



Q2

Delårsrapport april - juni 2025



→ Kvartalet
april - juni
2025

- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Resultat januari - juni 2025
- Aktuell intjäningsförmåga
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Aktien

- Finansiering
- KONCERNEN
 - Rapport över totalresultatet
 - Rapport över finansiell ställning
 - Rapport över förändring i eget kapital
 - Rapport över kassaflöde

- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning i sammandrag
 - Balansräkning i sammandrag

- Nyckeltal
- Övrig information
- Definitioner
- Styrelsens intygande

Perioden Januari - juni 2025

Förvaltningsresultatet minskade då bolaget i slutet av 2024 tog upp en grön icke säkerställd obligation om 300 msek och bolaget har löpande under H1 tillträtt sju nya fastigheter, vilkas intäkter ännu inte haft full effekt under perioden.

- **Intäkterna ökade med 30,4 % till 85,5 mkr (65,5)**
- **Driftnettot ökade med 28,5 % till 79,2 mkr (61,6) och överskottsgraden uppgick till 92,7 % (94,1)**
- **Förvaltningsresultatet minskade med 5,6 % till 42,8 mkr (45,3)**
- **Resultat efter skatt ökade med 30,7 % till 69,8 mkr, motsvarande 9,51 kr/aktie (7,28)**

Kvartalet April - juni 2025

- **Intäkterna ökade med 35,1 % till 44,8 mkr (33,2)**
- **Driftnettot ökade med 33,0 % till 41,6 mkr (31,2) och överskottsgraden uppgick till 92,7 % (94,2)**
- **Förvaltningsresultatet minskade med 3,5 % till 22,5 mkr (23,3)**
- **Resultat efter skatt ökade med 60,5 % till 39,8 mkr, motsvarande 5,43 kr/aktie (3,38)**

Väsentliga händelser under kvartalet:

I april förvärvades och tillträdades två fullt uthyrda fastigheter i Göteborg för 113 mkr. Total uthyrningsbar area är 6 700 m² och årligt hyresvärde uppgår till 7,1 mkr. Genomsnittlig kontraktlängd uppgår till ca 4 år.

I juni tillträdades två fastigheter, Södertälje Tuvängen 3 respektive Malmö Spindeln 19 med totalt fastighetsvärde om 130 mkr. De två fastigheterna omfattar en total uthyrningsbar area om ca 6 350 m². Årlig hyresintäkt uppgår till 8,9 mkr med en återstående genomsnittlig kontraktslängd om ca 8 år.

I juni beslutade en extra bolagsstämma om att införa två nya aktieklasser, A-aktier och B-aktier, där de befintliga aktierna kommer omvandlas till en A-aktie och nio B-aktier. Första handelsdag i A- och B-aktierna var 2 juli och påverkar inte det andra kvartalet.



	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
Nyckeltal i sammandrag	2025	2024	2025	2024	2024-2025	2024
Intäkter, tkr	85 466	65 543	44 837	33 177	154 981	135 057
Driftnetto, tkr	79 198	61 647	41 564	31 242	141 260	123 709
Förvaltningsresultat, tkr	42 824	45 349	22 504	23 316	82 258	84 808
Resultat, tkr	69 792	53 416	39 837	24 819	80 767	64 390
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	7 335	7 335	7 335	7 335	7 335	7 335
Direktavkastning, %	6,4	7,3	6,4	7,3	6,3	7,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	5,3	2,5	5,3	3,0	4,4
Nettobelåningsgrad, %	50,6	36,2	50,6	36,2	50,6	44,5
Nyckeltal per aktie, kr						
Förvaltningsresultat	5,84	6,18	3,07	3,18	11,22	11,56
Resultat	9,51	7,28	5,43	3,38	11,01	8,78
Substansvärde	166,97	158,88	166,97	158,88	166,97	160,27



Kvartalet april - juni 2025
→ Kommentar av VD
Detta är Logistri
Resultat januari - juni 2025
Aktuell intjäningsförmåga
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Finansiering
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring i eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning i sammandrag
Balansräkning i sammandrag
Nyckeltal
Övrig information
Definitioner
Styrelsens intygande

Kommentar av VD

Värdeskapande investeringar och stärkt närvaro i storstadsregionerna

Under andra kvartalet 2025 har Logistri tillträtt fyra fastigheter belägna i strategiskt viktiga regioner: två i Göteborg, en i Malmö och en i Södertälje. Det sammanlagda överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 248 Mkr. Efter utgången av kvartalet har vi dessutom tillträtt en fastighet i Lerum till ett värde om 33 Mkr. Dessa investeringar stärker Logistris portfölj i Sveriges storstadsregioner och bidrar till att bredda vår portfölj med fastigheter uthyrda till hyresgäster som är marknadsledande inom sina respektive branscher. Storstadsportföljen representerar nu 37,9 % av det totala marknadsvärdet om drygt 2,6 mdr kr. Med dessa långsiktiga samarbeten skapar vi förutsättningar för att tillsammans med hyresgästerna utveckla fastigheterna över tid, vilket både stärker kassaflöden och höjer värdet i vårt bestånd.

Stabil finansiering och ökande resultat per aktie

Vi har agerat proaktivt och erhållit kreditlöfte för refinansiering av bolagets största lån. Genom att säkra refinansieringen i god tid skapar vi handlingsutrymme och bibehållen finansiell flexibilitet. Det nya lånet ger samtidigt utrymme för fortsatt tillväxt genom investeringar i nya fastigheter. Därtill har Logistri redan ingått räntesäkringar avseende det nya lånet, vilket bidrar till ökad förutsägbarhet i våra kassaflöden över tid och stärker grunden för bolagets höjda målsättningar avseende avkastning till aktieägarna. Resultatet efter skatt har ökat väsentligt mot förra året och för första halvåret är resultat per aktie upp med 31 % och avkastningen på eget kapital uppgår till 13 %.

Uppdaterade finansiella mål för fortsatt lönsam tillväxt

Styrelsen i Logistri har under kvartalet beslutat om nya finansiella mål och riskbegränsningar som en följd av bolagets starka tillväxt, genomförda förvärv och förstärkta finansiella ställning. Under de senaste åren har vi kontinuerligt expanderat vår portfölj inom segmenten lätt industri, lager och logistik, med tydligt fokus på långsiktigt värdeskapande och investeringar i operationellt kritiska fastigheter.

De uppdaterade målen återspeglar vår ambition att fortsätta växa med hög lönsamhet och stärkt avkastning till våra aktieägare i en marknad som erbjuder goda möjligheter för strategiska fastighetsinvesteringar. Mot bakgrund av vår långsiktiga strategi och det aktuella marknadsläget har styrelsen fastställt att:

- Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 15 % per år i genomsnitt över en femårsperiod.
- Avkastningen på eget kapital ska uppgå till minst 15 % över en femårsperiod. Dessa mål tydliggör vår inriktning mot fortsatt lönsam expansion och skapar en stark grund för värdeskapande till våra aktieägare.

Fortsatt tillväxt genom lönsamma förvärv

Vi ser fortsatt goda möjligheter att växa genom lönsamma förvärv inom segmenten lätt industri, lager och logistik. Vår starka finansiella position och väl upparbetade relationer med såväl banker som fastighetsägare ger oss förutsättningar att agera snabbt när rätt möjligheter uppstår. Vi fortsätter att vara selektiva och fokuserar på fastigheter med stabila hyresgäster, goda kassaflöden och potential till värdeskapande utveckling över tid.



David Träff
Verkställande
Direktör





Kvartalet
april - juni 2025
Kommentar av VD

→ Detta är Logistri

Resultat januari - juni 2025
Aktuell intjäningsförmåga
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien

Finansiering

KONCERNEN

Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring i eget kapital
Rapport över kassaflöde

MODERBOLAGET

Resultaträkning i sammandrag
Balansräkning i sammandrag

Nyckeltal

Övrig information

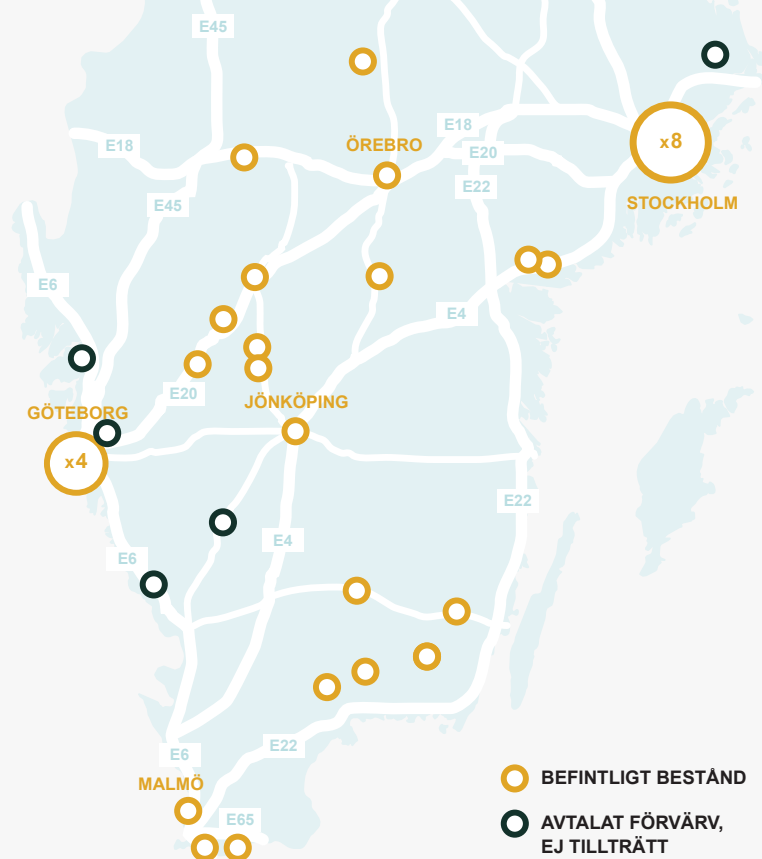
Definitioner

Styrelsens intygande

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.



Finansiella mål

- Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 15 % per år i genomsnitt över en femårsperiod
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 % över en femårsperiod
- Nettobelåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 58 %
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 gånger

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 tillägsförvärv och en kundnära förvaltning. Logistri har sedan bolagets grundande betalat en kvartalsvis utdelning och samtidigt haft en stark underliggande värdetillväxt.



Resultat januari - juni 2025

Intäkter

Intäkterna ökade med 30,4 % till 85,5 mkr (65,5) till följd av årlig indexuppräknning och effekt av fastighetsförvärv under perioden, samt full kvartalseffekt av förvärv och omförhandlingar genomförda under 2024 och Q1 2025. För de förvärv som genomförts under 2025 kommer resultateffekten få fullt genomslag 2026.

Fastighetskostnader

Kostnaderna i fastighetsförvaltningen ökade till 4,6 mkr (2,5). Kostnader för drift och underhåll varierar naturligt över tid och omfattar en mindre del av fastighetsportföljen, utöver detta har tilläggsförvärven ökat kostnadsbasen. Över 93 % av bolagets totala intäkter avser hyreskontrakt, trippelnettoavtal, där bolaget har inga eller mycket låga kostnader för drift och underhåll av fastigheterna.

Administrationskostnader

Administrationskostnader ökade till 8,8 mkr (5,7) jämfört med samma period föregående år, främst beroende på att bolaget har anställt personal och att fastighetsportföljen växer. Administrationskostnaderna motsvarade 10,3 % (8,7 %) av bolagets intäkter vid periodens utgång, men förväntas utgöra en minskad andel i takt med att portföljen växer och utvecklas.

Finansnetto

Finansiella intäkterna minskade under perioden till 1,1 mkr (2,4) och de finansiella kostnaderna uppgick till 28,6 mkr (12,9), vilket innebar att finansiella kostnader netto ökade till 27,5 mkr (10,5), främst beroende på ökade räntekostnader med anledning

av den obligation som emitterades i slutet av 2024, samt upptagande av nya banklån i samband med fastighetsförvärv.

Orealiserade värdeförändringar

Logstris fastighetsportfölj värderas av en extern oberoende värderare per varje kvartalslut. De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 54,0 mkr (18,6). Den positiva värdeförändringen förklaras av förvaltnings- och förvärvsrelaterade aktiviteter samt föränderliga marknadsförhållanden.

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 6,0 mkr (5,0) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 16,7 mkr (5,6). 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 43,3 mkr (18,5). Förvärv av förvaltningsfastigheter påverkade kassaflödet genom investeringsverksamheten med -419,2 mkr (-108,0) och investeringar i befintliga fastigheter till 39,1 mkr (3,5) hänförligt främst till nybyggnadsprojektet i Skyttbrink. Under perioden minskade likvida medel med 151,3 mkr (109,0) och likvida medel vid periodens utgång uppgick till 129,2 mkr (119,6). Bland övriga kortfristiga fordringar ligger deponerade medel om mkr 31,4 (24,3), hänförligt till krav i ett av koncernens låneavtal, som förväntas kunna nyttjas efter att det refinansierats vid halvårsskiftet 2026.

Kvartalet
april - juni 2025

Kommentar av VD

Detta är Logistri

→ Resultat
januari - juni
2025

Aktuell intjäningsförmåga

Fastighetsportföljen

Fastighetstransaktioner

Pågående större
utvecklingsprojekt

Hållbarhetsarbete och ESG

Aktien

Finansiering

KONCERNEN

Rapport över
totalresultatet

Rapport över
finansiell ställning

Rapport över förändring
i eget kapital

Rapport över kassaflöde

MODERBOLAGET

Resultaträkning
i sammandrag

Balansräkning
i sammandrag

Nyckeltal

Övrig information

Definitioner

Styrelsens intygande





→ **Aktuell intjäningsförmåga**

- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Aktien
- Finansiering
- KONCERNEN
 - Rapport över totalresultatet
 - Rapport över finansiell ställning
 - Rapport över förändring i eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning i sammandrag
 - Balansräkning i sammandrag
- Övrig information
- Definitioner
- Styrelsens intygande
- Nyckeltal

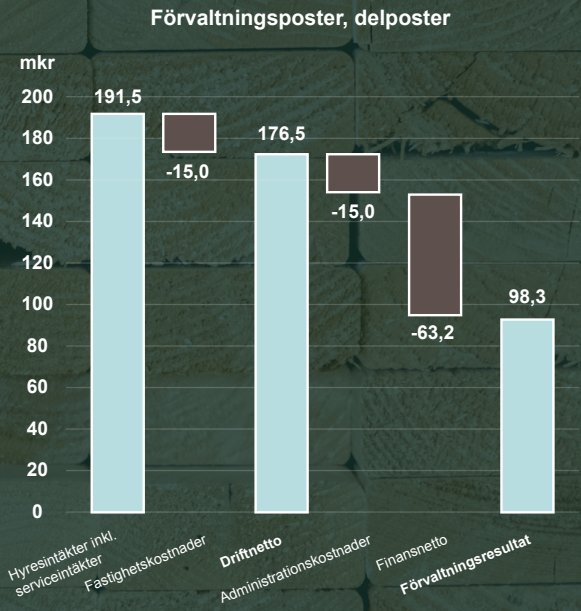
Aktuell intjäningsförmåga

För att underlätta bedömningen av bolagets intäkter och kostnader redovisas nedan den bedömda intjäningsförmågan på årsbasis i form av en ögonblicksbild med utgångspunkt från de förutsättningar som gällde per 1 juli 2025 samt den fastighetsportfölj Logistri ägde per 1 juli 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.

Finansnettot har baserats på koncernens räntekostnader enligt ingångna finansierings- och räntesäkringsavtal samt rådande marknadsränta per respektive balansdag. I finansnettot ingår också kostnadsföring av uppläggningskostnader och tomträttsavgäld i enlighet med IFRS16. Kostnader av engångskaraktär är exkluderade.

Belopp i tkr	1 jul 2025	1 jan 2025
Intäkter	191 488	158 923
Fastighetskostnader	-14 985	-12 278
Driftnetto	176 503	146 646
Administrationskostnader	-15 031	-14 299
Finansnetto	-63 195	-45 894
Förvaltningsresultat	98 276	86 453
Förvaltningsresultat per aktie	13,40	11,79





→ Fastighets-
portföljen

Fastighetstransaktioner
Pågående större
utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien

Finansiering

KONCERNEN

Rapport över
totalresultatet
Rapport över
finansiell ställning
Rapport över förändring
i eget kapital
Rapport över kassaflöde

MODERBOLAGET

Resultaträkning
i sammandrag
Balansräkning
i sammandrag

Nyckeltal

Övrig information

Definitioner

Styrelsens intygande

Fastighetsportföljen

Logistris fastighetsportfölj fokuserar på fastigheter med lokaler för lätt industri, lager och entreprenadverksamhet. Totalt är 96,1 % av hyresvärdet denna typ av lokaler. Inslagen av kontor är mycket begränsade och är en integrerad del tillsammans med produktions- eller lagerlokaler.

Under perioden har Logistris fastighetsportfölj fortsatt att växa genom att sju nya fastigheter tillträtts och omfattar nu 34 fastigheter med en uthyrningsbar area om 232 087 m². Portföljens lönsamhet fortsätter att öka med positiv tillväxt av driftnettot och hög uthyrningsgrad. Logistri har ett starkt driftöverskott med 92,7 % i överskottsgrad efter fastighetskostnader.

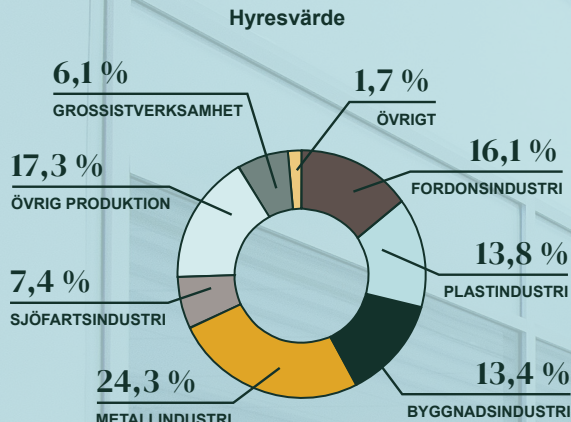
Med 93,8 % långa hyresavtal med trippelnettoavtal där hyresgästerna själva svarar för den absoluta merparten av drift- och underhållskostnader har bolaget en begränsad risk för ökade kostnader i förvaltningen.

Logistri fortsätter att ha en hög uthyrningsgrad med 98,7 % 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.

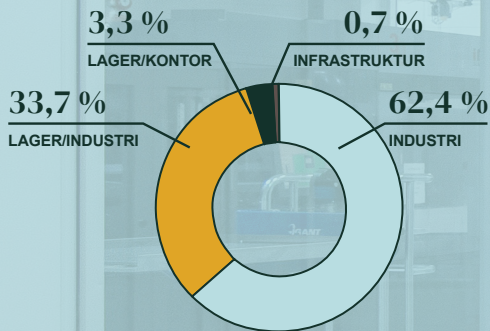
En fastighet, Skyttbrink 29 i Botkyrka, är en projektfastighet som är under uppförande och kommer omfatta ytterligare 6 555 m² och är redan innan byggstart fullt uthyrd med ett 10-årigt hyresavtal.

Fastighetsportföljen	2025-06-30	2024-12-31
Total area, m ²	232 087	206 861
Hyresvärde, mkr	190	159
Antal fastigheter	34	27
Marknadsvärde, mkr	2 613	2 092
Uthyrningsgrad, hyra	98,7 %	98,4 %

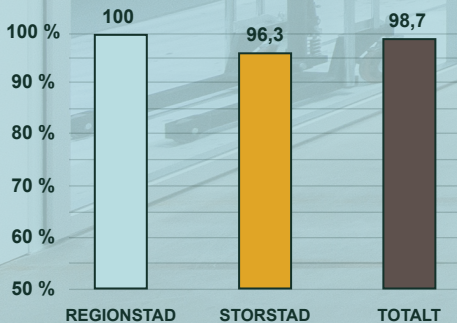
“
Logistri har ett
starkt driftöverskott
med 92,7 % i
överskottsgrad



Fastighetsportföljen, fördelning efter lokaltyp



Ekonomisk uthyrningsgrad





→ Fastighetsportföljen

- Fastighetstransaktioner
- Pågående större utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Aktien
- Finansiering
- KONCERNEN
 - Rapport över totalresultatet
 - Rapport över finansiell ställning
 - Rapport över förändring i eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning i sammandrag
 - Balansräkning i sammandrag
- Nyckeltal
- Övrig information
- Definitioner
- Styrelsens intygande

Marknadsområden

Logistris fastighetsportfölj omfattar två strategiska marknadsområden, Regionstad och Storstad. Regionstad omfattar 19 större fastigheter i södra Sverige i regionala orter med stark industritradition. Storstad omfattar 11 fastigheter för lättindustri, entreprenad och lager i tillväxtzoner i anslutning till Stockholms och Göteborgs innerstäder.

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 8,9 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. Ekonomisk uthyrningsgraden i Storstad är 96,3 % och hyresviktad återstående hyrestid (WAULT) är 3,8 år. Uthyrningsgraden påverkas vid utgången av året av temporära vakanser i en utvecklingsfastighet där uthyrningsarbete och förhandlingar pågår för totalt 1 889 m².

Hyresgäster

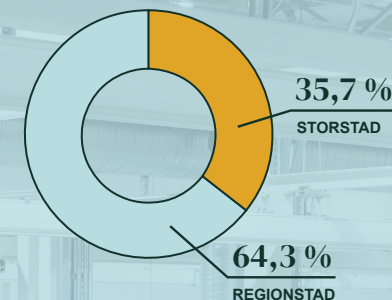
Logistri hade vid utgången av perioden 53 hyresgäster där ingen enskild hyresgäst är större än 8 % av det totala hyresvärdet.

De 10 största hyresgästerna motsvarar 53,9 % av Logistris totala hyresvärde. Hyresavtalen för de 10 största hyresgästerna är 100 % trippelnettoavtal med en hyresviktad återstående hyrestid om 8,2 år. 86,3 % av hyresvärdet för de 10 största hyresgästerna finns i marknadsområde Regionstad.

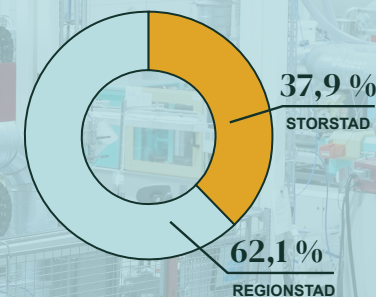
Av Logistris hyresgäster är majoriteten större, välskötta industriföretag med en lång historia i fastigheterna. Hyresgästerna representerar ett flertal branscher och industrisegment. Det ger Logistri en väl diversifierad exponering mot olika branscher och minskar den finansiella risken.

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 93 % av bolagets totala hyresintäkter avser denna typ av hyresavtal, trippelnettoavtal, där bolaget har inga eller mycket begränsade kostnader för drift och underhåll av fastigheterna.

Hyresvärde per marknadsområde



Marknadsvärde per marknadsområde



“

Över 93 % av
Logistris hyresavtal
är trippelnetto med inga
eller mycket begränsade
kostnader för drift
och underhåll.



Fastighetstransaktioner

Genomförda fastighetsförvärv under årets första två kvartal

	Nyköping Fargo 6	Smedjebacken Bokbindaren 1	Karlstad Västra Torp 1:93	Malmö Spindeln 1	Härnäs Solsten 1:137	Göteborg Gamlestaden 74:2	Södertälje Tuvängen 3	Totalt
Hyresgäst	9 hyresgäster	Hitachi Energy Sweden AB	Entrack AB	AB Reservdelar	GBGT Box AB	Rentsafe Sverige AB	Tailored Concept By Tc AB	
Förvärvs- värde, mkr	54	105	17	80	80	32	50	418
Uthyrnings- bar area, m²	3 036	7 030	2 090	4 350	5 544	1 150	2 000	25 200
Byggnadsår	2023	2024	1984-2024	1962-2025	2011	1997-2019	2011-2017	
Tillträde	2025-03-14	2025-03-14	2025-03-14	2025-06-23	2025-04-16	2025-04-16	2025-06-27	
Transaktions- typ	Off market	Off market	Off market	Off market	Off market	Off market	Off market	
Läge	Regionstad	Regionstad	Regionstad	Storstad	Storstad	Storstad	Storstad	
Fastighetstyp	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	
Uthymings- grad	100 %	100 %	100 %	100%	100%	100%	100%	100 %
Bransch	Byggnads & fordonsindustri	Infrastruktur	Maskinindustri	Fordonsindustri	Övrig produktion	Lager	Övrig produktion	
Hyrestid, år	5,0	9,8	9,5	10,0	4,1	3,2	4,6	7,3
Hyresavtal	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	
Miljö- certifierad	✓	✓	✓		✓			



Nyköping
Fargo 6

Smedjebacken
Bokbindaren 1

Karlstad
Västra torp 1:93

Malmö
Spindeln 1

Härnäs
Solsten 1:137

Göteborg
Gamlestaden 74:2

Södertälje
Tuvängen 3



- Kvartalet
april - juni 2025
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Resultat januari - juni 2025
- Aktuell intjäningsförmåga
- Fastighetsportföljen
- **Fastighets-
transaktioner**
- Pågående större
utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Aktien
- Finansiering
- KONCERNEN
- Rapport över
totalresultatet
- Rapport över
finansiell ställning
- Rapport över förändring
i eget kapital
- Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
- Resultaträkning
i sammandrag
- Balansräkning
i sammandrag
- Nyckeltal
- Övrig information
- Definitioner
- Styrelsens intygande

Avtalade förvärv med tillträde efter periodens utgång

	Norrtälje Görla 9:25	Vänernsberg Stallet 18	Lerum Berg 1:44	Falkenberg Elektrikern 2	Gislaved Ölmestad 8:261	Totalt
Hyresgäst	Ahlberg Cameras AB	Wiretronic AB	Mark Bric AB	Pexymek AB	Rullpack AB	
Förvärvs- värde, mkr	45	130	33	39	69	316
Uthyrnings- bar area, m²	2 139	5 996	2 530	5 600	10 990	27 255
Byggnadsår	2026	2026	1970-2021	1975-2012	1998	
Avtalades	2025-03-03	2025-03-03	2025-06-23	2025-07-11	2025-07-01	
Planerat tillträde	Q2 2026	Q2 2026	2025-07-01	2025-09-29	2025-09-30	
Transaktions- typ	Off market	Off market	Off market	Bred process	Off market	
Läge	Regionstad	Regionstad	Regionstad	Regionstad	Regionstad	
Fastighetstyp	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	
Uthymnings- grad	100%	100%	100%	100 %	100 %	100 %
Bransch	Övrig produktion	Fordonsindustri	Plastindustri	Övrig produktion	Plastindustri	
Hyrestid, år	8,0	15,0	10,1	10,0	8,6	11,4
Hyresavtal	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	
Miljö- certifierad	✓	✓				



Norrtälje
Görla 9:25



Vänernsberg
Stallet 18



Lerum
Berg 1:44



Falkenberg
Elektrikern 2



Gislaved
Ölmestad 8:261



Kvartalet
april - juni 2025
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Resultat januari - juni 2025
Aktuell intjäningsförmåga
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
→ Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Finansiering
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring i eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning i sammandrag
Balansräkning i sammandrag
Nyckeltal
Övrig information
Definitioner
Styrelsens intygande

Pågående större utvecklingsprojekt

Botkyrka Skyttbrink 29

Logistris hittills största utvecklingsprojekt löper enligt plan och byggnadsarbetena har startat. På fastigheten uppför Logistri en ny byggnad om 6 555 m² för lager, logistik och lättindustri med en generell planlösning och 12 meters fri invändig takhöjd. Movator AB har kontrakterats som ny hyresgäst för hela byggnaden med ett 10-årigt trippelnettoavtal. Inflyttning kommer ske i två etapper, i slutet av 2025 och under kvartal 1 2026. Byggnaden kommer att uppföras som en miljöbyggnad med en solcellsanläggning och ett modernt system för EV-laddning för tyngre fordon.

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

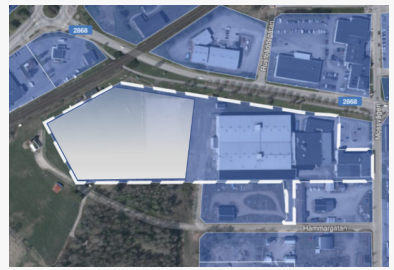
Tillsammans med vår hyresgäst Orthex har ett planarbete bedrivits för att utöka möjlig byggnads- och markanläggningsarea. Orthex har en stabil och lönsam tillväxt som har initierat det gemensamma arbetet med att ge verksamheten rationella förutsättningar att fortsatt utveckling på fastigheten. Syftet med detaljplanen är att förbättra logistikförutsättningarna för industriverksamheten och möjliggöra utbyggnad av bland annat lager/ produktionsanläggningen genom att ta bort delar av den prickmark som begränsar utbyggnadsmöjligheterna. Som en del av planen möjliggörs även förbättrad in- och utfart från fastigheten. Arbeta 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



Kvartalet april - juni 2025
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Resultat januari - juni 2025
Aktuell intjäningsförmåga
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
→ Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Finansiering
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring i eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning i sammandrag
Balansräkning i sammandrag
Nyckeltal
Övrig information
Definitioner
Styrelsens intygande

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 perioden fortsatt med bland annat möjliga investeringar i solcellsanläggningar förhandlats och pågår, laddstationer för bilar genomförts och ledkonvertering av belysning har genomförts 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 förvaltnings-ekonomiskt perspektiv.

Under perioden har följande åtgärder genomförts:

- Ett solcellsprojekt har slutförts och driftsatts under perioden
- Certifiering (BREEAM in Use, Very Good) pågår för tre av bolagets fastigheter
- Utveckling av bolagets ESG-plattform i enlighet med CSRD pågår
- Bolaget har även upphandlat ett stödsystem för att kunna mäta och analysera mediaförbrukning från både fastighetsrelaterad och produktionsrelaterad förbrukning. Detta innebär bättre ESG-rapportering idag och smartare samarbete med hyresgäster i morgon.

För ytterligare information om bolagets hållbarhetsarbete hänvisas till bolagets årsredovisning och kommande rapporter.





- Kvartalet
april - juni 2025
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Resultat januari - juni 2025
- Aktuell intjäningsförmåga
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större
utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG

→ Aktien

- Finansiering
- KONCERNEN

Rapport över
totalresultatet

Rapport över
finansiell ställning

Rapport över förändring
i eget kapital

Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET

Resultaträkning
i sammandrag

Balansräkning
i sammandrag
- Nyckeltal
- Övrig information
- Definitioner
- Styrelsens intygande

Aktien

Logistri Fastighets AB (publ) är noterat på Spotlight Stock Market. Bolaget hade vid periodens utgång 1 402 aktieägare (1 365) varav styrelsen i Logistri representerar cirka 34 % av kapital och röster.

Nya aktieklasser och antal aktier

Extra bolagsstämma beslutade den 13 juni 2025 om ändring av bolagsordningen för införande av två aktieklasser, A-aktier och B-aktier, samt nytt antal aktier genom aktiesplit. Syftet med införandet av ytterligare en aktieklass är att ge Logistri ytterligare flexibilitet att anskaffa eget kapital och att öka likviditeten i en aktieserie. I samband med införandet av aktieklasserna delas varje befintlig aktie i Bolaget upp i en (1) A-aktie och nio (9) B-aktier, där varje A-aktie innehar en röst och varje B-aktie innehar en tiondelröst. Sista dag för handel i Logistris befintliga aktie var 1 juli 2025 och första dag för handel i A-aktier och B-aktier var 2 juli 2025. Det registrerade aktiekapital uppgår per 2 juli 2025 till 7 335 000 kr fördelat på 73 350 000 aktier.

Utdelning 2025

Årsstämman den 24 april 2025 beslutade 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. Utdelningen kommer inte att påverkas av införandet av två aktieklasser, det ökade antalet aktier i Logistri innebär att resterande utdelning fördelas med en tiondel (1/10) var per aktie genom att 0,13 kronor utbetalas per aktie med start i samband med utdelningsbetalningen som har avstämningsdag den 30 september 2025.

Optionsprogram

Årsstämman den 24 april 2025 beslutade att inrätta ett teckningsoptionsbaserat incitamentsprogram genom emission av teckningsoptioner av serie 2025/2029 till bolaget, eller av bolaget anvisat dotterbolag, och godkänner överlåtelse av teckningsoptioner till vissa medarbetare inom koncernen. Optionsprogrammet har inte lett till någon utspädning per periodens utgång.

Bemyndigande

Årsstämman den 24 april 2025 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. Med anledning av nytt antal aktier med anledning av aktiesplit, uppgår bemyndigandet till 36 675 000 aktier.

Nyckeltal	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	2024-2025	2024
Antal utestående aktier vid periodens slut	7 335 000	7 335 000	7 335 000	7 335 000	7 335 000	7 335 000
Genomsnittligt antal aktier	7 335 000	7 335 000	7 335 000	7 335 000	7 335 000	7 335 000
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,84	6,18	3,07	3,18	11,22	11,56
Periodens resultat per aktie, kr	9,51	7,28	5,43	3,38	11,01	8,78
Eget kapital per aktie, kr	148,38	142,46	148,38	142,46	148,38	143,96
Substansvärde per aktie, kr	166,97	158,88	166,97	158,88	166,97	160,27

Största aktieägare per 30 juni 2025

Namn	Andel %	Antal aktier
Henrik Viktorsson med bolag	24,25	1 778 893
Nordnet Pensionsförsäkring	11,23	823 791
Mattias Ståhlgren	7,09	520 000
Avanza Pension	5,72	419 203
Patrik von Hacht	3,89	285 000
GADD & Cie S.A.	3,05	223 500
Anders Carlsson	2,53	185 346
Swedbank Försäkring	2,44	178 900
Göran Källebo	2,27	166 175
Ulf Jönsson	2,04	150 000
Summa tio största aktieägarna	64,50	4 730 935
Övriga aktieägare	35,50	2 604 192
Totalt	100,00	7 335 000



Kvartalet
april - juni 2025

Kommentar av VD

Detta är Logistri

Resultat januari - juni 2025

Aktuell intjäningsförmåga

Fastighetsportföljen

Fastighetstransaktioner

Pågående större
utvecklingsprojekt

Hållbarhetsarbete och ESG

Aktien

→ Finansiering

KONCERNEN

Rapport över
totalresultatet

Rapport över
finansiell ställning

Rapport över förändring
i eget kapital

Rapport över kassaflöde

MODERBOLAGET

Resultaträkning
i sammandrag

Balansräkning
i sammandrag

Nyckeltal

Övrig information

Definitioner

Styrelsens intygande

Finansiering

Eget kapital

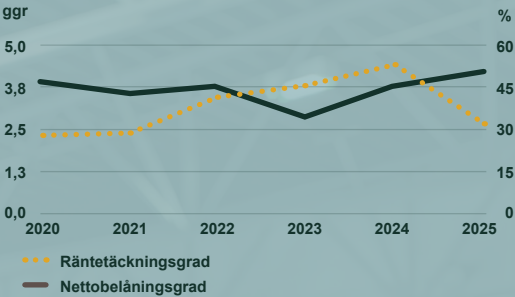
Eget kapital i koncernen uppgick till 1 088 mkr (1 056) och har under perioden ökat netto med 32 mkr genom ett positivt totalresultat om 69 mkr, beslutad utdelning om -38 mkr samt 0,8 mkr hänförligt till teckningsoptionsprogrammet.

Räntebärande skulder

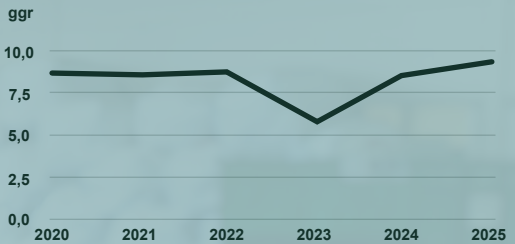
Logistris räntebärande skulder uppgick till 1 473 mkr (770) nominellt och består av säkerställd extern skuldfinansiering och banklån om 1 180 mkr (769), motsvarande 80,2 % (100) av den totala räntebärande skulden. Logistris kreditgivare består av M&G Investment Management Limited, Swedbank, Nordea, Danske Bank och och Sörmlands Sparbank. Räntebärande obligationslån uppgick vid periodens utgång till nominellt 292 mkr (0), motsvarande 19,8 % (0) av den totala räntebärande skulden, och utgörs av en senior icke säkerställd grön obligation inom ett ramverk om 600 mkr. Uppläggningskostnader uppgick till 11 mkr (12).

Nyckeltal finansiering	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	2024-2025	2024
Soliditet, %	38,4	52,5	38,4	52,5	38,4	42,9
Belåningsgrad, %	56,8	44,5	56,8	44,5	56,8	59,2
Avkastning på eget kapital, %	13,0	10,3	14,7	9,4	7,6	6,2
Genomsnittlig kapitalbindnings-tid, år	1,8	2,1	1,8	2,1	1,8	2,1
Genomsnittlig ränte-bindningstid, år	1,7	2,1	1,7	2,1	1,7	1,4
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	3,91	2,95	3,91	2,95	3,91	3,96
Räntetäcknings-grad, ggr	2,6	5,3	2,5	5,3	3,0	4,4
Nettoskuld, mkr	1 323	630	1 323	630	1 323	930
Nettobelånings-grad, %	50,6	36,2	50,6	36,2	50,6	44,5
Skuldkvot, ggr	9,4	5,6	8,9	5,5	10,6	8,5

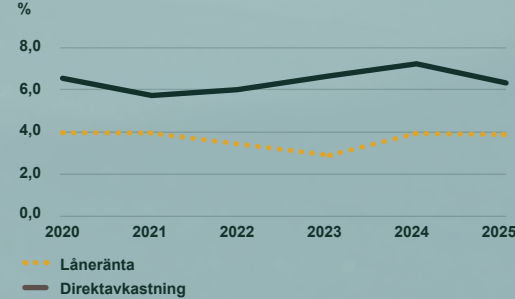
Nettobelånings- och räntetäckningsgrad



Skuldkvot



Direktavkastning och låneränta





Kvartalet
april - juni 2025

Kommentar av VD

Detta är Logistri

Resultat januari - juni 2025

Aktuell intjäningsförmåga

Fastighetsportföljen

Fastighetstransaktioner

Pågående större
utvecklingsprojekt

Hållbarhetsarbete och ESG

Aktien

→ Finansiering

KONCERNEN

Rapport över
totalresultatet

Rapport över
finansiell ställning

Rapport över förändring
i eget kapital

Rapport över kassaflöde

MODERBOLAGET

Resultaträkning
i sammandrag

Balansräkning
i sammandrag

Nyckeltal

Övrig information

Definitioner

Styrelsens intygande

Kapital- och räntebindning

För Logistri uppgick kapitalbindningstiden för räntebärande skulder till 1,8 år (2,1), inga förfall föreligger under 2025 bortsett från löpande avtalsenliga amorteringar.

Genomsnittlig ränta uppgick vid periodens utgång till 3,91 % (2,95) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,7 år (2,1). Logistri hade vid periodens utgång ingått räntesäkringar om ett nominellt belopp om 1 340 mkr (0) och avsåg ränteswappar och räntekorridor med en genomsnittlig återstående löptid om 4,1 år.

Disponibel likviditet

Likvida medel uppgick till 129 mkr (280). Logistri har en revolverande kreditfacilitet om 39 mkr (0) som är per periodens utgång i sin helhet nyttjad. Bolagets disponibla likviditet uppgick därmed till 129 mkr (280) per periodens utgång.

Finanspolicy

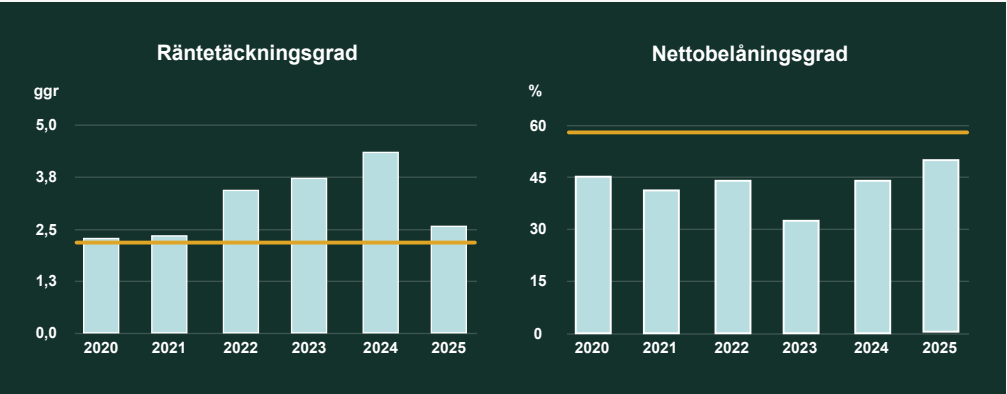
Logistris finanspolicy syftar till att säkerställa ett proaktivt och kontinuerligt arbete med att tillse att bolaget har tillgång till långsiktigt eget och lånat kapital till lägsta kostnad utifrån önskade risknivåer, underliggande tillgångar och utifrån marknadsförutsättningar. Den syftar också till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

- Nettobelåningsgrad ska över tid uppgå till högst 58 %
- Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2 år
- Obligationer ska maximalt uppgå till 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 2,0 ggr

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

Förfalloår	Kapitalbindning				Räntebindning		
	Banklån, mkr	Obliga- tions- lån, mkr	Totala räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Ränte- bindning, mkr	Snittränta, %	Andel, %
2025	-	-	-	-	47	4,31	3
2026	774	-	774	52	774	2,95	52
2027	143	300	443	30	443	5,64	30
2028	248	-	248	17	-	-	-
>2029	19	-	19	1	221	3,85	15
Summa	1 184	300	1 484	100	1 484	3,91	100

Skuldportfölj	Belopp, mkr	Genomsnittlig marginal, %	Genomsnittlig totalränta, %	Genomsnittlig amortering, %	Genomsnittlig kapitalbindningstid, år
Extern skuld- finansiering	774	2,50	2,95	-	1,05
Banklån	410	1,61	3,70	1,84	2,71
Obligationslån	300	3,90	6,37	-	2,41
Summa	1 484	2,54	3,91	0,51	1,79





Rapport över totalresultatet

Koncernen

Belopp i tkr	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	2024-2025	2024
Intäkter	85 466	65 543	44 837	33 177	154 981	135 057
Drift- och underhållskostnader	-4 627	-2 546	-2 408	-1 243	-10 594	-8 512
Fastighetsskatt	-1 641	-1 350	-865	-692	-3 127	-2 836
Driftnetto	79 198	61 647	41 564	31 242	141 260	123 709
Administrationskostnader	-8 777	-5 694	-4 325	-2 545	-16 867	-13 787
Finansiella intäkter	1 091	2 447	106	1 318	3 093	4 449
Finansiella kostnader	-28 558	-12 921	-14 776	-6 634	-44 942	-29 304
Ränta leasingskuld	-130	-130	-65	-65	-259	-259
Förvaltningsresultat	42 824	45 349	22 504	23 316	82 285	84 808
Övriga jämförelsestörande poster	-	-	-	-	-	-47 800
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	54 020	18 645	32 186	5 789	78 812	43 438
Finansiella instrument, orealiserade	-4 396	-	-4 169	-	-4 450	-54
Resultat före skatt	92 448	63 994	50 521	29 105	108 847	80 392
Aktuell skatt	-5 979	-5 000	-3 300	-2 500	-11 947	-10 968
Uppskjuten skatt	-16 677	-5 578	-7 384	-1 786	-16 133	-5 034
Periodens resultat	69 792	53 416	39 837	24 819	80 767	64 390
Resultat per aktie, kr	9,51	7,28	5,43	3,38	11,01	8,78
Genomsnittligt antal aktier, tusental	7 335	7 335	7 335	7 335	7 335	7 335





Rapport över finansiell ställning

- Kvartalet
april - juni 2025
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Resultat januari - juni 2025
- Aktuell intjäningsförmåga
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större
utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Aktien
- Finansiering
- KONCERNEN
- Rapport över
totalresultatet
- Rapport över
finansiell
ställning
- Rapport över förändring
i eget kapital
- Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
- Resultaträkning
i sammandrag
- Balansräkning
i sammandrag
- Nyckeltal
- Övrig information
- Definitioner
- Styrelsens intygande

Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	30 jun 2025	31 dec 2024	30 jun 2024
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 613 447	2 092 689	1 740 279
Nyttjanderättstillgång	4 919	4 919	4 919
Maskiner och inventarier	160	62	32
Summa anläggningstillgångar	2 618 526	2 097 670	1 745 230
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	1 321	267	192
Övriga kortfristiga fordringar	64 870	68 929	108 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 006	16 424	18 286
Likvida medel	129 176	280 471	119 589
Summa omsättningstillgångar	216 373	366 091	246 270
Summa tillgångar	2 834 899	2 463 761	1 991 500

Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	30 jun 2025	31 dec 2024	30 jun 2024
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	7 335	7 335	7 335
Övrigt tillskjutet kapital	655 002	654 246	654 246
Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	426 006	394 356	383 381
Totalt eget kapital	1 088 343	1 055 937	1 044 962
Långfristiga skulder			
Skulder till finansinstitut	1 173 632	909 838	769 761
Obligationslån	292 302	291 445	-
Långfristig leasingskuld	4 919	4 919	4 919
Övriga långfristiga skulder	4 450	54	-
Uppskjutna skatteskulder	136 394	119 640	120 415
Summa långfristiga skulder	1 611 697	1 325 896	895 095
Kortfristiga skulder			
Skulder till finansinstitut	6 658	25 574	-
Checkräkningskredit	39 400	-	-
Leverantörsskulder	19 964	15 961	4 587
Aktuella skatteskulder	-	6 334	2 027
Övriga kortfristiga skulder	41 376	11 747	34 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 461	22 312	10 304
Summa kortfristiga skulder	134 859	81 928	51 443
Summa skulder	1 746 556	1 407 824	946 538
Summa eget kapital och skulder	2 834 899	2 463 761	1 991 500



- Kvartalet
april - juni 2025
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Resultat januari - juni 2025
- Aktuell intjäningsförmåga
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större
utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Aktien
- Finansiering
- KONCERNEN
- Rapport över
totalresultatet
- Rapport över
finansiell ställning
- Rapport över
förändring i
eget kapital
- Rapport över
kassaflöde
- MODERBOLAGET
- Resultaträkning
i sammandrag
- Balansräkning
i sammandrag
- Nyckeltal
- Övrig information
- Definitioner
- Styrelsens intygande

Rapport över förändring i eget kapital

Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	30 jun 2025	31 dec 2024
Eget kapital vid periodens ingång	1 055 937	1 029 689
Totalresultat för perioden	69 792	64 390
Teckningsoptionsprogram	756	-
Utdelning	-38 142	-38 142
Eget kapital vid periodens utgång	1 088 343	1 055 937

Rapport över kassaflöde

Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	2024-2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	42 824	45 349	22 504	23 316	82 285	84 808
Ej kassaflödespåverkande poster	2 990	1 082	1 490	552	4 309	2 405
Betald skatt	-11 320	-11 705	-7 543	-3 855	-12 435	-12 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	34 494	34 726	16 451	20 013	74 159	74 393
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Ökning/minskning av kundfordringar	199	352	-96	26	1 535	1 687
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 281	-12 580	14 743	524	-879	-14 742
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-4 148	2 436	9 257	-4 921	6 702	13 286
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	11 502	-6 454	5 804	-2 587	15 220	-2 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 328	18 480	46 159	13 055	96 737	71 887
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-419 248	-108 033	-242 188	-26 041	-714 479	-403 264
Investeringar i befintliga fastigheter	-39 108	-3 509	-36 320	-3 119	-53 083	-17 484
Förvärv av inventarier	-108	-6	-97	-	-143	-41
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-458 464	-111 548	-278 605	-29 160	-767 705	-420 789
Finansieringsverksamheten						
Teckningsoptioner	756	-	756	-	756	-
Utdelning	-19 071	-15 648	-9 536	-9 536	-38 144	-34 719
Upptagna lån	268 339	-	268 958	-	713 564	445 225
Checkräkningskredit	39 400	-	39 400	-	39 400	-
Amortering	-23 312	-	-22 023	-	-23 512	-200
Uppläggningskostnader	-2 271	-251	-2 271	-251	-9 238	-9 489
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	263 841	-15 899	275 284	-9 787	680 555	400 817
Periodens kassaflöde	-151 295	-108 967	42 838	-25 892	9 587	51 915
Likvida medel vid periodens början	280 471	228 556	86 338	145 481	119 589	228 556
Likvida medel vid periodens slut	129 176	119 589	129 176	119 589	129 176	280 471



- Kvartalet
april - juni 2025
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Resultat januari - juni 2025
- Aktuell intjäningsförmåga
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större
utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Aktien
- Finansiering
- KONCERNEN
 - Rapport över
totalresultatet
 - Rapport över
finansiell ställning
 - Rapport över förändring
i eget kapital
 - Rapport över
kassaflöde

MODERBOLAGET

→ Resultat-
räkning i
sammandrag

Balansräkning
i sammandrag

- Nyckeltal
- Övrig information
- Definitioner
- Styrelsens intygande

Resultaträkning i sammandrag

Moderbolaget

Belopp i tusentals kronor, tkr	Jan-jun		Apr-jun	
	2025	2024	2025	2024
Nettoomsättning	2 345	2 776	1 100	1 409
Administrationskostnader	-8 432	-5 438	-4 262	-2 513
Rörelseresultat	-6 087	-2 662	-3 162	-1 104
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6 005	5 541	2 744	2 867
Finansiella kostnader	-11 361	-	-5 652	-
Resultat efter finansiella poster	-11 444	2 879	-6 070	1 763
Resultat före skatt	-11 444	2 879	-6 070	1 763
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-11 444	2 879	-6 070	1 763

Balansräkning i sammandrag

Moderbolaget

Belopp i tusentals kronor, tkr	30 jun 2025	31 dec 2024
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	138 592	97 567
Maskiner och inventarier	48	43
Långfristiga fordringar koncernföretag	487 205	365 406
Summa anläggningstillgångar	625 845	463 016
Kortfristiga fordringar koncernföretag	205 935	176 004
Övriga kortfristiga fordringar	95	705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 516	15 831
Kassa och bank	17 899	217 177
Summa omsättningstillgångar	225 445	409 717
Summa tillgångar	851 290	872 733
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	7 335	7 335
Fritt eget kapital	457 216	506 046
Eget kapital	464 551	513 381
Obligationslån	292 302	291 445
Långfristiga skulder	292 302	291 445
Leverantörsskulder	58	2 850
Kortfristiga skulder koncernföretag	19 311	50 615
Checkräkningskredit	39 400	-
Övriga kortfristiga skulder	29 097	9 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 571	4 740
Summa kortfristiga skulder	94 437	67 907
Summa skulder	386 739	359 353
Summa eget kapital och skulder	851 290	872 733



Nyckeltal

Koncernen

- Kvartalet
april - juni 2025
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Resultat januari - juni 2025
- Aktuell intjäningsförmåga
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större
utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Aktien
- Finansiering
- KONCERNEN
 - Rapport över
totalresultatet
 - Rapport över
finansiell ställning
 - Rapport över förändring
i eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning
i sammandrag
 - Balansräkning
i sammandrag
- Nyckeltal
- Övrig information
- Definitioner
- Styrelsens intygande

	Jan-Jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
<i>tkr, om inget annat anges</i>	2025	2024	2025	2024	2024-2025	2024
Fastighetsrelaterade						
Antal fastigheter, st	34	21	34	21	34	27
Uthyrningsbar area, m²	232 087	186 479	232 087	186 479	232 087	206 861
Fastigheternas verkliga värde	2 613 447	1 740 279	2 613 447	1 740 279	2 613 447	2 092 689
Fastigheternas verkliga värde, kr/m²	11 261	9 332	11 261	9 332	11 261	10 151
Hyresvärde	189 637	134 301	189 637	134 301	189 637	158 746
Hyresvärde, kr/m²	817	720	817	720	817	770
Återstående hyrestid, år	7,0	6,90	7,0	6,90	7,0	7,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7	97,6	98,7	97,6	98,7	98,4
Ytmässig uthyrningsgrad, %	99,2	98,7	99,2	98,7	99,2	99,1
Direktavkastning, %	6,4	7,3	6,4	7,3	6,3	7,2
Överskottsgrad, %	92,7	94,1	92,7	94,2	91,2	91,6
Aktierelaterade						
Antal utestående aktier vid periodens slut	7 335 000	7 335 000	7 335 000	7 335 000	7 335 000	7 335 000
Genomsnittligt antal aktier	7 335 000	7 335 000	7 335 000	7 335 000	7 335 000	7 335 000
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,84	6,18	3,07	3,18	11,22	11,56
Periodens resultat per aktie, kr	9,51	7,28	5,43	3,38	11,01	8,78
Eget kapital per aktie, kr	148,38	142,46	148,38	142,46	148,38	143,96
Substansvärde per aktie, kr	166,97	158,88	166,97	158,88	166,97	160,27
Finansiella						
Soliditet, %	38,4	52,5	38,4	52,5	38,4	42,9
Belåningsgrad, %	56,8	44,5	56,8	44,5	56,8	59,2
Avkastning på eget kapital, %	13,0	10,3	14,7	9,4	7,6	6,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	1,8	2,1	1,8	2,1	1,8	2,1
Genomsnittlig räntebindningstid, år	1,7	2,1	1,7	2,1	1,7	1,4
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	3,91	2,95	3,91	2,95	3,91	3,96
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	5,3	2,5	5,3	3,0	4,4
Nettoskuld	1 323 478	630 157	1 323 478	630 157	1 323 478	930 906
Nettobelåningsgrad, %	50,6	36,2	50,6	36,2	50,6	44,5
Skuldkvot, ggr	9,4	5,6	8,9	5,5	10,6	8,5



- Kvartalet
april - juni 2025
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Resultat januari - juni 2025
- Aktuell intjäningsförmåga
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större
utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Aktien
- Finansiering
- KONCERNEN
 - Rapport över
totalresultatet
 - Rapport över
finansiell ställning
 - Rapport över förändring
i eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning
i sammandrag
 - Balansräkning
i sammandrag
- Nyckeltal
- Övrig
information
 - Definitioner
 - Styrelsens intygande

Övrig information

Anställda

Koncernen har haft fyra anställda under perioden, bolagets verkställande direktör, CFO, fastighetschef och en affärsutvecklare. Bolagsförvaltning utfördes genom managementavtal av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

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 obestand eller uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drift- och underhållskostnader då ca 93 % av fastigheterna är uthyrda med trippelnetto avtal där ansvar för löpande drift och underhåll samt fastighetsskatt ligger på hyresgästen och endast planerat underhåll (bärande konstruktion, tak fasader, installationer) är fastighetsägarens ansvar. I nio av koncernens fastigheter ansvarar även hyresgästerna för planerat underhåll.

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 2024, sid 46.

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

I juli tillträdde fastigheten Lerum Berg 1:44 till ett värde om 33 mkr. Den uthyrningsbara arean uppgår till 2 530 m². Den årliga hyresintäkten uppgår till 2,3 mkr och den återstående hyrestiden är 10 år.

Kommande utdelningar

Beslutad utdelning	Belopp i kr/aktie	Sista handelsdag med utdelning	Handelsdag utan utdelning	Avstämningsdag	Likviddag
Ordinarie utdelning	0,13	26 september 2025	29 september 2025	30 september 2025	3 oktober 2025
Ordinarie utdelning	0,13	23 december 2025	29 december 2025	30 december 2025	7 januari 2026



Kvartalet
april - juni 2025
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Resultat januari - juni 2025
Aktuell intjäningsförmåga
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Finansiering
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring i eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning i sammandrag
Balansräkning i sammandrag
Nyckeltal
Övrig information
→ Definitioner
Styrelsens intygande

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital under perioden.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med redovisat värde på förvaltningsfastigheter.

Fastigheternas direktavkastning

Periodens driftnetto omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.

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

Räntebärande skulder minskat med redovisade likvida medel och likvida medel redovisade bland kortfristiga fordringar.

Skuldkvot

Nettoskuld dividerat med driftnetto med avdrag för administrationskostnader ("EBITDA"), omräknat till 12 månader.

Långsiktigt substansvärde

Långsiktigt substansvärde beräknat som redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av reserveringar för räntederivat och uppskjuten skatt.

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antalet aktier.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat plus finansnetto dividerat med finansnetto.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

WAULT

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

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala intäkter.



Kvartalet
april - juni 2025

Kommentar av VD

Detta är Logistri

Resultat januari - juni 2025

Aktuell intjäningsförmåga

Fastighetsportföljen

Fastighetstransaktioner

Pågående större
utvecklingsprojekt

Hållbarhetsarbete och ESG

Aktien

Finansiering

KONCERNEN

Rapport över
totalresultatet

Rapport över
finansiell ställning

Rapport över förändring
i eget kapital

Rapport över kassaflöde

MODERBOLAGET

Resultaträkning
i sammandrag

Balansräkning
i sammandrag

Nyckeltal

Övrig information

Definitioner

→ Styrelsens intygande

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 20 augusti 2025

Stockholm den 20 augusti 2025

Logistri Fastighets AB
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 20 augusti 2025.

Kommande rapporteringstillfällen

12 november 2025 Delårsrapport Q3

11 februari 2026 Bokslutskommuniké



För ytterligare information

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