

Logistri Fastighets AB (publ)

Halvårsrapport januari – juni 2019



ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 23 015 (11 359) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 22 018 (11 499) tkr
- Periodens resultat uppgick till 29 733 (4 317) tkr

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 35 080 (22 636) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 33 682 (22 479) tkr
- Periodens resultat uppgick till 33 751 (8 724) tkr

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Logistri Fastighets AB (publ) växer med nytt förvärv. Under första halvåret har bolaget planerat och genomfört det första nyförvärvet i Logistri och bolaget tillträdde en ny fastighetsportfölj med 10 fastigheter i Stockholm och södra Sverige till ett värde om cirka 584 000 tkr i början av andra kvartalet. Efter förvärvet omfattar Logistris fastighetsportfölj 17 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 200 000 tkr.

I samband med förvärvet genomförde bolaget en framgångsrik nyemission som innebar att bolagets ägarbas breddades med ett flertal nya aktieägare, vilket ger bolaget ytterligare möjligheter att utvecklas och växa i framtiden.

Fokus under perioden har varit på att säkerställa en smidig övergång för våra nya hyresgäster och att åtaganden mot bolagets alla intressenter har uppfyllts efter tillträdet. Speciell omsorg har lagt på att dels säkerställa att intäkter och kostnader följer antagandena från förvärvsanalysen, dels att tillsammans med våra hyresgäster identifiera förbättringsmöjligheter och hitta nya utvecklingsidéer för värdeutveckling.

Under andra kvartalet har bolaget även initierat och genomfört en sammanläggning av det nya obligationslånet om 350 000 tkr som emitterades i samband med förvärvet i slutet av mars månad 2019 med den tidigare emitterade obligationen om 375 000 tkr, genom ett så kallat skriftligt förfarande.

Processen avslutades planenligt veckan före midsommar och koncernen har nu ett obligationslån om 725 000 tkr som enda externa skuldfinansiering.

Resultatet för koncernen har utvecklats som planerat under andra kvartalet. Koncernens fastigheter är fortsatt fullt uthyrda och har en viktad återstående hyrestid om cirka 10 år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Förvärv av fastighetsportfölj med 10 fastigheter om totalt cirka 70 000 kvadratmeter till ett värde om 584 000 tkr.

Nyemission av stamaktier innebärande att antalet utestående aktier ökade med 2 370 000 aktier från 2 520 000 aktier till totalt 4 890 000 aktier och aktiekapitalet ökade med 2 370 tkr från 2 520 tkr till totalt 4 890 tkr.

Genomförande av ett skriftligt förfarande, genom dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ), för att inhämta obligationsinnehavarnas tillstånd att ändra de allmänna villkoren för obligationerna.

Syftet med ändringarna var huvudsakligen att möjliggöra:

- en internöverlåtelse av den nyligen förvärvade fastighetsportföljen
 - att Logistri Portfolio 1 AB (publ) övertog samtliga rättigheter och förpliktelser under säkerställda obligationslån med ISIN SE0012455020 från moderbolaget genom ett utbyte av obligationer
 - att dotterbolaget utökade sitt obligationslån med ISIN SE0010413989 med ytterligare obligationer om 350 000 tkr till totalt 725 000 tkr.
- Omstruktureringen under villkoren för obligationen, villkoren för dotterbolagets obligation och i enlighet med det skriftliga förfarandet för dotterbolagsobligationen slutfördes den 18 juni 2019.

En extra bolagsstämma hölls den 13 juni 2019 där stämman beslutade om vinstutdelning för ägarna till de nyemitterade aktierna med rätt till samma utdelning som de tidigare aktieägarna.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

LOGISTRI FASTIGHETS AB (PUBL) I KORTHET

Logistri Fastighets AB (publ), med org.nr 559122–8654, är ett växande fastighetsbolag med affärsidé att äga, utveckla och förvalta lager- och lättindustrifastigheter i Sverige. Fastigheterna är belägna i Stockholm och södra Sverige i goda lägen med direkt närhet till Sveriges största vägar och hamnar. Logistri Fastighets AB (publ) registrerades den 25 augusti 2017 och är koncernmoderbolag. Koncernens fastigheter omfattar från den 1 april 2019 cirka 171 000 kvm uthyrbar area fördelat på

17 fastigheter med en genomsnittlig återstående hyrestid om tio år.

Koncernmoderbolagets aktie noterades på Spotlight Stock Market den 23 oktober 2017. Ingen hyresgäst representerar mer än cirka 12 % av hyresflödena och avsikten är att minska denna andel ytterligare via framtida förvärv. Koncernens ekonomiska uthyrningsgrad är fortsatt 100 %.

Koncernen har ett säkerställt obligationslån om 725 000 tkr som enda externa skuldfinansiering. Obligationen är noterad på Nasdaq First North Bond Market.

Bolagets verkställande direktör är Ulf Attebrant och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

	2019-04-01- 2019-06-30	2018-04-01- 2018-06-30	2019-01-01- 2019-06-30	2018-01-01- 2018-06-30
<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>				
Hyresintäkter, inklusive serviceintäkter	23 209	11 605	35 274	23 128
Driftnetto	22 018	11 499	33 682	22 479
Förvaltningsresultat	10 829	5 487	16 729	10 849
Resultat före skatt	32 187	5 487	38 087	10 849
Resultat per aktie, kr	6,1	1,7	8,9	3,5
Marknadsvärde fastigheterna	1 194 140	600 000	1 194 140	600 000
Eget kapital per aktie, kr	96,8	90,8	96,8	90,8
Antal utestående aktier, stycken	4 890 000	2 520 000	4 890 000	2 520 000
Avkastning på eget kapital, %	24,5	7,3	18,1	7,4
Belåningsgrad, %	60,5	62,5	60,5	62,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,8	2,8	2,8
Soliditet, %	37,9	37,2	37,9	37,2
Överskottsgrad, %	94,9	99,1	95,5	97,2
EPRA NAV per aktie, kr	95,2	91,3	95,2	91,3
Fastigheternas direktavkastning, %	7,4	7,7	5,6*	7,5

* Fastigheternas direktavkastning påverkas av gjort tilläggsförvärv den 1 april 2019, extrapoleras driftnettot att motsvara 12 månader baserat på driftnetto från totalt bestånd efter tilläggsförvärv blir fastigheternas direktavkastning motsvarande 7,4%

FINANSIELL UTVECKLING

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

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna förvärvades i september 2017 och i april 2019. Fastigheterna i den första portföljen värderades per den 31 december 2018 och den nya fastighetsportföljen under februari 2019. Värdering har utförts av externa och oberoende värderare till ett bedömt marknadsvärde om 1 198 140 tkr.

FINANSIERING

Bolaget är finansierat genom att bolagets dotterbolag Logistri Portfolio 1 AB (publ) har emitterat ett säkerställt obligationslån om 725 000 tkr. Obligationen är noterad på Nasdaq First North Bond Market.

Bolaget emitterade i dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ) ett första säkerställt obligationslån om 375 mkr (ISIN SE0010413989) i samband med förvärvet av en portfölj med 7 fastigheter den 3 oktober 2017. Obligationen emitterades till en underkurs om 97 % och noterades på Nasdaq First North Bond Market med första handelsdag den 3 november 2017.

I samband med förvärvet den 1 april 2019 av ytterligare en portfölj bestående av 10 fastigheter emitterade bolaget ett andra säkerställt obligationslån om 350 000 tkr (ISIN SE0012455020) i moderbolaget Logistri Fastigheter AB (publ). Obligationen emitterades till en underkurs om 99,75 %. Genom ett skriftligt förfarande som inleddes den 17 april 2019 godkände obligationsinnehavarna en omstrukturering (även kallad "Restructuring") under villkoren för obligationen, villkoren för dotterbolagets obligation och i enlighet med det skriftliga förfarandet, innebärande att den första obligationslånet utökades från 375 000 tkr till 725 000 tkr och det andra obligationslånet genom bland annat ett byte av obligationer stängdes ner. Omstruktureringen avslutades den 18 juni 2019. Koncernen har därmed som enda externa skuldfinansiering vid utgången av perioden

ett säkerställt obligations-lån om 725 000 tkr, med ISIN SE0010413989, som är noterat på Nasdaq First North Bond Market.

Obligationen löper till 20 maj 2021 med en fast kupongränta om 4,0 % per år med kvartalsvisa ränteutbetalningar och är amorteringsfri.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Logistri Fastighets AB hade vid periodens utgång 652 (339) aktieägare. Totalt emitterade aktier var vid periodens utgång 4 890 000 stycken.

Årsstämman den 4 april 2019 beslutade om en utdelning på 9,00 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 22 680 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter.

Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning var den 8 april 2019, 28 juni 2019 samt kommer att vara 27 september 2019, 27 december 2019.

Genom nyemission den 22 mars 2019 utställdes 2 370 000 BTA (bevis om Betald Tecknad Aktie) som konverterades till aktier per den 13 april 2019. De nyemitterade aktierna omfattades inte av det beslut om utdelning som årsstämman fattade den 4 april 2019. Vid extra bolagsstämma den 13 juni 2019 beslutades om utdelning motsvarande 2,25 kr per aktie vid de tre avstämningsdagar som infaller efter den extra bolagsstämman. Det innebär att beslutet inte avviker från nuvarande/tidigare beslutade utdelningspolicy om 2,25 kr per aktie och utdelningstillfälle, vilket medför en sammanlagt total utdelning om 9 kr per aktie och kalenderår. Total beslutad utdelning till bolagets aktieägare är därmed 38 677 500 tkr för 2019.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift.

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 drifts- och underhållskostnader då nio fastigheter är uthyrda med avtal där hyresgästerna ansvarar för och bekostar samtliga drifts- och underhållskostnader (även utbyte av byggnadsdelar). För fem fastigheter ansvarar bolaget för planerat underhåll (bärande konstruktion, tak, fasader, installationer etc) men inte löpande driftskostnader och reparationer samt för tre fastigheter ansvarar och bekostar bolaget felavhjälpande och planerat underhåll samt vidarefakturera driftskostnader till hyresgästerna.

Fastighetsskatt vidarefaktureras till samtliga hyresgäster.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar ikraft. Det innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 5 000 tkr. De nya reglerna för ränteavdragsbegränsningar har en begränsad negativ påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-04-01- 2019-06-30	2018-04-01- 2018-06-30	2019-01-01- 2019-06-30	2018-01-01- 2018-06-30
Hysesintäkter	23 015	11 359	35 080	22 636
Serviceintäkter	194	246	194	492
Drift- och underhållskostnader	-527	78	-682	-282
Fastighetsskatt	-664	-184	-910	-367
Driftnetto	22 018	11 499	33 682	22 479
Administrationskostnader	-1 788	-1 081	-2 626	-1 771
Finansiella intäkter	3	-	5	-
Finansiella kostnader	-9 404	-4 931	-14 332	-9 859
Förvaltningsresultat	10 829	5 487	16 729	10 849
<i>Värdetförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	21 358	-	21 358	-
Resultat före skatt	32 187	5 487	38 087	10 849
Skatt	-2 454	-1 170	-4 336	-2 125
Periodens resultat	29 733	4 317	33 751	8 724
Resultat per aktie, SEK	6,1	1,7	8,9	3,5
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 890	2 520	3 777	2 520

BALANSRÄKNING, KONCERNEN
Belopp i tusentals kronor, tkr
2019-06-30 2018-12-31

	2019-06-30	2018-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 198 140	614 140
Maskiner och inventarier	28	-
Övriga långfristig fordran	5 153	-
Uppskjutna skattefordringar	417	-
Summa anläggningstillgångar	1 203 738	614 140
Kundfordringar	1 792	216
Övriga kortfristiga fordringar	6 882	1 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 490	1 458
Likvida medel	35 686	24 230
Summa omsättningstillgångar	46 850	27 831
SUMMA TILLGÅNGAR	1 250 588	641 971
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	473 760	254 384
Totalt eget kapital	473 760	254 384
Upplåning	709 228	363 616
Uppskjutna skatteskulder	8 679	8 341
Övriga långfristig skuld	5 153	-
Summa långfristiga skulder	723 060	371 957
Leverantörsskulder	2 407	4 998
Aktuella skatteskulder	7 449	2 839
Övriga kortfristiga skulder	35 543	2 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 369	5 645
Summa kortfristiga skulder	53 768	15 630
Summa skulder	776 828	387 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 250 588	641 971

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-04-01- 2019-06-30	2018-04-01- 2018-06-30	2019-01-01- 2019-06-30	2018-01-01- 2018-06-30
Resultat efter finansiella poster	10 829	5 487	16 729	10 849
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	2 056	1 177	3 234	2 355
Betald skatt	-	-210	-	-210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	12 885	6 454	19 963	12 955
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	-1 792	445	-1 576	-81
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 628	-1 584	-5 987	-514
Ökning/minskning av leverantörsskulder	2 011	1 410	-2 591	-22 525
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-3 503	-6 344	3 306	-6 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 973	381	13 115	-16 134
<i>Investeringsaktiviteter</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-561 870	-	-561 870	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-800	-840	-800	-3 360
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-562 670	-840	-562 670	-3 360
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Nyemission	-	-	237 000	-
Emissionskostnader	-4 427	-	-12 697	-
Återbetalning lån	219 665	-	-	-
Upptagande av obligationslån	-2 372	-	342 378	-
Utdelning	-5 670	-5 670	-5 670	-5 670
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	207 196	-5 670	561 011	-5 670
Periodens kassaflöde	-347 501	-6 129	11 456	-25 164
Likvida medel vid årets början	383 187	31 904	24 230	50 939
Likvida medel vid periodens slut	35 686	25 775	35 686	25 775
Betalda räntor	-7 250	-3 750	-11 000	-7 500

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-04-01- 2019-06-30	2018-04-01- 2018-06-30	2019-01-01- 2019-06-30	2018-01-01- 2018-06-30
Nettoomsättning	547	789	1 149	1 149
Administrationskostnader	-1 329	-1 150	-2 125	-2 106
Rörelseresultat	-782	-361	-976	-957
Ränteintäkter från koncernbolag	2 144	-	2 144	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-1 148	-	-4 464
Resultat efter finansiella poster	1 362	-1 509	1 168	-5 421
Koncernbidrag	-645	1 986	-	5 724
Resultat före skatt	717	77	1 168	303
Skatt	-	-358	-	-1 049
Periodens resultat	717	-281	1 168	-746

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-06-30	2018-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	11 154	3 500
Långfristig koncernintern fordring	214 415	-
Summa anläggningstillgångar	225 569	3 500
Kundfordringar	-	193
Fordringar hos koncernföretag	206 150	211 482
Övriga kortfristiga fordringar	1 757	765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	567	1 433
Summa omsättningstillgångar	208 474	213 897
Likvida medel	6 187	196
SUMMA TILLGÅNGAR	440 230	217 569
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 890	2 520
Fritt eget kapital	413 804	213 383
Eget kapital	418 694	215 903
Leverantörsskulder	2 178	1 426
Övriga kortfristiga skulder	17 010	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 348	240
Summa kortfristiga skulder	21 536	1 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	440 230	217 569

ALLMÄN INFORMATION

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Logistri Fastighets AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna bokslutskommuniké har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

IFRS 16 Leasing, tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. I egenskap av leasetagare har Logistri gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som det enda. Logistri redovisar från och med 1 januari 2019 tomträttsavtal motsvarande cirka 5 153 tkr som tillgång och en motsvarande skuldpost. Tomträttsavgäld kopplade till dessa avtal, som tidigare redovisats inom driftnettot, kommer att redovisas som finansiella kostnader inom finansnettot. Kostnaderna uppskattas för 2019 att uppgå till runt 259 tkr.

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 2018, sidorna 12-19.

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

REVISION

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

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

Fastigheternas direktavkastning

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

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Denna halvårsrapport för Logistri Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 28 augusti 2019.

Stockholm den 28 augusti 2019
Logistri Fastighets AB (publ)
Org.nr: 559122-8654

Lennart Öman
Styrelseordförande

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Peter Hogren
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Henrik Viktorsson
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna halvårsrapport är sådan information som Logistri Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 augusti 2019.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-11-28 Delårsrapport Q3
2019-02-27 Bokslutskommuniké 2019

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Ulf Attebrant, VD
Mail: ulf.attebrant@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 87

Anna Karnöskog, Business Manager
Mail: anna.karnoskog@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 91

Logistri Fastighets AB (publ)
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559122-8654
Hemsida: www.logistri.se