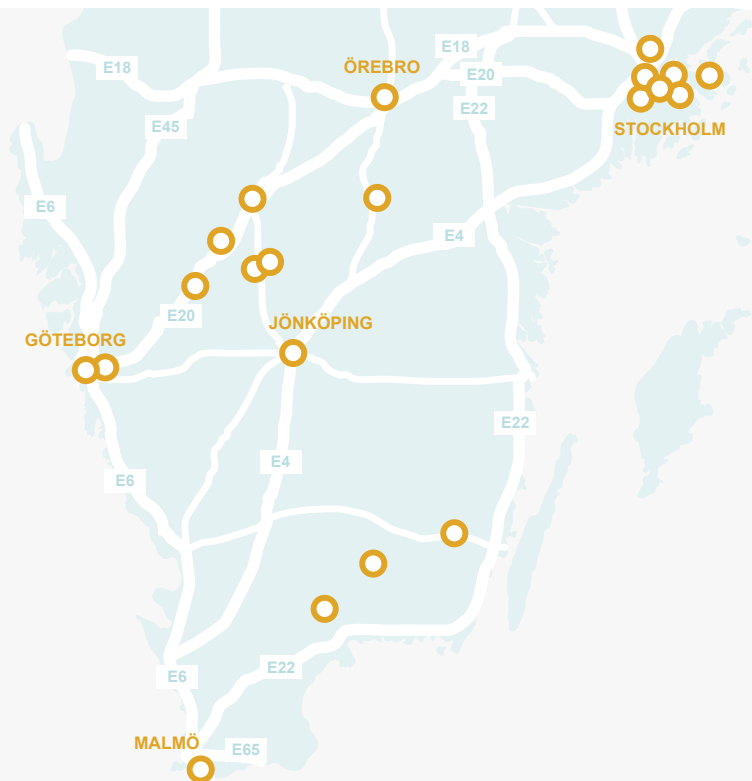
100 % fokus på  
industri- och  
lagerfastigheter  
i Sverige

Avtalade förvärv  
uppgår till  
**475 mkr**

# Detta är Logistri

Logistri Fastighets AB är ett stabilt och långsiktigt värdeskapande fastighetsbolag specialiserat på kommersiella fastigheter för lättindustri, lager och entreprenadverksamhet. Bolagets fastighetsportfölj har från starten 2017 vuxit framgångsrikt 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.

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



## 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 risk

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 93,7 % i överskottsgrad*

Logistris portfölj av välbelägna fastigheter för lättindustri och lager fortsätter att växa och utvecklas med positiv tillväxt av driftnettot och hög uthyrningsgrad. Logistri har ett starkt driftöverskott med 93,7 % i överskottsgrad efter fastighetskostnader. Med huvudsakligen långa hyresavtal med trippelnettoavtal där hyresgästerna själva svarar för den absoluta merparten av drift- och underhållskostnader har bolaget en begränsad risk för kostnadsvariationer i förvaltningen. Detta är effektivt både för hyresgästerna och bolaget då både incitament för kostnadseffektivitet blir tydliga och att upphandling lokalt i de flesta fall ger mer för pengarna.

## FASTIGHETER FÖR LÄTT INDUSTRI OCH LAGER

Logistris fastighetsportfölj fokuserar på fastigheter med lokaler för lätt industri, lager och entreprenadverksamhet. Totalt är 98,7 % av hyresvärdet denna typ av lokaler. Inslagen av kontor är mycket begränsade och är en integrerad del tillsammans med produktions- eller lagerlokaler.

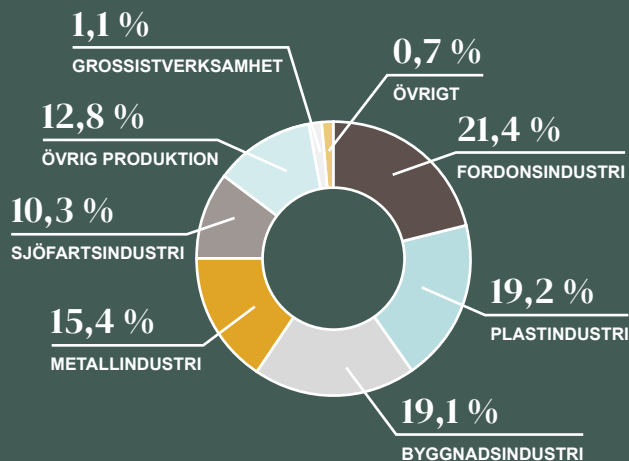
## HÖG UTHYRNINGSGRAD

Logistri fortsätter att ha en hög uthyrningsgrad med 97,6 % vid utgången av tredje kvartalet. Uthyrningsgraden påverkas huvudsakligen av en projektvakans i Botkyrka Lärlingen 2 och en lokal i Lastbilen 5, där överenskommelse träffats med ny hyresgäst med effekt i kvartal 4. För lokalen i Lärlingen 2 pågår uthyrningsarbete och projektplanering och de lediga lokalerna beräknas färdigställas under vintern i samband med att nya hyresavtal tecknas.

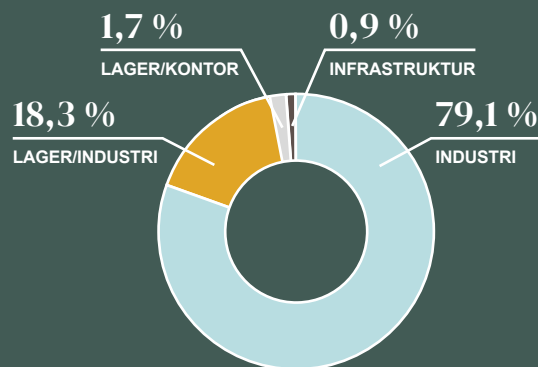
## GENOMFÖRDA FÖRVÄRV

Under första halvåret har två ytterligare fastigheter förvärvats i Göteborg respektive Stockholm med 5 166 m<sup>2</sup> uthyrbara area. Totalt omfattar fastighetsportföljen per halvårsskiftet 21 fastigheter med totalt 186 479 m<sup>2</sup> uthyrningsbar area. En fastighet, Skyttbrink 29 i Botkyrka, är en projektfastighet efter en omfattande brand och har för närvarande ingen lokalarea, men planeras för ytterligare cirka 7 000 m<sup>2</sup>.

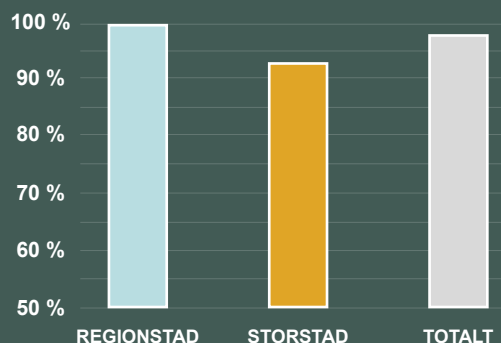
## HYRESVÄRDE



## FASTIGHETSPORTFÖLJEN, FÖRDELNING EFTER LOKALTYP



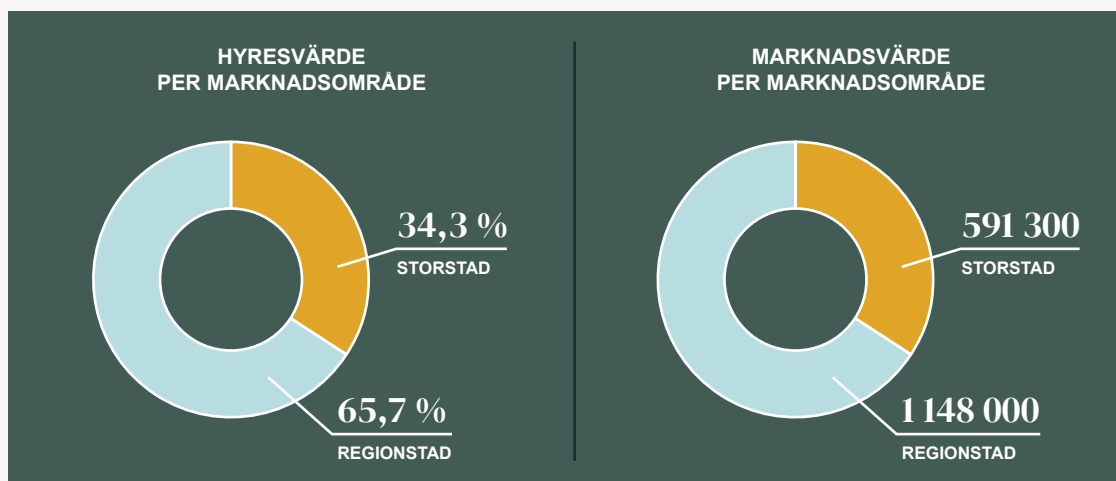
## UTHYRNINGSGRAD, HYRESVÄRDE



## MARKNADSSOMRÅDEN

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

Storstad omfattar 9 fastigheter för lättindustri, entreprenad och lager i tillväxtzoner i anslutning till Stockholms och Göteborgs innerstäder.



### MARKNADSSOMRÅDE REGIONSTAD

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 8,3 år.

### MARKNADSSOMRÅDE STORSTAD

Marknadsområde Storstad har ett större inslag av fastigheter med utvecklingspotential i de zoner utanför stads kärnorna där lättindustri och entreprenadverksamhet etablerar när tidigare stadsnära verksamhetsområden utvecklas till framför allt nya bostäder och samhällsservice. Logistri har konsekvent varit framgångsrika i utvecklingsarbetet och ökat hyresintäkterna med cirka 30 % vid nyuthyrning och omförhandlingar. Uthyrningsgraden i Storstad är 93,0 % och hyresviktad återstående hyrestid (WAULT) är 3,6 år. Uthyrningsgraden påverkas vid utgången av tredje kvartalet av temporära vakanser i utvecklingsfastigheter där uthyrningsarbete och förhandlingar pågår för totalt 2 445 m<sup>2</sup>. Av dessa avser 1 889 m<sup>2</sup> i fastigheten Botkyrka Lärlingen 2 som ingår i ett moderniseringsprojekt för hela fastigheten.

### HYRESGÄSTER

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

De 10 största hyresgästerna motsvarar 72,5 % av Logistris totala hyresvärde. Hyresavtalen för de 10 största hyresgästerna är 100 % trippelnettoavtal med en hyresviktad återstående hyrestid om 7,6 år. 85,8 % av hyresvärdet för de 10 största hyresgästerna finns i marknadsområde Regionstad.

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

*Över 91 % 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 drifts- och underhållskostnader. Över 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 tredje kvartalet ingått avtal om förvärv av ytterligare

fem fastigheter med tillträde under kvartal 4. Totalt omfattar förvärven cirka 329 mkr i fastighetsvärde och 23,8 mkr i hyresintäkter (helår, 2024). Uthyrningsbar area är totalt 16 052 m<sup>2</sup>.

FASTIGHETS BETECKNING	Lokalarea m <sup>2</sup>	Förvärvs- värde Tkr	Hyres- intäkt Tkr	Bygg- nads- år	Tillträde	Adress
Härryda Solsten 1:120	4 739	87 500	6 035	2011	2024-03-15	Företagsvägen 4
Järfälla Jakobsberg 18:27	1 090	25 000	1 688	2015	2024-05-31	Molnbackavägen 3
Nyköping Fargo 4	2 022	36 350	2 445	2020	2024-10-01	Kocks väg 11A, 11C
Kristianstad Rännдалen 6	742	21 000	1 599	2024	Kvartal 4	Optovägen 5
Ystad Ventilen 1	4 400	85 970	6 700	2024	Kvartal 4	Norra Zinkgatan 29
Härryda Solsten 1:135	2 690	52 000	3 520	2005	Kvartal 4	Analysvägen 1
Härryda Solsten 1:136	1 032	21 000	1 810	2006	Kvartal 4	Analysvägen 3
<b>Totalt</b>	<b>16 715</b>	<b>328 820</b>	<b>23 797</b>			

## GENOMFÖRDA FÖRVÄRV

Under perioden har Logistri genomfört och tillträtt två förvärv till ett sammanlagt värde om 112 500 tkr i Järfälla, Stockholm och Mölnlycke, Göteborg. Total uthyrningsbar area är 5 829 m<sup>2</sup>. Hyresintäkterna ökar genom förvärven med cirka 7 700 tkr per år. Förvärven är i linje med bolagets storstadsstrategi att förvärva fastigheter i goda lägen som förväntas utvecklas i takt med att stadskärnorna växer och företag söker nya lägen.

## STOCKHOLM

Fastigheten Järfälla Jakobsberg 18:27 genomfördes som en direktaffär med ägarbolaget till hyresgästen TopEnt AB. Fastigheten har en total markarea på 3 450 m<sup>2</sup> med två moderna byggnader som omfattar 1 090 m<sup>2</sup> lokalarea. I samband med transaktionen tecknade parterna ett 10-årigt trippelnettoavtal där hyresgästen står för alla löpande kostnader och underhåll.

## GÖTEBORG

Fastigheten Härryda Solsten 1:120 har ett attraktivt läge i Mölnlyckeföretagspark längs Riksväg 40, mellan Göteborgs innerstad och Landvetter flygplats. Logistri äger sedan tidigare en modern fastighet i området och har nu en tydlig närvaro på en mycket stark delmarknad med goda kommunikationer där många välkända företag är etablerade. Totalt omfattar fastigheten 4 739 m<sup>2</sup> uthyrningsbar area och är i sin helhet uthyrd till Scandraft AB med ett trippelnettoavtal där hyresgästen står för alla löpande kostnader. Fastigheten är uppförd 2011 och är väl underhållen med en flexibel planlösning som möjliggör framtida utveckling.



HÄRRYDA SOLSTEN 1:135



HÄRRYDA SOLSTEN 1:136



JÄRFÄLLA JAKOBSBERG 18:27



HÄRRYDA SOLSTEN 1:120

## AVTALADE FÖRVARV

Under det tredje kvartalet har Logistri ingått bindande avtal om förvärv ytterliga 5 fastigheter i två separata transaktioner. Den första fastigheten, Nyköping Fargo 4, tillträdde den 1 oktober i år och övriga fastigheter kommer tillträdas under kvartal 4.

Logistri har tecknat avtal gällande förvärv en portfölj med tre fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 143,3 mkr. Fastigheterna är belägna i södra Sverige och omfattar 7 164 m<sup>2</sup> uthyrbar area med total hyresintäkt om cirka 10,7 mkr. Avtalen är trippelnettoavtal där hyresgästerna svarar för all drift och löpande underhåll. Fastigheterna kommer miljöcertifieras enligt Sweden Green Building Council. Fastigheterna är fullt uthyrda till starka hyresgäster, Vattenfall, Ramudden

och HydX, med en viktad återstående hyrestid (WAULT) om cirka 10 år vid tillträdet. I portföljen är två av fastigheterna, Rännålen 6 och Ventilen 1, under uppförande och en fastighet, Fargo 4, färdigställdes 2021. Tillträde sker under kvartal 4, 2024.

I en "sale and leaseback" transaktion med ägarna till största hyresgästen förvärvar Logistri fastigheterna Härryda Solsten 1:135 och Härryda Solsten 1:136, belägna i Mölnlycke företagspark i direkt anslutning till de fastigheter som Logistri redan äger området. Fastigheterna omfattar 3 722 m<sup>2</sup> uthyrbar area och är fullt uthyrda till tre hyresgäster. Största hyresgäst är tapet- och interiörföretaget Midbec, som i samband med transaktionen tecknar ett långsiktigt hyresavtal.



# Pågående större utvecklingsprojekt

## BOTKYRKA SKYTTBRINK 29

Arbetet med planering för en ny, modern, industri/lagerbyggnad pågår med målsättningen att under hösten/vintern starta uppförandet av en ny byggnad. Genom bättre användning av markarean kan byggnadsarean ökas till cirka 7 000 m<sup>2</sup>. Byggnaden kommer att uppföras som en miljöbyggnad och detaljplaneras med ny huvudsaklig hyresgäst. Förhandlingar med nya hyresgäster pågår och målsättningen är att hyresavtal ska kunna tecknas under slutet av 2024 eller början av 2025.

Den tidigare byggnaden på fastigheten totalförstördes i en omfattande brand hösten 2023. Den tidigare byggnaden omfattade 5 720 m<sup>2</sup> lokalar och var fullvärdesförsäkrad och omfattas av en treårig hyresbortfallsförsäkring.



Illustration av ny byggnad Botkyrka Skyttbrink 29

större outnyttjat markområde som är möjligt att exploatera med ytterligare byggnadsvolymer inom nuvarande detaljplan. I samband med att nytt hyresavtal tecknats med hyresgästen har markområdet återförts till hyresvärden och kommer att styckas av till en ny fastighet. De möjliga nya byggnaderna bedöms främst omfatta lokaler för industri eller logistik.



Skrafferad yta visar möjligt område för 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.



Studie av bostadsutvecklingsprojekt

## 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 industriverksamheten och ta bort delar av den prickmark som förhindrar utbyggnadsmöjligheterna inom fastigheten Tingsryd 3:14. Ett nytt planavtal har tecknats och planprocessen är i sitt slutskede.



Skrafferad yta visar möjligt område för expansion

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

Genomförandet av planen innebär en möjlighet att konvertera befintlig industrianvändning från cirka 22 000 m<sup>2</sup> till 78 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Befintlig byggnadsstruktur ändras till sex kvarter med varierande byggnadshöjd som anpassas till omgivande bebyggelse.

## 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

# 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 2024 samt den fastighetsportfölj Logistri ägde per 1 oktober 2024.

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.

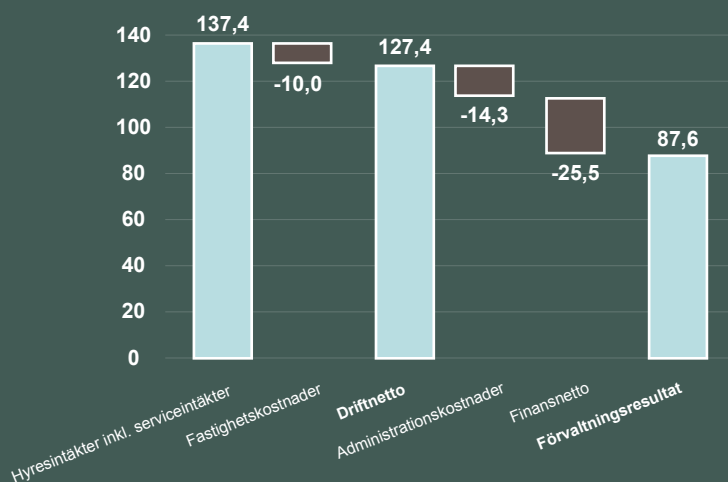
Intäkter baseras på kontrakterade intäkter på årsbasis med justering för förändringar av

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

Belopp i tkr	1 okt 2024	1 juli 2024	1 april 2024	1 jan 2024
Intäkter	137 425	134 902	132 547	126 503
Fastighetskostnader	-10 087	-9 816	-8 752	-8 306
<b>Driftnetto</b>	<b>127 338</b>	<b>125 086</b>	<b>123 795</b>	<b>118 197</b>
Administrationskostnader	-14 270	-11 389	-11 347	-10 562
Finansnetto	-25 482	-25 092	-25 092	-25 092
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>87 586</b>	<b>88 605</b>	<b>87 357</b>	<b>82 543</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie</b>	<b>11,94</b>	<b>12,08</b>	<b>11,91</b>	<b>11,25</b>

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 projektutvecklings-verksamhet. Solceller, LED-belysning, driftstyrning, värmepumpar och el-laddstolpar för bilar är exempel på investeringar som Logistri har valt att utvärdera.

Driftoptimering medför vinster för Logistri, hyresgästerna, miljön och leder till långsiktigt förbättrade driftnetton. I förlängningen minskar det hyresgästernas kostnader, gör fastigheterna attraktivare för nya hyresgäster och minskar restvärdesrisken. Över tid ska majoriteten av bolagets fastigheter vara miljöcertifierade och vid nyproduktion ska byggnader miljöcertifieras med som lägst nivå BREEAM Very Good eller motsvarande.

## 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 årets tre första kvartal har följande åtgärder genomförts:

- Ytterligare "Grönt Hyresavtal" har överenskommit med flera större hyresgäster med avsikten att långsiktigt fördjupa samarbetet i hållbarhetsfrågor
- Ett nytt solcellsprojekt pågår med målet att vara driftsatt under kvartal 1, 2025
- Certifiering (BREEAM in Use, Very Good) har genomförts för 2 industrifastigheter i Stockholm och ytterligare två pågår
- 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 1 388 (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 2024

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

## BEMYNDIGANDE

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

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 SEPTEMBER 2024	Andel %	Antal aktier
Henrik Viktorsson med bolag	23,02	1 688 184
Nordnet Pensionsförsäkring AB	11,05	810 419
Mattias Ståhlgren	6,95	510 000
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5,86	429 634
Patrik von Hacht	3,83	281 162
GADD & Cie S.A.	3,05	223 500
Anders Carlsson	2,75	201 346
Göran Källebo	2,27	166 175
Swedbank Försäkring	2,07	152 130
Ulf Jönsson	2,04	150 000
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>62,88</b>	<b>4 612 550</b>
Övriga aktieägare	37,12	2 722 450
<b>Totalt</b>	<b>100,0</b>	<b>7 335 000</b>

	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Okt 2023- sep 2024	Helår 2023
Antal utestående aktier vid periodens slut	7 335 000	4 890 000	7 335 000	4 890 000	7 335 000	7 335 000
Genomsnittligt antal aktier	7 335 000	4 890 000	7 335 000	4 890 000	6 196 233	4 977 562
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,00	3,54	9,18	10,93	12,05	13,70
Periodens resultat per aktie, kr	2,39	3,17	9,68	9,59	13,01	12,97
Eget kapital per aktie, kr	144,86	167,76	144,86	167,76	155,97	140,38
Periodens kassaflöde	0,36	0,10	-14,50	0,77	9,97	35,77
Substansvärde per aktie, kr	161,40	189,92	161,40	189,92	173,78	155,90

# Finansiering

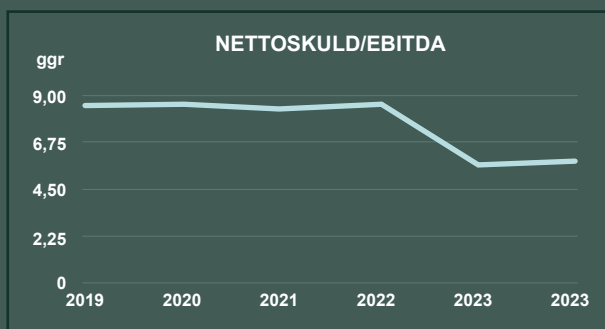
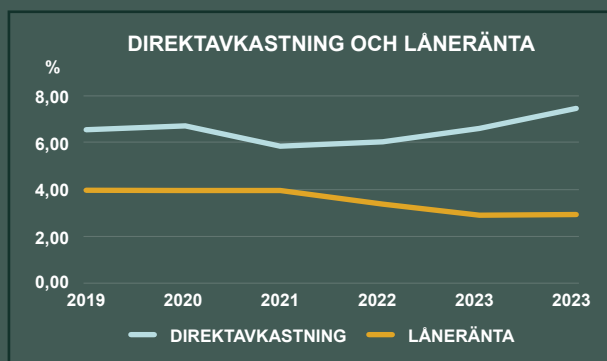
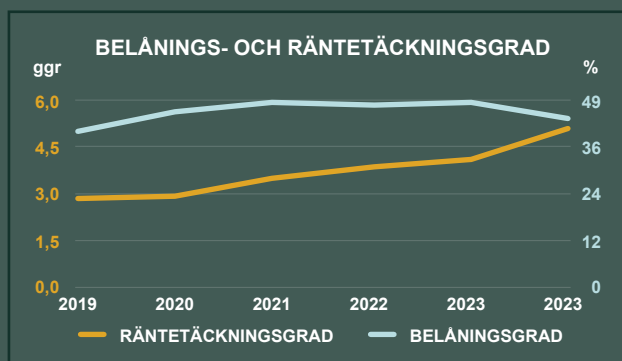
## EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick till 1 062 517 (820 355) tkr och har under perioden ökat netto med 32 828 av ett positivt totalresultat om 70 970 tkr samt utdelning om 38 142 tkr.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Logistris räntebärande skulder uppgick till 774 000 (774 000) tkr och består en extern skuldfinansiering hos M&G Investment Management Limited 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, innebärande en kapital- och räntebindningstid om 1,8 (2,8) år.

Tkr, om inget annat anges	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Okt 2023- sep 2024	Helår 2023
<b>FINANSIELLA</b>						
Soliditet, %	53,01	47,14	53,01	47,14	53,01	52,64
Avkastning på eget kapital, %	6,66	7,63	9,05	7,73	9,41	7,06
Belåningsgrad, %	44,37	47,47	44,37	47,47	44,37	48,12
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	2,95	2,95	2,95	2,95	2,95	2,95
Räntetäckningsgrad, ggr	4,99	4,16	5,08	4,24	4,69	4,08
Nettoskuld	626 016	687 966	626 016	687 966	626 016	530 254
Nettobelåningsgrad, %	35,89	42,19	35,89	42,19	35,89	32,96
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,61	7,27	5,60	7,13	6,01	5,90



# Resultat januari - september 2024

## INTÄKTER

Intäkterna ökade med 13,0 % till 98,8 (87,4) mkr till följd av årlig indexuppräknning och effekt av fastighetsförvärv under perioden, samt helårseffekt av förvärv och omförhandlingar genomförda under 2023. Då förvärven genomfördes under Q4 2023 och Q1-Q2 2024 kommer resultateffekten få fullt genomslag först 2025. Logistri ekonomiska uthyrningsgrad var vid periodens slut 97,6 %, motsvarande en vakanshyra om 3,2 mkr. Uthyrningsgraden mätt i uthyrningsbar area var 98,7 %. Arbetet med att kontraktera nya hyresgäster pågår. Bolagets WAULT var 6,6 år. Alla bolagets hyresavtal har klausuler som justerar hyran på årsbasis, hyresavtalen följer konsumentprisindex eller har en fast uppräknning. 83,0 % räknas upp med förändringar av konsumentprisindex och övriga med fasta procentuella uppräknningar. Hyresbortfallet på grund av branden i Skyttbrink oktober 2023 täcktes tillfullo av försäkringsersättning men en periodiserad hyresrabatt om 3,6 mkr kostnadsfördes i sin helhet i tredje kvartalet 2023. Detta har en effekt på perioden "rullande 12 mån", hyresrabatten påverkade inte likviditeten.

## FASTIGHETSKOSTNADER

Kostnaderna i fastighetsförvaltningen minskade med 27,9 % till 4,1 (5,7) mkr. Kostnader för drift och underhåll varierar naturligt över tid och omfattar en mindre del av fastighetsportföljen. Över 91 % 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 17,9 % till 8,7 (7,4) mkr jämfört med samma period föregående år, främst beroende på att bolaget har anställt personal och att fastighetsportföljen växer. Administrationskostnaderna motsvarade 8,8 % (8,5 %) av bolagets intäkter vid periodens utgång, men förväntas utgöra en mindre andel i takt med att portföljen växer och utvecklas.

## FINANSNETTO

Finansnettot förbättrades med 12,9 % till -16,5 (-19,0) mkr, främst beroende på ökade ränteintäkter.

## OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Logstris fastighetsportfölj värderas av en extern oberoende värderare per varje kvartalsslut. De realiserade värdeförändringarna uppgick per balansdagen till 17,7 (4,0) mkr. Den positiva värdeförändringen förklaras till cirka hälften av förvaltningsrelaterade aktiviteter och till resten av föränderliga marknadsförhållanden.

## SKATT

Aktuell skattekostnad uppgick till 7,5 (6,2) mkr och uppskjuten skattekostnad uppgick till 6,5 (4,3) 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 43,2 (28,9) mkr. Förvärv av förvaltningsfastigheter påverkade kassaflödet genom investeringsverksamheten med -115,6 (0,0) mkr. Under period minskade likvida medel med -106,3 (3,7) mkr och likvida medel vid periodens utgång uppgick till 122,2 (54,3) mkr. Bland övriga kortfristiga fordringar ligger deponerade medel om 27 254 (31 756) tkr, hänförligt till krav i låneavtalet.



## Koncernen | Rapport över totalresultat

<i>Belopp i tkr</i>	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Okt 2023- sep 2024	Helår 2023
Intäkter	33 216	29 078	98 758	87 397	125 173	113 811
Drift- och underhållskostnader	-1 588	-2 384	-4 134	-5 730	-6 423	-8 018
Fastighetsskatt	-692	-623	-2 042	-1 868	-2 537	-2 362
<b>Driftnetto</b>	<b>30 936</b>	<b>26 071</b>	<b>92 582</b>	<b>79 799</b>	<b>116 213</b>	<b>103 431</b>
Administrationskostnader	-3 041	-2 413	-8 738	-7 410	-12 040	-10 715
Finansiella intäkter	481	2	2 928	6	3 867	945
Finansiella kostnader	-6 318	-6 300	-19 238	-18 768	-25 682	-25 211
Ränta leasingskuld	-65	-65	-195	-195	-259	-259
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>21 993</b>	<b>17 295</b>	<b>67 339</b>	<b>53 432</b>	<b>82 099</b>	<b>68 191</b>
Övriga intäkter, jämförelsestörande poster	-	-	-	-	85 800	85 800
Fastigheter, orealiserade	-989	1 836	17 657	3 970	-56 257	-69 944
<b>Resultat före skatt</b>	<b>21 004</b>	<b>19 131</b>	<b>84 996</b>	<b>57 402</b>	<b>111 642</b>	<b>84 047</b>
Skatt	-3 448	-3 621	-14 026	-10 484	-23 039	-19 497
<b>Periodens resultat</b>	<b>17 556</b>	<b>15 510</b>	<b>70 970</b>	<b>46 918</b>	<b>88 603</b>	<b>64 550</b>
Resultat per aktie, SEK	2,39	3,17	9,68	9,59	13,01	12,97
Genomsnittligt antal aktier, tusental	7 335	4 890	7 335	4 890	6 813	4 978

## Koncernen | Rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 744 481	1 630 510	1 608 600
Nyttjanderättstillgång	4 919	4 919	4 919
Maskiner och inventarier	45	30	29
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 749 445</b>	<b>1 635 459</b>	<b>1 613 548</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	-	4 572	535
Övriga kortfristiga fordringar	117 440	32 210	101 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 233	13 773	11 939
Likvida medel	122 230	54 278	228 556
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>254 903</b>	<b>104 833</b>	<b>342 499</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 004 348</b>	<b>1 740 282</b>	<b>1 956 047</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Aktiekapital	7 335	4 890	7 335
Övrigt tillskjutet kapital	654 246	464 989	654 246
Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	400 936	350 476	368 108
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>1 062 517</b>	<b>820 355</b>	<b>1 029 689</b>
Långfristiga skulder			
Upplåning	770 322	768 905	768 929
Långfristig leasingsskuld	4 919	4 919	4 919
Uppskjutna skatteskulder	121 363	108 368	114 151
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>896 604</b>	<b>882 192</b>	<b>887 999</b>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	7 316	520	2 133
Aktuella skatteskulder	630	4 269	8 033
Övriga kortfristiga skulder	24 570	18 059	10 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 711	14 897	17 443
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>45 227</b>	<b>37 745</b>	<b>38 359</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>941 831</b>	<b>919 937</b>	<b>926 358</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 004 348</b>	<b>1 740 292</b>	<b>1 956 047</b>

## Koncernen | Rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Eget kapital vid periodens ingång	1 029 689	797 668	797 668
Totalresultat för perioden	70 970	46 918	64 550
Emissioner, netto efter transaktionskostnader	-	-	190 691
Skatteeffekt emissionskostnader	-	-	1 011
Personaloptionsprogram	-	219	219
Utdelning	-38 142	-24 450	-24 450
<b>Eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>1 062 517</b>	<b>820 355</b>	<b>1 029 689</b>

## Koncernen | Rapport över kassaflöde

Belopp i tkr	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Okt 2023- sep 2024	Helår 2023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>						
Förvaltningsresultat	21 993	17 295	67 339	53 432	82 099	68 191
Ej kassaflödespåverkande poster	563	483	1 648	1 453	2 152	1 957
Betald skatt	-3 897	-2 654	-15 602	-8 491	-14 057	-6 946
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>18 659</b>	<b>15 124</b>	<b>53 385</b>	<b>46 394</b>	<b>70 194</b>	<b>63 202</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>						
Ökning/minskning av kundfordringar	192	-501	543	785	4 580	4 822
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 116	-7 952	-11 465	-21 804	6 934	-3 405
Ökning/minskning av leverantörsskulder	2 729	-423	5 165	-3 088	6 778	-1 475
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	1 987	739	-4 465	6 610	-3 118	7 958
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>24 683</b>	<b>6 987</b>	<b>43 163</b>	<b>28 897</b>	<b>85 368</b>	<b>71 102</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-7 600	-	-115 633	-	-161 026	-45 392
Förvärv av inventarier	-15	-	-21	-	-21	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-4 891	-364	-8 400	-2 140	-15 035	-8 776
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-12 506</b>	<b>-364</b>	<b>-124 054</b>	<b>-2 140</b>	<b>-176 082</b>	<b>-54 168</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Teckningsoptioner	-	-	-	219	-	219
Nyemission	-	-	-	-	195 600	195 600
Emissionskostnader	-	-	-	-	-4 909	-4 909
Utdelning	-9 536	-6 113	-25 184	-23 228	-31 296	-29 340
Upptagna lån	-	-	-251	-	-729	-
Uppläggningskostnader	-	-	-	-	-	-478
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 536</b>	<b>-6 113</b>	<b>-25 435</b>	<b>-23 009</b>	<b>158 666</b>	<b>161 092</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>2 641</b>	<b>510</b>	<b>-106 326</b>	<b>3 748</b>	<b>67 952</b>	<b>178 026</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>119 589</b>	<b>53 769</b>	<b>228 556</b>	<b>50 530</b>	<b>54 278</b>	<b>50 530</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>122 230</b>	<b>54 278</b>	<b>122 230</b>	<b>54 278</b>	<b>122 230</b>	<b>228 556</b>



## Moderbolaget | Resultaträkning i sammandrag

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Helår 2023
Nettoomsättning	1 450	1 328	4 226	3 983	5 310
Administrationskostnader	-2 617	-2 393	-8 056	-7 185	-10 246
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 166</b>	<b>-1 065</b>	<b>-3 831</b>	<b>-3 202</b>	<b>-4 936</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 016	1 549	7 558	4 648	-
Finansiella kostnader	-	-	-	-1	-209
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>850</b>	<b>484</b>	<b>3 727</b>	<b>1 445</b>	<b>4 034</b>
Koncernbidrag	-	-	-	-	9 747
<b>Resultat före skatt</b>	<b>850</b>	<b>484</b>	<b>3 727</b>	<b>1 445</b>	<b>13 781</b>
Skatt	-	-	-	-	-1 011
<b>Periodens resultat</b>	<b>850</b>	<b>484</b>	<b>3 727</b>	<b>1 445</b>	<b>12 770</b>

## Moderbolaget | Balansräkning i sammandrag

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
<b>Tillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	12 500	12 500	12 500
Maskiner och inventarier	26	9	8
Långfristiga fordringar koncernföretag	299 449	214 415	214 415
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>311 975</b>	<b>226 924</b>	<b>226 923</b>
Kortfristiga fordringar koncernföretag	169 451	114 483	158 668
Övriga kortfristiga fordringar	216	120	474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 480	1 692	5 479
Kassa och bank	43 883	9 239	199 742
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>216 030</b>	<b>125 534</b>	<b>364 363</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>528 005</b>	<b>352 458</b>	<b>591 268</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Aktiekapital	7 335	4 890	7 335
Fritt eget kapital	499 653	333 484	534 068
<b>Eget kapital</b>	<b>506 988</b>	<b>338 374</b>	<b>541 404</b>
Leverantörsskulder	99	120	391
Kortfristiga skulder koncernföretag	-	-	40 551
Övriga kortfristiga skulder	19 379	12 547	6 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 539	1 417	2 759
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>21 016</b>	<b>14 084</b>	<b>49 883</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>528 005</b>	<b>352 458</b>	<b>591 286</b>

# Övrig information

Logistri Fastighets AB (publ), med organisationsnummer 559122-8654, är ett publikt aktieföretag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernen") verksamhet omfattar att äga, utveckla och förvalta fastigheter för lager- och lätt industri i Sverige och Norden.

## ANSTÄLLDA

Koncernen har haft två anställda under perioden, bolagets verkställande direktör och en affärsutvecklare. Bolags- och fastighetsförvaltning utförs 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 ränteintäkter 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 felavhjälpan och planerat underhåll samt vidarefakturera driftkostnader till hyresgästerna. Fastighetsskatt vidarefaktureras till samtliga hyresgäster.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Logistri Fastighets AB (publ) tillämpar IFRS Accounting Standards sådana de antagits av EU. Denna rapport har upprättats i enlighet med

IAS 34 Delårsrapportering.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Logistri Fastighets ABs årsredovisning 2023, sid 67.

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

## REVISION

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 1 oktober tillträdde Logistri den första av tre fastigheter inom ramen för tidigare tecknat aktieöverlåtelseavtal. Fastigheten ligger i Nyköping, är fullt uthyrd och har en uthyrbar area om 2 022 m<sup>2</sup>. Byggnaden innehar certifieringen Miljöbyggnad Guld innebärande en uttalad miljöprofil med bästa tillgängliga teknik och uppfyller krav i EU:s taxonomi för hållbara finanser.

Logistri anställde Joachim Carlsson som CFO. Joachim tillträdde tjänsten den 7 oktober.

Den 21 oktober tecknade Logistri avtal om att förvärva en i Malmö till ett fastighetsvärde om 80,2 mkr. Tillträde beräknas ske efter att pågående tillbyggnad färdigställts, beräknat till maj 2025. Då kommer fastigheten ha en uthyrbar area om 4 361 m<sup>2</sup> och vara fullt uthyrd till AB Reservdelar på ett 10-årigt hyresavtal.

Logistri har efter balansdagen kommit överens med Swedbank och Sörmlands Sparbank om att finansiera totalt 7 fastigheter, varav 5 fastigheter kommer tillträdas i Q4.

## KOMMANDE UTDELNINGAR

<b>Beslutad utdelning</b>	Ordinarie utdelning
<b>Belopp, kr per aktie</b>	1,30
<b>Sista handelsdag med utdelning</b>	2024-12-23
<b>Handelsdag utan utdelning</b>	2024-12-27
<b>Avstämningsdag</b>	2024-12-30
<b>Likviddag</b>	2025-01-07

# Definitioner

## **Avkastning på eget kapital**

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

## **Belåningsgrad**

Upplåning dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

## **Fastigheternas direktavkastning**

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

## **Förvaltningsresultat per aktie**

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.

## **Hyresvärde**

Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt vakanta lokaler.

## **Nettobelåningsgrad**

Nettoskuld dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

## **Nettoskuld**

Upplåning minskat med likvida medel och räntebärande tillgångar.

## **Nettoskuld/EBITDA**

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

## **NRV per aktie**

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

## **Resultat per aktie**

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antalet aktier.

## **Räntetäckningsgrad**

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

## **Soliditet**

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

## **WAULT**

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

## **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 delårsrapport för Logistri Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 8 november 2024.

Stockholm den 8 november 2024  
Logistri Fastighets AB (publ)  
Org.nr: 559122-8654

Henrik Viktorsson  
*Styrelseordförande*

Patrik von Hacht  
*Styrelseledamot*

Helena Elonsson  
*Styrelseledamot*

Mattias Ståhlgren  
*Styrelseledamot*

Robin Englén  
*Styrelseledamot*

David Träff  
*Verkställande direktör*

## INFORMATION OM MAR

Informationen i denna 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 8 november 2024.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

19 februari 2025	Bokslutskommuniké
24 april 2025	Årsstämma



# Nyckeltal

	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Okt 2023- sep 2024	Helår 2023
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>						
Antal fastigheter, st	21	19	21	19	21	19
Uthyrningsbar area, m <sup>2</sup>	187 142	181 313	187 142	181 313	187 142	181 313
Fastigheternas verkliga värde	1 744 481	1 630 510	1 744 481	1 630 510	1 744 481	1 608 600
Fastigheternas verkliga värde, kr/m <sup>2</sup>	9 322	8 993	9 322	8 993	9 322	8 872
Hyresvärde, tkr	134 204	120 119	134 204	120 119	134 204	123 691
Hyresvärde, kr/m <sup>2</sup>	717	662	717	662	717	698
Återstående hyrestid, år	6,60	7,20	6,60	7,20	6,60	6,97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,62	100,00	97,62	100,00	97,62	99,50
Ytmässig uthyrningsgrad, %	98,69	100,00	98,69	100,00	98,69	100,00
Direktavkastning, %	7,52	6,57	7,50	6,53	7,09	6,60
Överskottsgrad, %	93,14	89,66	93,75	91,31	92,84	90,88
<b>AKTIERELATERADE</b>						
Antal utestående aktier vid periodens slut	7 335 000	4 890 000	7 335 000	4 890 000	7 335 000	7 335 000
Genomsnittligt antal aktier	7 335 000	4 890 000	7 335 000	4 890 000	6 812 507	4 977 562
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,00	3,54	9,18	10,93	12,05	13,70
Periodens resultat per aktie, kr	2,39	3,17	9,68	9,59	13,01	12,97
Eget kapital per aktie, kr	144,86	167,76	144,86	167,76	155,97	140,38
Periodens kassaflöde per aktie, kr	0,36	0,10	-14,50	0,77	9,97	35,77
Substansvärde per aktie, kr	161,40	189,92	161,40	189,92	173,78	155,90
<b>FINANSIELLA</b>						
Soliditet, %	53,01	47,14	53,01	47,14	53,01	52,64
Avkastning på eget kapital, %	6,66	7,63	9,05	7,73	9,41	7,06
Belåningsgrad, %	44,37	47,47	44,37	47,47	44,37	48,12
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	2,95	2,95	2,95	2,95	2,95	2,95
Räntetäckningsgrad, ggr	4,99	4,16	5,08	4,24	4,69	4,08
Nettoskuld	626 016	687 966	626 016	687 966	626 016	530 254
Nettobelåningsgrad, %	35,89	42,19	35,89	42,19	35,89	32,96
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,61	7,27	5,60	7,13	6,01	5,90



**FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION,  
VÄNLIGEN KONTAKTA**

David Träff, VD

Mail | [david.traff@logistri.se](mailto: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](http://www.logistri.se)