



2025

Års- och hållbarhetsredovisning



LOGISTEA



Innehåll

Introduktion

- 4 Om Logistea
- 6 Året i korthet
- 7 Vd har ordet
- 9 Fyra skäl att investera

Bolagsstyrning

- 35 Bolagsstyrningsrapport
- 41 Styrelse och revisor
- 42 Ledande befattningshavare
- 44 Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
- 45 Logisteas aktie

Strategi och omvärld

- 11 Omvärldstrender
- 13 Marknadsanalys
- 15 Strategi
- 17 Mål och måluppfyllelse
- 18 Intjäningsförmåga

Finansiell information

- 48 CFO-ord
- 49 Förvaltningsberättelse
- 51 Risker och riskhantering
- 55 Koncernens finansiella rapporter
- 58 Moderbolagets finansiella rapporter
- 61 Redovisningsprinciper och noter
- 82 Styrelsens försäkran
- 83 Revisionsberättelse

Verksamhet

- 20 Värdeskapande affärsmodell
- 22 Fastighetsportfölj
- 24 Förvärv
- 26 Utveckling
- 29 Förvaltning

Hållbarhetsrapport

- 89 Logisteas hållbarhetsår
- 90 Hållbarhetsstyrning
- 92 Väsentlighetsanalys och intressentdialog
- 93 Hållbarhetsstrategi
- 94 Hållbarhetsmål
- 95 Gröna fastigheter
- 102 Socialt värdeskapande
- 104 Ansvarsfullt ägande
- 105 EPRA sBPR
- 107 Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten

Finansiering

- 32 Finansiering

Övrigt

- 109 Fastighetsförteckning
- 112 EPRA nyckeltalsberäkningar
- 117 Alternativa nyckeltal
- 118 Övriga definitioner
- 119 Information till aktieägarna

Notera att originalversionen av års- och hållbarhetsredovisningen är upprättad i formatet för enhetlig elektronisk rapportering (Esef) och är publicerad på www.logistea.se.

Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnen LOGI A och B.



- 4 Om Logistea
- 6 Året i korthet
- 7 Vd har ordet
- 9 Fyra skäl att investera

Introduktion

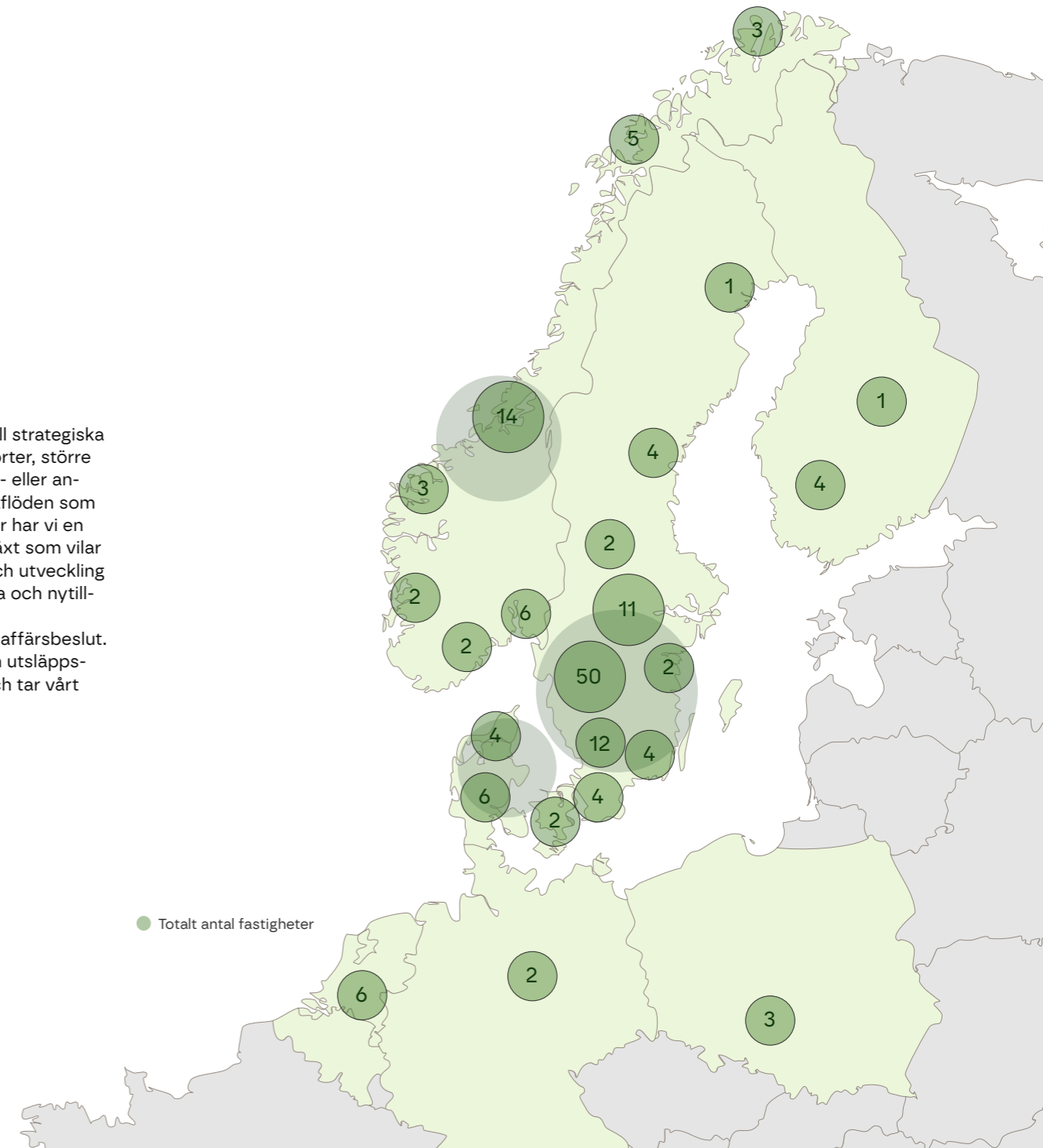
Ledande position i Norden

Logistea är ett växande fastighetsbolag med en ledande position på den nordiska marknaden för fastigheter inom lager, logistik och lätt industri. Vår affärsmodell och strategi innebär att vi förvärvar, utvecklar och förvaltar hållbara fastigheter i attraktiva lägen med fokus på fortsatt tillväxt och långsiktiga relationer med våra hyresgäster.



Logisteas fastighetsbestånd är koncentrerat till strategiska logistik- och industrilägen nära städer och tätorter, större trafikleder, flygplatser, järnvägar, hamnar, fiske- eller annan livsmedelsindustri. Tack vare stabila kassaflöden som genereras av långsiktiga och solida hyresgäster har vi en stark finansiell ställning. Det möjliggör vår tillväxt som vilar på förvärv, investeringar i befintligt bestånd och utveckling av nya anläggningar i samarbete med befintliga och nytillkomna hyresgäster.

Hållbarhet är alltid en prioriterad fråga i alla affärsbeslut. Vi arbetar aktivt med energieffektivisering och utsläppsminskningar, främjar socialt värdeskapande och tar vårt långsiktiga ansvar som fastighetsägare.

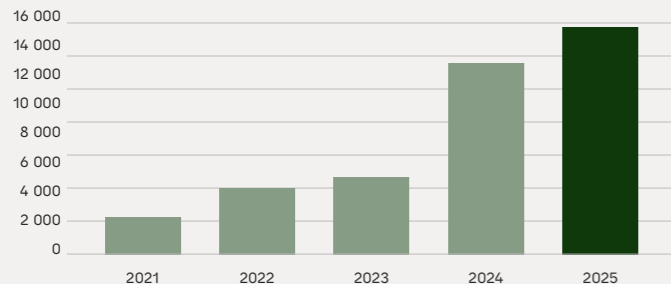


Ökat fastighetsvärde

Fastighetsvärde

15,7 Mdkr

Fastighetsvärde, Mkr

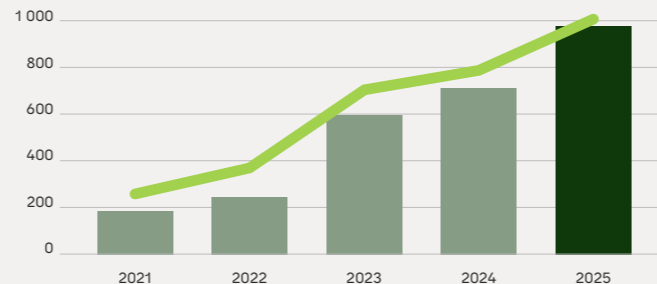


● Fastighetsvärde på balansdagen

Hysesvärde

1 143 Mkr

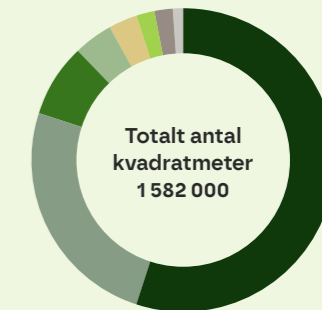
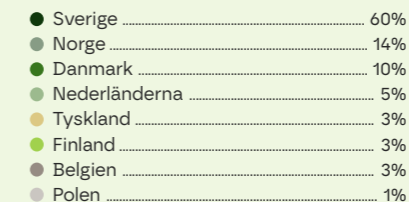
Hysesintäkter och driftnetto, Mkr



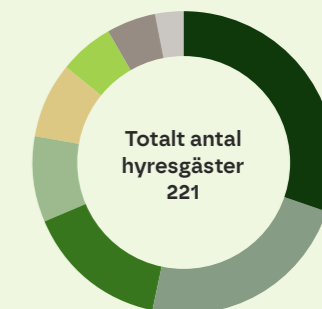
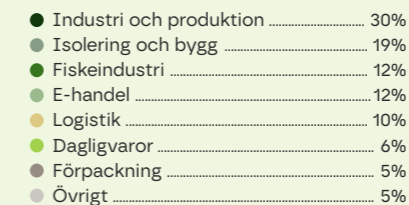
● Hysesintäkter ● Driftnetto

Diversifiering

Uthyrningsbar yta per land



Branschdiversifiering för hyresgäster



→ Läs mer om våra fastigheter på sid 19–31.

Stabila kassaflöden

Genomsnittlig återstående avtalslängd

9,4 år

Uthyrningsgrad

96,9 %

Belåningsgrad

48,4 %

Andel indexerade hyresavtal

99 %

Stärkta finanser möjliggjorde många förvärv

Under 2025 har Logistea stärkt sin finansiella ställning vilket möjliggjort fortsatt värdeskapande genom en rad selektiva förvärv runtom i Norden i linje med vår tillväxtstrategi, samt genom kundtillvärd projektutveckling och lyhörd förvaltning. Viktiga konkreta steg har också tagits inom hållbarhet, vad gäller både rapportering och praktiska satsningar på till exempel solceller och batterilager.

Händelser under året



Aktien och finansiering

- I mars emitterade Logistea framgångsrikt gröna obligationer om 250 MSEK under det befintliga obligationsramverket 2024/2028 med en total ram om 1 000 MSEK. Efter emissionen uppgick det utestående beloppet till 850 MSEK.
- I juni genomförde Logistea en riktad nyemission om cirka 500 MSEK före transaktionsrelaterade kostnader, genom ett accelererat book building-förfarande där 36 miljoner B-aktier emitterades till en teckningskurs om 13,90 SEK per aktie.
- Under mars och september omvandlades cirka 7,3 miljoner A-aktier till B-aktier på ägarnas begäran, vilket minskade antalet röster i Logistea.

Förvärv och försäljningar

- Under året har Logistea förvärvat totalt elva fastigheter till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om totalt cirka 2 171 MSEK och total uthyrningsbar yta om 176 112 kvadratmeter. Samtliga förvärvade fastigheter är fullt uthyrda på långa hyresavtal.

Projekt och uthyrning

- I december färdigställde Logistea sitt hittills största nybyggnadsprojekt, en anläggning på 31 000 kvadratmeter i Nässjö som hyrs av Intersport som nytt centrallager med ett 15-årigt hyresavtal. Den totala investeringen uppgick till cirka 204 MSEK och årlig hyresintäkt uppgår till cirka 14,7 MSEK.
- Under året ingick Logistea nya och förnyade mångåriga hyresavtal med de befintliga kunderna Tree Logistics AB i Mjölby, Hårds Transport AB i Ljungby och Jonas Ihreborn AB i Värnamo.

Hållbarhet

- Logistea har stärkt sin hållbarhetsstyrning genom uppdaterade styrdokument och utökad rapportering, inklusive rapportering av växthusgasutsläpp i Scope 3 för första gången.
- Energiprestandan i fastighetsbeståndet förbättrades ytterligare, där 59 procent av den uthyrningsbara ytan vid årets slut uppnådde energiklass C eller bättre. Logistea fortsatte även att investera i förnybar energi genom installation av två solcellsanläggningar med en total kapacitet om 1,1 MWp.
- Logistea har tillsammans med Rebaba genomfört ett innovativt energilagringssystem, där parterna har använt batterier från elfordon i andra livscykeln till ett nytt batterilagringssystem. Samarbetet fick finansiellt stöd från Energimyndigheten (se vidare sid. 30).
- Under året genomförde Logistea klimatriskanalyser för samtliga fastigheter i beståndet, vilka utgör underlag för prioritering och fortsatta åtgärder.

Nyckeltal

| Fastighetsrelaterade | 2025 | 2024 |
|--|--------|--------|
| Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr | 15 729 | 13 221 |
| Intäkter, Mkr | 1 083 | 713 |
| Hyresvärde, Mkr | 1 143 | 953 |
| Driftnetto, Mkr | 976 | 601 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 96,9 | 96,9 |
| Överskottsgrad, % | 91,1 | 85,1 |
| Justerad överskottsgrad, % | 96,6 | 93,2 |
| Antal förvaltningsfastigheter, st | 155 | 143 |

Finansiella

| | | |
|---------------------------------|-------|-------|
| Avkastning på eget kapital, % | 10,7 | 7,0 |
| Soliditet, % | 44,9 | 45,6 |
| Räntebärande nettoskuld, Mkr | 7 617 | 6 357 |
| Belåningsgrad, % | 48,4 | 48,1 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,6 | 2,1 |
| Genomsnittlig ränta, % | 4,4 | 5,0 |
| Genomsnittlig räntebindning, år | 2,3 | 3,1 |

Aktierelaterade

| | | |
|--|-------|------|
| Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr | 1,04 | 0,6 |
| Resultat per stamaktie A och B, kr | 1,58 | 1,0 |
| Substansvärde (NRV) per stamaktie A och B, kr | 16,59 | 15,3 |

→ För definitioner av nyckeltal, läs mer på sid. 117-118.

Vältrimmad plattform för fortsatt tillväxt

Under 2025 har Logistea tagit tydliga ytterligare steg framåt och etablerat sig som en ledande nordisk fastighetsaktör inom segmentet lager, logistik och lätt industri. Verksamhetsåret präglades av lönsam tillväxt, kraftigt förbättrad intjäningsförmåga samt ett fortsatt fokus på kassaflöde och en stark balansräkning.

Vd har ordet

Niklas Zuckerman



Vi är aktiva ägare som löpande utvecklar vårt befintliga bestånd och investerar i till- och nybyggnation, tillsammans med våra hyresgäster.

Utvecklingen under året är ett kvitto på att vi stärkt vår organisation ytterligare vilket har möjliggjort fortsatt lönsam tillväxt i de nordiska länderna. Med engagerade medarbetare, bland annat inom förvaltning och transaktion, kan vi framöver fortsätta att skapa långsiktig värdetillväxt i enlighet med vår strategi, som består av fyra tydliga prioriteringar. Vi förvärvar långsiktiga fastigheter i bra lägen med fokus på Norden. Vi är aktiva ägare som löpande utvecklar vårt befintliga bestånd och investerar i till- och nybyggnation, tillsammans med våra hyresgäster. Vi satsar på en diversifierad och stabil kundbas med långa hyreskontrakt. Slutligen bedriver vi vår verksamhet resurseffektivt och hållbart.

När Logistea 2024 gick samman med KMC fanns det ett antal synergier vi eftersträvade och som vi nu har uppnått. Vår nya geografiska differentiering möjliggör, i kombination med en attraktiv finansieringsmarknad, nordisk tillväxt genom förvärv i flera länder. Samtidigt har likviditeten i aktien ökat och under våren breddade vi vår ägarbild än mer genom en riktad nyemission som omfattade aktier till ett värde om cirka 500 MSEK, vilket stärkte vår kassa och balansräkning ytterligare.

Logistea är ett bolag där aktiv förvaltning och värdeskapande transaktioner alltjämt gör att vår tillväxt ger verkliga avtryck på de totala nyckeltalen och för våra aktieägare. För 2025 uppgick vårt driftnetto till 976 MSEK (601), vilket motsvarar en uppgång om 62 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet uppgick till 511 MSEK (211),

en uppgång om 142 procent jämfört med 2024. Detta trots att den starkare kronan bidrog till ett något lägre resultat från våra utländska investeringar, motsvarande en negativ effekt på 14 MSEK på driftnettot respektive 8 MSEK på förvaltningsresultatet. I intjäningsförmågan, baserad på aktuella hyresintäkter och kostnader på balansdagen, uppgick förvaltningsresultatet till 603 MSEK (476), eller 1,18 SEK (1,00) per aktie. Substansvärdet per aktie ökade till 16,59 SEK (15,33).

Kassaflöde med god förutsägbarhet

En viktig möjliggörare för vår fortsatta tillväxt är att verksamheten står på en stabil grund med god förutsägbarhet i kassaflödet tack vare en fortsatt hög ekonomisk uthyrningsgrad på 96,9 procent och genomsnittlig återstående kontraktstid som uppgår till 9,4 år. Under 2025 har vår tillväxt drivits av såväl förvärv och genomförda projekt, som investeringar i befintligt bestånd. Totalt tillträdde vi under året elva fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 2 171 MSEK. Främst gjordes förvärven i Sverige, men även två i Finland och ett i Norge. Därutöver har vi färdigställt två projekt, varav ett för Intersport i Nässjö där vi investerade cirka 200 MSEK i vårt största nybyggnadsprojekt hittills. Vid årsskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 15,7 miljarder SEK.

Ett exempel på hur vår aktiva förvaltning bär frukt är att den befintliga hyresgästen Hårds Transport AB valde att ta nästa steg i sin tillväxtresa genom att successivt växa i



Generellt har vi under året sett att marknaden för lager, logistik och lätt industri har fortsatt att visa styrka.

en av våra fastigheter i Ljungby under 2025 och början av 2026. Generellt har vi under året sett att marknaden för lager, logistik och lätt industri har fortsatt att visa styrka trots att den reala ekonomiska tillväxten förblivit dämpad. Segmentet står för en växande andel av den totala investeringsvolymen i Norden, drivet av strukturella trender som e-handel, regionalisering av produktion och ökad efterfrågan på moderna logistiklösningar.

Vi tog även viktiga steg framåt på hållbarhetsområdet under året, då vi antog nya hållbarhetsmål och rekryterade en hållbarhetsexpert i syfte att stärka upp vårt hållbarhetsarbete och rapportering. Som konkreta exempel på framsteg under året kan nämnas att vi noterade en förbättring av vår energiprestanda, där andelen av uthyrningsbar yta som har energiklass mellan A till C under året har ökat från 51 till 59 procent, och i slutet av 2025 nådde upp till en total installerad batterilagringskapacitet på 10,6 MWh i våra fastigheter.

Positiva marknadssignaler

2025 präglades av osäkerhet och därmed minskad riskapitet. Trots detta går det ändå att se positiva signaler på vår nordiska hemmamarknad. Inköpschefsindex inom industrin i Sverige har stärkts under den sista tiden, från 52,9 i januari 2025 till 56,0 i januari 2026, samtidigt som hushållens konsumtion ökar. Ser vi specifikt till branscher med stor bäring för oss, så ökade antalet paket i Sverige med nära 13 procent under 2025 jämfört med föregående år,

enligt Transportföretagens Paketindex.

Efterfrågan inom vårt segment drivs även av ökade krav på robusta leveranskedjor i en orolig tid, liksom av upprustningen av Försvarsmakten och växande efterfrågan från bolag verksamma inom försvarsindustrin. Ett exempel på detta är vår uthyrning till ett väletablerat bolag inom försvarsindustrin, där de växer i vår fastighet i Karlskoga genom ett nytt tioårigt hyresavtal. Även i ett mer osäkert konjunkturläge ger detta anledning till att bedöma vårt segment som fortsatt attraktivt och motståndskraftigt.

Efter flera år av kraftiga räntehöjningar har 2025 också präglats av en successiv stabilisering av räntemarknaden i både Sverige och Europa. Inflationen har fortsatt att falla och centralbankerna gradvis sänkt sina styrräntor. Det har inneburit bättre finansieringsförutsättningar för fastighetsmarknaden och ett mer gynnsamt investeringsklimat. Vi ser tydliga tecken på att avkastningskraven har stabiliserats – och i vissa delmarknader har de börjat sjunka. Under året har aktiviteten på transaktionsmarknaden i Norden följdriktigt ökat.

Finansiell handlingsfrihet framåt

Logistea har en belåningsgrad som uppgår till 48,4 procent, räntetäckningsgrad på 2,6 gånger på rullande tolv månader och skuldkvot på 7,9 gånger. I kraft av vår finansiella styrka lyckades vi på den förbättrade finansieringsmarknaden omförhandla våra lån och få ner vår genomsnittliga ränta till 4,4 procent under året. Med god likviditet och god till-



gång till både bank- och kapitalmarknaden har vi nu finansiell handlingsfrihet att agera när attraktiva affärsmöjligheter uppstår. I transaktionsverksamheten kan vi dessutom dra nytta av att marknaderna i de olika nordiska länderna inte ligger helt i balans med varandra, vilket låter oss satsa där det för ögonblicket är mest gynnsamt.

När jag blickar framåt mot 2026 handlar mycket om att fortsätta göra mer av samma sak som under det gångna året. Vi är långt ifrån nöjda och siktar på fortsatt tillväxt i linje med vår etablerade strategi. Vi ska bygga aktieägarvärde genom att göra fler bra affärer med selektiva förvärv i Norden, investera i och fortsätta att jobba aktivt

med förvaltningen av vårt befintliga bestånd, förbättra verksamhetens resurseffektivitet och hållbarhet, samt förhoppningsvis utveckla ännu fler fina projekt.

Jag vill avsluta med att rikta ett varmt tack till våra medarbetare som med stort engagemang och professionalism bygger Logisteas framgång varje dag. Jag vill också tacka styrelsen för deras strategiska stöd samt kunder och aktieägare för deras förtroende och goda samarbete. Jag ser fram emot ett nytt år av fortsatt framgång tillsammans!



Fyra starka skäl att investera i Logistea

Logistea är idag en betydande aktör på den nordiska fastighetsmarknaden. Vi kännetecknas av stabila kassaflöden och en bevisad förmåga till värdeskapande tillväxt. Här följer fyra starka skäl till att intresset att investera i Logistea ökar.

Stark finansiell ställning

Med finansiellt starka ägare, solida finanser och stabila kassaflöden kan Logistea förverkliga en strategi för tillväxt som skapar långsiktigt hållbart värde. Vi stärker kontinuerligt vår intjäningsförmåga per aktie.

Belåningsgrad

48,4%

Räntetäckningsgrad

2,6 ggr

Diversifierad och långsiktig kundbas

Logisteas hyresgäster är finansiellt stabila företag verksamma inom många olika områden och branscher, vilket minskar våra risker för hyresförluster och vakanser. Låga vakanser och långa hyresavtal levererar stadiga kassaflöden över tid, som blir förutsägbara genom att vi har en stor andel triple net-hyresavtal med full KPI-justering.

Genomsnittlig återstående kontraktslängd

9,4 år

Överskottsgrad

91,1%

Attraktivt tillgångsslag

Logistea verkar i ett attraktivt segment av fastighetsmarknaden. Vi förvärvar och förvaltar fastigheter för lager, logistik och lätt industri. Flera underliggande omvärldstrender gör att dessa idag ger högre avkastning än andra fastighetstyper.

Genomsnittlig värderingsyield

7,3%

Ekonomisk uthyrningsgrad

96,9%

Förmåga till bra affärer

Logisteas effektiva och väldimensionerade organisation utgör ett erfaret team med omfattande transaktionsbakgrund. Vi identifierar bra fastighetsaffärer och utvecklingsmöjligheter utan att tappa fokus på en aktiv förvaltning och klarar av att leverera på vår strategi att skapa värde genom förvärv.

Tillväxtmål – Förvaltningsresultat per aktie

+15%

Måluppfyllelse justerat förvaltningsresultat per aktie

+41%



- 11 Omvärldstrender
- 13 Marknadsanalys
- 15 Strategi
- 17 Mål och måluppfyllelse
- 18 Intjäningsförmåga

Strategi och omvärld

Omvärldstrender

Ett antal trender i omvärlden bidrar till en ökande efterfrågan på lokaler i attraktiva lägen inom vårt segment och på de marknader där Logistea är verksam. Utvecklingen skapar nya affärsmöjligheter som alla bygger på nära och långsiktiga kundrelationer med våra hyresgäster.



Klimatförändringar

Bygg- och fastighetsbranschen har ett stort klimatavtryck och en viktig roll i den gröna omställningen. Ansträngningarna att motverka klimatförändringarna innebär att morgondagens ekonomi baseras på låg energiförbrukning, hållbart producerad energi, elektrifiering, ansvarsfulla tillverkningsprocesser, hållbara material, cirkulära flöden och optimerad logistik med korta transportvägar. Samtidigt finns ett stort behov att anpassa befintliga byggnader för att möta de nya risker klimatförändringar för med sig.

Affärsmöjligheter för Logistea

Ägare av fastigheter i bra lägen, med hög hållbarhetsprestanda, resiliens mot klimatrisker och stabil kraftförsörjning, kan uppfylla ett ökat behov av såväl industritillverkning som lagerhållning i närområdet, samt av effektiva, optimerade logistikflöden. Logistea arbetar mot tydliga mål för att kunna tillhandahålla gröna fastigheter med hög energiklassning. Våra fastigheter ska även genomgå klimatriskanalyser och åtgärdas för att anpassas till klimatförändringar.



Inbromsande globalisering

Den tidigare så starka utvecklingen mot ökad globalisering har de senaste åren bromsat in till följd av störningar i globala försörjningskedjor, energibrist samt världspolitiska spänningar och skiften. Risken för ökad protektionism är idag överhängande. Det bidrar till att förstärka trenden att företag flyttar tillverkning och lagerhållning närmare hemmamarknaden.

Affärsmöjligheter för Logistea

Även om ökad protektionism och minskad globalisering i sig riskerar att påverka samhällen och ekonomi negativt, så kan utvecklingen öka efterfrågan bland hyresgäster för just den typ av lokallösningar som Logistea erbjuder. Vår affärsmodell med en attraktiv portfölj av befintliga fastigheter, projektfastigheter och byggrätter gör att vi snabbt och effektivt kan uppfylla nya behov och affärsmöjligheter.



”Geopolitisk instabilitet är ytterligare en negativ omvärdstrend som ändå innebär möjligheter för Logistea att uppfylla nya behov.”



Digitalisering

Ekonomins och samhällets digitalisering medför en ökad e-handel, vilket ställer höga krav på flexibel logistik med god leveranssäkerhet. Dessutom utvecklas ständigt nya digitala lösningar för informationsinhämtning, uppföljning och styrning av fastigheter vilket möjliggör och förenklar förbättringar vad gäller energieffektivitet, inomhusmiljö, övervakning, underhåll och förvaltning.

Affärsmöjligheter för Logistea

Med omfattande erfarenhet av och expertis inom utveckling av lager- och logistikfastigheter kan Logistea hjälpa sina hyresgäster att leva upp till den ökande e-handels högt ställda krav på flexibilitet, effektivitet och pålitlighet. De kan också dra nytta av vårt starka fokus på att utveckla och förbättra våra fastigheter med hjälp av smarta och uppkopplade styrsystem.



Geopolitisk oro

De senaste årens negativa utveckling med krig och geopolitisk instabilitet i vårt närområde har fått konsekvenser för globala leveranskedjor. Det stärker argumenten för att förlägga tillverkning och lagerhållning nära sina hemmamarknader. Samtidigt har oron och det faktum att Sverige och Finland inträtt i Nato lett till en förstärkt upprustning av försvar och samhällsberedskap.

Affärsmöjligheter för Logistea

Geopolitisk instabilitet är ytterligare en negativ omvärdstrend som ändå innebär möjligheter för Logistea att uppfylla nya behov. Snabbt och effektivt kan vi hjälpa företag som vill förlägga tillverkning och lager i de länder där vi är verksamma. På liknande sätt kan vi också stötta myndigheter och verksamheter som verkar inom försvar och beredskap i deras arbete med att säkra våra samhällen. Detta förstärks av att vi verkar i många regioner som är prioriterade av Försvarsmakten.



Följande text, inklusive diagram, kommer från Newsec.

Marknadsanalys

Logistea befinner sig i åtta olika delmarknader med fokus på den nordiska fastighetsmarknaden. Segmentet lager, logistik och lätt industri skiljer sig åt mellan länderna påverkat av makroekonomi, transaktionsmarknaden och av finansieringsmarknaden.

Makroekonomi

Under 2025 tog den svenska ekonomin steg i rätt riktning och fall i inflationen skapade utrymme för fortsatta sänkningar av räntan till 1,75 procent. Sentimentet förbättrades och Barometerindikator låg mot slutet av året över sitt historiska genomsnitt. Den ekonomiska aktiviteten tog därmed bättre fart och BNP bedöms ha ökat med omkring 1,0–1,5 procent under 2025. Konkursnivåerna var fortsatt höga men utvecklingen planade ut under årets senare del.

Norge präglades 2025 av en fortsatt stark arbetsmarknad trots ett stramt ränteläge. Inflationen avtog gradvis men man valde att behålla styrräntan på 4,0 procent, efter två räntesänkningar i början på året. Detta bidrog till en mer dämpad utveckling i investeringar och kreditgivning, särskilt inom fastigheter. Aktiviteten i fastlandsekonomin ökade i måttlig takt och BNP uppskattas ha vuxit med 1,0–1,5 procent under året.

Finland visade 2025 tydliga tecken på återhämtning efter att ha genomgått perioder av deflation. En kombination av lägre inflation och lättnader i penningpolitiken stärkte hushållens köpkraft och förbättrade investeringsklimatet. Sänkningar av räntan till 2,0 procent bidrog till minskade finansieringskostnader. BNP

bedöms ha ökat med omkring 1,0 procent under året även om arbetsmarknaden fortsatt var relativt svag.

Fortsatt stabil och motståndskraftig ekonomi i Danmark under 2025 även om tillväxttakten avtog jämfört med tidigare år. Sysselsättningen låg kvar på mycket höga nivåer och de offentliga finanserna fortsatte att visa starka överskott. BNP-tillväxt bedöms ha uppgått till 1,5–2,0 procent, vilket placerar Danmark i topp i Norden. Penningpolitiken följde utvecklingen i euroområdet och de danska räntorna sjönk successivt i takt med ECB, vilket bidrog till gynnsamma förutsättningar för både konsumtion och investeringar.

Fastighetsmarknaden

I Sverige var transaktionsvolymen 164 miljarder kronor under året, en ökning med 18% och högre i samtliga kvartal utom det fjärde jämfört med 2024. Trots den tydliga uppgången infriade 2025 inte de förväntningar som fanns inför året. Utsiktorna inför 2026 framstår som mer positiva, där ett valår, lättnader i bolånerestriktioner och sänkt moms på livsmedel bedöms kunna ge den bredare ekonomiska stimulans som marknaden har väntat på.

I Norge blev den totala transaktionsvolymen 81 miljarder NOK, en minskning om cirka 9 procent jämfört

med 2024. Kontorssegmentet har under året upplevt en avsaknad av investerartypen syndikat, som historiskt sett varit den största investeraren. Höga finansieringskostnader och oförändrade avkastningskrav begränsade syndikatens aktivitet, vilket bedöms vara en anledning till årets minskade transaktionsvolym.

I Finland uppgick transaktionsvolymen till 4,6 miljarder euro, mer än en fördubbling från 2024 och den högsta nivån sedan 2022 om än fortsatt under det historiska genomsnittet. Medan stora delar av Europa påbörjade sin återhämtning redan under 2024 fortsatte transaktionsvolymerna i Finland att minska. Den finska marknaden inledde därmed sin återhämtning först ett år senare, vilket bidrog till att ökningen under 2025 blev relativt kraftig.

Den totala transaktionsvolymen i Danmark uppgick till 55 miljarder DKK, en ökning på 18 procent från 2024. En långvarigt positiv utveckling inom BNP, produktion, handel och transport har bidragit till en stark efterfrågan på kommersiella fastigheter. Mot denna bakgrund ger den fortsatt goda utsikten för dansk ekonomi, i kombination med stabila finansiella förhållanden, en gynnsam prognos framöver.

Logistikmarknaden

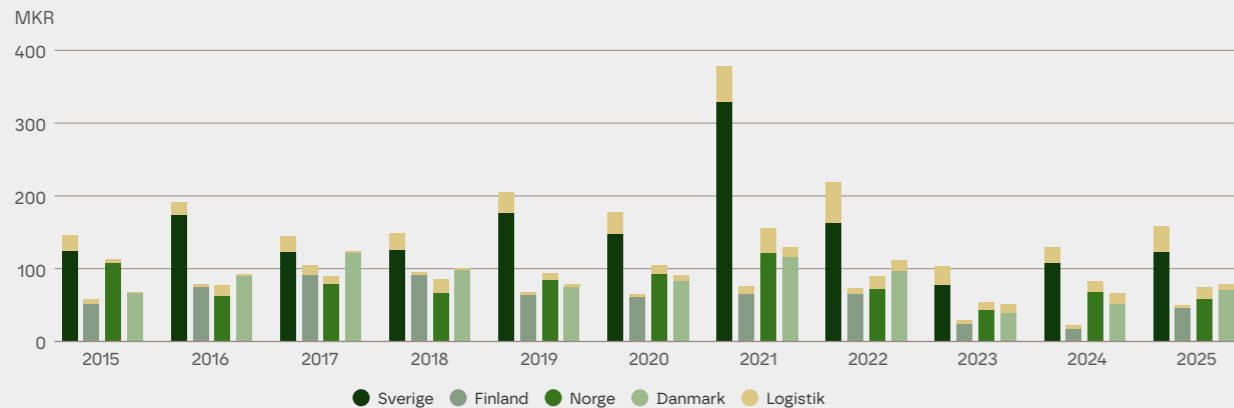
För Sverige uppgick transaktionsvolymen inom logistik till 36,5 miljarder kronor, en ökning med 43% från 2024 och den högsta noteringen sedan 2022. Hyresnivåerna har under året i stort sett varit oförändrade till följd av ökade vakansnivåer som kan härledas till tidigare års spekulativa nybyggnationer. Den spekulativa nyproduktionen minskar, en utveckling som är särskilt tydlig i Sverige, innebärande att de flesta nya projekt initieras först efter uthyrning. Den nyproducerade logistikytan var tillfälligt lägre under 2025, omkring 490 000 kvadratmeter, men det förväntas öka under 2026 till cirka 810 000 kvadratmeter, vilket indikerar en stark underliggande marknad.

Den norska transaktionsvolymen för logistik var 18,3 miljarder NOK, 7% över 2024. Internationellt kapital uppvisar ett ökande intresse för logistik- och industrifastigheter, men har under året stått för en lägre andel av totalen än det historiska snittet. Utvecklingen bedöms vara en konsekvens av ett begränsat utbud av attraktiva investeringsobjekt. Hyresnivåerna har fortsatt att stiga i kombination med att vakansgraderna sjunkit, vilket ytterligare talar för en stark underliggande marknad.

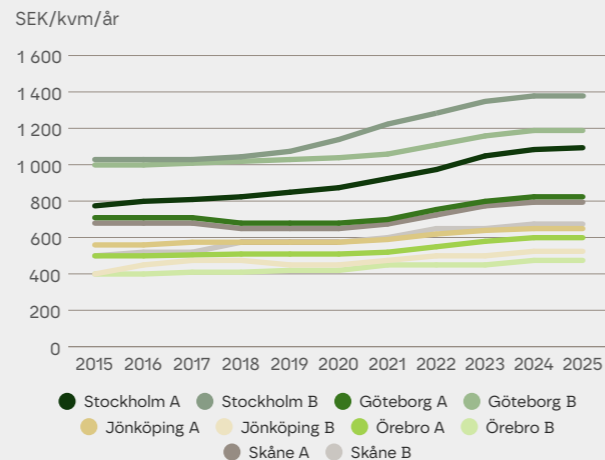
I Finland uppgick den totala transaktionsvolymen inom logistik till 350 miljoner euro, en minskning om 35 procent från 2024. En bidragande orsak bedöms vara ett begränsat utbud av attraktiva tillgångar under året. Efterfrågan inom segmentet bedöms vara fortsatt god och en återhämtning av transaktionsvolymen förväntas under 2026. Hyresnivåerna för logistiksegmentet har fortsatt att öka under året samtidigt som vakansnivåerna sjunkit något.

Den danska transaktionsvolymen för logistik landade på 5,7 miljarder DKK vilket är en halvering från 2024, som var en av de högsta någonsin. Hyresnivåerna för segmentet har fortsatt att öka, trots något stigande vakansnivåer. Danmark har en hög andel utländska investerare och inhemska aktörer prioriterar andra segment än logistik vilket gör den utländska investerarakтивiteten betydelsefull för logistiksegmentet. Framgent bedöms Danmark fortsatt attraktivt för utländska investerare genom kombinationen av konkurrenskraftig prissättning och en stabil makroekonomisk miljö.

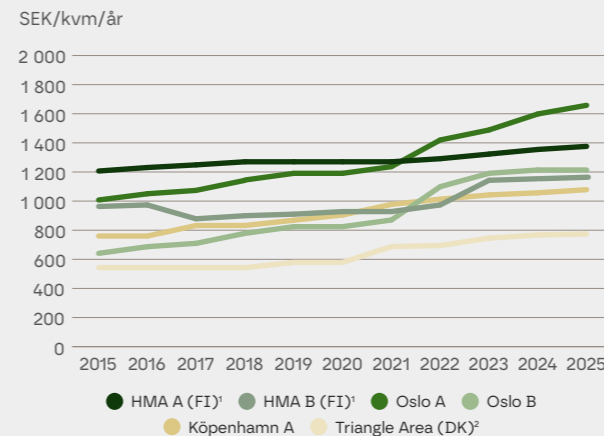
Transaktionsvolym



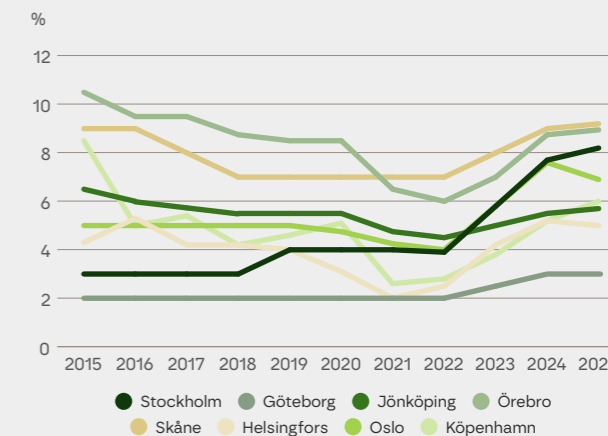
Hyror, logistik



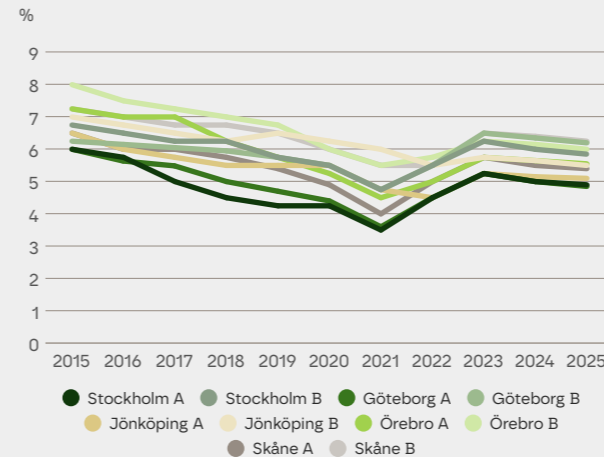
Hyror, logistik



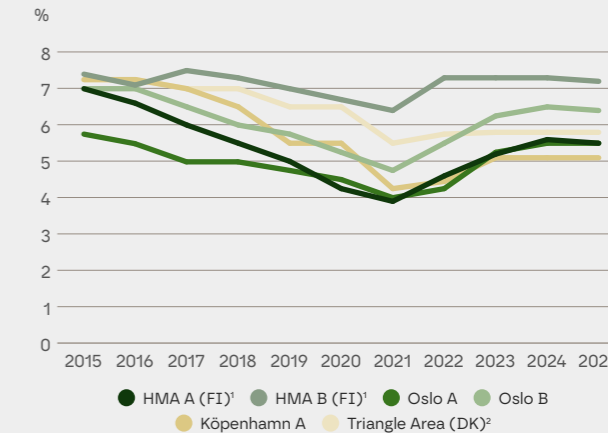
Vakans, logistik



Yeld, logistik



Yeld, logistik



1) HMA (FI) - Helsinki Metropolitan Area

2) Triangle Area (DK) - Business region in southern Denmark



Tillväxt i strategiskt fokus

Med en allt starkare position på attraktiva nordiska marknader satsar Logistea på tillväxt genom förvärv, investeringar i befintliga tillgångar och utveckling av nya anläggningar tillsammans med våra hyresgäster.

Utifrån en stark finansiell ställning investerar Logistea i fastigheter inom segmentet lager, logistik och lätt industri. Vi vill skapa god avkastning och långsiktig värdetillväxt inom ramen för fyra tydliga strategiska prioriteringar.



Förvärv

Med fokus på Norden förvärvar vi förvaltningsfastigheter i bra lägen nära strategiska knutpunkter och väl lämpade för lager, logistik och lätt industri.

Förvärvade fastigheter under året

Uthyrningsbar yta

176 tkvm

Fastighetsvärde

2,2 mdkr

Löpande utveckling

Som aktiva ägare utvecklar vi löpande vårt befintliga fastighetsbestånd och investerar i till- och nybyggnation på egen eller förvärvad mark.

Hur mycket Logistea totalt har investerat i det egna beståndet under året

Investeringar

268 mkr

Färdigställd nybyggnation 2025

32,6 tkvm

Diversifierad och stabil kundbas

Våra starka kassaflöden och vår stabila balansräkning genereras av en kundbas som är diversifierad och består av solida hyresgäster med långa hyreskontrakt.

Fastigheternas direktavkastning och genomsnittlig återstående kontraktstid

Direktavkastning

6,8 %

Genomsn. återstående kontraktstid

9,4 år

Resurseffektiv och hållbar verksamhet

Med hög kvalitet och servicegrad bedriver vi vår verksamhet resurseffektivt med höga krav på miljömässig och social hållbarhet.

Fokus på långsiktiga och förtroendefulla relationer med hyresgäster

Energiklass C eller bättre

59 %

Nöjda hyresgäster

22 tNPS

Fokus på Norden

Logiteas strategi genomförs i åtta nordeuropeiska länder, med särskilt fokus på Norden. Vi är inriktade på fortsatt värdeskapande tillväxt, vilket möjliggörs av en stark ägarbas och vår förmåga att skapa kassaflöde från en stabil kundbas med en hög andel triple net-hyresavtal. Vi står väl rustade för ytterligare förvärv av såväl enskilda fastigheter och portföljer som strategiska strukturaffärer, samt för en ökad investeringstakt och nyproduktion.

Inom hållbarhetsområdet berör våra väsentliga frågor klimatförändringar, våra medarbetares arbetsvillkor, våra hyresgästers nöjdhet och ett ansvarsfullt ägande som motverkar korruption och mutor. Vår hållbarhetsrapport finns på sidorna 88–107.

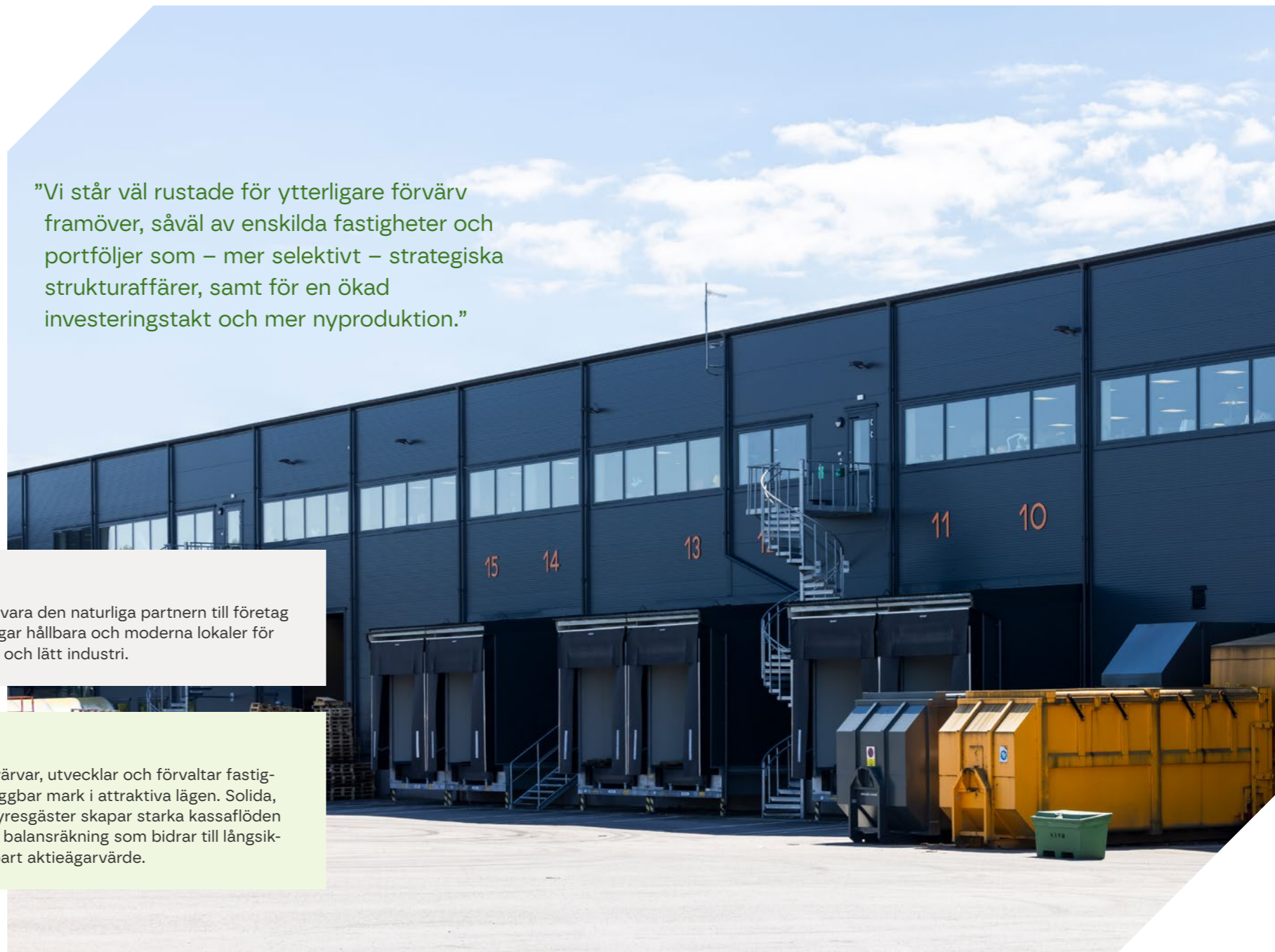
”Vi står väl rustade för ytterligare förvärv framöver, såväl av enskilda fastigheter och portföljer som – mer selektivt – strategiska strukturaffärer, samt för en ökad investeringstakt och mer nyproduktion.”

Vision

Logitea ska vara den naturliga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri.

Affärsidé

Logitea förvärvar, utvecklar och förvaltar fastigheter och byggbar mark i attraktiva lägen. Solida, långsiktiga hyresgäster skapar starka kassaflöden och en stabil balansräkning som bidrar till långsiktig och hållbart aktieägarvärde.





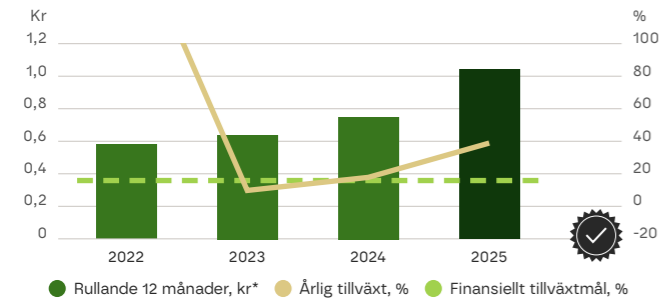
Mål och måluppfyllelse 2025

Logisteas finansiella mål är att i genomsnitt över en femårsperiod uppnå minst 15 procent i årlig tillväxt i substansvärde per aktie samt minst 15 procent i förvaltningsresultat per aktie. Operativt har vi målet att andelen grön finansiering i låneportföljen ska utgöra 50 procent vid utgången av 2027. Våra hållbarhetsmål innebär en fokuserad satsning på prioriterade områden där vi har möjlighet att påverka och driva positiv förändring.

Finansiella mål

Uppfyllt mål

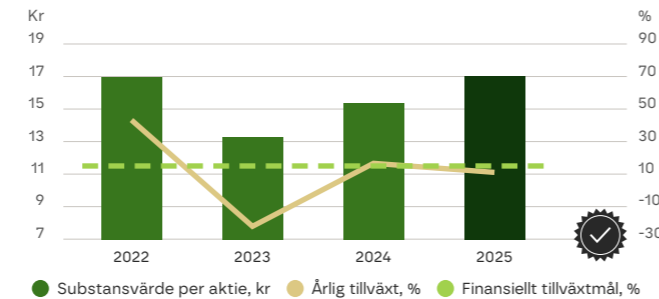
Förvaltningsresultat per aktie



Mål: Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 15 % per år över en femårsperiod.

Måluppfyllelse 2025: 41 % ökning exklusive jämförelsestörande poster.

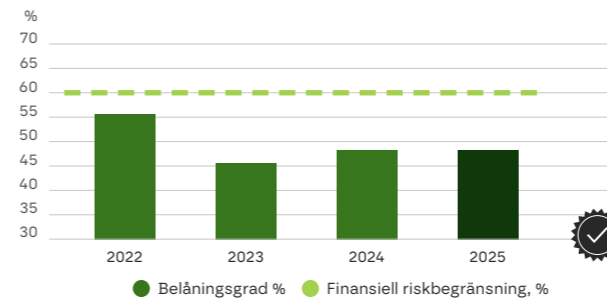
Substansvärde per aktie



Mål: Substansvärdet per stamaktie ska öka med minst 15 % per år i snitt över en femårsperiod.

Måluppfyllelse 2025: 8 % ökning.

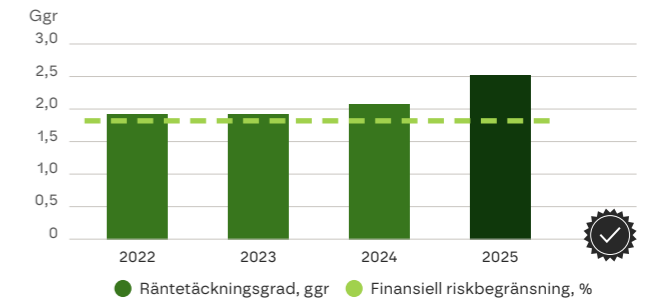
Belåningsgrad



Mål: Belåningsgraden ska långsiktigt uppgå till högst 60 %.

Måluppfyllelse 2025: Belåningsgraden uppgick till 48 %.

Räntetäckningsgrad

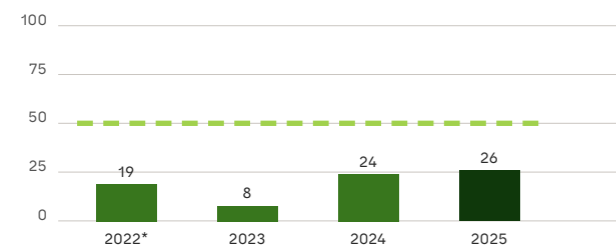


Mål: Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,8 ggr.

Måluppfyllelse 2025: Räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 ggr.

Operativa mål

Grön finansiering i låneportföljen, %

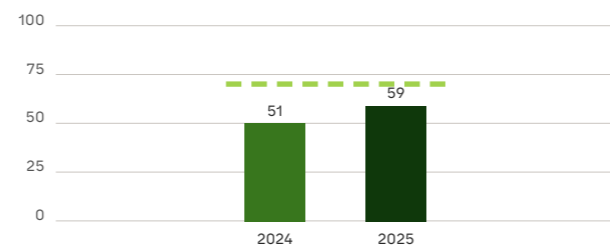


Mål: 50 procent av låneportföljen är grön finansiering vid utgången av 2027.

* Justerat för jämförelsestörande poster.

Hållbarhetsmål

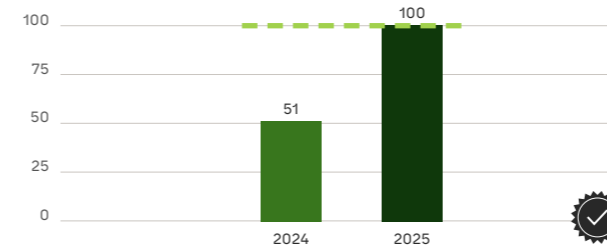
Förbättrad energiklassificering i bestånd, %



Mål: >70 % av uthyrningsbar yta ska uppnå energiklass C eller bättre vid utgången av 2030, 100 % till utgången av 2050.

Måluppfyllelse 2025: Andelen uppgick till 59 %

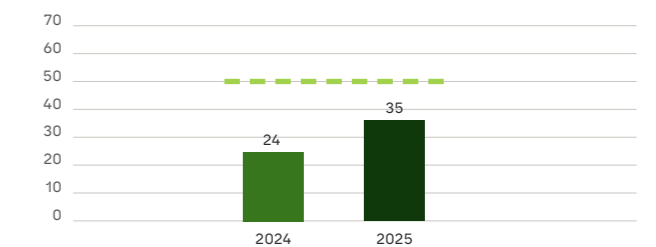
Klimatriskanalys



Mål: 100 % av fastigheterna sett till uthyrningsbar yta ska ha genomgått en klimatriskanalys enligt EU-taxonomin till utgången av 2025.

Måluppfyllelse 2025: 100 % genomförda analyser.

Engagerade medarbetare, eNPS



Mål: >50 i Employee Net Promotor Score (eNPS).

Måluppfyllelse 2025: eNPS 35, ökning med 11 jämfört med 2024.

Intjäningsförmåga

I tabellen presenteras intjäningsförmåga för koncernen på 12-månadersbasis. Intjäningen beräknas på det fastighetsbestånd som är tillträtt på respektive balansdag. Finansnettot är beräknat på utestående räntebärande skulder och aktuell räntenivå på respektive balansdag.

Eftersom uppställningen inte är att likställa med en prognos, utan avser att återspegla ett normalår, kan faktiskt utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som påverkar utfallet positivt eller negativt i förhållande till normalår som oförutsedda händelser. Den presenterade intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring och syftar endast till att synliggöra de faktiska förutsättningarna per respektive balansdag för intäkter och kostnader givet exempelvis kapitalstruktur och organisation vid respektive balansdag.

Logisteas resultaträkning påverkas även av värdeförändring och förändringar i fastighetsbeståndet. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftnetton baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade, ej återvinningsbara, fastighetskostnader för aktuellt bestånd. Därutöver inkluderas hyresvärdet, fastighetskostnaderna samt uppskattade finansieringskostnader på årsbasis för de pågående projekt som planeras färdigställas under 2026, där hyresavtal har tecknats.



Intjäningsförmåga

| Mkr | 2026-02-13 | 2026-01-01 | 2025-01-01 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Förvaltningsfastigheter | | | |
| Hyresvärde | 1 192 | 1 143 | 953 |
| Vakans | -36 | -36 | -29 |
| Hyrestillägg | 65 | 60 | 62 |
| Fastighetskostnader | -128 | -120 | -109 |
| Projektfastigheter | | | |
| Hyresvärde | - | - | 15 |
| Fastighetskostnader | - | - | -1 |
| Driftnetto | 1 093 | 1 047 | 890 |
| Central administration | -85 | -83 | -73 |
| Finansnetto* | -375 | -361 | -341 |
| Förvaltningsresultat | 634 | 603 | 476 |
| Förvaltningsresultat per aktie | 1,24 | 1,18 | 1,00 |

* Exkluderar finansieringskostnader för kvarvarande och ej utnyttjade krediter för projektfastigheter.



- 20 Värdeskapande affärsmodel
- 22 Fastighetsportfölj
- 24 Förvärv
- 26 Utveckling
- 29 Förvaltning

Verksamhet

Så skapar vi värde

Logistea förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter i attraktiva lägen inom vårt segment. Vi gör det möjligt för våra hyresgäster att koncentrera sig på sin egen verksamhet medan vi, i nära partnerskap med dem, förvaltar och utvecklar våra fastigheter för att passa deras behov över tid. På så vis bygger vi långsiktiga kundrelationer med långa hyresavtal.



Förvärv

Vi förvärvar förvaltningsfastigheter som är väl lämpade för lager, logistik och lätt industri i bra lägen nära strategiska knutpunkter med fokus på Norden.

- Vår tillväxt bygger på såväl förvärv av fastigheter som nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd.
- Vid förvärv är lokalerna i allmänhet uthyrda med låga vakanser, till allra största del med långa hyresavtal där hyresgästerna står för merparten av driftskostnaderna och en stor andel av underhållskostnaderna.
- Förvärv genomförs först efter en detaljerad teknisk och miljömässig due diligence-process. Vi utvärderar då även hur fastigheten linjerar med våra hållbarhetsmål och möjlighet till förbättringar. Behov av investeringar för att nå hållbarhetsmålen byggs in i den övergripande analysen.

Utveckling

Vi arbetar fortlöpande för att utveckla vårt fastighetsbestånd i samarbete med befintliga eller nya hyresgäster, inklusive genom nybyggnadsprojekt.

- Vi prioriterar en branschmässigt diversifierad kundbas med långa hyreskontrakt där vi i långsiktiga partnerskap med våra hyresgäster och efter deras föränderliga behov kan anpassa fastigheterna genom till-, ny- och ombyggnation.
- Vi har för närvarande 351 000 kvadratmeter byggrätter. Under 2025 färdigställde vi cirka 32 600 kvadratmeter lokalyta.
- Att förbättra fastigheternas hållbarhetsegenskaper är en viktig del av vårt arbete med värdehöjande investeringar. Förbättrad energiprestanda är här ett prioriterat område.

Förvaltning

Vi är en lyhörd hyresvärd som erbjuder en hög servicenivå till våra hyresgäster.

- Den kommersiella och tekniska förvaltningen sköts av våra egna medarbetare.
- För löpande drift och skötsel anlitar vi lokala underleverantörer vilket ger god service även på små etableringsorter med enstaka fastigheter.
- Vi arbetar löpande med digitalisering av våra fastigheter för att skapa möjligheter att fjärrstyra och optimera drift av ljus, ventilation och uppvärmning för ökad energieffektivitet, lägre driftskostnader, högre driftsäkerhet och bättre inomhusmiljö.





Tillgångar som vi för in i vår affärsmodell

Stabila hyresgäster

Långa hyreskontrakt och långsiktiga relationer.

1 107 Mkr

Kontrakterat hyresvärde
(2024: 923)

Erfarna medarbetare

Samlad expertis inom fastighetsförvaltning, transaktion och finansiering.

27

Antal medarbetare
(2024: 24)

Attraktivt bestånd

Fastigheter och byggbar mark i logistiskt bra lägen.

1 582 tkvm

Total uthyrningsbar yta
(2024: 1 379)

Stark finansiell ställning

Starka kassaflöden och stabil balansräkning.

44,9 %

Soliditet
(2024: 45,6)

Värdeskapande och hållbar affärsmodell



Förvärv – Utveckling – Förvaltning

Logistea förvärv, förvaltar och utvecklar fastigheter för lager, logistik och lätt industri i attraktiva lägen. Nära partnerskap med våra hyresgäster möjliggör för dem att koncentrera sig på sin verksamhet medan vi förvaltar och

utvecklar fastigheten för att passa hyresgästens behov över tid – med hållbarhet i fokus. Härigenom bygger vi långsiktiga kundrelationer, minskar klimatpåverkan och skapar framtidssäkra fastigheter med långa hyresavtal.

Värden som vår affärsmodell skapar

Hyresgäster

Partnerskap som möjliggör för hyresgästerna att utvecklas och växa med befintliga lokaler.

96,9 %

Ekonomisk uthyrningsgrad
(2024: 96,9)

Hållbar kapitalstruktur

En växande andel grön finansiering minskar risk och möjliggör långsiktigt värdeskapande.

26 %

Andel grön finansiering av total skuldportfölj
(2024: 24)

Hållbara fastigheter

Vi erbjuder våra kunder energieffektiva och miljövänliga lokaler

59 %

Klassad som minst energiklass C

Investorerare

Logistea utgör en defensiv placering som erbjuder hög avkastning och snabb tillväxt.

1,18 kr

Förvaltningsresultat per aktie i intjäningsförmåga
(2024: 1,00)

Ett långsiktigt nordeuropeiskt bestånd i attraktiva lägen

Med starkast koncentration till Norden äger Logitea fastigheter i åtta länder. Digitalisering, ökad e-handel och flytt av tillverkning och lagerhållning till platser närmare bolags hemmamarknader ökar attraktiviteten för väl belägna fastigheter i vårt segment.

Logitea prioriterar en diversifierad kundbas med långa hyreskontrakt. Våra hyresgäster är väletablerade, stabila företag med behov av lokaler för lager, logistik och lätt industri belägna i attraktiva logistiklägen. Bland kunderna finns många lokalt förankrade företag inom olika typer av lätt industri, till exempel tillverknings-, fiske- och livsmedelsindustri.

Portföljen innefattar fastigheter i viktiga logistikkluster nära större städer och fastigheter som ligger på landsorten i anslutning till viktiga kommunikationsvägar för logistiken i respektive region och/eller i lägen kopplade till lätt industri inklusive livsmedelsförädling. Våra hyresgäster har ofta gjort stora investeringar i dessa anläggningar vad gäller maskiner, specialsystem och utrustning, vilket bidrar till långsiktighet och minskar våra risker för hyresförluster och vakanser.

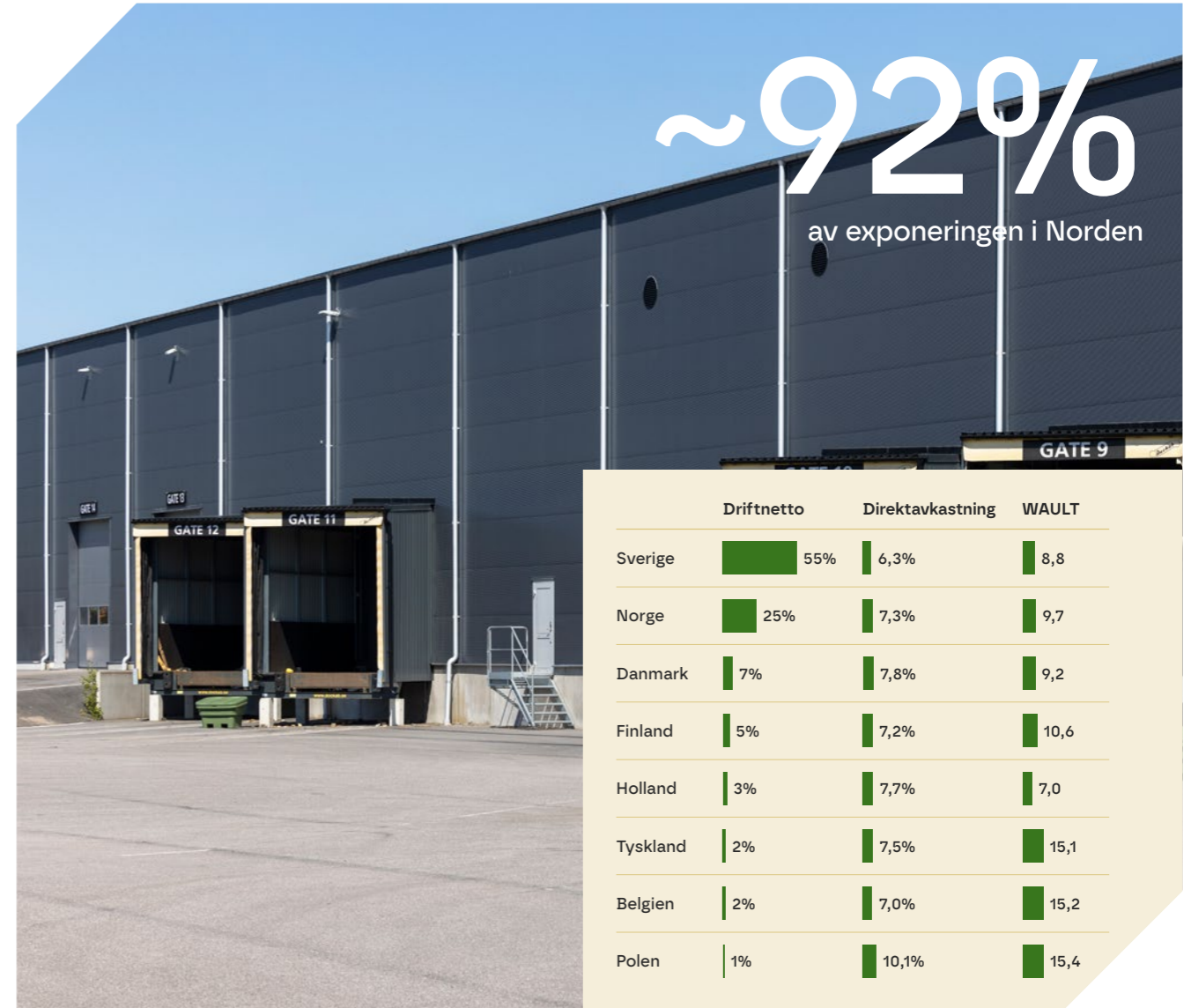
Tack vare vårt långsiktiga samarbete och vår kontinuerliga dialog med hyresgästerna kan vi anpassa fastigheterna till kundernas föränderliga behov och bistå med både utveckling samt till- och nybyggnation. Vår ambition är att, i samarbete med hyresgästerna, förbättra byggnaders håll-

barhetsprestanda och att minst 70 procent av uthyringsbar yta ska nå energiklass C eller bättre till 2030.

Störst i Norden

Logitea äger 155 fastigheter i Sverige, Norge, Danmark, Finland, Nederländerna, Tyskland, Belgien och Polen. Portföljens koncentration till de nordiska länderna är stor. Snittlöptiden på Logiteas hyresavtal låg vid årets slut på 9,4 år. Antalet indexerade hyresavtal ligger på 99 procent. Ekonomisk uthyringsgrad för förvaltningsfastigheterna var vid årets utgång 96,9 procent.

Helt i linje med vår affärsidé som premierar säkra kassaflöden, har vi en fortsatt stor stabilitet och förutsägbarhet i våra intäkter. Logiteas kassaflödesgenererande fastigheter har en direktavkastning på 6,8 procent.



Stabil intäktsgenererande portfölj

Logisteas fastighetsportfölj hade på balansdagen ett samlat redovisat värde som uppgick till 15 729 MSEK (13 221). De samlade hyresintäkterna under helåret uppgick till 1 072 MSEK (706), med en genomsnittlig hyresnivå per kvadratmeter på 722 SEK. Total uthyrningsbar yta uppgick till 1 582 000 kvadratmeter (1 379 000), exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick under helåret till 522 MSEK (259). Av den orealiserade värdeföränd-

ringen grundar sig 99 MSEK i ett förändrat driftnetto, 327 MSEK beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav och antagen kalkylränta under kontraktperioden. Avkastningskravet har i genomsnitt justerats upp med 0,06 procentenheter under året. Vidare grundar sig 35 MSEK av den orealiserade värdeförändringen i projektvinst och 61 MSEK av den orealiserade värdeförändringen i uppskjuten skatterabatt vid förvärv.



Fastighetsbestånd per balansdag 31 december 2025

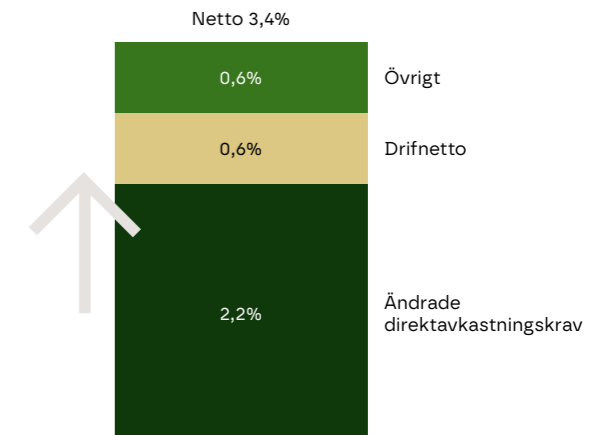
| Region | Uthyrningsbar yta, tKvm | Fastighetsvärde, Mkr | Kontrakterat hyresvärde, Mkr | Driftnetto*, Mkr | Byggrätt BTA, Kvm |
|--------------------|-------------------------|----------------------|------------------------------|------------------|-------------------|
| Sverige | 951 | 9 060 | 630 | 575 | 139 |
| Norge | 228 | 3 593 | 266 | 261 | 13 |
| Danmark | 161 | 939 | 73 | 73 | - |
| Nederländerna | 72 | 464 | 36 | 36 | - |
| Tyskland | 55 | 324 | 24 | 24 | - |
| Finland | 53 | 638 | 46 | 46 | - |
| Belgien | 42 | 259 | 18 | 18 | - |
| Polen | 20 | 131 | 13 | 13 | - |
| Summa | 1 582 | 15 408 | 1 107 | 1 047 | 152 |
| Projektfastigheter | - | 321 | - | - | 199 |
| Summa | 1 582 | 15 729 | 1 107 | 1 047 | 351 |

* Avser kontrakterade intäkter minus uppskattade fastighetskostnader.

Förändring fastighetsvärde

| Mkr | 2025 | 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Fastighetsvärde 1 januari | 13 221 | 5 386 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 268 | 232 |
| Tillgångsförvärv | 2 110 | 692 |
| Rörelseförvärv (KMC) | - | 6 759 |
| Avyttring | -28 | -171 |
| Orealiserad värdeförändring | 522 | 261 |
| Valutakursomräkning | -364 | 62 |
| Fastighetsvärde 31 december | 15 729 | 13 221 |

Orealiserade värdeförändringar 2025





Förvärv med stora mervärden

Logistea förvärvar såväl enskilda förvaltningsfastigheter som hela portföljer. Fastigheter vi förvärvar är alltid väl lämpade för vårt segment och ligger i såväl starka logistiklägen nära strategiska knutpunkter som etablerade industrilägen av olika slag.

Inom Logistea finns omfattande kompetens vad gäller transaktioner och lång erfarenhet av framgångsrika fastighetsaffärer. Vi är aktiva i våra kontakter med alla typer av relevanta aktörer på marknaden för att hitta nya affärer som kan bidra till att stärka vår position och våra finansiella resultat. Det främsta kriteriet för oss utgår från vår affärsmodell, enligt vilken vi söker solida hyresgäster med långa hyresavtal och god betalningsförmåga över tid, vilket ger oss stabila kassaflöden. Vidare är fastighetens kvalitet, skick, läge och hållbarhetsprestanda självklara faktorer i vår utvärdering av potentiella förvärv.

Ytterligare en avgörande faktor för vårt beslut att förvärva en fastighet är de utvecklingsmöjligheter som finns för såväl fastighet som hyresgäst, liksom möjligheterna till förmånlig finansiering. En detaljerad due diligence-process genomförs alltid, inklusive utvärdering av fastighetens energiförbrukning samt hållbarhetsprestanda i andra avseenden och potentialen för förbättringar på detta område genom framtida investeringar.

Förvärv under 2025

Logistea är inriktat på att växa vidare, framför allt med fokus på fortsatta kvalitativa förvärv på vår hemmamarknad som numera innefattar hela Norden (undantaget Island). Vi utvärderar ständigt våra olika marknader för att

kunna agera där vi ser bäst relativt värde. I och med att vi är aktiva i flera länder vars marknadscykler oftast inte ligger helt i takt med varandra, finns det goda förutsättningar att vid varje givet tillfälle genomföra förvärv där vi uppnår bäst riskjusterad avkastning.

Under året genomförde Logistea nio separata förvärvstransaktioner vilka tillsammans representerar en bra spridning såväl geografiskt, som sektormässigt och vad gäller löptider för avtal. I samtliga fall är alla ytor uthyrda till stabila hyresgäster, till största delen med långåriga triple net-avtal. I Sverige har vi under året förvärvat fastigheter i Nyköping, Malmö, Vansbro, Ulricehamn, Tranemo och Karlskrona med en sammanlagd total uthyrningsbar yta på drygt 116 400 kvadratmeter och en sammanlagd årlig hyresintäkt på cirka 121,5 MSEK (här och i det följande exklusive hyrestillägg och fastighetsskatt). Dessa förvärvade fastigheter används för lager, logistik eller lätt industri samt i ett fall som bussdepå.

I Norge förvärvade vi i mars en logistikfastighet i Bryne Næringspark i Time kommun med en total uthyrningsbar yta på 31 110 kvadratmeter och en årlig hyresintäkt som uppgår till cirka 36,2 MNOK. I Finland förvärvade vi i juni en industrifastighet i Hämenlinna med en total uthyrningsbar yta på 21 726 kvadratmeter och en årlig hyresintäkt på cirka 2,05 MEUR.



Tillträdde fastigheter

11 st

Antal nya kvadratmeter

176 tkvm

Ökat hyresvärde

195 MSEK



”Detta är ett typexempel på hur vi på Logistea drivs av en vilja att växa och utvecklas tillsammans med våra hyresgäster”

Lyko gör Vansbro högintressant

Förvärvet av fastigheten Ytteråker 2:5 i Vansbro, som i sin helhet hyrs av skönhetsproduktstjätten Lyko, visar på Logisteas vilja att utvecklas tillsammans med stabila hyresgäster som har goda långsiktiga förutsättningar för framgång.

Lyko är ett numera börsnoterat familjeföretag som har vuxit från en blygsam start i en frisörsalong i Vansbro. Genom att sedan början av seklet med stor framgång sälja skönhetsprodukter på nätet har Lyko idag blivit en nordisk verksamhet som omsätter flera miljarder. Kopplingen till Vansbro förblir dock stark och det är här bolagets nordiska centrallager ligger. Det har nyligen byggts ut rejält och optimerats genom omfattande automatiseringslösningar.

I maj 2025 förvärvade och tillträdde Logistea fastigheten som hade ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 433 MSEK (före avdrag för latent skatt om 6 MSEK). Den totala uthyrningsbara ytan på 36 652 kvadratmeter är fullt uthyrd till Lyko med ett avtal som sträcker sig till 2044 och genom vilket hyresgästen bekostar samtliga driftskostnader. Den årliga hyresintäkten uppgår till cirka 34,1 MSEK (exklusive hyrestillägg och fastighetsskatt). Affären stärkte Logisteas intjäningsförmåga med cirka 0,05 kronor per aktie.

Moderna specifikationer

Ytteråker 2:5 är en modern och energieffektiv logistikfastighet med energiklass B. Den byggdes i två etapper, 2019 och 2023. Specifikationer är moderna, inklusive fri takhöjd om 12 meter, 18 lastportar, 200 parkeringsplatser samt en solpanelsinstallation med en effekt om cirka 0,5 MW. Större delen av ytan, 85 procent, är lager medan resterande ytor upptas av kontor och butik.

– Detta är ett typexempel på hur vi på Logistea drivs av en vilja att växa och utvecklas tillsammans med hyresgäster som blir kvar i fastigheten och frodas under lång tid. Vansbro är en ort som kanske skulle kunna avskräcka, men med sin långsiktiga etablering där gör Lyko förvärvet högintressant för oss. Hyresgästen har väldokumenterad framgång i en bransch vi tror på och goda förutsättningar för framtiden, säger Björn Aronsson, analytiker inom Transaktion på Logistea.

Ytteråker 2:5

- Förvärvat: maj 2025
- Ort: Vansbro
- Total uthyrningsbar yta: 36 652 kvm
- Fastighetsvärde: 433 MSEK (före avdrag för latent skatt om 6 MSEK)
- Årlig hyresintäkt: ca 34,1 MSEK
- Återstående hyrestid vid förvärv: ca 19 år
- Effekt för solpanelsinstallation: ca 0,5 MW
- Energiklass: B





Utveckling för största möjliga kundnytta

I samarbete med befintliga och nya kunder arbetar Logistea löpande med att utveckla vårt fastighetsbestånd, inklusive till-, ny- och ombyggnation. Vi eftersträvar långsiktiga partnerskap med våra hyresgäster för att utveckla, förädla och anpassa fastigheterna efter deras föränderliga behov.

Logistea arbetar kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa fastigheter för att skapa största möjliga kundnytta till exempel i form av kostnads-effektivare drift och bättre hållbarhetsprestanda. Vi för en nära dialog med våra hyresgäster om deras framtida behov och våra förbättringsåtgärder leder ofta till förnyat förtroende och förlängda hyresavtal.

Vi har gedigen erfarenhet inom utveckling av fastigheter i vårt segment. På de orter där vi har etablerat långsiktiga partnerskap med stabila hyresgäster äger vi ofta mark och byggrätter på strategiska platser. Ett viktigt kriterium för oss i detta är att det finns rätt förutsättningar vad gäller tillgång till kraft. I många fall samarbetar vi med kommun och näringsliv på lokal nivå kring projekt.

Fokus på hållbarhet, energi och digitalisering

Vi utvecklar våra fastigheter med fokus på hållbarhet, energieffektivitet och digitalisering. Projekten kan omfatta allt från standardhöjande åtgärder i befintligt bestånd till om- och nybyggnation. Där det ger mervärde för hyresgästen installerar vi även lösningar som solpaneler, batterilager och laddinfrastruktur.

Byggbranschen erbjuder idag allt fler innovativa produkter och lösningar för att förbättra energiprestanda och vi tar aktivt tillvara på dessa möjligheter. Vårt mål är tydligt, 70 procent av den totala uthyrningsbara ytan i vårt bestånd ska nå energiklass C eller bättre till 2030 och hela beståndet uppnå detta senast 2050.

Genomsnittlig återstående kontraktslängd

9,4 år

Andel indexerade hyresavtal

99 %





Våra projektfastigheter

Under året var marknaden fortsatt avvaktande vad gäller nyproduktion samt om- och tillbyggnationer. Ett något ökat intresse har under årets lopp kunnat märkas bland våra hyresgäster, drivet av en starkare konjunktur och industrisatsningar kopplade till försvar och beredskap, men detta har ännu inte lett till någon större skillnad för vår verksamhet. Projektportföljen har förblivit stabil, vilket speglar vår långsiktiga strategi och vårt fokus på värdeskapande projekt med hög kvalitet. Vi följer utvecklingen noga och är redo att agera när rätt möjligheter uppstår.

Färdigställd nybyggnation Nässjö Utvecklingen 1 - Sverige

Under det fjärde kvartalet 2024 tecknades ett 15-årigt grönt triple net-hyresavtal med Intersport AB avseende uppförande av ett nytt centrallager om cirka 31 000 kvadratmeter. Investeringen har uppgått till cirka 204 MSEK och hyresintäkten, som baseras på slutlig projektkostnad, beräknas uppgå till 14,7 MSEK. I samband med tecknan-

det av hyresavtalet med Intersport AB förvärvades även markfastigheten Utvecklingen 1 i Nässjö, uppgående till cirka 42 650 kvadratmeter, från kommunen på vilken det nya centrallaget har uppförts. Byggnationen färdigställdes under slutet av 2025 och tillträde till lokalen ägde rum 1 januari 2026.

Framtida projekt

Vaggeryd Logistikpark – Sverige

Vaggeryd Logistikpark är ett omfattande utvecklingsområde beläget söder om Jönköping. Utöver ett utmärkt logistikläge finns även järnvägsanslutning på området. Logistikparken omfattar en markyta om totalt 380 000 kvadratmeter och cirka 135 000 kvadratmeter utvecklingsbar byggrätt.

Fåglabäck i Vaggeryd – Sverige

Med närhet till Båramoterminalen, en kombiterminal sammanlänkad med järnväg från Göteborgs hamn, är området en av de största inlandsnoderna i järnvägsnätet. Här pla-

nerar Logistea byggnation av moderna lager- och logistikbyggnader om upp till cirka 55 000–60 000 kvadratmeter på en markyta om cirka 100 000 kvadratmeter. Båramo kombiterminal ingår i den av EU inrättade europeiska järnvägskorridoren ScandMed.

Lockryd Industripark i Svenljunga – Sverige

Detaljplanen för området antogs i december 2025 och anslogs i början av januari 2026. Beslutet har överklagats och ärendet handläggs för närvarande av domstol. Vi förväntar oss att detaljplanen vinner laga kraft i slutet av det andra kvartalet 2026. Logistea innehar fortsatt en option att förvärva marken från kommunen. Vi utvärderar potentiella etableringar inom industriparken och för dialog med relevanta intressenter

”Vaggeryd Logistikpark är ett omfattande utvecklingsområde beläget söder om Jönköping”



Information om projektfastigheter är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av projekten. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande,

utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om projektfastigheter omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.



”Med sin stora branschkunskap och professionella inställning har Logistea hjälpt oss att skapa ett centrallager för framtiden som ger bättre förutsättningar för vårt värdeskapande. Hela processen har präglats av ett tryggt, nära och gott samarbete mellan vårt eget och Logisteas team.”



Intersports centrallager, vårt största projekt hittills

I december 2025 färdigställde Logistea planenligt ett nytt centrallager i Nässjö för hyresgästen Intersport, som tog anläggningen i bruk samma månad. Lageranläggningen på drygt 31 000 kvadratmeter är uthyrd med ett 15-årigt grönt triple net-hyresavtal och miljöcertifieras enligt systemet BREEAM på nivån Outstanding.

Intersports nya centrallager på fastigheten Tryggarp 1:30 i Nässjö är Logisteas största nybyggnadsprojektet hittills. När den toppmoderna och automatiserade anläggningen driftsattes i december 2025 var det ett kvitto på vår förmåga att attrahera hyresgäster och framgångsrikt genomföra projektutveckling kostnadseffektivt, med hög kvalitet och enligt plan. Logisteas målsättning framåt är att, på en fungerande marknad, genomföra två till tre utvecklingsprojekt av denna karaktär om året.

– Projektet har gått mycket smidigt tack vare ett otroligt gott samarbete med hyresgästen. Vi kom till och med i mål innan datumet i tidplanen trots att saker adderades under resans gång, till exempel installation av en solpanelanläggning på byggnadens tak. Nässjö kommun har också varit snabbfotad och tydligt visat sig offensiv och positiv till etableringar. Här fortsätter vi gärna att expandera genom nya projekt eller förvärv, säger Johan Jörgner, projektchef på Logistea.

Kostnadseffektivt och snabbt i drift

Det toppmoderna nya centrallagret har miljöcertifierats på Outstanding-nivå enligt systemet BREEAM-SE och betjänar hela Intersports svenska e-handel och nätverk av cirka 100 butiker. Installationen av en avancerad automatiseringslösning av typen Autostore, liksom av stallage och lager, genomfördes integrerat i byggprojektet vilket bidrog till kostnadseffektivitet och snabb driftsättning. Intersport har tecknat ett 15-årigt grönt triple net-avtal för

den nya centrallageranläggningen där allting är optimalt anpassat för bolagets verksamhet, som bland annat innefattar en omfattande textiltryckverksamhet för idrottslag på alla nivåer. Logistik, arbetsmiljö och arbetsledning har nu förbättrats avsevärt jämfört med tidigare.

– Med sin stora branschkunskap och professionella inställning har Logistea hjälpt oss att skapa ett centrallager för framtiden som ger bättre förutsättningar för vårt värdeskapande. Hela processen har präglats av ett tryggt, nära och gott samarbete mellan vårt eget och Logisteas team, säger Pontus Petersson, vd för Intersport.

Fakta om projektet

- Färdigställd i december 2025
- Total uthyrningsbar yta: ca 31 000 kvm
- Total förvärvad markyta: 42 650 kvm
- Bedömd totalinvestering: ca 200 MSEK
- Bedömd årlig hyresintäkt: ca 14,7 MSEK
- Miljöcertifiering enligt BREEAM-SE Outstanding





Förvaltning i dialog med hyresgästerna

Genom en tät dialog med våra hyresgäster är Logistea en lyhörd hyresvärd som kontinuerligt säkerställer att våra fastigheter förblir relevanta och attraktiva i många årtionden framöver. Vi erbjuder en hög servicenivå med systematiska platsbesök för att få insikt i våra hyresgästers verksamhet. Med lösningar som skräddarsys för våra hyresgästers behov kan vi stötta deras utveckling.

Logisteas affär bygger på en kundrelation som är ömsesidigt fördelaktig. Vår kundbas består av stabila och finansiellt motståndskraftiga hyresgäster från många olika branscher. Med långa hyresavtal och i bra verksamhetslägen erbjuder vi dem hållbara, effektiva och ändamålsenliga lokaler, främst avsedda för lager, logistik och lätt industri.

Vi skapar mervärde för våra hyresgäster genom en aktiv förvaltning, präglad av flexibilitet, kreativitet och god förståelse för deras specifika behov. Genom skräddarsydda lösningar kan de utvecklas i sina befintliga lokaler. I många fall kan vi erbjuda finansiering av fastighetsupgraderingar, inte minst när det gäller åtgärder som förbättrar byggnadens energiklassning. Alternativt så hjälper vi hyresgästen till expansion eller helt nya lokaler.

Egen regi skapar närhet

Genom att sköta både kommersiell och teknisk förvaltning i egen regi säkerställer vi en nära och kontinuerlig dialog med våra hyresgäster kring deras konkreta möjligheter och utmaningar. Regelbundna platsbesök i varje enskild fastighet ger oss insikt i kundernas verksamhet och framtida behov.

Kommersiell förvaltning i egen regi effektiviserar också det dagliga arbetet internt inom Logistea. Projekt kan följas upp löpande mot strategi och målsättningar, processer standardiseras och det blir enkelt att dela med sig av kompetens och sprida bästa praxis inom organisationen. Detta kan även förenkla olika vägval och snabba på processer så

att hyresgästerna får en hög servicenivå.

Vår erfarenhet tillför nytta

Hyresgästerna kan dra full nytta av den kombination av finansiell, operativ och praktisk erfarenhet som finns inom Logistea. Vi täcker hela näringskedjan från offentliga regelverk, finansiering, hur logistik- och industrifastigheter byggs upp och fungerar i praktiken och vidare till förvaltning och underhåll. Vi har en förståelse för de risker som finns och kan dela med oss av vår erfarenhet till hyresgäster som har konkreta önskemål och behöver lösningsförslag inom sina givna ekonomiska och praktiska ramar.

Hållbarhet i fokus

Arbetet för ökad hållbarhet har blivit en allt större del av vardagen i Logisteas fastighetsförvaltning. Ett exempel där hållbarhet är en viktig faktor är i det löpande arbetet med digitalisering av våra fastigheter som ger möjligheter att fjärrstyra och optimera drift av ljus, ventilation och uppvärmning för ökad energieffektivitet. Det har även andra positiva effekter som lägre driftskostnader, högre driftsäkerhet och bättre inomhusmiljö.

När vi i vår förvaltning genomför olika åtgärder för bättre energieffektivitet bidrar det dessutom till att förbättra både vår egen och våra hyresgäster hållbarhetsprestanda. Det kan ge båda parter förbättrat renommé och fördelaktigare finansiering.



Innovativt projekt ger elbilsbatterier nytt liv

I Borås har Logistea inlett ett pilotprojekt i samarbete med den svenska cirkulära batteribyggarer Rebaba. Det visar potentialen i nya, hållbara lösningar som kan öka våra fastigheters energieffektivitet och samtidigt bidra till minskat klimatavtryck.

Rebaba är ett Stockholmsbaserat bolag som grundades våren 2023 med målet att utnyttja pensionerade elfordonsbatterier som en resurs för att förändra det globala energiekosystemet. Bolaget ger nu batterier som inte längre kan användas i fordon ett andra liv genom att använda dem för att bygga upp cirkulära energilagringssystem.

– Det finns otroliga mängder gamla batterier som inte tas om hand trots att de går att använda mycket längre. Utifrån den insikten arbetar vi mot visionen att demokratisera tillgången till hållbar och billig el i hela världen, förklarar Paula Runsten, medgrundare och vd för Rebaba.

Pilotsystem sätts i drift

Till 2024 hade bolaget tagit fram ett första pilotsystem av sin lösning CircularBESS (Battery Energy Storage System). Logistea, som förvaltar sina fastigheter med stort fokus på energieffektivitet och hållbarhet, gick då in i ett samarbete med Rebaba för att driftsätta energilagringssystemet i sin anläggning i Borås. Det svenskbyggda systemet kan lagra över 400 kWh och använder uteslutande batterier från elfordon i andra livscykel, vilket sparar över 40 ton CO₂-ekvivalenter jämfört med om nyproducerade batterier använts.

Under hösten 2025 installerades och driftsattes CircularBESS i Borås. Projektet stöds av Energimyndigheten tack vare en hög innovationsnivå och potentialen att bana väg

för bredare användning av cirkulära energilösningar, både i logistikfastigheter och i andra tillämpningar. Med sitt gemensamma engagemang för innovation visar Rebaba och Logistea vad som är möjligt när företag omprövar hur energi hämtas, lagras och används.

– Det här projektet handlar inte bara om att optimera energianvändning. Vi demonstrerar också hur logistikfastigheter kan vara med och aktivt driva på skiftet till en mer hållbar framtid, säger Jonas Kennerhed, förvaltningschef på Logistea.

Lagrar, optimerar och balanserar

Rebabas system uppfyller högsta standard för moderna energilagringssystem. De vanligaste tillämpningarna är att lagra reservkraft, elprisoptimering, kapa effekttoppar, lagra och optimera solel samt bidra till balansen i elnätet genom stödtjänster till Svenska kraftnät. På så sätt kan fastighetsägare både minska sina energikostnader och skapa nya intäkter genom att sälja tillgänglig kapacitet när elnätet behöver det som mest. Det senare blir allt viktigare ju mer el från förnybara källor som används.

– Logistea har hjälpt oss att ta ett fantastiskt kliv i vår produktresa. Projektet har banat väg för vidare utveckling och ökad skalbarhet. Vi har nu även börjat tillverka system för fler kunder, avslutar Paula Runsten.



”Logistea har hjälpt oss att ta ett fantastiskt kliv i vår produktresa.”

Paula Runsten

Medgrundare och vd för Rebaba

Fakta om projektet

- Pilotprojekt i Borås som drivs i samarbete mellan Rebaba och Logistea med stöd från Energimyndigheten
- Första installation och driftsättning av svenskbyggda nya energilagringssystemet CircularBESS, helt uppbyggt av elfordonsbatterier i andra livscykel
- Systemets kapacitet är över 400 kWh
- Systemet sparar över 40 ton CO₂-ekvivalenter jämfört med om nyproducerade batterier använts i det



32 Finansiering

Finansiering





Finansiering

Bakgrund

Logistea förvaltar och utvecklar fastigheter vilket är en verksamhet som är kapitalintensiv och där således tillgång till kapital är viktig. Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital samt räntebärande och övriga skulder. Vid utgången av 2025 finansierades Logistea till 45 procent (46) av eget kapital, 46 procent (45) av räntebärande skulder och 9 procent (9) av övriga skulder. Räntetäckningsgraden uppgick vid årsskiftet till 2,6 gånger (2,1) och nettobelåningsgraden uppgick till 48 procent (48). Logisteas nettouplåning för 2025 uppgick till 593 miljoner SEK (335). Koncernen upptog under året nya lån om 3 670 miljoner SEK (4 053) samt amorterade lån om 3 077 miljoner SEK (3 718), exklusive avskrivningar på säljarskulder i samband med förvärv.

Finanspolicy

Logisteas finanspolicy anger de riktlinjer och riskbegränsningar Bolaget har att förhålla sig till i finansieringsarbetet. Syftet är att belysa och tydliggöra hur de finansiella riskerna inom finansieringsverksamheten skall begränsas. Finanspolicyns har följande huvudsakliga riktlinjer:

Finanspolicyns huvudsakliga begränsningar är:

- Belåningsgraden ska uppgå till högst 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,8 gånger.

De nya huvudsakliga finansiella målen är:

- Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.
- Substansvärdet per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 7 854 miljoner SEK (6 826), representerat av stamaktier av serie A och B noterade på Nasdaq Stockholms Mid Cap-lista. Vid årets utgång var 26,1 miljoner stamaktier av serie A och 484,5 miljoner stamaktier av serie B, vilket motsvarar ett eget kapital per aktie om 15,4 kronor (14,4).

Räntebärande skulder

Under 2025 har Logisteas räntebärande skulder ökat jämfört med tidigare år på grund av främst nyupplåning till följd av genomförda förvärv och investeringar. Den räntebärande nettoskulden, inklusive finansieringskostnader om 35 miljoner SEK (37), uppgick vid årsskiftet till 7 616 miljoner SEK (6 357). Den totala räntebärande skulden, inklusive finansieringskostnader, uppgick samtidigt till 8 101 miljoner SEK (6 733) och bestod av säkerställda banklån till 90 procent (91), obligationslån 10 procent (9) och övriga lån 0 procent (0). Logisteas långfristiga räntebärande skulder uppgick på balansdagen till 7 265 miljoner SEK (5 159), vilket motsvarade 90 procent (77) av de totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 836 miljoner SEK (1 574), vilket motsvarade 10 procent (23) av de totala räntebärande skulderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,8 år (2,9) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,3 år (3,1). Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 48 procent (48) och den genomsnittliga räntan till 4,4 procent (5,0).

Banklån

Traditionella låneavtal med banker är Logisteas huvudsakliga finansieringskälla. Banklånen uppgick vid årsskiftet till 7 264 miljoner SEK (6 135) motsvarande 90 procent (91) av den totala räntebärande skulden. Lånen var fördelade på

13 (9) olika banker. Som säkerhet för bankfinansiering lämnar Logistea i allmänhet pantbrev på fastigheter och/eller pantsättningar i aktier i fastighetsägande dotterbolag. I vissa fall lämnas även en moderbolagsgaranti från Logistea AB.

Obligationslån och grön finansiering

Logistea har en senior icke-säkerställd grön obligation med en total ram om 1 000 miljoner SEK, varav totalt 850 miljoner SEK (600) är utestående. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 2,75 procent och förfaller till återbetalning den 9 mars 2028. I samband med obligationsemissionen upprättades ett grönt ramverk. Det gröna obligationslånet finansierar i huvudsak fastigheter som uppfyller vissa upptagna krav i enlighet med det gröna ramverket. Men även investeringar i byggnader så som energieffektiviseringsåtgärder så som installation av t.ex. solpaneler. Ramverket har upprättats i enlighet med Green Bond Principles, framtagna av ICMA (International Capital Markets Association) och Green Loan Principles, framtagna av LMA (Loan Market Association). En extern granskning av ramverket har genomförts av en oberoende tredje part. ISS ESG, som har gjort bedömningen att ramverket, liksom relaterade styrdokument och rapporteringsstandarder, stödjer bland annat FN:s globala mål för hållbar utveckling; 7 "Hållbar energianvändning", 11 "Hållbara bygg-

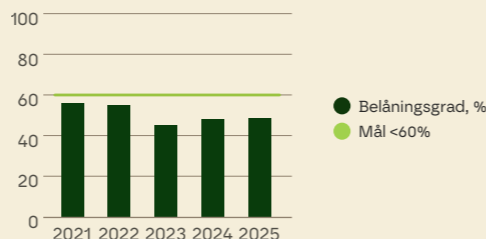
nader och städer" och 13 "Bekämpa klimatförändringarna". Logisteas gröna tillgångar uppgick på balansdagen till cirka 4 908 miljoner SEK (4 667).

Vid utgången av 2025 uppgick Logisteas gröna banklån till 1 277 miljoner SEK (1 022). Totalt uppgick gröna lån till 2 127 miljoner SEK (1 622), vilket motsvarar 26 procent (24) av Logisteas totala skuld.

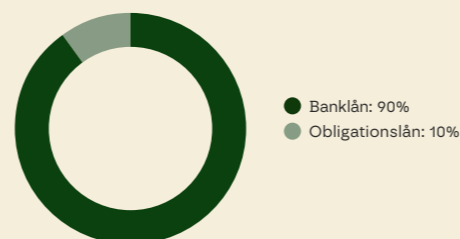
Kovenanter och riskhantering

För att skapa sig en bild av Logisteas finansiella exponering och risktagande kan nyckeltal såsom belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet användas. Kreditavtal med banker och obligationsinnehavare ställer krav i form av finansiella åtaganden, så kallade kovenanter, avseende främst dessa nyckeltal. De tröskelvärden, åtaganden och definitioner som fastställs i kovenanterna kan variera från en bank och ett låneavtal till ett annat men i regel har Logistea förhållandevis liknande kovenanter och tröskelvärden i sina låneavtal. Efterlevnaden av kovenanterna kontrolleras och rapporteras kvartalsvis. Vid utgången av 2025 uppfyllde koncernen samtliga kovenantkrav i vart och ett av bank- och obligationslåneavtalen och det förelåg inga risker för något kovenantbrott. För mer information om kovenanter och villkor, se not 19. För mer information om bolagets finansiella mål, se sidan 49 i förvaltningsberättelsen.

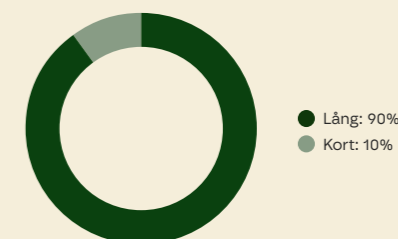
Belåningsgrad



Finansieringskällor



Lång- och kortfristiga skulder





Kortfristiga skulder

Totala kortfristiga skulder med förfall 2026 uppgår till 836 miljoner SEK (1 574) motsvarande 10 procent (23) av de totala räntebärande skulderna. För att minimera finansierings- och refinansieringsrisken strävar Logistea efter att upprätthålla en diversifierad förfallostruktur, där en begränsad del förfaller inom en rullande 12-månadersperiod. För att ytterligare minska finansierings- och refinansieringsrisken arbetar Logistea nära och för en löpande dialog med de banker och finansieringskällor som nyttjas.

Räntesäkringsinstrument

En rörlig eller fast ränta är en viktig faktor som måste beaktas vid räntehantering. Logisteas finanspolicy föreskriver säkring av räntor med hjälp av till främst ränteswappar eller en kombination av en ränteswap och ett räntetak (s.k performance swap), för att skapa förutsägbarhet i räntekostnaderna. Finanspolicyen fastslår att andelen av låneportföljen som skall vara räntesäkrad skall uppgå till minst 40 procent. Vid årsskiftet var 73 procent (67) av den räntebärande skulden säkrad genom räntederivat och eller fasträntelån. Logisteas räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 2,3 år (3,1).

Hantering av ränterisk

Logistea har under året fortsatt att säkra delar av skuldportföljen med hjälp av räntederivat. Vid utgången av 2025 uppgick det totala nominella värdet på Logisteas räntederivat till 5 258 miljoner SEK (4 538) motsvarande 73 procent (67) av den totala räntebärande skulden. Nettomarknadsvärdet på derivatportföljen uppgick på balansdagen till 17 miljoner SEK (27). Marknadsvärdesförändringen för helåret uppgick till 1 miljoner SEK (-25) till följd av stigande marknadsräntor. De typer av derivat som innehas av Logistea består av performance swappar, förlängningsbara swappar, ränteswappar och räntetak, som tecknas med ett antal olika motparter.

Skuldportfölj

| Skuldportfölj | Lånesumma, mkr | Genomsnittlig marginal, % | Genomsnittlig totalränta, % | Genomsnittlig årlig amortering, % | Genomsnittlig kapitalbindningstid, år |
|--------------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Banklån | 7 264 | 1,7 | 4,3 | 3,0 | 2,8 |
| Obligationslån | 850 | 2,8 | 4,7 | 0,0 | 2,2 |
| Övriga räntebärande lån | 22 | 0,1 | 3,3 | 0,0 | 5,4 |
| Summa | 8 136 | 1,8 | 4,4 | 2,7 | 2,8 |
| Derivat | | | 0,0 | | |
| Summa inklusive derivat | | | 4,4 | | |

Kapital- och räntebindning

| Bindningstid | Banklån, mkr | Obligationslån, mkr | Övriga räntebärande skulder, mkr | Kapitalbindning | | Räntebindning | | |
|---------------|--------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|---------------------------------|
| | | | | Total nominell skuld, mkr | Andel, % | Nominell volym, mkr ¹⁾ | Andel, % | Genomsnittlig räntebindning, år |
| 0–1 år | 641 | - | 4 | 645 | 7,9 | 2 459 | 30,2 | 0,1 |
| 1–2 år | 3 365 | - | - | 3 365 | 41,4 | 1 039 | 12,8 | 0,2 |
| 2–3 år | 886 | 850 | - | 1 736 | 21,3 | 2 262 | 27,8 | 0,7 |
| 3–4 år | 1 435 | - | - | 1 435 | 17,6 | 1 119 | 13,8 | 0,5 |
| >4 år | 937 | - | 18 | 955 | 11,7 | 1 251 | 15,4 | 0,9 |
| Totalt | 7 264 | 850 | 22 | 8 136 | 100,0 | 8 130 | 100,0 | 2,3 |

1) Inkluderar cross currency basis derivat.



- 35 Bolagsstyrningsrapport
- 41 Styrelse och revisor
- 42 Ledande befattningshavare
- 44 Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
- 45 Logistear aktie

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport 2025

Bolagsstyrningen i Logistea utgår från svensk lagstiftning, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och allmänt vedertagen god sed på värdepappersmarknaden samt interna regler och riktlinjer. Logistea har under 2025 tillämpat Koden utan några avvikelser. Denna bolagsstyrningsrapport beskriver styrningen av Logistea under 2025 om inget annat anges.

Logisteas bolagsstyrning syftar till ett långsiktigt värdeskapande för aktieägare och övriga intressenter genom en sund företagskultur och kvalitativa underlag för affärsbeslut samt att säkerställa att Logistea bedriver sin verksamhet hållbart, ansvarsfullt och så effektivt som möjligt. Styrelsen är ansvarig för organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Vd ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Vidare sammanställer vd, i dialog med styrelsens ordförande, dagordning för styrelsemötena och ansvarar i övrigt för att ta fram informations- och beslutsunderlag till styrelsen.

Aktier och aktieägare

Logisteas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap-listan.

Vid årsslutet 2025 hade Logistea 12 142 aktieägare enligt Euroclear Sweden AB. Av det totala aktiekapitalet ägdes cirka 80,6 procent av svenska investerare, varav 6,1 procent av svenska privatpersoner och 74,5 procent av svenska institutionella ägare samt företag. Rutger Arnhult med närstående var den största ägaren med 20,6 procent av aktiekapitalet och 30,0 procent av rösterna. De tio största aktieägarna representerade 67,7 procent av aktiekapitalet och 70,6 procent av rösterna i bolaget per den 31 december 2025.

Aktiekapitalet i Logistea består av A-aktier och B-aktier. Varje A-aktie motsvarar en röst och en B-aktie motsvarar en tiondels röst. Såväl A-aktier som B-aktier berättigar till

lika stor utdelning. Ägare av A-aktier kan begära konvertering av sina A-aktier till B-aktier. Under året konverterades totalt 7 299 241 A-aktier till B-aktier.

Av Logisteas bolagsordning framgår att bolaget även kan utge stamaktier av serie D och preferensaktier. Per den 31 december 2025 finns dock inga sådana aktier utgivna. Mer information om Logisteas aktier och större aktieägare framgår av sidorna 45–46 i årsredovisningen.

Bolagsstämma

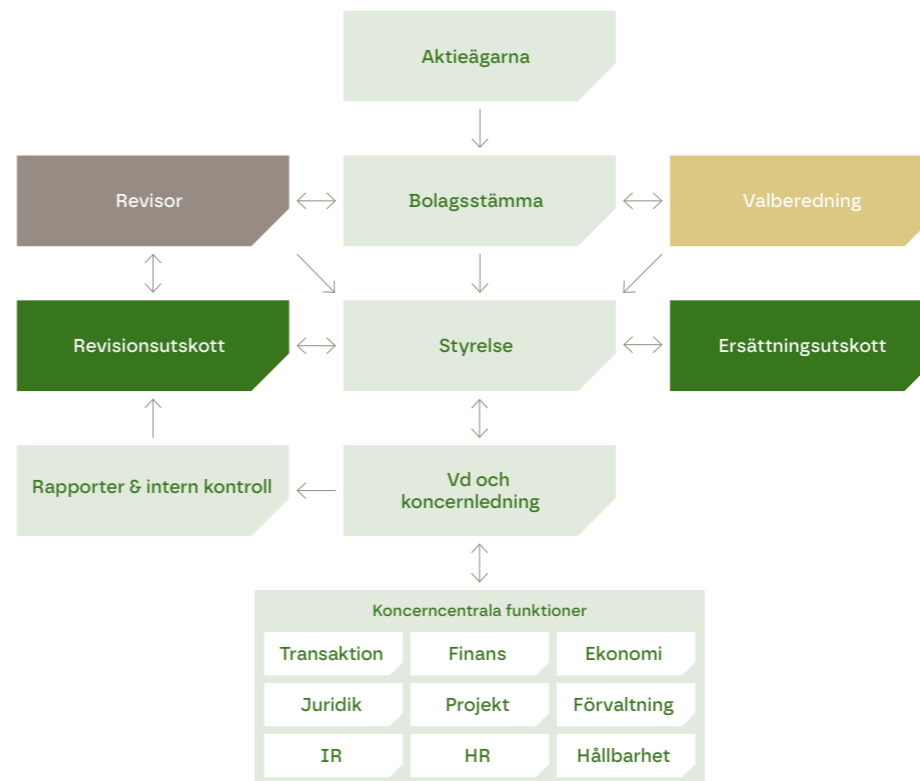
Bolagsstämman är Logisteas högsta beslutande organ, vid vilken aktieägarna utövar sin rösträtt. Av aktiebolagslagen (2005:551) och Logisteas bolagsordning framgår hur kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma ska ske samt vem som har rätt att delta och rösta vid stämman.

Logisteas årsstämma hålls i Stockholm under det första halvåret efter utgången av varje räkenskapsår.

På årsstämman utses styrelse och revisor och beslut fattas om bland annat vinstutdelning och ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet, det vill säga med stöd av mer än hälften av de på stämman angivna rösterna. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädde aktierna och avgivna rösterna. På bolagsstämman kan aktieägarna lämna synpunkter på och påverka valet av styrelseledamöter.

Logistea följer Koden vilket innebär att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingskede

Översikt styrningsstruktur



Viktiga externa regelverk

- Svensk aktiebolagslag
- Nasdaq Stockholm regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning

Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Uppförandekod, leverantörskod, mångfaldspolicy, IT-policy, informationspolicy, finanspolicy samt hållbarhetspolicy
- Ramverk för riskhantering, styrning och kontroll, ekonomihandbok samt personalhandbok

och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmodvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas. Majoriteten av styrelseledamöterna ska vara oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Minst två av de oberoende styrelseledamöter ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Årsstämma 2025

Årsstämman 2025 hölls den 9 maj 2025 i Stockholm. Aktieägare fick även möjlighet att utöva sin rösträtt genom poströstning i enlighet med bolagets bolagsordning. Vid årsstämman 2025 var 58 aktieägare företrädare, representerande 74,37 procent av totala antalet röster i Logistea. Stämman beslutade att fastställa bolagets resultaträkning och balansräkning för 2024, koncernresultat- och koncernbalansräkning för 2024 samt att disponera bolagets resultat enligt styrelsens och verkställande direktörens förslag. Styrelseledamöterna och verkställande direktör beviljades ansvarsfrihet och arvoden till styrelse och revisor fastställdes.

Beslut som togs vid årsstämman 2025:

- Beslut om utdelning om totalt 0,1 kronor per aktie att utbetalas vid två tillfällen och att återstående vinstmedel ska balanseras i ny räkning.
- Fastställande av styrelsearvode och arvode till revisor.
- Omval av styrelseledamöterna Patrik Tillman, Jonas Grandér, Anneli Lindblom och Mia Arnhult och nyval av Kristoffer Formo samt omval av Patrik Tillman som styrelsens ordförande.
- Omval av Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor.
- Antog valberedningens förslag om uppdaterad instruktion till valberedningen.
- Beslut om godkännande av ersättningsrapport.
- Beslut att anta ett långsiktigt incitamentsprogram för befintliga och kommande ledande befattningshavare, nyckelpersoner och andra anställda i Logistea (LTIP 2028/2028).

- Bemyndigande till styrelsen att emittera aktier motsvarande en ökning om högst 30 procent av det totala antalet.
- Bemyndigande till styrelsen att besluta om förvärv av egna stamaktier motsvarande maximalt fem procent av samtliga aktier i bolaget.

Protokollen från årsstämman återfinns på www.logistea.se.

Årsstämma 2026

Logisteas årsstämma för räkenskapsåret 2025 hålls fredagen den 8 maj 2026. Mer information om årsstämman, inklusive anvisning om hur anmälan sker, finns tillgänglig på www.logistea.se.

Valberedning

Vid årsstämman i Logistea den 9 maj 2025 antogs instruktion för valberedningens sammansättning och arbete i bolaget. Enligt instruktionen, som gäller tills vidare, ska valberedningen bestå av styrelsens ordförande och fyra ledamöter utsedda av de fyra röstmässigt största aktieägarna i bolaget per den 31 augusti 2025. Om någon av de fyra röstmässigt största aktieägarna inte utövar rätten att utse en ledamot i valberedningen övergår rätten att utse sådan ledamot till den till röstetalet närmast följande största aktieägare som inte redan har rätt att utse en ledamot av valberedningen. Valberedningens ordförande ska vara den ledamot som representerar den till röstetalet största aktieägaren, om inte ledamöterna enas om annat. Sammansättningen av valberedningen offentliggörs senast sex månader före kommande årsstämma. Avgår ledamot eller sker väsentliga förändringar i ägarbilden kan valberedningens sammansättning komma att ändras för att återspegla detta. En sådan förändring offentliggörs då så snart som möjligt.

Valberedningen har i uppgift att arbeta fram förslag till val av styrelse och revisor, arvode för dessa, stämmodförande samt eventuella erforderliga ändringar till valberedningens instruktion. För vidare information om gällande instruktion för valberedningen, se bolagets webbplats.

I sitt arbete har valberedningen tillämpat Kodens regel 4.1 som mångfaldspolicy. Målet med mångfaldspolicyn är att tillgodose vikten av tillräcklig mångfald i styrelsen när

det gäller kön, ålder och nationalitet samt erfarenheter, yrkesbakgrund och affärsområden. Valberedningen har till årsstämman den 8 maj 2026 föreslagit en styrelse som består av två kvinnor och tre män. Urvalet av styrelsekanidater har skett utan diskriminering gällande exempelvis ålder, sexuell läggning, kön eller religiös tillhörighet. Valberedningen anser att den föreslagna styrelsen med hänsyn till Logisteas verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt har en ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Därmed anser valberedningen att Kodens krav på mångsidighet och bredd uppfylls genom förslaget. Ytterligare information finns i valberedningens motiverade yttrande avseende valberedningens förslag till årsstämman 2026, som publiceras på bolagets webbplats.

Valberedningens sammansättning presenterades i ett pressmeddelande den 10 oktober 2025. Valberedningen består av Rutger Arnhult (ordförande) utsedd av M2 Capital Management AB, Gabriel Cronstedt utsedd av Nordika Fastigheter, Frida Olsson utsedd av Fjärde AP-fonden (AP4), Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Patrik Tillman som styrelsens ordförande. Valberedningens sammansättning representerar cirka 53,2 procent av det totala antalet aktier i bolaget och 58,5 procent av det totala antalet röster i bolaget per sista december 2025.

En rapport om valberedningens arbete lämnades i valberedningens motiverande yttrande som offentliggjordes inför årsstämman. Ytterligare information om valberedningen och dess arbete finns på koncernens webbplats, www.logistea.se.

Styrelse

Styrelsen är bolagets högsta förvaltningsorgan vars uppgifter regleras i aktiebolagslagen, bolagsordningen och Kodens. Styrelsen har således det övergripande ansvaret för Logisteas strategi, organisation och förvaltning. Därtill ska styrelsen följa den ekonomiska utvecklingen och utvecklingen inom hållbarhet, säkerställa kvaliteten på den ekonomiska rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera verksamheten mot av styrelsen fastställda mål

och riktlinjer. Vidare beslutar styrelsen om betydande investeringar, kapitalstruktur och väsentliga förändringar i koncernens organisation.

Arbetet utgår från en av styrelsen årligen fastställd arbetsordning, som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsens ledamöter och vd. Styrelsen fastställer även delegationsordning och instruktioner för ekonomisk rapportering, vd och styrelsens utskott, samt beslutar om ett antal övergripande policyer för bolagets verksamhet såsom insider- och informationspolicy, finanspolicy, IT-policy, hållbarhetspolicy och policy för närståendetransaktioner. Alla dessa interna styrdokument ses över minst en gång per år och uppdateras därtill löpande när behov föreligger. Arbetsordningen för styrelsen omfattar även detaljerade instruktioner till vd och andra bolagsfunktioner om vilka frågor som kräver styrelsens godkännande. Instruktionerna anger bland annat de högsta belopp som olika beslutsorgan inom koncernen har rätt att godkänna när det gäller kreditlimiter, investeringar och andra utgifter.

Logisteas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Logisteas styrelse består vid balansdagen av fem ordinarie ledamöter utan suppleanter. Vd ingår inte i styrelsen. Totalt årsarvode följer av årsstämmans beslut. Styrelsearvodet kostnadsförs kvartalsvis och utbetalas årligen innan varje ordinarie årsstämma.

Nya styrelseledamöter får en introduktion av bolaget och dess verksamhet samt genomgår vid behov börsens utbildning för styrelseledamöter i börsbolag. Därefter erhåller styrelsen kontinuerlig information om bland annat regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat bolag. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att uppdatera sin kollektiva kunskap inom hållbar utveckling och ESG-området. För beslut i styrelsen gäller aktiebolagslagens regler, innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter som mer än en tredjedel av totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.

För information om styrelseledamöterna samt uppgifter om styrelseledamöternas oberoende i förhållande till större ägare och bolaget/bolagsledningen, se sidan 41. Information om bolagets största aktieägare finns på sidan 46.



Information om styrelseledamöter uppdateras även regelbundet på bolagets webbplats, www.logistea.se.

Styrelsens arbete under 2025

Utöver det konstituerande styrelsemötet, som hålls i anslutning till årsstämman, sammanträder styrelsen minst åtta gånger per år (ordinarie styrelsemöten). Sammanträdestider och huvudsakliga fasta frågor att behandla på de ordinarie mötena följer en fast angiven mötesplan i styrel-

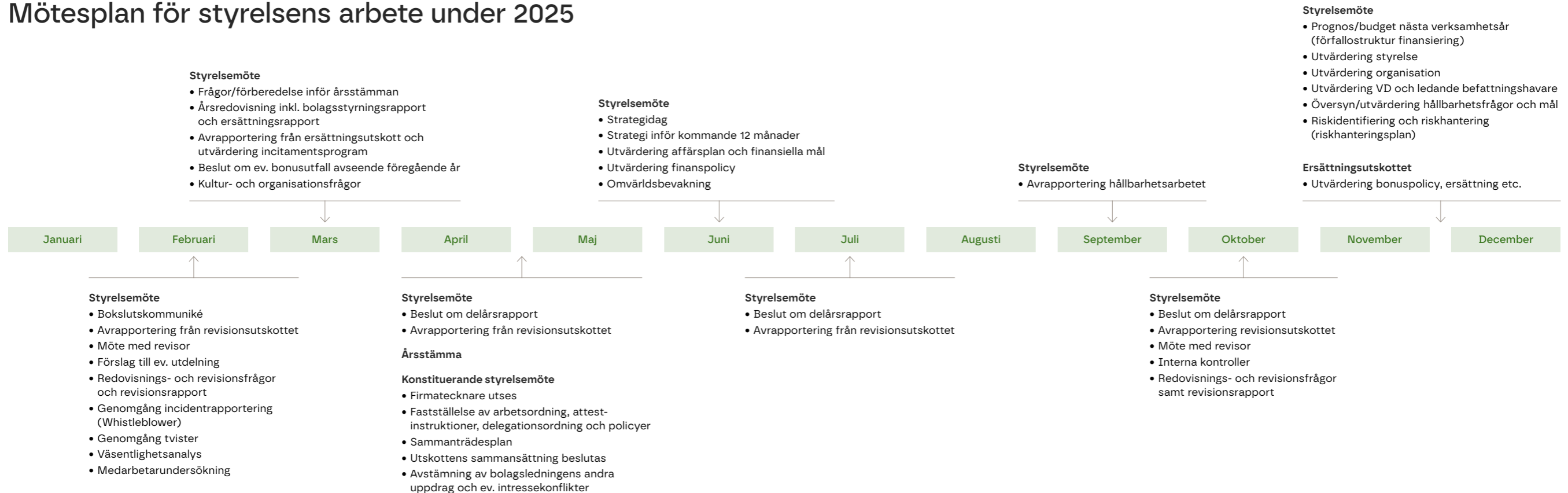
sens arbetsordning, se beskrivning nedan den här sidan. Ordinarie styrelsemöte varar normalt en halv dag för att ge tid för presentationer och diskussioner. Extra styrelsemöten sammankallas vid behov. Logistea chefsjurist är styrelsens sekreterare. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte fanns ett antal stående punkter: vd:s genomgång av verksamheten (prognos, likviditet och finansiering samt finansiell rapportering), transaktioner och investeringar, förvaltning, uthyrning och hållbarhet.

Styrelsen höll under året 22 sammanträden, varav ett konstituerande möte. Med undantag för ett styrelsemöte som hölls i Trondheim hölls samtliga styrelsemöten i Stockholm, digitalt eller per capsulam. För uppgifter om närvaro vid dessa möten, se tabell på sidan 38.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av styrelsearbetet genom att ett anonymt och digitalt frågeformulär skickas till ledamöterna. Utvärderingens syfte är att utvärdera resultatet av styrelsens och utskottens arbete, hur väl arbetssättet fungerar och hur det kan effektiviseras samt att identifiera vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt

Mötesplan för styrelsens arbete under 2025





krävs ytterligare erfarenhet och kompetens. Styrelsen har jobbat aktivt med att förbättra sitt arbete utifrån vad som framkommit i genomförda utvärderingar. Utvärderingen diskuterades i styrelsen och redovisades av styrelsens ordförande för valberedningen. Styrelsen utvärderar löpande, med en anonym enkät minst årligen, vd:s och koncernledningens arbete.

Ersättning till styrelseledamöter

Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av årsstämman. Vid årsstämma 2025 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 375 000 kronor till styrelseordförande, 260 000 till styrelsens vice ordförande (om sådan utses av styrelsen) och med 180 000 kronor till övriga styrelseledamöter. För ordföranden i revisionsutskottet utgår 80 000 kronor och ytterligare 40 000 kronor till envar av övriga ledamöter i utskottet. Inget arvode utgår för arbete i styrelsens övriga utskott. För ytterligare information om ersättning till styrelsens ledamöter, se Not 5 Anställda och personalkostnader.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgift är att bistå styrelsen med förslag, rådgivning och beredning i frågor om ersättning till och andra anställningsvillkor för bolagets vd samt ersättningsprinciper för bolagsledningen. Utskottets uppgifter innefattar vidare att övervaka och utvärdera utfall av program för rörlig ersättning samt Logisteas efterlevnad av de av bolagsstämman beslutade riktlinjerna för ersättning.

Från årsstämman 2025 bestod ersättningsutskottet av styrelseledamöterna Patrik Tillman (ordförande), Mia Arnhult och Jonas Grandér. Ersättningsutskottet ska sammanträda minst två gånger per år och ytterligare möten kan hållas vid behov. Ersättningsutskottet har under 2025 sammanträtt vid tre tillfällen, varvid bland annat ersättning till ledande befattningshavare, utvärdering av incitamentsprogram och utformningen av ersättningsrapport samt översyn av bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har behandlats. För uppgifter om närvaro vid dessa möten, se tabell på sida 38. Patrik Tillman, utskottets ordförande, är utskottets sekreterare.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet ska bistå styrelsen i fullgörandet av dess övervakande roll över revisionsfrågor och att bolagets finansiella rapportering upprättas i enlighet med lagar, regler och policyer. Utskottets huvudsakliga uppgifter framgår av aktiebolagslagen. I dessa ingår att överse bolagets finansiella rapportering, riskhantering avseende den finansiella rapporteringen och effektivitet i intern kontroll och styrning, såväl som att upprätthålla kontakt med och utvärdera den externa revisorns arbete, kvalifikationer och oberoende. Utskottet ska även biträda valberedningen vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om val av revisor och arvode till revisor. Resultatet av utskottets arbete i form av observationer, rekommendationer och förslag till beslut eller åtgärder rapporteras fortlöpande till styrelsen.

Från årsstämman 2025 bestod revisionsutskottet av Anneli Lindblom (ordförande), Mia Arnhult och Kristoffer Formo. Revisionsutskottet ska sammanträda minst fyra gånger per år. Revisionsutskottet har under 2025 sammanträtt vid fem tillfällen varvid bland annat bolagets interna

styrning och kontroll, kvartalsbokslut och delårsrapportering har behandlats. För uppgifter om närvaro vid dessa möten, se tabell nedan. Den externa revisorn rapporterar till utskottet vid minst ett ordinarie möte. Koncernens CFO har deltagit i samtliga sammanträden under året. Koncernens CFO är utskottets sekreterare.

Vd och koncernledning

Vd utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd framgår av arbetsordningen för styrelsen samt instruktionen för den verkställande direktören. Av vd-instruktionen framgår bland annat att vd är ansvarig för bolagets förvaltning och styrelserapportering, inklusive att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling, samt beredning av frågor som kräver beslut av styrelsen, exempelvis fastställande av delårsrapport och årsredovisning,

beslut om större förvärv, försäljningar eller investeringar samt upptagande av större lån. Styrelsen utvärderar årligen vd:ns arbete.

Vd har utsett en koncernledning som ansvarar för olika delar av verksamheten. Logisteas koncernledning består, i tillägg till vd, för närvarande av vice vd och CIO, CFO, finanschef, förvaltningschef och chefsjurist. Vd fungerar som koncernledningens ordförande och fattar beslut i samråd med övrig koncernledning. Logisteas koncernledning har en gedigen erfarenhet och kompetens från olika branscher, vilket skapar en god plattform för bolagets fortsatta utveckling och tillväxt. I koncernledningen är sex personer svenska medborgare och en person norsk medborgare. Vid årsredovisningens publicering bestod ledningsgruppen av sju medlemmar, varav en kvinna.

Koncernledningen har under året haft 43 ordinarie möten samt kontinuerliga avstämningsmöten med hänsyn till specifika händelser och aktiviteter.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Position | Invald, år | Oberoende i relation till bolaget och bolagsledningen | Oberoende i relation till aktieägare | Närvaro, antal styrelsemöten | Närvaro, antal möten i utskott | Ersättning 2025, tkr |
|-------------------------------------|---------------|------------|---|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| Patrik Tillman | Styrelseordf. | 2004 | Ja | Ja | 22 (22) | 3 (3) Ersättningsutskott | 367 |
| Anneli Lindblom | Ledamot | 2021 | Ja | Ja | 22 (22) | 5 (5) Revisionsutskott | 253 |
| Jonas Grandér | Ledamot | 2022 | Ja | Nej | 21 (22) | 3 (3) Ersättningsutskott | 177 |
| | | | | | | 5 (5) Revisionsutskott | |
| Mia Arnhult | Ledamot | 2024 | Ja | Nej | 21 (22) | 3 (3) Ersättningsutskott | 221 |
| Kristoffer Formo ¹⁾ | Ledamot | 2025 | Ja | Ja | 15 (22) | 3 (5) Revisionsutskott | 147 |
| Karl-Erik Bekken ²⁾ | Ledamot | 2024 | Nej | Nej | 7 (22) | | 57 |
| Bjørnar André Ulstein ²⁾ | Ledamot | 2024 | Nej | Nej | 7 (22) | 2 (5) Revisionsutskott | 93 |

1) Invalda som ledamot i styrelsen på ordinarie årsstämman i maj 2025

2) Avgick som ledamot i styrelsen på ordinarie årsstämman i maj 2025

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
Vid årsstämman den 3 maj 2024 fastställdes riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Logistea. Riktlinjerna fastställdes att gälla tills vidare, dock längst för tiden fram till slutet av årsstämman 2028. Ersättningen till ledande befattningshavare kan bestå av en fast och en rörlig del samt pensionsförmåner och andra sedvanliga förmåner.

Ersättningen till vd beslutas av styrelsen baserat på rekommendation från ersättningsutskottet. Förändringar i ersättningarna till övriga medlemmar i koncernledningen beslutas av ersättningsutskottet, baserat på förslag från vd, och rapporteras till styrelsen.

Logistea ska erbjuda marknadsmässig och konkurrenskraftig ersättning som står i relation till ansvar och befogenheter och erbjuda ersättningar och andra anställningsvillkor som möjliggör för bolaget att rekrytera, motivera och behålla ledande befattningshavare med sådan kompetens som bolaget behöver för att genomföra sin strategi och uppnå verksamhetens mål. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska vara övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare i Logistea. Den fasta lönen ska grundas på marknadsmässiga förutsättningar och fastställas med hänsyn tagen till medarbetarens kompetens, ansvarsområde och prestation. Den fasta lönen omprövas som huvudregel en gång per år. Den rörliga ersättningen ska bestå av kontant ersättning och vara kopplade till förutbestämda mätbara kriterier som ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. Rörlig ersättning till respektive ledande befattningshavare ska inte överstiga 50 procent av den fasta årliga lönen och ska inte vara pensionsgrundande. Ledande befattningshavare kan erbjudas aktie- och aktiekursrelaterad ersättning om bolagsstämman beslutar om det. Styrelsen ska årligen utvärdera huruvida ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram ska föreslås årsstämman eller inte. För mer information om utestående incitamentsprogram se bolagets webbplats. För en närmare beskrivning hänvisas till Not 5 Anställda och personalkostnader. Riktlinjerna får frångås av styrelsen, helt eller delvis, om det i enskilda fall finns särskilda skäl och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Logisteas långsiktiga intressen, inklusive dess

hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare ska detta redovisas i ersättningsrapporten inför nästkommande årsstämma. Storleken på ersättningar som utgått för 2025 framgår av Not 5. Ersättningsrapporten för 2025 finns publicerad på webbplatsen.

Med ledande befattningshavare avses vd och medlemmar av koncernledningen. Logisteas ledande befattningshavare utgörs vid rapportens publicering av: vd, vice vd/ CIO, CFO, finanschef, två förvaltningschefer och en bolagsjurist (totalt sju personer).

Revisor

Revisorns utses av aktieägarna på årsstämman. Revisorn är en oberoende granskare av bolagets räkenskaper och ska avgöra om dessa i allt väsentligt är korrekta och fullständiga samt ger en rättvisande bild av bolaget och dess finansiella ställning och resultat. Revisorn ska också granska styrelsens och vd:s förvaltning samt översiktligt granska bolagets hållbarhetsredovisning. Revisorn rapporterar till årsstämman. Vid årsstämman den 9 maj 2025 omvaldes Ernst & Young Aktiebolag till revisionsbolag för tiden fram till årsstämman 2026. Huvudansvarig revisor är Gabriel Novella. Revisorerna har deltagit vid två styrelsemöten under 2025 för att redogöra för Ernst & Young Aktiebolags revisionsprocess i Logistea och för att ge styrelsens ledamöter möjlighet att ställa frågor. Därutöver har revisorerna deltagit vid tre möten med revisionsutskottet. Revisionsutskottet utvärderar revisorn årligen för att försäkra sig om att revisorns saklighet och oberoende inte kan ifrågasättas. Revisorn bekräftar årligen sitt oberoende i revisionsberättelsen.

Den externa revisionen utförs enligt god revisionsssed. Revisorerna har lämnat såväl muntliga som skriftliga rapporter till revisionsutskottet och styrelsen gällande såväl revisionsuppdraget som granskningen av den interna kontrollen. Revisionen sker i enlighet med aktiebolagslagen, International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

För mer information om arvoden till revisorer samt utförda uppdrag i koncernen, se Not 4 Arvode och kostnader-sättning till revisorer.

Modell för intern kontroll och styrning

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Interna kontroller avser att säkerställa att de beslut, mål och strategier utifrån de lagar och regler som finns efterlevs samt att risken för oförutsebara avvikelser och fel i rapporteringen minskas. Under 2025 har arbetet med att förbättra bolagets interna kontroller fortsatt. Den interna kontrollen inom Logistea utgår ifrån fem olika delar: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning och förbättring. Nedan beskrivs hur den interna kontrollen över den finansiella rapporteringen är organiserad.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön utgör basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. En viktig del av kontrollmiljön är att beslutsvägar, befogenheter och ansvar är tydligt definierade och kommunicerade mellan olika nivåer i organisationen samt att styrande dokument i form av interna policyer, handböcker, riktlinjer och manualer finns. Beslutsvägar, befogenheter och ansvar har dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, beslutsordning, ramverk för riskhantering och intern kontroll, finanspolicy, informations- och insiderpolicy, hållbarhetspolicy, leverantörskod m.fl. Alla aktuella dokument uppdateras regelbundet vid ändring av bland annat lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Samtliga medarbetare är skyldiga att följa kontrollmiljöns interna och externa ramverk. Syftet med dessa policyer är att skapa grunden för en god intern kontroll samt att uppnå och upprätthålla en hög etisk standard i koncernen.

Vidare har styrelsen säkerställt att organisationsstrukturen ger tydliga roller, ansvar och processer som gynnar en effektiv hantering av verksamhetens risker och möjliggör måluppfyllelse.

Som en del i ansvarsstrukturen ingår att styrelsen utvärderar verksamhetens prestationer och resultat genom ett ändamålsenligt rapportpaket innehållande utfall, prognoser, affärsplan, uppföljning av risker och analyser av viktiga nyckeltal. Som ett led i att stärka den interna

kontrollen har Logistea valt att samla styrdokumenterna i en ekonomihandbok. Ekonomihandboken ger en överskådlig bild av befintliga policyer, regelverk och rutiner som påverkar innehållet och kvaliteten i den finansiella rapporteringen och uppdateras löpande utifrån förändringar i Logisteas verksamhet och förändringar av bland annat interna policyer, lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning

Logistea arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget utsätts för. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande på alla nivåer inom Logistea och ingår som en naturlig del i bolagets affärsprocesser och anpassas löpande till förändringar i bolagets verksamhet och omvärld. Logistea har identifierat ett antal huvudprocesser för riskhantering och varje process har en processägare som ansvarar för att säkerställa god effektivitet som god intern styrning och kontroll inom ramen för processen. Ett minimikrav är att de kontrollaktiviteter som genomförs ska omfatta de nyckelrisker som identifierats inom koncernen. Respektive processägare rapporterar identifierade brister och åtgärder till CFO, som leder och samordnar det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering samt rapporterar status till bolagets koncernledning.

En bedömning av risken för fel i den finansiella rapporteringen sker årligen för varje rad i resultaträkningen och rapporten över finansiell ställning. Poster som sammantaget är väsentliga och har förhöjd risk för fel, så kallade kritiska poster, identifieras och illustreras i en riskkarta. För identifierade kritiska poster genomförs särskilt processerna och tillhörande interna kontroller i syfte att minimera risken. Som ett resultat av den årliga genomgången fattar styrelsen beslut om vilka risker som är väsentliga att beakta för att säkerställa en god intern kontroll inom den finansiella rapporteringen.

Kontrollaktiviteter

De väsentligaste riskerna hanteras genom kontrollaktiviteter som fastställs i bolagets styrdokument. Syftet med kontrollaktiviteterna, som sker på flera olika nivåer inom



organisationen, är att upptäcka, förebygga och hantera risker inom organisation och verksamhet, samt upptäcka, förebygga och rätta till felaktigheter och avvikelser i rapporteringen. Kontrollaktiviteterna omfattar bland annat avstämningar av projektverksamheten, beslutsgrindar för projektutvecklingen, attest- och godkännanderutiner, verifieringar, bank- och kontoavstämningar, analytisk uppföljning av resultat och balansposter på koncernnivå och automatiska kontroller inbyggda i IT-system samt kontroller i den underliggande IT-miljön.

Hantering och rapportering granskas av bolagets revisor och rapporteras till revisionsutskottet och styrelsen.

Information och kommunikation

Logistea har byggt upp en organisation, rutiner och system för information och kommunikation som syftar till att förse marknaden med relevant, tillförlitlig, korrekt och aktuell information om koncernens utveckling och finansiella ställning samt att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. För den externa informationsgivningen finns en av styrelsen fastställd kommunikations- och insiderpolicy, som har utformats i syfte att säkerställa att bolaget lever upp till kraven på att i rätt tid offentliggöra korrekt och fullständig information till marknaden och för att säkerställa en god och professionell informationsgivning.

Intern kommunikation sker via ledningsgruppsmöten på koncernnivå, samt via linjeorganisationen. Att informera och kommunicera om risker och kontroller inom koncernen bidrar till att säkerställa att välgrundade affärsbeslut fattas. Den interna kommunikationen syftar även till att varje medarbetare ska förstå Logisteas värderingar och affärsverksamhet.

Interna styrdokument klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda personer gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Koncernledningen arbetar dagligen inom den operativa verksamheten och är därmed ständigt uppdaterade på utvecklingen inom samtliga delar av bolagets verksamhet. Styrelsen erhåller regelbundet finansiella rapporter avseende

koncernens ställning och resultatutveckling. Därtill erhåller styrelsen årligen en rapport från koncernledningen över konsoliderade risker för koncernen med en tillhörande åtgärdsplan, vilken i sin tur följs upp av styrelsen och koncernledningen sinsemellan en gång per år. Uppdaterade policyer och ekonomihandboken tillhandahålls organisationen löpande utifrån förändringar i sådan dokumentation.

Uppföljning/förbättring

Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som koncernledningen lämnar. Koncernens finansiella ställning och investeringar samt den löpande verksamheten diskuteras normalt vid varje styrelsemöte och koncernledningsmöte. Styrelsen ansvarar även för uppföljning av intern kontroll och styrning. Detta arbete innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom uppföljning av förslag på åtgärder som uppmärksammats i samband med den externa revisionen.

Bolaget ska löpande genomföra utvärderingar för att försäkra sig om att intern styrning och kontroll fungerar effektivt samt identifiera graden av måluppfyllelse av genomförda förändringar. Brister i styrning, kontroll och riskhantering ska kommuniceras till berörda processägare som ansvarar för att vidta korrigerande åtgärder samt till ledning och styrelse i den mån det är lämpligt.

Finansiell uppföljning sker kvartalsvis på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget, föregående år och senaste prognos. Resultatet analyseras av ekonomiavdelningen, avvikelseanalyser upprättas och eventuella åtgärder vidtas. CFO rapporterar till vd som lämnar finansiella rapporter för koncernen till styrelsen kvartalsvis. Revisionsutskottet tar löpande del av ledningens finansiella rapportering och revisorernas utlåtande och följer upp de brister och förslag till åtgärder som framkommit. Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som vd lämnar. Styrelsen utvärderar löpande vd:ns och ledningsgruppens arbete och genomför i slutet av varje år en större utvärdering av vd:ns och ledningsgruppens arbete där ingen från bolagsledningen deltagit.

Visselblåsarfunktion

Logisteas visselblåsarfunktion nås via bolagets webbplats. Visselblåsartjänsten är ett varningssystem som ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella avvikelser från Logisteas affärsetiska riktlinjer. Tjänsten administreras av extern part för att säkerställa anonymitet och professionalism.

Internrevision

Styrelsen har gjort bedömningen att Logistea, utöver befintliga processer och funktioner för intern kontroll, inte har behov av att ha en separat funktion för internrevision. Uppföljning utförs av styrelse samt koncernledning och kontrollnivån bedöms för närvarande uppfylla koncernens behov. En årlig bedömning görs huruvida en internrevisionsfunktion anses nödvändig för att bibehålla god kontroll inom Logistea.



Styrelse



Patrik Tillman

Styrelseordförande sedan 2013 (styrelseledamot sedan 2004). Ordförande för ersättningsutskottet.

Född: 1965

Utbildning:

Civilekonom, Stockholms universitet.
Diplomerad finansanalytiker, IFL Sigtuna.

Övriga uppdrag:

Styrelseordförande i PFG Group och Kanholmsfjärdens Marina Holding. Styrelseledamot Kloster Invest, Stocksund Financial Services samt vd och styrelseledamot i Lenner & Partners Corporate Finance. Styrelsesuppleant Aktiebolaget Kunzit samt Lenner Corporate Finance Holding.

Tidigare uppdrag:

Styrelseordförande i Indiska Magasinet och BD Global Community. Styrelseledamot i M2 Asset Management AB, Recence Fastighets AB, Stocksunds Fastighets AB, Indiska Förvaltning AB och Singbox. Finansanalytiker Alfred Berg Fondkommission.

Eget och närståendes innehav:

151 834 A-aktier och 6 339 139 B-aktier.

Oberoende till bolaget och bolagsledningen samt till bolagets större aktieägare.



Mia Arnhult

Styrelseledamot sedan 2024. Ledamot revisionsutskottet.

Född: 1969

Utbildning:

Examen i företagsekonomi och handelsrätt från Lunds universitet.

Övriga uppdrag:

Styrelseordförande i Devyser Diagnostics AB och Lidingöloppet Marknads AB. Styrelseledamot i M2 Asset Management AB, samt flera andra bolag inom M2-koncernen. Styrelseledamot i Meds Apotek AB och Nordic LEVEL Group AB.

Tidigare uppdrag:

Tidigare styrelseledamot i KMC Properties ASA, Bactiguard Holding AB och Suburban Properties Stockholm AB. Tidigare VD för M2 Asset Management och revisor på Lindebergs Grant Thornton AB.

Eget och närståendes innehav:

13 113 897 A-aktier och 92 298 037 B-aktier genom M2 Asset Management AB.

Oberoende till bolaget och bolagsledningen men inte till bolagets större aktieägare.



Jonas Grandér

Styrelseledamot sedan 2023. Ledamot ersättningsutskottet.

Född: 1967

Utbildning:

Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag:

Vd Nordika Fastigheter (inklusive styrelseledamot i bolag inom samma sfär).

Tidigare uppdrag:

Styrelseledamot Amasten Fastighets AB, grundare och styrelseordförande Midnattssolen Fastigheter AB. Tidigare Nordenchef Lehman Brothers Europé Ltd, Nordenchef Doughty Hansson Real Estate Fund Stockholm samt transaktionsansvarig GE Capital Real Estate Stockholm.

Eget och närståendes innehav:

Jonas Grandér äger inte några aktier i Logitea men är vd för Nordika Fastigheter som genom dotterbolag äger 5 017 232 A-aktier och 68 611 138 B-aktier.

Oberoende till bolaget och bolagsledningen men inte till bolagets större aktieägare.



Anneli Lindblom

Styrelseledamot sedan 2022. Ordförande revisionsutskottet.

Född: 1967

Utbildning:

Civilekonom från Frans Schartaus Handelsinstitut Stockholm.

Övriga uppdrag:

CFO Pandox och styrelseledamot Neobo AB.

Tidigare uppdrag:

Styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet Amasten Fastighets AB, Styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet Hemfosa, styrelseledamot Haypp Group AB samt CFO för flera noterade bolag.

Eget och närståendes innehav:

40 000 B-aktier.

Oberoende till bolaget och bolagsledningen samt till bolagets större aktieägare.

Revisor

Årsstämman 2022 beslutade att välja Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Huvudansvarig revisor är Gabriel Novella. Den externa revisionen utförs enligt god revisionssed.



Kristoffer Formo

Styrelseledamot sedan 2025. Ledamot revisionsutskottet.

Född: 1975

Utbildning:

Kandidatexamen i bank och finans från BI Norwegian Business School.

Övriga uppdrag:

Ägare och VD i Formo AS.

Tidigare uppdrag:

Head of M&A på KMC Properties ASA samt transaktionsrådgivare inom M&A på DNB Næringsmegling ASA.

Eget och närståendes innehav:

50 000 A-aktier och 51 000 B-aktier.

Oberoende till bolaget och bolagsledningen samt till bolagets större aktieägare.

Ledande befattningshavare



Niklas Zuckerman

Vd sedan 2021.

Född: 1976

Utbildning:

Civilingenjör, KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Bakgrund:

Partner och ansvarig för Savills svenska transaktionsrådgivning, dessförinnan motsvarande roll vid Cushman & Wakefield samt partner hos Catella Corporate Finance.

Eget och närståendes innehav:

355 000 B-aktier. 242 934 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2023/2026). 84 130 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2024/2027). 126 500 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2025/2028).

Anders Nordvall

Vice vd och CIO sedan 2021.

Född: 1972

Utbildning:

Civilingenjör, KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Bakgrund:

Partner och vice vd för Savills Sverige, partner och vd för Cushman & Wakefield Sverige, vd Catella Corporate Finance.

Eget och närståendes innehav:

200 000 B-aktier. 242 934 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2023/2026). 84 130 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2024/2027). 126 500 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2025/2028).

Frank Robert Hanshus

Förvaltningschef Norge sedan 2024.

Född: 1980

Utbildning:

Kurser i ekonomi, logistik och marknadsföring, ledarskap och personaladministration från Norwegian Business School BI, samt utbildning inom elteknik och certifiering av elhandel från teknisk högskola.

Bakgrund:

VD på olika byggföretag.

Eget och närståendes innehav:

69 232 B-aktier.

Jonas Kennerhed

Förvaltningschef koncern sedan 2024.

Född: 1971

Utbildning:

Kandidatexamen, KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Bakgrund:

Nordisk förvaltningschef på Nrep-Logicens. Tidigare centrumchef på Heron City och övriga liknande positioner inom fastighetsbranschen.

Eget och närståendes innehav:

90 515 B-aktier. 61 169 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2023/2026). 60 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2024/2027). 98 400 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2025/2028).



Ledande befattningshavare



Philip Löfgren

CFO sedan 2021.

Född: 1990

Utbildning:

Kandidatexamen företagsekonomi, Stockholms universitet, Stockholm.

Bakgrund:

CFO Estancia Logistik, fastighetsutvecklare Nordic Gatekeeper. Erfarenhet av transaktioner, fastighetsekonomi och ekonomisk förvaltning av fastighetsbolag inom lager och logistik sedan 2014.

Eget och närståendes innehav:

458 A-aktier samt 919 600 B-aktier. 176 680 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2023/2026). 65 435 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2024/2027). 98 400 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2025/2028).

Tobias Lövestedt

Finanschef sedan 2021.

Född: 1989

Utbildning:

Civilekonom, Stockholms universitet och kandidatexamen i fastighet och finans från KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Bakgrund:

Tidigare arbetat på bland annat Jernhusen och Samhällsbyggnadsbolaget. Specialisering på fastighetsutveckling och finansiering.

Eget och närståendes innehav:

1 110 000 B-aktier. 176 680 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2023/2026). 65 435 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2024/2027). 98 400 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2025/2028).

Michela Westin

General Counsel sedan 2022.

Född: 1989

Utbildning:

Juristexamen, Stockholms universitet, Stockholm.

Bakgrund:

Tidigare arbetat som advokat på Advokatfirman Cederquist.

Eget och närståendes innehav:

59 500 B-aktier. 176 680 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2023/2026). 65 435 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2024/2027). 98 400 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2025/2028).



Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagstämman i Logistea AB, org.nr 556627-6241

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 35–43 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Logiteas aktie

Logitea arbetar för att ge aktieägarna en långsiktigt god totalavkastning på sin investering. Logiteas aktie är sedan juni 2010 noterad på Nasdaq Stockholm och sedan 2022 på Mid Cap. Bolagets börsvärde uppgick per den 31 december 2025 till 7,3 miljarder kronor.

Aktiekapital

Logitea har två aktieslag, stamaktier av serie A och B. Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B-aktie till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.

Aktiekapitalet uppgick vid årsskiftet till 255 279 948 kronor och fördelas på totalt 510 559 896 aktier (474 559 896). Av dessa aktier är 26 052 197 aktier av stam A och 484 507 699 aktier av stam B. Kvotvärdet per stamaktie är 0,5 kronor.

Under räkenskapsåret 2025 har det emitterats totalt 36 000 000 aktier (256 643 921) i en riktad nyemission i en så kallad book building-process i syfte att finansiera kommande förvärv och investeringar i befintligt bestånd.

Börsvärde och omsättning

Betalkursen för stam A-aktien var per den 31 december 2025 14,05 kronor (15,55) och för stam B-aktien var betalkursen 14,34 kronor (16,44). Betalkurserna per den 31 december 2025 motsvarar ett börsvärde om totalt 7,3 miljarder kronor (7,8).

Under räkenskapsåret omsattes i genomsnitt cirka 1 216 247 (738 861) stamaktier per dag. Totalt omsattes 302,8 miljoner Logitea-aktier (185,5) till ett värde av 4 516,3 miljoner kronor (2 919,8). Lägsta kurs för LOGI A var 11,40 kronor (9 april 2025) och högsta kurs var 16,55 kronor (5 augusti 2025). Lägsta kurs för LOGI B var 11,84 kronor (9 april 2025) och högsta kurs var 16,88 kronor (29 juli 2025). Kursförändringen under 2025 uppgick till -15 procent för LOGI B vilket kan jämföras med en uppgång på 24 procent under 2024. Under räkenskapsåret 2025 minskade Carnegie Real Estate Index med -9,4 procent (-3,1).

Aktiebaserade incitamentsprogram

Logitea har tre aktiva optionsprogram för anställda och nyckelpersoner. Det första optionsprogrammet omfattar 1 512 586 teckningsoptioner som ger rätt att teckna cirka 1 675 195 B-aktier under teckningsperioden i juni 2026. Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna för ett pris om 1,15 kronor per option. Priset räknades ut genom Black & Scholes-modellen. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt till teckning av 1,11 stam B-aktie i bolaget under tiden från och med den 1 april 2026 till och med den 10 juni 2026. Optionerna blir värdefulla när kursen för stam B-aktien överstiger det så kallade strike-priset, som per årsskiftet uppgick till 14,0 kronor.

Det andra optionsprogrammet omfattar 600 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna cirka 600 000 B-aktier under teckningsperioden i juni 2027. Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna för ett pris om 1,55 kronor per option. Priset räknades ut genom Black & Scholes-modellen. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt till teckning av en stam B-aktie i bolaget under tiden från och med den 1 april 2027 till och med den 10 juni 2027. Optionerna blir värdefulla när kursen för stam B-aktien överstiger det så kallade strike-priset, som per årsskiftet uppgick till 16,4 kronor.

Det tredje optionsprogrammet omfattar 850 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna cirka 850 000 B-aktier under teckningsperioden i juni 2028. Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna för ett pris om 1,41 kronor per option. Priset räknades ut genom Black & Scholes-modellen. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt till teckning av en stam B-aktie i bolaget under tiden från och med den 1 april 2028 till och med den 10 juni 2028. Optionerna blir värdefulla när kursen för stam B-aktien

överstiger det så kallade strike-priset, som per årsskiftet uppgick till 17,5 kronor.

Teckningsoptioner vars teckningskurs understiger periodens genomsnittliga marknadskurs har gett upphov till en utspädningseffekt för nyckeltalet resultat per aktie.

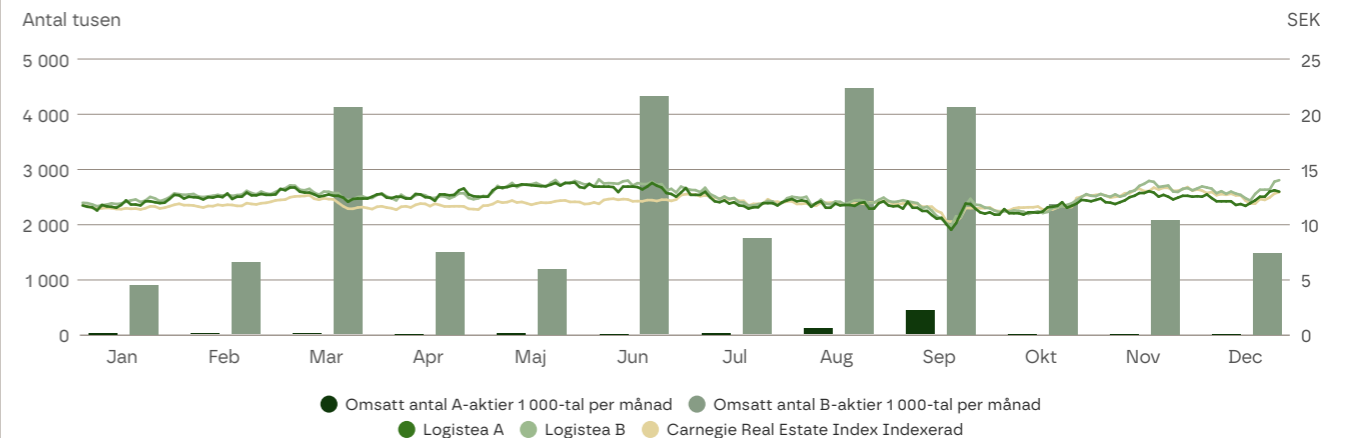
Det maximala antalet stam B-aktier som kan tillkomma vid fullt tecknande av samtliga teckningsoptioner beräknas uppgå till 3 125 195 stycken motsvarande cirka 0,6 procent av det totala antalet aktier i bolaget och 0,4 procent av det totala antalet röster i bolaget. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 1 562 598 kronor.

Utdelningspolicy

Styrelsens mål är att årligen föreslå årsstämman att besluta om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets förvaltningsresultat. Styrelsen avser att under de närmaste åren prioritera tillväxt framför utdelning, vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning till stamaktieägare.

Styrelsen har beslutat att till årsstämman 2026 föreslå att en utdelning om 0,2 kronor per aktie lämnas för räkenskapsåret 2025. Bolaget lämnade utdelning uppgående till 0,1 kronor per aktie för räkenskapsåret 2024.

Aktiens kursutveckling 2025



Eget kapital och substansvärde

Eget kapital per stamaktie uppgick vid räkenskapsårets slut till 15,4 kronor (14,4). Substansvärdet (NRV) per stamaktie uppgick vid samma period till 16,6 kronor (15,3). Aktiekursen för stam A-aktien var vid tidpunkten 91 procent (102) av det egna kapitalet per aktie och 85 procent (95) av substansvärdet per stam A-aktie. För stam B-aktien var aktiekursen 93 procent (102) av det egna kapitalet och 86 procent (96) av substansvärdet per stam B-aktie.

Konvertering av A-aktie

Ägare av stam A-aktier har valmöjlighet att konvertera sina aktier till stam B-aktier. Konverteringen sker två gånger årligen, i februari och i augusti.

Aktieäggande

Antalet aktieägare i Logistea uppgick per den 31 december 2025 till 12 142 (12 925) enligt Euroclear Sweden AB. Logisteas tio största ägare innehade aktier motsvarande 67,7 procent (73,9) av kapital och 70,6 procent (79,7) av röster i bolaget. Utländskt ägande uppgick till cirka 23,1 procent (28,0) per den 31 december 2025.

EPRA

Som ett led i att öka tillgängligheten för investerare och analytiker i Sverige såväl utomlands, publicerar Logistea nyckeltal enligt rekommendationer från intresseorganisationen EPRA, European Public Real Estate Association. EPRA sätter en standard avseende rapporteringen av nyckeltal för att öka jämförbarheten mellan fastighetsbolags finansiella rapportering. I Logisteas årsredovisning används nyckeltalen EPRA EPS – Earnings Per Share, EPRA NAV – Net Asset Value, EPRA NRV – Net Reinstatement Value, EPRA NTA – Net Tangible Assets, EPRA NDV – Net Disposal Value, EPRA LTV – Loan To Value samt EPRA NIY – Net Initial Yield. Mer information om hur nyckeltalen är uträknade finns på sidorna 112–116.



Största aktieägare per den 31 december 2025

| Tio största aktieägare | Logi A | Innehav, % | Logi B | Innehav, % | Kapital, % | Röster, % | Avstämt |
|-------------------------------------|-------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| Rutger Arnhult med närstående | 13 113 897 | 50,3 | 92 298 037 | 19,0 | 20,6 | 30,0 | 2025-12-31 |
| Nordika | 5 017 232 | 19,3 | 68 611 138 | 14,2 | 14,4 | 15,9 | 2025-12-31 |
| Länsförsäkringar Fonder | - | - | 44 302 684 | 9,1 | 8,7 | 5,9 | 2025-12-31 |
| Fjärde AP-fonden | - | - | 41 736 008 | 8,6 | 8,2 | 5,6 | 2025-12-31 |
| Corvus Estate AS | 1 867 206 | 7,2 | 17 343 122 | 3,6 | 3,8 | 4,8 | 2025-12-31 |
| Handelsbanken Fonder | - | - | 17 122 804 | 3,5 | 3,4 | 2,3 | 2025-12-31 |
| Alcur Fonder | - | - | 15 622 048 | 3,2 | 3,1 | 2,1 | 2025-12-31 |
| Clearance Capital | - | - | 10 800 000 | 2,2 | 2,1 | 1,4 | 2025-06-03 |
| Carnegie Fonder | - | - | 10 555 103 | 2,2 | 2,1 | 1,4 | 2025-12-31 |
| DNCA Finance S.A. | - | - | 7 432 022 | 1,5 | 1,5 | 1,0 | 2025-12-31 |
| Totalt 10 största aktieägare | 19 998 335 | 76,8 | 325 822 966 | 67,2 | 67,7 | 70,6 | |
| Ledningsgrupp | 5 336 | 0,0 | 2 798 969 | 0,6 | 0,5 | 0,4 | 2025-12-31 |
| Övriga | 6 048 526 | 23,2 | 155 885 764 | 32,2 | 31,7 | 29,0 | |
| Total | 26 052 197 | 100,0 | 484 507 699 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 2025-12-31 |

Aktieägarstruktur 31 december 2025

| Antal aktier | Antal aktieägare |
|---------------|------------------|
| 1–500 | 8 261 |
| 501–1 000 | 1 197 |
| 1 001–2 000 | 965 |
| 2 001–5 000 | 766 |
| 5 001–10 000 | 380 |
| 10 001–50 000 | 354 |
| 50 001– | 219 |
| Totalt | 12 142 |

| Aktieägare per land | Antal | Röstandel |
|---------------------|---------------|--------------|
| Sverige | 11 111 | 80,6 |
| Norge | 742 | 9,8 |
| USA | 43 | 2,6 |
| Storbritannien | 20 | 2,6 |
| Frankrike | 9 | 1,5 |
| Övriga länder | 217 | 3,0 |
| Totalt | 12 142 | 100,0 |

| Aktieägarkategori | Antal | Röstandel |
|--|---------------|--------------|
| Privatpersoner bosatta i Sverige | 10 950 | 6,1 |
| Företag/institutioner i Sverige | 161 | 74,5 |
| Privatpersoner/institutioner/företag utomlands | 1 031 | 19,4 |
| Totalt | 12 142 | 100,0 |

EPRA

| | Mkr | kr/aktie |
|--|--------------|--------------|
| Eget kapital enligt IFRS | | |
| Redovisningsstandarder | 7 854 | 15,38 |
| Substansvärde EPRA NAV | 7 854 | 15,38 |
| Återläggning | | |
| Uppskjuten skatt fastigheter och derivat | 633 | 1,24 |
| Verkligt värde netto derivat | -18 | -0,03 |
| Substansvärde EPRA NRV | 8 469 | 16,59 |
| Avdrag | | |
| Bedömd verklig uppskjuten skatt, 5,15% ¹⁾ | -486 | -0,95 |
| Goodwill (exkl. uppskjuten skatt) | -483 | -0,95 |
| Immateriella tillgångar | -2 | 0,00 |
| Substansvärde EPRA NTA | 7 499 | 14,69 |
| Återläggning | | |
| Verkligt värde netto derivat | 18 | 0,03 |
| Uppskjuten skatt i sin helhet | -147 | -0,29 |
| Immateriella tillgångar | 2 | 0,00 |
| Substansvärde EPRA NDV | 7 371 | 14,44 |

1) Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 5,15%, vilket baserats på marknadspraxis om att dra av 25% av den latent skatteskulden om 20,6%. Vidare har det antagits att underskottsavdragen realiserar med en nominell skatt om 20,6%.



- 48 CFO-ord
- 49 Förvaltningsberättelse
- 51 Risker och riskhantering
- 55 Koncernens finansiella rapporter
- 58 Moderbolagets finansiella rapporter
- 61 Redovisningsprinciper och noter
- 82 Styrelsens försäkran
- 83 Revisionsberättelse

Finansiell information

Fortsatt tillväxt med nya relationer

2025 var ytterligare ett år där finansiell disciplin och ett tydligt kassaflödesfokus stod i centrum för Logisteas verksamhet. Efter en period med kraftigt förändrade marknadsförutsättningar präglades året för oss av ett successivt stabilare ränteläge och en god tillgång till lånat kapital från både bank och kapitalmarknad. I denna miljö har vårt fokus varit tydligt: att säkerställa långsiktigt stabila kassaflöden, förbättra upplåningsmarginalerna och upprätthålla handlingsfrihet för fortsatt tillväxt.

CFO har ordet Philip Löfgren

Logisteas intjänning under året visar styrkan i bolagets fastighetsportfölj och hyresgäststruktur. Driftnettot och förvaltningsresultatet har utvecklats i linje med våra förväntningar, med fortsatt stabil uthyrningsgrad. Förvaltningsresultatet per aktie i intjäningsförmågan har under året ökat med 18 procent, trots negativa valutakursförändringar i slutet av året.

Vidare avseende intjänningen har vi under 2025 bevisat att vår affärsidé är solid och att vår verksamhet levererar en intjänning som både kan återinvesteras och delas ut till aktieägarna, vilket motiverat att styrelsen beslutat föreslå en fördubblad utdelning om 0,20 SEK per aktie till årsstämman 2026.

Finansieringsstrukturen har under året varit ett prioriterat fokusområde. Logistea har arbetat aktivt med låneportföljen, med målsättningen att kombinera konkurrenskraftiga villkor med robust ränte- och kapitalbindning. Ett exempel på detta är sänkningen i den genomsnittliga marginalen för våra banklån som under året sjunkit med 0,3 procentenheter. Marginalförändringen har varit en bidragande faktor till att den genomsnittliga upplåningsräntan sjunkit från 5,0 till 4,4 procent.

Tillgången till kapital är avgörande för vår fortsatta tillväxtresa. Under året har vi utöver både finansieringar och refinansieringar i bank samt en tapp på vårt obligationslån även genomfört en riktad nyemission, vilket har bidragit till att vi fortsatt har kapital redo för nya investeringar. I syfte att maximera avkastningen på det egna kapitalet tillåts belåningsgraden att öka i takt med framtida förvärv.

Riskhantering och finansiell styrning är integrerade delar av Logisteas arbetssätt. Under året har vi fortsatt att arbeta inom de uppdaterade finansiella mål och riskbegränsningar som beslutades föregående år, vilket skapat tydlighet internt och externt kring bolagets finansiella inriktning. Vi har under året överträffat alla våra högt ställda finansiella mål där förvaltningsresultatet per aktie ökade med 41 procent och räntetäckningsgraden ökade från 2,1 till 2,6 gånger.

Sammanfattningsvis går Logistea in i kommande år med en starkt finansiell position, stabila kassaflöden och god beredskap att hantera både möjligheter och osäkerheter. Vår ambition är oförändrad: att bygga långsiktigt värde genom disciplin, transparens och ett konsekvent finansiellt fokus.



Vi har under året överträffat alla våra högt ställda finansiella mål där förvaltningsresultatet per aktie ökade med 41 procent och räntetäckningsgraden ökade från 2,1 till 2,6 gånger.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Logistea AB (publ), med organisationsnummer 556627-6241, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2025.

Affärsidé, mål och strategi

Bolagets vision är att vara den naturliga långsiktiga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri. Visionen realiseras genom bolagets affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och mark. Bolagets strategiska prioriteringar är enligt följande:

- Förvärva fastigheter samt byggbar mark i attraktiva lägen i Norden, lämpade för lager, logistik och lätt industri.
- Löpande utveckling av befintligt fastighetsbestånd samt till- och nybyggnation av fastigheter på egen mark.
- Prioritera en diversifierad kundbas med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyreskontrakt.
- Bedriva en resurseffektiv verksamhet, där digitalisering och teknik är möjliggörare, och där miljöpåverkan samt social hållbarhet beaktas i affärsbesluten.

Operativt mål

- 50 procent av låneportföljen ska vara grön finansiering vid utgången av 2027.

Finansiella mål och riskbegränsningar

- Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.
- Substansvärde per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.
- Belåningsgrad ska långsiktigt uppgå till högst 60 procent.
- Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,8 ggr.

Hållbarhetsmål

Bolaget har en tydlig målsättning att bidra till FN:s Agenda 2030 och därmed agera i syfte att stödja ett hållbart samhälle och värna miljön. Bolaget bedömer sig ha största

möjlighet att påverka följande globala mål: nummer 7 (hållbar energi för alla), 11 (hållbara städer och samhällen), 13 (bekämpa klimatförändringar) och 16 (Främja fredliga och inkluderande samhällen). Logistea har under 2024–2025 tagit fram nya hållbarhetsmål och en tydlig färdplan med åtgärder och prioriteringar för sitt hållbarhetsarbete. En detaljerad redogörelse för Logisteas färdplan för hållbarhet och de nya hållbarhetsmålen finns i avsnittet Hållbarhetsupplysningar på sid 89–101.

Hållbarhetsredovisning

Bolagets lagstadgade hållbarhetsredovisning 2025 presenteras i årsredovisningsdokumentet och utgörs av sidorna 89–107.

Fastighetsbestånd

Logisteas fastighetsbestånd har ett fastighetsvärde som per den 31 december 2025 uppgick till 15 729 Mkr (13 221) och bestod av 155 förvaltningsfastigheter (143) med en total uthyrningsbar area om 1 582 tusen kvadratmeter (1 410).

Samtliga fastigheter värderas varje kvartal genom kassaflödesvärderingar.

Extern värdering av samtliga fastigheter utförs minst en gång årligen. Under året har 100 procent av fastighetsbeståndet externvärderats. Under 2025 har bolaget anlitat Newsec, Savills, Norion, CBRE, Colliers samt Cushman & Wakefield som oberoende värderingsföretag. Logistea inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Det viktade direktavkastningen per den 31 december 2025 för koncernens kassaflödesgenererande fastigheter uppgick till 6,8 procent (6,8).

Förvärv

Under 2025 har Logistea förvärvat 11 förvaltningsfastigheter (76) med ett underliggande fastighetsvärde om 2 171

Mkr (7 451). Ingen, 0 (71), av fastigheterna förvärvades genom ett rörelseförvärv.

Avyttring

Under 2025 har Logistea avyttrat 1 fastighet (2) med ett underliggande fastighetsvärde om 24 Mkr (171).

Klassificering av förvärv

Samtliga av de 11 förvärvade fastigheterna (5) som förvärvats under året utgör tillgångsförvärv.

Projektutveckling

Logistea har under 2025 investerat 268 Mkr (232) i om-, ny- och tillbyggnationer i både nya och befintliga fastigheter. Samtliga projektfastigheter under uppförande, där återstående investering om 0 Mkr (201) av den totala beräknade investeringen om 202 Mkr (202), är fullt uthyrda med ett beräknat driftnetto om 14 Mkr (14). Projektfastigheternas uthyrningsbara yta uppgår till cirka 31 000 kvadratmeter (31 000).

Avyttring av modeverksamheten

Den 22 oktober 2021 delades aktier i MBRS Group AB ut till Logisteas aktieägare i en s.k. Lex Asea-utdelning.

Resultat

Årets resultat uppgick till 781 Mkr (330) varav 781 Mkr (331) är hänförligt till kvarvarande verksamhet. Under året uppgick Värdeförändringar fastigheter till 517 Mkr (261).

Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 1 083 Mkr (713) för perioden. De kontrakterade hyresintäkterna för fastighetsportföljen uppgick för förvaltningsfastigheterna till 1 107 Mkr (924). Logistea har en diversifierad kundbas med över 150 hyresgäster med en genomsnittlig återstående kontraktstid på

9,4 år (9,7). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,9 procent (96,9).

Fastighetskostnader och driftnetto

Koncernens fastighetskostnader uppgick till 107 Mkr (112), vilket påverkats av ett ökat fastighetsbestånd. Driftnettot uppgick till 976 Mkr (601) och överskottsgraden till 91,1 procent (85). Den justerade överskottsgraden, där driftnettot ställs i procent av hyresintäkter exklusive hyres-tillägg, uppgick till 96,6 procent (93).

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 100 Mkr (81) vilket påverkats av större organisation samt större fastighetsportfölj.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –365 Mkr (–309) och består till största del av räntekostnader för banklån, obligationslån samt reversskulder. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan till 4,4 procent (5,0).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 511 Mkr (211).

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 517 Mkr (261) vilket bestod av realiserade värdeförändringar om 522 Mkr (259) och realiserade värdeförändringar om –5 Mkr (2). Värdeförändringarna grundar sig till stor del i ett ökat driftnetto i befintligt fastighetsbestånd samt ändrade direktavkastningskrav och antagen kalkylränta under året.



Skatt

Skatt för verksamhetsåret uppgick till –249 Mkr (–108). Aktuell skatt uppgick till –56 Mkr (–22) och uppskjuten skatt uppgick till –193 Mkr (–86).

Räntebärande skulder

Den 31 december 2025 uppgick Logisteas räntebärande skulder exklusive finansieringskostnader till 8 136 Mkr (6 770). Räntebärande skulder inklusive finansieringskostnader, med avdrag för räntebärande fordringar om - Mkr (0) samt likvida medel om 485 Mkr (376), uppgick till 7 616 Mkr (6 357). Av totala utestående skulder var 90 procent (91) säkerställd finansiering.

Under 2024 emitterades ett obligationslån om 600 Mkr under ett ramverk om totalt 1 000 Mkr. Obligationslånet löper till mars 2028. Vid 2025 års slut uppgick utestående obligationsskuld till 850 Mkr (600).

Eget kapital och finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens utgång till 7 854 Mkr (6 826), vilket motsvarar 15,4 SEK per stamaktie (14,4). Substansvärdet per aktie uppgick till 16,6 (15,3).

Kassaflöde och likvida medel

Under året har Logistea förvärvat 11 fastigheter (76) med ett underliggande fastighetsvärde om 2 171 Mkr (7 451).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 451 Mkr (213) varav - Mkr (–1) kommer från den utdelade verksamheten.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –1 365 Mkr (–432) vilket har påverkats av förvärv samt investeringar i befintliga fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 1 032 Mkr (568). Upptagna lån under året uppgick till 3 670 (4 053) och amorterade lån till -3 077 Mkr (-3 718).

Likvida medel vid årets slut uppgick till 485 Mkr (376).

Moderbolaget

Moderbolag i koncernen är Logistea AB (publ). Moderbolaget äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att hantera aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, juridik, marknadsföring, ekonomi och finansiering. Kostnaderna vidarefaktureras dotterföretagen kvartalsvis. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna transaktioner består av debitering av förvaltningstjänster och koncernräntor.

Resultatet för moderbolaget uppgick till 28 Mkr (69). Nettoomsättningen för verksamhetsåret uppgick till 119 Mkr (78) vilket till stor del är hänförligt till koncerninterna intäkter. Resultat från finansiella poster uppgick till 14 Mkr (62).

Organisation

Logistea hade den 31 december 2025 27 anställda (24), med fördelningen 16 (14) män och 11 (10) kvinnor.

Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Mer information om riktlinjerna för ersättningar till ledande befattningshavare återfinns på sidan 39.

Logisteas aktie och aktieägare

Information om Logisteas aktie och aktieägare finns att läsa på sidorna 45–46.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bland räkenskapsårets väsentliga händelser har Logistea förvärvat fastigheter inom segmenten lager, logistik och lätt industri. Mer information om väsentliga händelser under året hänvisas till sidan 6.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Information om väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut finns att läsa i Not 32.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Logistea har redovisat risker och riskhantering inom omvärld, transaktioner och investeringar, förvaltning och fastighetsbestånd, medarbetare och leverantörer, miljö, finansiell risk och operativ risk på sidorna 51–54. Mer information om finansiell riskhantering finns i Not 19.

Legal struktur

Koncernen bestod per den 31 december 2025 av 198 bolag (186). Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen. Samtliga av dotterbolagen är helägda till 100 procent bortsett från ett mindre bolag utan verksamhet där Logistea äger 95 procent av andelarna.

Bolagsstyrning

Logistea är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Logistea tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) vars övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad.

Styrelse

Enligt bolagsordningen ska antalet styrelseledamöter, som väljs av bolagsstämman, bestå av lägst tre och högst tio ledamöter utan suppleanter. Information om styrelsen finns på sidan 41 samt i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 36–38.

Revisor

Det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB, med auktoriserade revisorn Gabriel Novella som huvudansvarig revisor, är bolagets revisor sedan 2022. Bolagets revisor har under räkenskapsåret 2025 varit närvarande vid styrelsemöten i Logistea vid två tillfällen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr:

| | |
|---------------------|----------------------|
| Överkursfond | 6 181 906 212 |
| Balanserat resultat | –154 595 832 |
| Årets resultat | 28 341 645 |
| Summa | 6 055 652 025 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

| | |
|--|----------------------|
| Till aktieägare utdelas 0,2 kr per aktie (0,1) | 102 111 979 |
| Balanseras i ny räkning | 5 953 540 046 |
| Summa | 6 055 652 025 |

Risker och riskhantering

Logitea utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. I Logiteas systematiska analysarbete är fokus att förebygga risker, liksom att utvärdera hur riskhanteringen kan vändas till möjligheter.

Logitea är exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har betydelse för verksamheten. Det övergripande ansvaret för Logiteas riskhantering är styrelsens, det operativa ansvaret är delegerat till vd. För identifierade risker, som kan uppkomma i verksamheten och av beteenden som skulle kunna påverka företagets varumärke och förtroende, finns utarbetade policyer, instruktioner och mandat som löpande följs upp. Risker som bygger på händelser utanför bolagets kontroll och som kan leda till verksamhetsbrott utvärderas löpande. Logitea har sorterat bolagets risker och riskhantering enligt följande:

Logitea delar in risker och osäkerhetsfaktorer som är relevanta för bolaget i sju kategorier och bedöms utifrån konsekvens och sannolikhet på en femgradig skala där 1 är låg och 3 är hög påverkan/sannolikhet.

- Omvärld
- Ansvarsfullt ägande
- Transaktioner och investeringar
- Förvaltning och fastighetsbestånd
- Legala och efterlevanderisker
- Hållbara fastigheter
- Finansiella risker
- Cyberrisker

| Kategori | Risk | Påverkan | Sannolikhet | Prioritet |
|-----------------------------------|--|----------|-------------|-----------|
| Omvärld | Makroekonomi och konjunktur | ○ ○ ● | ○ ● ○ | Bevaka |
| | Geopolitisk utveckling och kriser | ○ ● ○ | ○ ● ○ | Bevaka |
| Ansvarsfullt ägande | Medmänniska | ○ ● ○ | ● ○ ○ | Bevaka |
| | Medarbetare | ○ ● ○ | ● ○ ○ | Fokus |
| | Mutor, korruption och brott mot uppförandekoden | ○ ● ○ | ● ○ ○ | Fokus |
| Transaktioner och investeringar | Transaktion | ○ ● ○ | ● ○ ○ | Fokus |
| | Projekt | ● ○ ○ | ○ ● ○ | Fokus |
| Förvaltning och fastighetsbestånd | Fastighetsvärden | ○ ○ ● | ○ ● ○ | Fokus |
| | Hysesintäkter, hyresutveckling och uthyrningsgrad | ○ ○ ● | ○ ● ○ | Fokus |
| | Fastighetskostnader | ● ○ ○ | ● ○ ○ | Bevaka |
| Legala och efterlevanderisker | Skattelagstiftning | ○ ● ○ | ● ○ ○ | Bevaka |
| | Miljölagstiftning | ● ○ ○ | ● ○ ○ | Bevaka |
| | Rapportering, regelefterlevnad och förändrade regelverk | ○ ● ○ | ● ○ ○ | Bevaka |
| Hållbara fastigheter | Climate action failure/ otillräckliga klimatåtgärder | ○ ● ○ | ○ ● ○ | Fokus |
| | Föroreningar eller miljöskada på fastigheter/ansvarsrisk | ○ ● ○ | ● ○ ○ | Fokus |
| | Marknadsrisk till följd av förändrade intressent-förväntningar | ○ ● ○ | ○ ● ○ | Fokus |
| | Fysiska risker kopplade till klimatförändringar | ○ ● ○ | ○ ● ○ | Fokus |
| Finansiella risker | Finansiering | ○ ○ ● | ● ○ ○ | Fokus |
| | Kreditrisk | ○ ● ○ | ○ ● ○ | Fokus |
| | Valutarisk | ○ ● ○ | ○ ● ○ | Fokus |
| | Ränterisk | ○ ● ○ | ○ ● ○ | Fokus |
| Cyberrisker | IT-attack | ● ○ ○ | ○ ○ ● | Bevaka |
| | Informationsläckage | ● ○ ○ | ○ ● ○ | Bevaka |

● Låg ● Medel ● Hög



| Kategori | Risk | Beskrivning | Påverkan | Sannolikhet | Hantering av risk/förebyggande åtgärder/begränsning | Prioritet |
|---------------------------------|---|--|----------|-------------|--|-----------|
| Omvärld | Makroekonomi och konjunktur | Globala makroekonomiska risker avser risker kopplade till generellt minskad efterfrågan i ekonomin, låg inflation alternativt deflation eller globala handelskonflikter eller andra globala politiska konflikter i världen, vilket kan påverka handelsvägar och handelsmönster. Detta kan i sin tur påverka förutsättningarna för Logistea verksamhet. | ○ ○ ● | ○ ● ○ | Logistea genomför kontinuerligt analyser och studier och har en aktiv omvärldsbevakning för att skydda sig och sina kunders intressen. | Bevaka |
| | Geopolitisk utveckling och kriser | Kriser omfattar alla kriser som uppstår i omvärlden och som Logistea inte direkt kan påverka och som kan vara svåra att förutse. Exempel på sådana kriser är krig, terroristattacker, cyberattacker och pandemier. | ○ ● ○ | ○ ● ○ | Även om Logistea inte direkt kan påverka riskerna så jobbar vi kontinuerligt med omvärldsbevakning och krishanteringsplaner. Förändring kan även vara positiv för Logistea verksamhet då hyresgäster kan flytta hem lagerhållning och produktion till Sverige med anledning av osäkerheter i leverantörskedjor. | Bevaka |
| Ansvarsfullt ägande | Medmänniska | Logistea arbetar aktivt för att minimera risken för att medarbetare, extern personal eller andra medmänniskor ska åsamkas skada, fysiskt eller psykiskt, i anslutning till Logistea fastigheter eller projekt. | ○ ● ○ | ● ○ ○ | Vi arbetar aktivt med Logistea arbetsmiljöpolicy och uppförandekod för leverantörer i syfte att säkerställa en trygg miljö. Entreprenörer och konsulter är ansvariga i byggskedet och vi använder oss av projekt- och ansvarsförsäkringar. Vi har en tät dialog med våra hyresgäster för att säkerställa säkerheten i fastigheterna. | Bevaka |
| | Medarbetare | Våra medarbetare är våra viktigaste tillgångar, det är de som driver vår verksamhet. Vår framtida utveckling är därför i stor utsträckning beroende av vår förmåga att kunna rekrytera, utveckla och behålla medarbetare. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera nyckelpersoner skulle lämna sin anställning | ○ ● ○ | ● ○ ○ | Vi värnar om ett öppet och transparent arbetsklimat och arbetar aktivt med att kompetensutveckla våra medarbetare. Vidare följer vi upp medarbetare och hur de trivs och mår i samband med medarbetarsamtal och medarbetarundersökning för att kunna analysera eventuella avvikelser. Samtliga anställda omfattas av sjukförsäkringar som både täcker fysiska och psykiska besvär samtidigt som att medarbetaren har ett skydd mot inkomstbortfall. Logistea ingår anställningsavtal på marknadsmässiga villkor och strävar efter att erbjuda olika former av incitamentsprogram och rörlig ersättning i syfte att attrahera nya och behålla befintliga medarbetare. | Fokus |
| | Mutor, korruption och brott mot uppförandekoden | Risker kan finnas internt men också hos leverantörer och underleverantörer som jobbar på vårt uppdrag. Både Logistea varumärke och affär kan skadas av ansvarslöst eller kriminellt beteende. | ○ ● ○ | ● ○ ○ | Obligatorisk intern utbildning i antikorrupcion för samtliga medarbetare, visselblåsarfunktion och en företagskultur som bygger på god affärsetik. | Fokus |
| Transaktioner och investeringar | Transaktion | Fastighetsförvärv är en del av Logistea löpande verksamhet och är till sin natur förenat med osäkerheter. Riskerna vid förvärv är att bedömningar som gjordes av den förvärvade fastigheten inte stämmer överens med antaganden vilket kan leda till sämre resultat och värdeutveckling än förväntat. | ○ ● ○ | ● ○ ○ | Risker förebyggs genom att säkerställa att Logistea genomför grundlig due diligence samt att rätt kompetens finns i organisationen eller anlitas vid behov. Logistea ställer alltid krav på att säljaren lämnar tillfredsställande garantier för att minimera framtida risker. | Fokus |
| | Projekt | Logistea bedriver aktiv projektutveckling, både genom nyutveckling och ombyggnationer, vilket är viktigt för bolagets fortsatta tillväxt. Riskerna avseende projektverksamheten är att projekten blir dyrare än planerat eller att förseningar uppstår på grund av bland annat inköspriser, felkalkyleringar, kompetens- och kontinuitetsbrist avseende projektledare och byggare, myndighetsbeslut eller andra omständigheter | ● ○ ○ | ○ ● ○ | Strukturerade beslutsprocesser samt kontinuerliga kostnadskontroller och uppföljningar av kalkyl är viktiga instrument för att identifiera och hantera riskerna. | Fokus |

● Låg ● Medel ● Hög



| Kategori | Risk | Beskrivning | Påverkan | Sannolikhet | Hantering av risk/förebyggande åtgärder/begränsning | Prioritet |
|-----------------------------------|---|---|----------|-------------|--|-----------|
| Förvaltning och fastighetsbestånd | Fastighetsvärden | Logistea redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighets specifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster och försämrad teknisk standard. | ○ ○ ● | ○ ● ○ | En noggrann marknads- och hyresgästanalys, som baseras på bland annat transaktionshistorik och hyresgästens finansiella ställning, ligger till grund för Logisteas fastighetsvärderingar. Logistea värderar löpande varje kvartal sina fastigheter internt eller externt. | Fokus |
| | Hyresintäkter, hyresutveckling och uthyrningsgrad | Logisteas hyresintäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager, logistik och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå samt hur väl Logistea lyckas förvalta och utveckla sina fastigheter. Hyresintäkter påverkas även av den generella ekonomiska utvecklingen samt utvecklingen av marknadshyrrorna. | ○ ○ ● | ○ ● ○ | För att begränsa Logisteas exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Logistea efter långa kundrelationer samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet. Detta är av särskild vikt i förhållande till större hyresgäster. En lokal förvaltning med nära relation till befintliga och potentiella hyresgäster gör att vi kan bemöta hyresgästernas behov över tid och minska risken för vakanser. | Fokus |
| | Fastighetskostnader | Fastighetskostnader påverkar driftnetto och då även marknadsvärdet på Logisteas fastigheter. Stora delar av fastighetskostnaderna är kopplade till energianvändning. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom regleringar i hyresavtal eller vid vakanser kan sådana kostnader påverka bolagets resultat negativt. | ● ○ ○ | ● ○ ○ | Absoluta merparten av Logisteas fastighetskostnader vidarefaktureras till hyresgästerna. Logisteas exponering mot kostnadsförändringar är således relativt begränsad. Logistea arbetar aktivt med sina vakanser och har en hög uthyrningsgrad. | Bevaka |
| Legala och efterlevanderisker | Skattelagstiftning | Risk att Logistea inte följer gällande regelverk eller anpassar sig till nya förändrade regelverk. | ○ ● ○ | ● ○ ○ | För att hantera och minimera risken så har Logistea en koncernövergripande skattepolicy och ett ramverk för intern kontroll. Vi följer även utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut genom kontinuerlig utbildning. Vidare inhämtar bolaget vid behov råd från oberoende skatteexperter. | Bevaka |
| | Miljölagstiftning | Logistea omfattas av politiska, juridiska, tekniska och marknadsmässiga förändringar vilka kan innebära betydande verksamhetsåtgärder för att Logistea ska uppfylla vid var tid gällande miljölagstiftning. | ● ○ ○ | ● ○ ○ | Logistea följer kontinuerligt utvecklingen avseende lagar, regler och praxis inom miljöområdet. Logistea arbetar proaktivt med miljöfrågor och hållbarhetsfrågor. Läs mer i vår hållbarhetsrapport, sidorna 88-106. | Bevaka |
| | Rapportering, regelefterlevnad och förändrade regelverk | Logisteas verksamhet omfattas av en mängd olika regulatoriska regelverk och rapporteringskrav. Oförmåga att efterleva sådana krav kan medföra sanktioner. Verksamhets specifika regelverk, såsom hyreslag, PBL, GDPR, är andra regelverk som Logistea förpliktar sig att följa liksom eventuella kommande förändring/krav från EU relaterat till hållbarhet och fastigheter. Oförmåga att efterleva lagar eller regler, liksom förändringar avseende tillämpning eller tolkning av befintliga lagar och regler, kan medföra att Logistea får oförutsedda kostnader, skatter och avgifter samt förlorar i anseende hos hyresgäster och aktieägare. | ○ ● ○ | ● ○ ○ | För att tidigt fånga upp politiska beslut och föreslagna ändringar i regelverk och lagar arbetar Logistea med omvärldsbevakningar samtidigt som vi inom bolaget har anställda specialister och vid behov anlitar extern rådgivning. Vi gör även årliga interna revisioner för att minimera risk för fel och risk för överträdelser av regelverk. Vi utbildar även regelbundet personal i frågor där förändringar av regelverk har skett. | Bevaka |

● Låg ● Medel ● Hög



| Kategori | Risk | Beskrivning | Påverkan | Sannolikhet | Hantering av risk/förebyggande åtgärder/begränsning | Prioritet |
|----------------------|--|--|----------|-------------|---|-----------|
| Hållbara fastigheter | Climate action failure/ otillräckliga klimatåtgärder | Risken att regeringar och näringsliv inte lyckas genomdriva, förverkliga och investera i effektiv klimatbegränsande och klimatanpassade åtgärder, bevara ekosystem och skydda människor i omställningen mot ett koldioxidsnålt samhälle. | ○ ● ○ | ○ ● ○ | Logisteaas hållbarhetsmål är viktiga steg mot att ställa om verksamheten. Att fortsätta energieffektivisera vårt bestånd och att minska energianvändningen per kvm tillsammans med att bygga ut bland annat solcellsanläggningar samt att klimatanpassa våra fastigheter är strategier för att nå våra mål. | Fokus |
| | Föroreningar eller miljöskada på fastigheter/ansvarsrisk | Enligt Miljöbalken är den som bedrivit verksamhet som orsakat miljöskada ansvarig för efterbehandling. Fastighetsägaren kan bli skyldig att utföra och bekosta åtgärder om verksamhetsutövaren inte kan. | ○ ● ○ | ● ○ ○ | Inför fastighetsförvärv och nya projekt har vi en rutin för att identifiera eventuella miljöriser. Därutöver är det angeläget att Logistea som fastighetsägare och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan. | Fokus |
| | Marknadsrisk till följd av förändrade intressent-förväntningar | I takt med att fokus ökar på miljövänliga fastigheter stiger även hyresgästers och investerares krav på energieffektiva och fossilfria byggnader. Det finns därför en risk för minskad efterfrågan på fastigheter med låg energiklass, liksom för högre finansieringskostnader för mindre klimatvänliga och energieffektiva byggnader. | ○ ● ○ | ○ ● ○ | Logistea följer noggrant de krav och branschstandarder som gäller i de länder där vi är verksamma. Genom dialog med våra intressenter anpassar vi oss till marknadens förväntningar. Vårt mål om energieffektivisering och utfasning av fossila bränslen innebär att vi arbetar kontinuerligt för att driva utvecklingen i rätt riktning. | |
| | Fysiska risker kopplade till klimatförändringar | Fysiska risker hänförliga till global uppvärmning, en markant ökning av extrema väderhändelser och förhöjda vattennivåer är negativa effekter av den globala uppvärmningen och vi är införstådda att på sikt kan klimatförändringar leda till skador på vårt fastighetsbestånd. | ○ ● ○ | ○ ● ○ | Logisteaas hållbarhetsmål att genomföra klimatriskanalyser för samtliga fastigheter i beståndet är ett viktigt steg mot att motverka fysiska risker kopplade till klimatförändringar. Bolaget beaktar även framtida eventuella miljöpåverkningar vid förvärv och utveckling av nya fastigheter. | Fokus |
| Finansiella risker | Finansiering | Risken att Logistea inte kan fullgöra sina betalningsåtaganden på grund av brist på likvida medel och/eller att finansiering saknar. Förutsättningarna på kapital- eller kreditmarknaderna kan vidare förändras vilket kan leda till att refinansiering av befintliga skulder utblir eller enbart kan ske till oförmånliga villkor. | ○ ○ ● | ● ○ ○ | I syfte att begränsa refinansieringsrisken strävar Logistea efter att ha en låg andel kortfristig räntebärande skuld och att refinansiera de räntebärande skulderna i god tid före förfall. Därutöver strävar Logistea efter att använda flera olika finansieringskällor samt att bibehålla en diversifierad och lång kapitalbindning på sina räntebärande skulder samt att vid var tid ha bekräftade och outnyttjade krediter för att hantera risk för omedelbar likviditetsbrist. Sammantaget bedöms detta arbetssätt begränsa bolagets finansieringsrisk | Fokus |
| | Kreditrisk | Logisteaas primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen. | ○ ● ○ | ○ ● ○ | Logistea har god diversifiering avseende den geografiska fördelningen av fastighetsbeståndet och hyresgästernas branschtillhörighet. Logisteaas hyresavtalsstruktur bidrar till att minska risken för vakanser och hyresförluster | Fokus |
| | Valutarisk | Logistea äger tillgångar i åtta olika länder och exponeras för förändringar i valutakurserna NOK, DKK, PLN och EUR. | ○ ● ○ | ○ ● ○ | Huvudregeln är att tillse att belåningen för den utländska underliggande tillgången är i lokal valuta. På så sätt är den största delen av valutarisken säkrad. För att skydda sig för övrig exponering använder sig Logistea av valutasäkringar i form av derivat. | Fokus |
| | Ränterisk | Räntekostnaderna är Logisteaas största löpande kostnad. Ränterisken avser risken för förändringar i marknadsräntor och/eller kreditmarginaler påverkar resultat och kassaflöde negativt vilket i sin tur kan påverka viktiga nyckeltal. När och hur sådan förändring får effekt beror på valet av kapital- och räntebindningstid på lånat kapital. | ○ ● ○ | ○ ● ○ | För att reducera Logisteaas exponering mot stigande marknadsräntor har Logistea valt att binda större delen av låneportföljen med hjälp av räntederivat och att ha en spridd förfallostruktur av räntebindningen. | Fokus |
| Cyberrisker | IT-attack | Ett angrepp, av en extern aktör, på centrala IT-system som innebär att Logisteaas IT-tjänster blir otillgängliga. | ● ○ ○ | ○ ○ ● | Riskerna hanteras genom antivirus-tjänster, spam- och webbfilter samt brandväggar. Vidare arbetar Logistea i molnbaserade lösningar i så stor utsträckning som möjligt. | Bevaka |
| | Informationsläckage | Risken för att en extern part får åtkomst till känslig information | ● ○ ○ | ○ ● ○ | Logistea har accesskontroller för kontobehörigheter och IT-utrustning som kombineras med multifaktorautentisering. Arbeta med att utbilda samtliga medarbetare i informationssäkerhet för att minimera riskerna sker kontinuerligt. | Bevaka |



Koncernens finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

| Mkr | Not | 2025 | 2024 |
|---|-------|--------------|------------|
| Hysesintäkter | 2 | 1 072 | 706 |
| Övriga intäkter | 2 | 11 | 7 |
| Fastighetskostnader | 3 | -107 | -112 |
| Driftnetto | | 976 | 601 |
| Central administration | 3,4,5 | -100 | -81 |
| Finansiella intäkter | 6 | 10 | 9 |
| Finansiella kostnader | 6 | -375 | -318 |
| Förvaltningsresultat | | 511 | 211 |
| Värdeförändringar fastigheter | 11 | 517 | 261 |
| Värdeförändringar derivat | 28 | 1 | -25 |
| Upplösning goodwill | 9 | - | -8 |
| Resultat före skatt | | 1 030 | 439 |
| Aktuell skatt | 7 | -56 | -22 |
| Uppskjuten skatt | 7 | -193 | -86 |
| Årets resultat för kvarvarande verksamhet | | 781 | 331 |
| Periodens resultat från utdelad verksamhet | 8 | - | -1 |
| Årets resultat | | 781 | 330 |
| <i>Periodens resultat hänförligt till:</i> | | | |
| Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet | | 781 | 331 |
| Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet | | - | -1 |
| Summa | | 781 | 330 |
| <i>Resultat per aktie:</i> | | | |
| Resultat per aktie före utspädning, räknat på årets resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr | 21 | 1,58 | 0,96 |
| Resultat per aktie före utspädning, räknat på årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr | | 1,58 | 0,96 |
| Resultat per aktie efter utspädning, räknat på årets resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr | | 1,58 | 0,96 |
| Resultat per aktie efter utspädning, räknat på årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr | | 1,58 | 0,95 |

Koncernens rapport över totalresultat

| Mkr | Not | 2025 | 2024 |
|--|-----|------------|------------|
| Årets resultat | | 781 | 330 |
| <i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat:</i> | | | |
| Omräkningsdifferenser m.m. | | -191 | 31 |
| Årets totalresultat | | 590 | 361 |
| <i>Totalresultat för perioden hänförligt till:</i> | | | |
| Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet | | 590 | 362 |
| Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet | | - | -1 |
| Summa | | 590 | 361 |



Koncernens rapport över finansiell ställning

| Mkr | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Goodwill | 9 | 1 025 | 1 089 |
| Immateriella tillgångar | 10 | 2 | 2 |
| Förvaltningsfastigheter | 11 | 15 729 | 13 221 |
| Nyttjanderättstillgångar | 12 | 44 | 32 |
| Inventarier | 13 | 9 | 10 |
| Uppskjutna skattefordringar | 7 | 12 | 42 |
| Derivat | 28 | 35 | 40 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 14 | 3 | 4 |
| Summa anläggningstillgångar | | 16 859 | 14 440 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 15 | 25 | 51 |
| Skattefordringar | | 1 | 9 |
| Övriga fordringar | 16 | 52 | 67 |
| Derivat | 28 | - | 1 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 62 | 19 |
| Likvida medel | 18 | 485 | 376 |
| Summa omsättningstillgångar | | 625 | 523 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 17 484 | 14 963 |

| Mkr | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------|---------------|---------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | 27 | | |
| Aktiekapital | | 255 | 237 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 6 194 | 5 725 |
| Valutaomräkningsreserv | | -160 | 31 |
| Balanserat resultat (inklusive årets resultat) | | 1 565 | 833 |
| Summa eget kapital | | 7 854 | 6 826 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Räntebärande skulder | 19,28 | 7 265 | 5 159 |
| Leasingskulder | 12 | 39 | 29 |
| Uppskjutna skatteskulder | 7 | 1 204 | 1 079 |
| Derivat | 28 | 18 | 13 |
| Övriga långfristiga skulder | | 25 | 27 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 551 | 6 307 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Räntebärande skulder | 19,28 | 836 | 1 574 |
| Leverantörsskulder | | 31 | 22 |
| Skatteskulder | | 12 | 36 |
| Derivat | 28 | - | 1 |
| Leasingskulder | 12 | 5 | 4 |
| Övriga skulder | | 23 | 46 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 172 | 147 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 079 | 1 830 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 17 484 | 14 963 |

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

| Eget kapital, Mkr | Not | Hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | Totalt eget kapital |
|---|-----|--|----------------------------|--------------------------|---|---------------------|
| | | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Valuta-omräknings-reserv | Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | |
| Ingående eget kapital 1 januari 2024 | | 109 | 2 072 | - | 503 | 2 684 |
| Årets resultat | | - | - | - | 330 | 330 |
| Övrigt totalresultat för året | | - | - | 31 | - | 31 |
| Summa totalresultat | | - | - | 31 | 330 | 361 |
| <i>Transaktioner med aktieägare</i> | | | | | | |
| Nyemission/apportemission | | 128 | 3 670 | - | - | 3 798 |
| Emissionskostnader | | - | -22 | - | - | -22 |
| Skatt emissionskostnader | | - | 4 | - | - | 4 |
| Teckningsoptioner | | - | 1 | - | - | 1 |
| Summa transaktioner med aktieägare | | 128 | 3 653 | - | - | 3 781 |
| Utgående eget kapital 31 december 2024 | | 237 | 5 725 | 31 | 833 | 6 826 |
| Ingående eget kapital 1 januari 2025 | | 237 | 5 725 | 31 | 833 | 6 826 |
| Årets resultat | | - | - | - | 781 | 781 |
| Övrigt totalresultat för året | | - | - | -191 | - | -191 |
| Summa totalresultat | | - | - | -191 | 781 | 590 |
| <i>Transaktioner med aktieägare</i> | | | | | | |
| Nyemission/apportemission | | 18 | 482 | - | - | 500 |
| Emissionskostnader | | - | -16 | - | - | -16 |
| Skatt emissionskostnader | | - | 2 | - | - | 2 |
| Utdelning | | - | - | - | -49 | -49 |
| Teckningsoptioner | | - | 1 | - | - | 1 |
| Summa transaktioner med aktieägare | | 18 | 469 | - | -49 | 438 |
| Utgående eget kapital 31 december 2025 | | 255 | 6 194 | -160 | 1 565 | 7 854 |

Koncernens rapport över kassaflöden

| Mkr | Not | 2025 | 2024 |
|---|-----|---------------|-------------|
| Kassaflöde från rörelsen | | | |
| Driftnetto kvarvarande verksamhet | | 976 | 601 |
| Central administration kvarvarande verksamhet | | -100 | -81 |
| Rörelseresultat från utdelad verksamhet | 30 | - | -1 |
| Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster | | 1 | 1 |
| Erhållen ränta | | 13 | 9 |
| Betald ränta | | -352 | -229 |
| Betalda inkomstskatter | | -73 | -5 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | | 465 | 295 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar | | 4 | -34 |
| Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder | | -18 | -48 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 451 | 213 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 11 | -267 | -233 |
| Förvärv av tillgångar via dotterbolag | 11 | -1 120 | -299 |
| Avyttringar av tillgångar via dotterbolag | 11 | 22 | 100 |
| Förändring av övriga anläggningstillgångar | | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -1 365 | -432 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | | 500 | 250 |
| Emissionskostnader | | -13 | -18 |
| Utdelning | | -49 | - |
| Personaloptioner | | 1 | 1 |
| Upptagna lån | 29 | 3 670 | 4 053 |
| Amortering av lån | 29 | -3 077 | -3 718 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 1 032 | 568 |
| Minskning/ökning av likvida medel | | | |
| Årets kassaflöde | | 118 | 349 |
| Likvida medel vid årets ingång | | 376 | 29 |
| Kursdifferenser i likvidamedel | | -9 | -2 |
| Likvida medel vid årets utgång | | 485 | 376 |



Moderbolagets finansiella rapporter

Moderbolagets resultaträkning

| Mkr | Not | 2025 | 2024 |
|--|-----|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 2 | 119 | 78 |
| Administrationskostnader | 4,5 | -105 | -79 |
| Rörelseresultat | | 14 | -1 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | - | 2 |
| Ränteintäkter och liknande poster | 6 | 103 | 110 |
| Räntekostnader och liknande poster | 6 | -89 | -50 |
| Nedskrivning | 22 | - | - |
| Resultat efter finansiella poster | | 14 | 61 |
| Avsättning till periodiseringsfond | | - | - |
| Koncernbidrag | | - | 11 |
| Förändring överavskrivningar | | - | 0 |
| Resultat före skatt | | 28 | 72 |
| Skatt | 7 | - | -3 |
| Årets resultat | | 28 | 69 |

Moderbolagets rapport över totalresultat

| Mkr | Not | 2025 | 2024 |
|--|-----|-----------|-----------|
| Årets resultat | | 28 | 69 |
| Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat | | | |
| Omräkningsdifferenser m.m. | | - | - |
| Årets totalresultat | | 28 | 69 |



Moderbolagets balansräkning

| Mkr | Not | 2025 | 2024 |
|--|-----|--------------|--------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| Immateriella tillgångar | | | |
| Balanserade utgifter för programvaror | 10 | 0 | 0 |
| Summa immateriella tillgångar | | 0 | 0 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Inventarier | 13 | 1 | 1 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 | 1 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 22 | 5 220 | 5 199 |
| Fordringar hos koncernföretag | 23 | 2 585 | 1 858 |
| Uppskjuten skattefordran | | - | - |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 7 805 | 7 057 |
| Summa anläggningstillgångar | | 7 806 | 7 058 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| Kundfordringar | 15 | - | - |
| Fordringar hos koncernföretag | 23 | 856 | 401 |
| Skattefordringar | | - | 1 |
| Övriga fordringar | 16 | 1 | 3 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 3 | 4 |
| Kassa och bank | 18 | 206 | 143 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 066 | 552 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 8 872 | 7 610 |

| Mkr | Not | 2025 | 2024 |
|--|-------|--------------|--------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 27 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 255 | 237 |
| Reservfond | | 2 | 2 |
| Summa bundet eget kapital | | 257 | 239 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Överkursfond | | 6 182 | 5 713 |
| Balanserat resultat | | -154 | -174 |
| Årets resultat | | 28 | 69 |
| Summa fritt kapital | | 6 056 | 5 608 |
| Summa eget kapital | | 6 313 | 5 847 |
| <i>Obeskattade reserver</i> | | | |
| Periodiseringsfonder | | 0 | 1 |
| Överavskrivningar | | - | 0 |
| Summa obeskattade reserver | | 0 | 1 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 19,28 | 840 | 823 |
| Skulder hos koncernföretag | 24 | 1 026 | 523 |
| Derivat | 28 | - | - |
| Summa långfristiga skulder | | 1 866 | 1 346 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 19,28 | 4 | - |
| Leverantörsskulder | | 6 | 4 |
| Skulder till koncernföretag | 24 | 627 | 389 |
| Övriga skulder | | 33 | 6 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 23 | 17 |
| Summa kortfristiga skulder | | 693 | 416 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 8 872 | 7 610 |

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, Mkr | Not | Aktiekapital | Reservfond | Överkursfond | Balanserat resultat inklusive årets resultat | Totalt eget kapital |
|---|-----|--------------|------------|--------------|--|---------------------|
| Ingående eget kapital 1 januari 2024 | | 109 | 2 | 2 058 | -171 | 1 998 |
| Årets resultat | | - | - | - | 69 | 69 |
| Övrigt totalresultat för året | | - | - | - | - | - |
| Summa totalresultat | | - | - | - | 69 | 69 |
| <i>Transaktioner med aktieägare</i> | | | | | | |
| Nyemission/apportemission | | 128 | - | 3 670 | - | 3 798 |
| Emissionskostnader | | - | - | -22 | - | -22 |
| Skatteeffekt eget kapital | | - | - | - | 4 | 4 |
| Summa transaktioner med aktieägare | | 128 | - | 3 648 | 4 | 3 780 |
| Utgående eget kapital 31 december 2024 | | 237 | 2 | 5 706 | -98 | 5 847 |
| Ingående eget kapital 1 januari 2025 | | 237 | 2 | 5 706 | -98 | 5 847 |
| Årets resultat | | - | - | - | 28 | 28 |
| Övrigt totalresultat för året | | - | - | - | - | - |
| Summa totalresultat | | - | - | - | 28 | 28 |
| <i>Transaktioner med aktieägare</i> | | | | | | |
| Nyemission/apportemission | | 18 | - | 482 | - | 500 |
| Emissionskostnader | | - | - | -16 | - | -16 |
| Skatteeffekt eget kapital | | - | - | 3 | - | 3 |
| Omklassificering av skatteeffekt | | - | - | 7 | -7 | - |
| Utdelning | | - | - | - | -49 | -49 |
| Summa transaktioner med aktieägare | | 18 | - | 476 | -56 | 438 |
| Utgående eget kapital 31 december 2025 | | 255 | 2 | 6 182 | -126 | 6 313 |

Moderbolagets rapport över kassaflöden

| Mkr | Not | 2025 | 2024 |
|---|-----|------|--------|
| Kassaflöde från rörelsen | | | |
| Rörelseresultat | | 14 | -1 |
| Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster | | 0 | 0 |
| Erhållen ränta | | 94 | 113 |
| Betald ränta | | -67 | -61 |
| Betalda inkomstskatter | | 1 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | | 42 | 51 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar | | -465 | -89 |
| Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder | | 254 | -672 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -169 | -710 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar | | - | - |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | 0 | 0 |
| Förvärv av dotterbolag | | - | - |
| Avyttring av dotterbolag | | - | - |
| Utlåning koncernföretag | | -223 | 1 428 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -223 | 1 428 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | | 500 | 250 |
| Emissionskostnader | | -13 | -18 |
| Utdelning | | -49 | - |
| Upptagna lån | 29 | 500 | 838 |
| Amortering av lån | 29 | -483 | -1 649 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 455 | -579 |
| Minskning/ökning av likvida medel | | | |
| Årets kassaflöde | | 143 | 139 |
| Likvida medel vid årets ingång, netto | | 63 | 4 |
| Likvida medel vid årets utgång, netto | | 206 | 143 |



Redovisningsprinciper och noter

1

Allmän information och redovisningsprinciper

Allmän information

Årsredovisningen och koncernredovisningen för Logistea AB (publ), organisationsnummer 556627-6241, för det räkenskapsår som slutar 31 december 2025 har den 2 april 2026 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och kommer att föreläggas årsstämman 2026 för fastställande. Moderbolaget är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets adress är Logistea AB, Box 5089, 102 42 Stockholm. Logistea är ett fastighetsbolag med affärsidé att förvärva, äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter inom segmentet lager, logistik och lätt industri. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Tillämpad normgivning och lagstiftning

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB). Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljontals kronor om inget annat anges och avser räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Logisteas koncernredovisning baseras på historiska anskaffningsvärden, med undantag för förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder. Dessa tillgångar och skulder redovisas till verkligt värde samt uppskjuten skatt som redovisas till nominellt belopp.

Nya och ändrade standarder

Inga nya eller ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2025 har haft en väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder för tillämpning från och med 1 januari 2026 har

inte tillämpats i förtid. IASB har utfärdat IFRS 18 som är en ny standard för presentation och upplysningar i finansiella rapporter som ersätter IAS 1. IFRS 18 träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 och bedöms ha en väsentlig påverkan på utformning av koncernens rapporter. Koncernen har påbörjat utvärdering av effekter av IFRS 18. Inga övriga förändringar av IFRS Redovisningsstandarder som godkänts av EU men ännu inte trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapportering.

Koncernredovisning

Koncernens finansiella rapporter omfattar moderbolaget och dotterföretag över vilka moderbolaget innehar bestämmande inflytande.

Väsentliga bedömningar och uppskattningar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och ställning. Värderingen kräver antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsräntan (avkastningskrav) för varje fastighet. För att avspegla den osäkerheten som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligen vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall. Information om värderingsantaganden och känslighetsanalys av de antaganden som har väsentlig effekt på värderingen presenteras i not 11.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Logisteas förvärv av KMC Properties HoldCo AS under 2024 har klassificerats som ett rörelseförvärv. Övriga bolagsförvärv under verksamhetsåren 2025 och 2024 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Redovisning av segment

Högste verkställande beslutsfattare, vd, följer intäkter och resultat för koncernen som helhet och därmed utgör koncernen som helhet ett rörelsesegment. Ur rapporterings- och uppföljningssynpunkt är det ännu inte av intresse inom vilken region

fastigheten är belägen, utan det väsentliga är att fastigheten faller inom ramen för affärsidén. Koncernen är per 31 december 2025 aktiv i följande geografiska marknader:

| Land | 2025 | 2024 |
|----------------------|--------|--------|
| Sverige | | |
| Intäkter | 624 | 492 |
| Fastighetsvärde | 9 360 | 7 349 |
| Norge | | |
| Intäkter | 257 | 124 |
| Fastighetsvärde | 3 614 | 3 306 |
| Danmark | | |
| Intäkter | 73 | 38 |
| Fastighetsvärde | 939 | 1 005 |
| Nederländerna | | |
| Intäkter | 36 | 18 |
| Fastighetsvärde | 464 | 487 |
| Finland | | |
| Intäkter | 37 | 13 |
| Fastighetsvärde | 638 | 320 |
| Tyskland | | |
| Intäkter | 24 | 12 |
| Fastighetsvärde | 324 | 333 |
| Belgien | | |
| Intäkter | 18 | 9 |
| Fastighetsvärde | 259 | 286 |
| Polen | | |
| Intäkter | 13 | 7 |
| Fastighetsvärde | 131 | 135 |
| Totalt | | |
| Intäkter | 1 083 | 713 |
| Fastighetsvärde | 15 729 | 13 221 |

Logistea AB har en hyresgäst som står för över 10 procent av de totala hyresintäkterna för 2025. Nedan presenteras de hyresintäkterna från de största hyresgästerna.

| Hyresgäst | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|-------|------|
| BEWI | | |
| Intäkter | 271 | 139 |
| Andel av totala intäkter, % | 25 | 19 |
| Övriga | | |
| Intäkter | 812 | 574 |
| Andel av totala intäkter, % | 75 | 81 |
| Totalt | | |
| Intäkter | 1 083 | 713 |
| Andel av totala intäkter, % | 100 | 100 |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagen.

Leasing

Moderbolaget har valt att tillämpa undantaget för lease-tagare i RFR 2 och leasebetalningar kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

2

Hyresintäkter och övriga intäkter

Redovisningsprinciper

Hyresintäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv benämns operationella leasingavtal, resultatförs i den period de avser. Rabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna och periodiserats över kontraktens löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapporten över finansiell ställning. Som hyresintäkter avses även hyrestillägg vilka huvudsakligen utgörs av fastighetsskatt och media, då dessa är direkt kopplade till hyresavtalen.

Löptider för hyreskontrakt per 2025-12-31

Upplysningar om operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare

| Förfalloår | Antal kontrakt | Kontrakterad årshyra, Mkr | Kontrakterad årshyra, % |
|---------------|----------------|---------------------------|-------------------------|
| 2026 | 50 | 24 | 2,2 |
| 2027 | 25 | 15 | 1,4 |
| 2028 | 19 | 39 | 3,5 |
| 2029 | 24 | 85 | 7,7 |
| 2030 | 15 | 35 | 3,2 |
| 2031+ | 135 | 908 | 82,0 |
| Totalt | 268 | 1 107 | 100 |

Kontrakterade hyresintäkter

Upplysningar om framtida hyresintäkter från hyresavtal – koncernen som leasegivare

| Tidsperiod | 2025 | 2024 |
|---------------------------|---------------|--------------|
| Inom 1 år | 1 103 | 921 |
| Efter 1 år men innan 2 år | 1 080 | 886 |
| Efter 2 år men innan 3 år | 1 056 | 857 |
| Efter 3 år men innan 4 år | 1 012 | 830 |
| Efter 4 år men innan 5 år | 933 | 806 |
| Efter 5 år | 5 211 | 4 675 |
| Totalt | 10 395 | 8 975 |

Kontrakterad hyresintäkt per kontraktstorlek per 2025-12-31, Mkr

| | Antal kontrakt | Kontrakterad årshyra, % |
|---------------|----------------|-------------------------|
| >10,0 | 32 | 11,9 |
| 5,0–9,9 | 36 | 13,4 |
| 3,0–4,9 | 50 | 18,7 |
| 2,0–2,9 | 27 | 10,1 |
| 1,0–1,9 | 23 | 8,6 |
| 0,5–0,9 | 17 | 6,3 |
| <0,5 | 83 | 31,0 |
| Totalt | 268 | 100,0 |

De totala hyresintäkterna uppgår till 1 072 Mkr (706) varav 61 Mkr (61) utgörs av hyrestillägg. De ökade hyresintäkterna är ett resultat av ett ökat fastighetsbestånd samt indexjusteringar i befintliga hyreskontrakt. Övriga intäkter uppgår till 11 Mkr (7) och är till största del hänförliga till intäkter från förlikningsavtal och försäkringsersättningar.

Tabellen över förfallostrukturen visar hur stor del av årshyran som förfaller när i tiden. Logistea strävar efter att ha en god relation med hyresgäster och arbetar aktivt för att begränsa risken för avflyttningar. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 9,4 år (9,7) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,9 procent (96,9).

Moderbolaget

Moderföretaget bedriver endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs uteslutande av koncern-interna tjänster.

3

Fastighetskostnader och kostnader för central administration

| Fastighetskostnader (Externa) | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Taxebundna kostnader | –51 | –59 |
| Reparation och underhåll | –8 | –7 |
| Fastighetsskatt | –14 | –9 |
| Övriga fastighetskostnader | –34 | –37 |
| Totalt | –107 | –112 |
| Central administration | 2025 | 2024 |
| Personalkostnader | –50 | –37 |
| Övriga externa kostnader | –45 | –39 |
| Avskrivningar | –5 | –5 |
| Totalt | –100 | –81 |

Fastighetskostnaderna uppgår till –107 Mkr (–112). I fastighetskostnaderna ingår kostnader som är hänförliga till drift, underhåll, fastighetsskatt samt kostnader för försäkring. Kostnaderna har ökat till följd av ett större fastighetsbestånd, hållbarhetsarbete, underhåll av fastigheter, hyresförluster samt justerad klassificering av förvaltningsarvodet om 5 miljoner (2) kronor som fastighetskostnader istället för kostnader för central administration.

Taxebundna kostnader

I taxebundna kostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning och vatten. Större delen av denna kostnad vidarefaktureras till hyresgästerna i form av hyrestillägg.

Central administration

Kostnader för central administration var –100 Mkr (–81). Av dessa kostnader är –100 miljoner kronor (–69) hänförliga till koncerngemensamma funktioner och 0 miljoner kronor (–12) är relaterade till externa transaktionskostnader för rörelseförvärv av KMC. I kostnader för central administration ingår Logisteas kostnader för koncernledning, personal, IT, konsulter, revision, årsredovisning samt avskrivningar på inventarier.

4

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------------|-----------|-----------|--------------|-----------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Ernst & Young | | | | |
| Revisionsuppdrag | –8 | –5 | –1 | –3 |
| Skatterådgivning | – | – | – | – |
| Övriga tjänster | – | 0 | 0 | 0 |
| Övriga | | | | |
| Revisionsuppdrag | 0 | –1 | – | – |
| Skatterådgivning | – | 0 | – | – |
| Övriga tjänster | – | – | – | – |
| Totalt | –8 | –6 | –1 | –3 |

5

Anställda och personalkostnader

Redovisningsprinciper

Ersättning till anställda såsom löner och sociala kostnader, betald semester och betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Koncernens anställda omfattas av olika avgiftsbestämda pensionsplaner. Utöver fastställda avgifter till fristående företag har Logistea inga ytterligare förpliktelser. Logistea har inga andra åtaganden efter avslutad anställning. I redovisningen har vissa personalkostnader aktiverats i projekt och som förvärvskostnader när reglerna har kunnat tillämpas. Av den anledningen kommer inte personalkostnaderna i denna not att överensstämma med kostnadsslagen i Not 3. Information om bonusar finns under avsnittet om incitamentsprogram.

Under 2025 har personalkostnader om 25,7 miljoner kronor (14,0) aktiverats som förvärvskostnader och projektledningskostnader avseende genomförda transaktioner och pågående projekt.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------|-----------|------|--------------|------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Antal anställda | | | | |
| Medelantalet anställda | 24 | 18 | 16 | 14 |
| – varav kvinnor | 11 | 10 | 7 | 8 |
| – varav män | 13 | 8 | 9 | 6 |

| TSEK | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Personalkostnader | | | | |
| <i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i> | | | | |
| Löner och ersättningar m.m. | 38 265 | 20 395 | 28 731 | 16 126 |
| Pensionskostnader | 2 513 | 1 438 | 2 200 | 1 232 |
| Sociala avgifter | 12 633 | 6 757 | 9 561 | 5 366 |
| Summa | 53 411 | 28 590 | 40 492 | 22 724 |
| <i>Övriga anställda</i> | | | | |
| Löner och ersättningar m.m. | 15 520 | 15 356 | 12 098 | 11 657 |
| Pensionskostnader | 1 690 | 1 178 | 1 237 | 942 |
| Sociala avgifter | 3 192 | 4 401 | 3 828 | 4 073 |
| Summa | 20 402 | 20 935 | 17 163 | 16 672 |
| Summa personalkostnader | 73 813 | 49 525 | 57 655 | 39 396 |

Incitamentsprogram

Bolaget har ett bonussystem som omfattar samtliga anställda. Bonussystemet består av fyra delar som vardera ska ge rätt till en fjärdedel av det maximala bonusbeloppet, som uppgår till en till sex månadslöner. Samtliga av delarna bestäms av att vissa mål på företagsnivå uppnås enligt bolagets fastställda årsredovisning. För att bonus ska utgå krävs att den del som är kopplad till mål på företagsnivå uppnås.

Utöver det generella bonusprogrammet kan ytterligare bonusutbetalning utgå som en diskretionär ersättning. Ersättningen är en till tre månadslöner och förutsätter att den anställda förvärvar aktier för motsvarande bonusbelopp. Information om utgivet optionsprogram finns i Not 27.

Ersättning och villkor för ledande befattningshavare

Ersättning till verkställande direktören och övriga medlemmar av företagsledningen utgörs av grundlön och pensionsförmåner samt rörlig ersättning i form av bonus.

Som del i anställningen av VD och vVD i september 2021 ingicks avtal att VD och vVD skulle ersättas för värdet avseende aktieäggande hos tidigare arbetsgivare som gick förlorat. Med anledning av att Logistea vid tidpunkten var ett ungt bolag med begränsade ekonomiska resurser ingicks ett avtal enligt vilket VD respektive vVD har rätt till ersättning motsvarande förvärvspriset av optionerna i optionsprogram 2021/2025, förutsatt att värdet på sådana optioner vid teckningsperiodens slut understiger förvärvskostnaden. Då optionernas värden vid teckningsperiodens slut var noll kostnadsfördes ett belopp motsvarande nettolön 2,2 msek per person för åtagandet gentemot VD respektive vVD. Inklusive lagstadgad skatt, efter skattereduktion för individen och efter sociala avgifter uppgick kostnaden till 4,9 msek per person och totalt 9,8 msek för VD och vVD. Kostnaden har klassificerats som en jämförelsestörande post.

Verkställande direktören har en uppsägningstid om sex månader om uppdraget sägs upp från endera part. Pensionsförmånen för verkställande direktören är 12 procent av den pensionsgrundande lönen.

| TSEK | Grundlön/styrelsearvode | | Rörlig ersättning | | Pensionskostnad | | Övrig ersättning | |
|---|-------------------------|---------------|-------------------|--------------|-----------------|--------------|------------------|------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| <i>Styrelse</i> | | | | | | | | |
| Patrik Tillman (ordförande) | 367 | 342 | - | - | - | - | - | - |
| Anneli Lindblom | 253 | 233 | - | - | - | - | - | - |
| Jonas Grandér | 177 | 167 | - | - | - | - | - | - |
| Kristoffer Formo | 147 | - | - | - | - | - | - | - |
| Björnar André Ulstein | 93 | 140 | - | - | - | - | - | - |
| Karl-Erik Bekken | 57 | 85 | - | - | - | - | - | - |
| Mia Arnhult | 213 | 93 | - | - | - | - | - | - |
| Sanja Batljan | - | 53 | - | - | - | - | - | - |
| Maria Björkling | - | 28 | - | - | - | - | - | - |
| Stefan Hansson | - | 97 | - | - | - | - | - | - |
| Erik Dansbo | - | 138 | - | - | - | - | - | - |
| <i>Företagsledning</i> | | | | | | | | |
| Vd Niklas Zuckerman | 3 360 | 2 690 | 5 783 | 1 251 | 443 | 320 | 323 | 103 |
| Vice vd Anders Nordvall | 2 940 | 2 361 | 5 495 | 1 251 | 396 | 285 | 344 | 134 |
| Övrig företagsledning 5 (8) personer ¹ | 13 617 | 8 717 | 4 435 | 2 404 | 1 675 | 833 | 661 | 107 |
| Summa | 21 224 | 15 144 | 15 713 | 4 906 | 2 513 | 1 438 | 1 328 | 344 |

¹ Varav 1 kvinna (1) och 4 män (7) per balansdagen. Lönerelaterade kostnader för ledande befattningshavare som avslutat sin anställning under räkenskapsåret ingår i upplysningen.

6

Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper

Koncernens finansiella intäkter hänförs i huvudsak från koncernens likvida medel. Finansiella kostnader är kostnader hänförliga till bolagets skuld och uppstår för banklån, obligation, leasing samt externa reverser. Periodens räntekomponent på räntederivat presenteras på raden finansiell kostnad i resultaträkningen. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en

finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänför sig. Ränteutgifter under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras och påverkar ej finansiella kostnader.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-------------|-------------|--------------|------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Finansiella intäkter | | | | |
| Ränteintäkter dotterbolag | - | - | 90 | 106 |
| Ränteintäkter ¹ | 10 | 9 | 4 | 4 |
| Räntederivat, värdeförändring ² | - | - | 9 | - |
| Övriga finansiella intäkter | 0 | 0 | - | 0 |
| Summa | 10 | 9 | 103 | 110 |
| Finansiella kostnader | | | | |
| Räntekostnader ¹ | -392 | -317 | -52 | -39 |
| Aktiverad ränta | 8 | 2 | - | - |
| Räntekomponent räntederivat | 8 | 43 | - | 5 |
| Räntekostnader IFRS 16 | - | -1 | - | - |
| Räntekostnader till dotterbolag | - | - | -37 | -33 |
| Räntederivat, värdeförändringar | - | - | - | 16 |
| Orealiserade valutakursförändringar | 1 | 3 | 0 | 1 |
| Återköpskostnader obligation | - | -48 | - | - |
| Summa | 375 | -318 | -89 | -50 |
| Finansnetto | -365 | -309 | 14 | 60 |

¹ Enligt effektivräntemetoden (IFRS 7.20b).

² Redovisas inom finansnetto i moderbolagets resultaträkning och separat i koncernens resultaträkning.

7

Skatt

Redovisningsprinciper

Inkomstskatter utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i årets resultat förutom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är den skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Årets aktuella skatt som ska betalas eller erhållas justeras med eventuell skatt från tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Avseende fastighetsförvärv som bedömts vara tillgångsförvärv redovisas dock ingen uppskjuten skatt på sådana temporära skillnader som uppkommit vid förvärvstillfället. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas när det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Aktiverad uppskjuten skatt på skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 8 miljoner kronor (42) och i moderbolaget 0 miljoner kronor (0). Totala skattemässiga underskottsavdrag i koncernen uppgår till 66 miljoner kronor (279) och i moderbolaget 65 miljoner kronor (97). Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. Underskottsavdragen är inte tidsbegränsade.

| Redovisad i rapport över totalresultat | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-------------|-------------|--------------|-----------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Aktuell skattekostnad | | | | |
| Årets skattekostnad | -56 | -22 | - | - |
| Skatt till följd av ändrad taxering | - | 0 | - | 0 |
| Summa aktuell skatt | -56 | -22 | - | 0 |
| Uppskjuten skatt | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | -157 | -67 | - | - |
| Underskottsavdrag | -39 | -18 | - | - |
| Finansiella instrument | 5 | 5 | - | -3 |
| Obeskattade reserver | -1 | -6 | - | - |
| Summa uppskjuten skatt | -193 | -86 | - | -3 |
| Totalt redovisad skattekostnad | -249 | -108 | - | -3 |

| Avstämning av effektiv skatt | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-------------|-------------|--------------|-----------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Resultat före skatt | 1 030 | 439 | 28 | 72 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget, 20,6% (20,6) | -212 | -90 | -6 | -15 |
| Effekt ändrad skatt och utländsk skatt | 0 | -2 | - | - |
| Effekt ej avdragsgilla kostnader inkl. ränteavdragsbegränsningar | -51 | -55 | - | - |
| Effekt ej skattepliktiga intäkter | 4 | 5 | 0 | 0 |
| Effekt ej skattepliktig försäljning fastigheter/koncernbolag | - | 0 | - | - |
| Justering uppskjuten skattefordran underskottsavdrag | - | 2 | - | - |
| Effekt av utnyttjade underskottsavdrag | 8 | 8 | 6 | 6 |
| Övriga skattemässiga justeringar* | 2 | 24 | - | 6 |
| Redovisad effektiv skatt | -249 | -108 | - | -3 |

* Avdragsgilla kostnader hänförliga nyemission som bokats direkt mot eget kapital samt aktiverad ränta samt direktavdrag hyresgäst Anpassningar.

| Uppskjuten skatt redovisad i de finansiella rapporterna | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---------------|---------------|--------------|-------------|
| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
| Uppskjuten skattefordran | | | | |
| Underskottsavdrag | 8 | 42 | - | - |
| Räntederivat | 4 | - | - | - |
| Leasingskulder* | 9 | 7 | - | - |
| Summa | 21 | 49 | - | - |
| Uppskjuten skatteskuld | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | -625 | -475 | - | - |
| Rörelseförvärv | -542 | -576 | - | - |
| Räntederivat | -7 | -6 | - | - |
| Obeskattade reserver | -29 | -22 | - | - |
| Nyttjanderättstillgångar* | -9 | -7 | - | - |
| Summa | -1 212 | -1 086 | - | - |
| Uppskjuten skatteskuld, netto | -1 191 | -1 037 | - | - |

* Netto redovisas i de finansiella rapporterna

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick per 31 december 2025 till 6 301 MSEK (5 479).

8

Resultat från utdelad verksamhet

| | 2025 | 2024 |
|---|------|------|
| Nettoomsättning | - | - |
| Övriga resultatintäkter | - | - |
| Totala intäkter | - | - |
| Handelsvaror | - | - |
| Övriga externa kostnader | - | -1 |
| Personalkostnader | - | - |
| Avskrivningar | - | - |
| Övriga rörelsekostnader | - | - |
| Rörelseresultat | - | -1 |
| Finansiella kostnader | - | - |
| Resultat efter finansiella poster | - | -1 |
| Skatt | - | - |
| Periodens resultat från utdelad verksamhet | - | -1 |

Under räkenskapsåret 2021 avyttrade Logistea AB samtliga aktier i den helägda koncernen Odd Molly Sverige AB till MBRS Group AB.

9

Goodwill

Redovisningsprinciper

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning, vid rörelseförvärv, utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterbolags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter redovisas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Logisteas goodwill om 1 025 miljoner kronor (1 089) är i sin helhet hänförlig till förvärvet av KMC HoldCo år 2024 och bestod vid förvärvet av uppskjuten skatt motsvarande 588 miljoner kronor och förväntade synergier kopplade till samgåendet motsvarande 517 miljoner kronor. Eftersom ett viktigt syfte med förvärvet var att generera synergier för Logisteakoncernen görs nedskrivningsprövningen på koncernen som helhet som också utgör koncernens enda rörelsesegment. Under 2025 har upplösning av goodwill skett om - miljoner kronor (8) till följd av upplösning av uppskjuten skatt avseende avyttrade fastigheter som ingick i det bestånd som förvärvades genom KMC HoldCo.

| | Koncernen | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Redovisat ingående värde | 1 089 | - |
| Förvärv | - | 1 105 |
| Upplösning/nedskrivning | - | -8 |
| Valutakursomräkning | -64 | -8 |
| Redovisat värde vid årets slut | 1 025 | 1 089 |

Nedskrivningsprövning

Goodwill nedskrivningsprövas årligen genom beräkning av nyttjandevärdet. Metoden som används är uträkning av värdet på summan av de kassaflödesgenererande enheter, som goodwill-posten är hänförlig till, med hjälp av diskonterade kassaflöden. Beräkningen för 2025 har inte föranlett någon nedskrivning och baseras på:

- Prognosticerade kassaflöden för 2026 baseras på koncernens budget för 2026
- Prognosticerade kassaflöden för perioder från 2027 och framåt har baserats på budget 2026 med tillägg av en tillväxt om 2 procent per år (terminaltillväxt).
- En sammanvägd diskonteringsränta efter skatt för lånat kapital och eget kapital motsvarande 5,5 procent (6,1).

Budgeten som ligger till grund för de prognosticerade kassaflödena för 2026 inkluderar uppskattningar av hyresintäkter, fastighetskostnader samt administrationskostnader som baseras på en kombination av historiska erfarenheter, ingångna avtal samt externa informationskällor. Väsentliga antaganden i budgeten är verklig inflation från september 2025 i vardera marknad som vardera intäkts- och kostnadspost räknads upp med.

De beräknade diskonterade framtida kassaflöden ställs sedan i relation till summan av operativa tillgångar samt goodwill.

Känslighetsanalys

Nedskrivningsprövningen för 2025 påvisade inget nedskrivningsbehov då återvinningsvärdet är cirka 3,5 miljarder kronor (1,5) högre än redovisat värde på den kassaflödesgenererande enheten. Återvinningsvärdet skulle vara lika stort som redovisade värden om diskonteringsräntan ökades från 5,5% (6,1) till 6,4% (6,6) eller om tillväxttakten i terminalperioden minskade från 2% (2) till 1,1% (1,5).

10

Immateriella tillgångar

Redovisningsprinciper

De immateriella tillgångarna per 2025-12-31 utgörs av balanserade utgifter för programvaror samt varumärke och har upptagits till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Immateriella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över fem år.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-------------|-------------|--------------|-------------|
| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | | | |
| Redovisat ingående värde | 3 | 1 | 0 | 0 |
| Förvärvat via rörelseförvärv | - | 1 | - | - |
| Nyanskaffningar | - | 1 | - | - |
| Avyttringar och utrangeringar | - | - | 0 | - |
| Summa | 3 | 3 | 0 | 0 |
| Ackumulerade avskrivningar | | | | |
| Redovisat ingående värde | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Förvärvat via rörelseförvärv | 0 | 0 | - | - |
| Avyttringar och utrangeringar | 0 | - | - | - |
| Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet | -1 | 0 | 0 | 0 |
| Summa | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Redovisat värde vid årets slut | 2 | 3 | 0 | 0 |

Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Logistea redovisar tilläggsköpeskillningar relaterade till fastighetsförvärv från den dagen det enligt köpeavtalet har blivit ett juridiskt binande åtagande att erlagga sådan. Risker och förmåner vid fastighetstransaktioner övergår på tillträdesdagen. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde. Logistea värderar samtliga fastigheter varje kvartal. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid årets slut jämfört med värderingen vid årets början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året med hänsyn till årets investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskillning minus försäljningskostnader minus bokfört värde. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden och projektet debiteras med nedlagd intern tid avseende projektledning.

Förvaltningsfastigheter uppdelade på länder

| 2025-12-31 | Uthyrningsbar yta, Tkvm | Driftnetto*, Mkr | Fastighetsvärde, Mkr |
|--------------------|-------------------------|------------------|----------------------|
| Sverige | 951 | 575 | 9 060 |
| Norge | 228 | 261 | 3 593 |
| Danmark | 161 | 73 | 939 |
| Nederländerna | 72 | 36 | 464 |
| Tyskland | 55 | 24 | 324 |
| Finland | 53 | 46 | 638 |
| Belgien | 42 | 18 | 259 |
| Polen | 20 | 13 | 131 |
| Delsumma | 1 582 | 1 047 | 15 408 |
| Projektfastigheter | - | - | 321 |
| Total | 1 582 | 1 047 | 15 729 |

| 2024-12-31 | Uthyrningsbar yta, Tkvm | Driftnetto*, Mkr | Fastighetsvärde, Mkr |
|--------------------|-------------------------|------------------|----------------------|
| Sverige | 794 | 445 | 7 039 |
| Norge | 196 | 234 | 3 283 |
| Danmark | 161 | 76 | 1 005 |
| Nederländerna | 72 | 37 | 487 |
| Tyskland | 55 | 25 | 333 |
| Finland | 31 | 25 | 320 |
| Belgien | 42 | 19 | 286 |
| Polen | 20 | 14 | 135 |
| Delsumma | 1 372 | 874 | 12 888 |
| Projektfastigheter | 31 | 14 | 333 |
| Total | 1 403 | 888 | 13 221 |

* Avser kontrakterade intäkter minus uppskattade fastighetskostnader.

Ovan redovisas Logisteas fastighetsbestånd per land.

Specifikation av årets förändring

| Koncernen | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Redovisat ingående värde | 13 221 | 5 386 |
| Förvärv av fastigheter* | 2 110 | 692 |
| Rörelseförvärv | - | 6 759 |
| Avyttring av fastigheter | -28 | -171 |
| Investeringar i befintligt bestånd | 268 | 232 |
| Orealiserade värdeförändringar | 522 | 261 |
| Valutakursräkning | -364 | 62 |
| Redovisat värde vid årets slut | 15 729 | 13 221 |

* Förvärv av fastigheter uppgår till 2 110 miljoner kronor (7 451) varav 2 110 miljoner kronor (299) betalats med likvida medel.

Marknadsvärden

Det sammanlagda marknadsvärdet på Logisteas fastigheter uppgår till 15 729 miljoner kronor (13 221), varav 321 miljoner kronor (333) av fastighetsvärdet avser projektfastigheter, vilket definieras som fastigheter där pågående om- eller tillbyggnation påverkar hyresvärdet mer än 40 procent.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 522 miljoner kronor (259), vilket främst är kopplat till

allmänna marknadsvärdeförändringar. Av den totala värdeförändringen grundar sig 99 miljoner kronor (146) i ett stigande driftnetto till följd av främst omförhandlingar av befintliga avtal och hyreshöjningar på grund av KPI-justering, 327 miljoner kronor (90) beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav och justerade kalkylräntor under kontraktperioder samt 35 miljoner kronor (10) avser lyft projektvinst i pågående nybyggnadsprojekt. Av den totala värdeförändringen för året står uppskjuten skatterabatt vid bolagsförvärv för 61 miljoner kronor (12). Per utgången av året har 100 procent (72) av det samlade beståndet värderats externt. Den realiserade värdeförändringen uppgick för året till -5 miljoner kronor (2). Moderbolaget äger inga fastigheter.

Värdeförändringar

| Koncernen | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Ändrade driftnetton | 99 | 146 |
| Ändrade direktavkastningskrav | 327 | 90 |
| Resultat från projekt | 35 | 10 |
| Uppskjuten skatterabatt | 61 | 12 |
| Realiserade värdeförändringar | -5 | 2 |
| Summa värdeförändringar | 517 | 261 |

Värderingsmetodik – Analyser och generella förutsättningar

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara indata som aktuella hyresavtal, faktiska utfall för drifts- och underhållskostnader och nuvarande vakansgrader samt icke observerbara indata som avkastningskrav, kalkylränta, marknadshyror, planerade investeringar, byggrättsvärde och framtida vakansnivåer. Värderingsmetodiken för räkenskapsåret 2025 är oförändrad från tidigare räkenskapsår.

Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 10 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Kassaflödeskalkylerna baseras på inflationsantaganden gjorda av värderingsföretagen. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 1,5–2,27 procent (1,0–1,5) för 2026 samt 2,0–2,57 procent (2,0) för 2027 och framåt.

Som grund för bedömning av framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens

slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt varit möjliga att hyra ut på liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har utgående hyra justerats till bedömd marknadsmässig nivå. Den maximala och bästa användningen av fastigheterna har antagits vid fastighetsvärderingarna. Kassaflödesanalysen beaktar marknadsläge, hyresnivå, hyresgästens bedömda betalningsförmåga, annan användning och långsiktig vakansgrad för varje fastighet. Den långsiktiga vakansgraden för varje fastighet bedöms bland annat utifrån ort, mikroläge, användningsområde och bedömd alternativanvändning.

Drift- och underhållskostnader har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet, dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter. Dessa kostnader har dock mindre betydelse vid värdering av Logisteas fastighetsbestånd då hyresgästerna normalt själva betalar dessa kostnader i tillägg till den överenskomna hyran.

Det verkliga värdet för koncernens byggrätter baseras på ortsprisanalyser från transaktioner avseende jämförbara objekt med liknande byggrätter. Logisteas byggrätter är värderade i spannet 0–1 500 kronor per kvadratmeter byggrätt (0–1 450). Utöver byggrätter består projektfastigheter av fastigheter med större om- eller tillbyggnationer. Dessa fastigheter värderas som en förvaltningsfastighet med avdrag för återstående investeringar samt normalt med avdrag för projekt- och tidsrisk.

Antagna driftnetton vid värdering

Det totala beräknade driftnettot för 2025 uppgick till 1 047 miljoner kronor (874). Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 1 047 miljoner kronor (876) som Logistea redovisar i Aktuell intjäningsförmåga per 1 januari 2026 för förvaltningsfastigheterna. Det driftnetto vilket respektive externt värderingsinstitut baserat de bedömda marknadsvärdena på är följaktligen rimligt vid en jämförelse med den aktuella intjäningsförmågan vid årsskiftet.

Hyresutvecklingen i driftnettot påverkas av svenskt konsumentprisindex (KPI), då hyresavtalen oftast inkluderar en indexklausul där hyran justeras upp med förändringen i KPI. Förändring av inflationen påverkar avkastningskravet på det sättet att den riskfria räntan och riskpremien delvis påverkas av Riksbankens räntepolitik, som i sin tur tar utgångspunkt i inflationen. Således bedöms effekten av förändringar i inflationen samt observerbar och icke observerbara data minska påverkan på det bedömda

Not 11 fortsättning

marknadsvärdet på respektive fastighet där hyresavtalen justeras med KPI, då hyresintäkterna och driftnettot ökar till följd av en stigande inflation.

Kalkylränta och direktavkastningskrav

Kalkylräntan, det bedömda avkastningskravet för respektive fastighet plus inflation, utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels en generell riskpremie för fastigheter, dels ett objektspecifikt tillägg.

Vid bedömning av direktavkastningskrav har hänsyn tagits till såväl ändrad riskfri ränta som förändrad riskpremie. Direktavkastningskravet sätts utifrån information från externa oberoende värderingsinstitut samt från löpande marknadsövervakning. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella marknaden eller delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetsens fas i den ekonomiska livscykeln vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden och av restvärde ligger i spannet 5,5-10,7 procent (5,5–10,8) och baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den 31 december 2025 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,0 procent (7,9). Det vägda direktavkastningskravet (inklusive projektfastigheter) uppgick till 7,3 procent (7,0). Detta innebär att om Logistecas fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 15 729 miljoner kronor (13 221) med ett direktavkastningskrav om 7,3 procent (7,0), en kalkylränta om 8,0 procent (7,9) avseende kassaflödet och nuvärdesdiskontering av restvärdet. I efterföljande tabell redovisas fastighetsvärdenas känslighet för förändrade antaganden.

Den genomsnittliga värderingsavkastningen för koncernens förvaltningsfastigheter, exklusive projektfastigheter, uppgick på balansdagen till 7,3 procent (7,0).

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är direktavkastningskrav, kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader, bedömd vakans samt kalkylränta. Övriga parametrar som kan påverka en värdering är avtalslängd, inflationsantaganden samt underhållsbehov.

I direktavkastningskravet ingår antagande såsom ränteläge, inflationsantaganden, avkastningskrav på insatt kapital, fastighetens mikroläge, hyresgäststruktur med mera. För att belysa hur en förändring på +/- 0,5 procent för direktavkastningskrav, +/- 5 procentenheter på hyresintäkter och fastighetskostnader samt +/- 1 procentenhet i vakansgrad, isolerade mot varandra, påverkar fastighetsvärderingarna redovisas känslighetsanalys nedan. Känslighetsanalysens förändringsantaganden grundar sig delvis i bolagets faktiska förändringar av respektive indata senaste räkenskapsåren samt för bedömd realistisk förändring för framtiden.

Sannolikt finns det samband mellan de olika parametrarna beroende på olika händelser i den löpande verksamheten. Exempelvis kan både vakansgraden och hyresintäkterna påverkas vid en situation där efterfrågan av lokaler avseende fastigheter i segmenten Logistea verkar inom ökar eller minskar. Förändringar i marknadsekonomin, med exempelvis ändrade marknadsräntor, kan påverka både direktavkastningskrav och hyresintäkter. Dessa händelser kan både påverka fastighetsvärdena åt samma håll eller motverka varandra.

Förpliktelser

Logistea har per bokslutsdatum åtagande att färdigställa de tillbyggnader som är pågående i projektportföljen om 0 miljoner kronor (201). 100 procent av ytorna under uppförande är uthyrda till externa hyresgäster genom signerade hyresavtal.

Värderingskategorier för förvaltningsfastigheter

Koncernens samtliga fastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Koncernens fastigheter består primärt av fastigheter i kategorierna lager, logistik och lätt industri, vilka har liknande riskprofil och värderingsmetodik. Snitthyrestiden på samtliga kontrakt med räkenskapsårets slut var 9,4 år (9,7).

Värderingsunderlag

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheter samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Projektfastigheterna exkluderas från beräkningen. Hyresintäkter och fastighetskostnader antas i värderingen att öka med 1,5–2,3 procent (1,0–1,5) för 2026 samt 2,0–2,6 procent (2,0) per år från 2027 och under resterande del av kalkylperioden.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

| | Förändring | Värdepåverkan |
|-----------------------|-------------------|---------------|
| 2025-12-31 | | Totalt |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,25%-enheter | -547/589 |
| Hyresintäkter | +/- 5% | 815/-815 |
| Vakans | +/- 1%-enhet | -163/163 |
| Fastighetskostnader | +/- 5% | -44/44 |
| Kalkylränta | +/- 0,25%-enheter | -547/589 |

| | Förändring | Värdepåverkan |
|-----------------------|-------------------|---------------|
| 2024-12-31 | | Totalt |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,25%-enheter | -457/492 |
| Hyresintäkter | +/- 5% | 650/-679 |
| Vakans | +/- 1%-enhet | -136/136 |
| Fastighetskostnader | +/- 5% | -35/35 |
| Kalkylränta | +/- 0,25%-enheter | -457/492 |



Not 11 fortsättning

Värderingsantaganden för förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter

| 2025-12-31 Kategori | Fastighets- värde, mkr | Hyresintäkter för 2026, mkr | Fastighetskostnader för 2026, mkr | Uthyrningsbar yta, tkvm | Direktavkast- ningskrav (viktat genomsnitt), % | Vakansgrad viktat genomsnitt, % | Kalkylränta (viktat genomsnitt), % |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--|------------------------------------|---------------------------------------|
| Lager och logistik | | | | | | | |
| Sverige | 4 237 | 269 | 28 | 401 | 5,7-8,0 (6,5) | 5,7 | 5,6-10,1 (7,8) |
| Norge | - | - | - | - | - | - | - |
| Danmark | - | - | - | - | - | - | - |
| Finland | - | - | - | - | - | - | - |
| Nederländerna | - | - | - | - | - | - | - |
| Tyskland | - | - | - | - | - | - | - |
| Belgien | - | - | - | - | - | - | - |
| Polen | - | - | - | - | - | - | - |
| Delsumma | 4 237 | 269 | 28 | 401 | 5,7-8,0 (6,5) | 5,7 | 5,6-10,1 (7,8) |
| Lätt industri | | | | | | | |
| Sverige | 4 823 | 361 | 36 | 550 | 5,8-10,8 (7,3) | 8,3 | 5,5-10,7 (7,6) |
| Norge | 3 593 | 266 | 4 | 227 | 6,0-9,5 (7,5) | - | 6,5-10,4 (8,6) |
| Danmark | 939 | 73 | 1 | 161 | 8,3-10,0 (9,3) | - | 7,3-10,0 (8,2) |
| Finland | 638 | 46 | 0 | 53 | 6,1-8,5 (7,0) | 4,6 | 7,8-10,5 (8,9) |
| Nederländerna | 464 | 36 | 4 | 72 | 5,4-10,0 (7,4) | - | 7,0-7,0 (7,0) |
| Belgien | 259 | 18 | 0 | 42 | 9,0-9,0 (9,0) | - | 6,8-6,8 (6,8) |
| Tyskland | 324 | 24 | 0 | 55 | 7,1-7,6 (7,4) | - | 7,5-7,8 (7,6) |
| Polen | 131 | 13 | - | 20 | 7,6-9,1 (8,3) | - | 9,5-9,5 (9,5) |
| Delsumma | 11 170 | 838 | 45 | 1 180 | 5,4-10,8 (7,6) | 3,9 | 5,5-10,7 (8,0) |
| Totalt | 15 408 | 1 107 | 73 | 1 582 | 5,4-10,8 (7,3) | 4,4 | 5,5-10,7 (8,0) |

Värderingsantaganden för förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter, lager och logistik

| 2024-12-31 Kategori | Fastighets- värde, mkr | Hyresintäkter för 2025, mkr | Fastighetskostnader för 2025, mkr | Uthyrningsbar yta, tkvm | Direktavkast- ningskrav (viktat genomsnitt), % | Vakansgrad viktat genomsnitt, % | Kalkylränta (viktat genomsnitt), % |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--|------------------------------------|---------------------------------------|
| Lager och logistik | | | | | | | |
| Sverige | 3 256 | 197 | 23 | 333 | 5,70 – 8,00 (6,5) | 4,0 | 7,50 – 9,95 (8,4) |
| Norge | - | - | - | - | - | - | - |
| Danmark | - | - | - | - | - | - | - |
| Nederländerna | - | - | - | - | - | - | - |
| Tyskland | - | - | - | - | - | - | - |
| Finland | - | - | - | - | - | - | - |
| Belgien | - | - | - | - | - | - | - |
| Polen | - | - | - | - | - | - | - |
| Delsumma | 3 256 | 197 | 23 | 333 | 5,70 – 8,00 (6,5) | 4,0 | 7,50 – 9,95 (8,4) |
| Lätt industri | | | | | | | |
| Sverige | 3 784 | 293 | 21 | 469 | 5,75 – 11,00 (7,3)* | 2,0 | 6,25 – 10,79 (7,7) |
| Norge | 3 283 | 238 | 5 | 196 | 5,53 – 9,50 (7,1) | - | 5,53 – 9,00 (7,1) |
| Danmark | 1 005 | 76 | 0 | 161 | 5,80 – 8,44 (7,3) | - | 7,25 – 10,00 (8,2) |
| Nederländerna | 487 | 37 | 0 | 72 | 5,40 – 9,23 (7,2) | - | 7,00 – 7,55 (7,2) |
| Tyskland | 333 | 25 | 0 | 55 | 7,27 – 7,63 (7,5) | - | 7,50 – 7,75 (7,6) |
| Finland | 320 | 25 | 0 | 31 | 7,50 – 8,50 (8,1) | - | 9,50 – 10,50 (10,1) |
| Belgien | 286 | 19 | 0 | 42 | 6,32 – 6,43 (6,4) | - | 8,70 – 8,70 (8,7) |
| Polen | 135 | 14 | 0 | 20 | 7,56 – 9,02 (8,2) | - | 9,45 – 9,60 (9,6) |
| Delsumma | 9 633 | 727 | 29 | 1 046 | 5,40 – 11,00 (7,1) | 2,0 | 5,53 – 10,79 (7,6) |
| Totalt | 12 888 | 924 | 52 | 1 379 | 5,40 – 11,00 (7,0) | 3,1 | 5,53 – 10,79 (7,8) |

* 95% av fastigheterna sett till maknadsvärde ligger inom intervallet 5,75 – 8,75 i direktavkastningskrav.

12

Nyttjanderättstillgångar och leasingkulder

Redovisningsprinciper

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i egenskap av leasagare av avtal avseende tomträtter samt hyresavtal för lokaler. Tomträttsavtal betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Nyttjanderätten kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på nyttjandetillgången kommer att bestå till nästa omförhandling av tomträttsavtalet. Motsvarande leasingkund uppgår till samma belopp och är oförändrat fram till nästa omförhandling. Den årliga tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad. Lokaler redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingkund. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingkulden och dels som räntekostnad i resultaträkningen. Övriga leasingavtal såsom bilar och kontorsutrustning är antingen korttidsavtal eller tillgångar av lågt värde. Detta innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingkund redovisas i balansräkningen.

I moderbolaget tillämpas undantagen enligt RFR 2, vilket innebär att leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och någon nyttjanderättstillgång eller leasingkund redovisas därför inte i balansräkningen. Moderbolaget redovisar kostnader om 4,7 MSEK (4,3).

I efterföljande tabell presenteras koncernens förfallostruktur, ingående och utgående balans avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder avseende tomträtter och hyresavtal för lokaler samt förändringarna under året.

Förfallostruktur leasingkulder

| | Koncernen | |
|---|-------------|-------------|
| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
| Förfaller till betalning inom 1 år | 5 | 4 |
| Förfaller till betalning inom 2-5 år | 10 | - |
| Förfaller till betalning senare än 5 år | 29 | 29 |
| Summa | 44 | 33 |

| Koncernen | Tomträtter | Lokaler | Totala nyttjanderättstillgångar | | Totala leasingkulder |
|--|------------|-----------|---------------------------------|-----------|----------------------|
| | | | 2025 | 2024 | |
| Redovisat ingående värde | 24 | 8 | 32 | 33 | |
| Tillkommande leasingavtal vid rörelseförvärv | - | - | - | - | |
| Tillkommande leasingavtal | 10 | 6 | 16 | 16 | |
| Av- och nedskrivningar | -3 | - | -3 | - | |
| Valutakursomräkning | -1 | 0 | -1 | 0 | |
| Årets amorteringar | - | - | - | -5 | |
| Redovisat värde vid årets slut | 30 | 14 | 44 | 44 | |
| 2024 | | | | | |
| Redovisat ingående värde | 5 | 5 | 10 | 10 | |
| Tillkommande leasingavtal vid rörelseförvärv | 17 | 6 | 23 | 22 | |
| Tillkommande leasingavtal | 2 | - | 2 | 2 | |
| Av- och nedskrivningar | 0 | -3 | -3 | - | |
| Årets amorteringar | - | - | - | -1 | |
| Redovisat värde vid årets slut | 24 | 8 | 32 | 33 | |

Koncernen

| | Koncernen | |
|----------------------------|-------------|-------------|
| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
| Långfristiga leasingkulder | 39 | 29 |
| Kortfristiga leasingkulder | 5 | 4 |
| Summa | 44 | 33 |

Koncernen

| | Koncernen | |
|---|-------------|-------------|
| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
| Avskrivningar på tillgångar med nyttjanderätt | 3 | 3 |
| Räntekostnader på leasingkulder | 1 | 1 |
| Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde | 0 | 1 |
| Summa | 4 | 5 |

13

Inventarier

Redovisningsprinciper

Inventarier består främst av kontorsinventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-------------|-------------|--------------|-------------|
| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | | | |
| Redovisat ingående värde | 13 | 6 | 2 | 2 |
| Förvärvat via rörelseförvärv | - | 6 | - | - |
| Nyanskaffningar | 1 | 1 | - | 0 |
| Avyttringar och utrangeringar | - | 0 | - | - |
| Summa | 14 | 13 | 2 | 2 |
| Ackumulerade avskrivningar | | | | |
| Redovisat ingående värde | -3 | -2 | -1 | -1 |
| Avyttringar och utrangeringar | - | - | - | - |
| Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet | -2 | -1 | -0 | -1 |
| Summa | -5 | -3 | -1 | -1 |
| Redovisat värde vid årets slut | 9 | 10 | 1 | 1 |

14

Finansiella anläggningstillgångar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---------------------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
| Redovisat ingående värde | 4 | 1 | - | - |
| Förvärvat via rörelseförvärv | - | 3 | - | - |
| Nyanskaffningar | - | - | - | - |
| Avyttringar och utrangeringar | -1 | - | - | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 3 | 4 | - | - |

15

Hyres- och kundfordringar

Redovisningsprinciper

Hyres- och kundfordringarna utvärderas varje kvartal och individuella bedömningar görs av samtliga fordringar överstigande 30 dagar. Nedskrivning för kreditförluster är enligt IFRS 9 framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Vid nyuthyrning görs en kreditbedömning av hyresgästen.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-------------|-------------|--------------|-------------|
| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
| Hyres- och kundfordringar | 30 | 51 | - | - |
| Reservering för förväntade kreditförluster | -5 | 0 | - | - |
| Hyres- och kundfordringar netto | 25 | 51 | - | - |
| Förfallostruktur hyres- och kundfordringar | | | | |
| Ej förfallet | 6 | 36 | - | - |
| Förfallet 1–30 dagar | 4 | 4 | - | - |
| Förfallet 31–60 dagar | 3 | 1 | - | - |
| Förfallet 61–90 dagar | 0 | 1 | - | - |
| Förfallet 91 dagar | 17 | 9 | - | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 30 | 51 | - | - |
| Reservering förväntade kreditförluster | | | | |
| Reservering vid årets början | 0 | -5 | - | - |
| Reservering befarade förluster | -8 | 0 | - | - |
| Konstaterade förluster | 3 | 5 | - | - |
| Reservering vid årets slut | -5 | 0 | - | - |

16

Övriga fordringar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
| Momsfordran och skattekonto | 32 | 46 | 1 | 2 |
| Övriga fordringar | 20 | 21 | 0 | 1 |
| Totalt | 52 | 67 | 1 | 3 |

17

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
| Förutbetald försäkring | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Upplupna ränteintäkter | 1 | 3 | - | - |
| Upplupna hyresintäkter | 41 | 9 | - | - |
| Förutbetalda driftskostnader | 18 | 5 | 0 | - |
| Övrigt | - | 0 | - | 2 |
| Totalt | 62 | 19 | 3 | 4 |

18

Likvida medel

Redovisningsprinciper

Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster. Förlustreserven för likvida medel uppgår till – (–).

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
| Kassa och bank | 485 | 376 | 206 | 143 |
| Totalt | 485 | 376 | 206 | 143 |

19

Räntebärande skulder och riskhantering

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | | |
| Säkerställda banklån | 6 406 | 4 530 | - | 214 |
| – Varav lånekostnader ¹ | –16 | –21 | - | –4 |
| Obligationslån | 841 | 592 | 841 | 592 |
| – Varav lånekostnader ¹ | –9 | –8 | –9 | –8 |
| Övriga räntebärande skulder | 18 | 37 | - | 17 |
| Summa långfristiga räntebärande skulder | 7 265 | 5 159 | 841 | 823 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | | |
| Säkerställda banklån | 832 | 1 574 | - | - |
| – Varav lånekostnader ¹ | –10 | –8 | - | - |
| Obligationslån | - | - | - | - |
| Övriga räntebärande skulder | 4 | - | 4 | - |
| Summa kortfristiga räntebärande skulder | 836 | 1 574 | 4 | - |
| Summa räntebärande skulder | 8 101 | 6 733 | 844 | 823 |

¹ Lånekostnader periodiseras över lånens löptid enligt effektivräntemetoden.

De räntebärande skulderna exkluderar leasingkulder.

| Nettoskuld | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|--------------|--------------|
| Räntebärande skulder | 8 101 | 6 733 |
| Räntebärande tillgångar | - | - |
| Likvida medel | 485 | 376 |
| Räntebärande nettoskuld vid årets slut | 7 616 | 6 357 |

Ej säkerställda obligationslån

| Löptid | Belopp ¹ | Valuta | Räntevillkor |
|-----------|---------------------|--------|-----------------------------------|
| 2024–2028 | 850 | SEK | Stibor 3 månader + 2,75% marginal |

¹ Nominellt belopp.

Kapitalbindning 2025-12-31

| Kapitalbindning, år | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Belopp | Andel | Belopp | Andel |
| 0–1 år | 645 | 8% | 4 | 0% |
| 1–2 år | 3 365 | 41% | - | -% |
| 2–3 år | 1 736 | 21% | 850 | 100% |
| 3–4 år | 1 435 | 18% | - | -% |
| >4 år | 955 | 12% | - | -% |
| Totalt | 8 136 | 100% | 854 | 100% |

Kapitalbindning 2024-12-31

| Kapitalbindning, år | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Belopp | Andel | Belopp | Andel |
| 0–1 år | 1 426 | 21% | - | - |
| 1–2 år | 1 330 | 20% | 235 | 28% |
| 2–3 år | 2 582 | 38% | - | - |
| 3–4 år | 1 236 | 18% | 600 | 72% |
| >4 år | 198 | 3% | - | - |
| Totalt | 6 772 | 100% | 835 | 100% |

Tabellerna avseende kapitalbindning avser nominella räntebärande skulder per respektive balansdag.

Genomsnittlig kapitalbindning för koncernen var per 31 december 2025 2,8 år (2,9). Genomsnittlig kapitalbindning för moderbolaget var per 31 december 2025 2,2 år (0,8).

Räntebindning 2025-12-31

| Räntebindning, år | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Belopp | Andel | Belopp | Andel |
| 0–1 år | 2 459 | 30% | 4 | 0% |
| 1–2 år | 1 039 | 13% | - | -% |
| 2–3 år | 2 262 | 28% | 850 | 100% |
| 3–4 år | 1 119 | 14% | - | -% |
| >4 år | 1 251 | 15% | - | -% |
| Totalt | 8 130 | 100% | 854 | 100% |

Räntebindning 2024-12-31

| Räntebindning, år | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Belopp | Andel | Belopp | Andel |
| 0–1 år | 1 539 | 23% | 619 | 74% |
| 1–2 år | 217 | 3% | 17 | 2% |
| 2–3 år | 989 | 15% | - | - |
| 3–4 år | 2 207 | 33% | 199 | 24% |
| >4 år | 1 820 | 27% | - | - |
| Totalt | 6 772 | 100% | 835 | 100% |

Genomsnittlig räntebindning för koncernen var per 31 december 2025 2,3 år (3,1). Genomsnittlig räntebindning för moderbolaget var per 31 december 2025 2,2 år (1,0). Effekt från derivat har beaktats.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder har ökat i 2025 jämfört med tidigare år till följd av en ökad fastighetsportfölj. Vid årsskiftet uppgick den räntebärande nettoskulden till 7 616 Mkr (6 357) och bruttoskulden till 8 101 Mkr (6 733). Bruttoskulden var fördelad mellan säkerställda banklån 90 procent (91), obligationslån 10 procent (9) och externa reverser 0 procent (0). Logisteas långfristiga skulder uppgick till 7 265 Mkr (5 159) vilket utgör 90 procent (77) av de totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 836 Mkr (1 574) vilket motsvarar 10 procent (23) av de totala räntebärande skulderna. Den genomsnittliga kapitalbindningen är 2,8 år (2,9) och den genomsnittliga räntebindningen är 2,3 år (3,1). Belåningsgraden uppgick till 48 procent (48) vid periodens utgång och snitträntan uppgick till 4,4 procent (5,0). Nedgången om 0,6 procentenheter är främst hänförliga till sänkta kreditmarginaler hos bank samt lägre marknads- och referensräntor.

Per den 31 december 2025 uppgick Logisteas gröna banklån till 1 277 miljoner SEK (1 022). Totalt uppgick gröna lån till 2 127 miljoner SEK (1 622), vilket motsvarar 26 procent (24) av Logisteas totala skuld.

Finansiell riskhantering

Logisteas verksamhet är präglad av stabilitet och långsiktighet som kräver god tillgång till kapital. Målet med den finansiella verksamheten är att upprätthålla en robust och flexibel finansieringsstruktur till lägsta möjliga upplåningskostnad. Koncernens finansieringsbehov ska anpassas till kärnverksamheten, till exempel planerade investeringar och försäljningar. Finansieringen



Not 19 fortsättning

ska vara diversifierad med fokus på flexibilitet. Grön finansiering är någonting som eftersträvas i den utsträckning detta är möjligt och tillgångsmassan tillåter.

Verksamheten ger löpande upphov till finansiella risker. Riskerna ska identifieras, bedömas, kvantifieras och hanteras. Det viktigaste typerna av risker som förekommer inom det finansiella området är: ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk, valuta-risk samt kredit- och motpartsrisk.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses Logistea's risk att det saknas likvida medel eller krediter för att fullfölja betalningsförpliktelser. För att minska risken finns en god kommunikation mellan styrelse, ledning och övriga verksamheten över fastighetsförvärv, låne-förfall och större kostnader hänförliga till projekt.

I kreditavtalen med kreditinstitut och obligationsinnehavare har Logistea fastlagda gränsvärden för soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad, s.k. covenant. Kreditavtalen har i regel en nedre gräns på soliditet om 25–30 procent. Räntetäckningsgraden ska vara över 1,5 gånger och belåningsgraden ska högst vara 65–70 procent. Bryter Logistea någon av covenanterna kan det innebära omedelbar återbetalning av lånet eller en högre ränta temporärt under perioden covenanten är bruten. Har inte Logistea efter låneavtalets angivna tidsperiod åtgärdat covenantbrottet, kan långgivaren kräva återbetalning av lånet. Vid räkenskapsårets slut hade koncernen en soliditet på 45 procent (47), en räntetäckningsgrad på 2,6 gånger (2,1) samt en belåningsgrad på 48 procent (48).

Samma nyckeltal finns med i bolagets finanspolicy där gränsvärdena för de fastställda covenanterna är fastställda till striktare nivåer. Logistea kontrollerar och rapporterar covenanterna kvartalsvis till respektive kreditgivare. Vid årsskiftet uppfyllde koncernen samtliga ålagda villkor. Det finns inga indikationer på att koncernen skulle ha svårighet att uppfylla covenanten när de testas nästa gång under 2026.

Covenant

| Koncern covenant | Volym | Krav | Testperiod |
|--------------------|-------|-------------|------------|
| Belåningsgrad | 5 854 | <65% | Kvartal |
| Räntetäckningsgrad | 5 854 | >1,5 gånger | Kvartal |
| Soliditet | 4 172 | >25% | Kvartal |

Löptidsanalys - odiskonterade kassaflöden

| 2025-12-31 | <1 år | 1–3 år | 3–5 år | >5 år | Totalt |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| Banklån | 641 | 4 251 | 1 935 | 437 | 7 264 |
| Obligationslån | - | 850 | - | - | 850 |
| Externa reverser | 4 | - | - | 18 | 22 |
| Leverantörsskulder | 30 | - | - | - | 30 |
| Övriga kortfristiga skulder | 55 | - | - | - | 55 |
| Summa | 730 | 5 101 | 1 935 | 455 | 8 221 |
| 2024-12-31 | <1 år | 1–3 år | 3–5 år | >5 år | Totalt |
| Banklån | 1 426 | 3 894 | 815 | - | 6 135 |
| Obligationslån | - | - | 600 | - | 600 |
| Externa reverser | - | 17 | - | 20 | 37 |
| Leverantörsskulder | 22 | - | - | - | 22 |
| Övriga kortfristiga skulder | 50 | - | - | - | 50 |
| Summa | 1 498 | 3 911 | 1 415 | 20 | 6 844 |

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar Logistea's upplåningskostnad. Ränterisken kan bestå i att lån med rörlig ränta får en högre räntekostnad och att nyupplåningen blir mindre fördelaktig och mer kostsam. Förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler kan påverka Logistea's kostnad för upplåning. Räntebindningen är därför en betydande faktor i ränterisken, där en kort räntebindningstid vanligtvis innebär en lägre genomsnittlig ränta på kort sikt men ökar ränterisken. För att förlänga räntebindningen kan Logistea arbeta med olika typer av räntesäkrande derivat i form av s.k. performance swappar, ränteswappar och räntecappar (räntetak). Vid utgången av 2025 hade Logistea derivat uppgående till ett nominellt värde om 5 258 miljoner kronor (4 076). Räntetäckningsgraden beskriver bolagets motståndskraft mot ett försämrat räntenetto. En räntetäckningsgrad som mer än 1 gånger innebär att bolagets resultat täcker de finansiella kostnaderna. Logistea's räntetäckningsgrad för 2025 var 2,6 gånger (2,1).

Räntekänslighetsanalys

| | Förändring | Resultateffekt (ink. derivat) 2025, Mkr | Resultateffekt (ink. derivat) 2024, Mkr |
|---------|--------------|---|---|
| Ibor 3M | +/- 1%-enhet | -22,1/22,1 | -45/+45 |

Finansierings- och refinansieringsrisk

Finansieringsrisken avser risken för att inte kunna tillgodose finansieringsbehovet, eller att endast ha tillgång till finansiering med ofördelaktiga villkor. Genom att upprätthålla en god relation och ha tillgång till många finansieringskällor och kreditgivare kan finansieringsrisken begränsas. Refinansieringsrisken begränsas genom att sprida låneförfallen och att inte hålla en för stor andel kortfristig skuld. Vid årsskiftet utgjorde Logistea's andel långfristiga skuld 90 procent (77) av de totala räntebärande skulderna.

Finanspolicy

Logistea's finansiella förvaltning ska vara stödjande och kopplad till bolagets operativa verksamhet och strategi. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att, genom upplåning i kreditmarknaden och på kapitalmarknaden, vid varje tillfälle tillse att bolaget har en stabil, välavvägd och kostnadseffektiv finansiering. Därtill kommer att på ett effektivt och säkert sätt hantera bolagets kassaflöde och likviditetsrisker, säkerheter/pantbrev samt hantera övriga finansiella risker, inklusive eventuella valutarisken och motpartsrisiker.

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken att en motpart inte kan uppfylla sina åtaganden mot Logistea och att detta leder till ekonomisk förlust. För att begränsa motpartsrisken har Logistea tydliga riktlinjer för hur likvida medel får placeras och styrs baserat på löptid, belopp och motpart.

Valutarisk

Logistea är exponerat för valutarisker med tillgångar och skulder i EUR, NOK, DKK och PLN. Redovisningsvalutan är SEK och samtliga balansposter i utländska valutor är omräknade till SEK. Valutarisken hanteras genom att sträva efter att fastighetsförvärv utanför Sverige finansieras i lokal valuta. Transaktionsexponeringen i koncernen hanteras genom att matcha intäkter och kostnader i samma valuta. Nettoexponeringen per den 31 december 2025, fastighetsvärde minus nettoskulder, uppgick till 3 279 miljoner kronor (2 876). I enlighet med IAS 21 redovisas valutaeffekter för utlandsverksamheter och säkringsredovisning under övrigt totalresultat. Övriga valutaeffekter redovisas i resultaträkningen.

| | Likvida medel | Lånevolym | Valuta-säkring | Räntebärande netto-skuld | Verkligt värde fastigheter | Netto-exponering |
|---------------|---------------|--------------|----------------|--------------------------|----------------------------|------------------|
| SEK | 348 | 4 875 | - | 4 528 | 9 360 | - |
| NOK | 89 | 1 909 | - | 1 821 | 3 614 | 1 794 |
| DKK | 15 | 436 | - | 421 | 939 | 518 |
| EUR | 31 | 694 | 188 | 851 | 1 685 | 833 |
| Övrigt | 3 | - | - | -3 | 131 | 134 |
| Totalt | 485 | 7 914 | 188 | 7 616 | 15 728 | 3 279 |

20

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
| Upplupna lönerelaterade kostnader | 14 | 13 | 10 | 6 |
| Upplupna räntor | 40 | 38 | 10 | 3 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 99 | 35 | - | - |
| Upplupna fastighetskostnader | 9 | 48 | - | - |
| Övriga poster | 10 | 13 | 3 | 8 |
| Totalt | 172 | 147 | 23 | 17 |

21

Resultat per aktie

Nedan framgår beräkning av resultat avseende stamaktie av serie A och B. Resultatet har fördelats på genomsnittligt antal stamaktier av serie A och B uppgående till 494 877 704 (344 834 379). I beräkningen för resultat per aktie för 2025 och 2024 har justerats för effekten från genomförd företrädesemission i 2023.

| Resultat per aktie före utspädning | 2025 | 2024 |
|---|-------------|-------------|
| Resultat per aktie före utspädning | | |
| Årets resultat för kvarvarande verksamhet | | |
| Årets resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till stamaktier A och B, mkr | 781 | 331 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier av serie A + B | 494 877 704 | 344 834 379 |
| Effekt från fondemission och omvänd split i 2021 samt företrädesemission i 2023 | - | - |
| Resultat per aktie kvarvarande verksamhet före utspädning | 1,58 | 0,96 |
| Årets resultat | 2025 | 2024 |
| Årets resultat hänförligt till stamaktier A och B, mkr | 781 | 330 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier av serie A + B | 494 877 704 | 344 834 379 |
| Effekt från fondemission och omvänd split i 2021 samt företrädesemission i 2023 | - | - |
| Resultat per aktie före utspädning | 1,58 | 0,96 |

| Resultat per aktie efter utspädning | 2025 | 2024 |
|---|-------------|-------------|
| Årets resultat för kvarvarande verksamhet | | |
| Årets resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till stamaktier A och B, mkr | 781 | 331 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier av serie A + B | 494 877 704 | 344 834 379 |
| Effekt från fondemission och omvänd split i 2021 samt företrädesemission i 2023 | - | - |
| Effekt av utestående teckningsoptioner | 1 675 195 | 1 816 306 |
| Resultat per aktie kvarvarande verksamhet efter utspädning | 1,58 | 0,96 |
| Årets resultat | | |
| Årets resultat hänförligt till stamaktier A och B, mkr | 781 | 330 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier av serie A + B | 494 877 704 | 344 834 379 |
| Effekt från fondemission och omvänd split i 2021 samt företrädesemission i 2023 | - | - |
| Effekt av utestående teckningsoptioner | 1 675 195 | 1 816 306 |
| Resultat per aktie efter utspädning | 1,58 | 0,95 |

Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier för utspädningseffekten av utestående teckningsoptioner vars teckningskurs understiger årets genomsnittliga marknadskurs. I 2025 utgör utspädningen 1 675 195 stamaktier (1 816 306) av serie B.

22

Andelar i koncernbolag

Redovisningsprinciper

Aktier i koncernbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Transaktionskostnader aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för aktierna. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot bolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger bolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

| | Moderbolaget | |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
| Ingående anskaffningsvärde | 5 199 | 1 141 |
| Förvärv och tillskott | 21 | 4 875 |
| Nedskrivningar | - | - |
| Fusioner | 0 | 0 |
| Avyttringar/utdelning | - | -817 |
| Utgående redovisat värde | 5 220 | 5 199 |



Not 21 fortsättning

| Direktägda dotterbolag | Org nr | Säte | Andel i % | Bokfört värde 2025-12-31 | Bokfört värde 2024-12-31 |
|---|-------------|-----------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| Logistea Förvaltning AB | 559308-0657 | Stockholm | 100 | 0 | 0 |
| Logistea Lagerhusen Selfstorage AB | 559300-7155 | Stockholm | 100 | 2 | 2 |
| Logistea Fastigheter 2 AB | 559338-5825 | Stockholm | 100 | 19 | 18 |
| Logistea Fastigheter AB | 559338-5817 | Stockholm | 100 | 859 | 858 |
| Logistea Lockryd Park AB | 559352-7608 | Stockholm | 92 | 0 | 0 |
| Logistea Falksmedjan Handelsbolag | 969721-6167 | Stockholm | 99,9 | 61 | 61 |
| Logistea Projektutveckling AB | 559362-5832 | Stockholm | 100 | 0 | 0 |
| Logistea Högsbo 38:11 KB | 916852-5047 | Stockholm | 99 | 82 | 81 |
| Logistea Fastigheter 3 AB | 559383-3956 | Stockholm | 100 | 23 | 3 |
| Logistea Fastigheter 5 AB | 559404-5782 | Stockholm | 100 | 1 | 1 |
| Logistea Fastigheter 6 AB | 559412-5725 | Stockholm | 100 | - | 0 |
| Logistea Fastigheter 7 AB | 559412-5733 | Stockholm | 100 | 122 | 122 |
| Logistea Fastigheter 8 AB | 559412-5741 | Stockholm | 100 | 4 048 | 4 048 |
| Logistea Fastigheter 9 AB | 559412-5758 | Stockholm | 100 | - | 0 |
| Logistea Fastigheter 10 AB | 559412-5766 | Stockholm | 100 | 0 | 0 |
| Logistea Fastigheter 12 AB | 559451-9117 | Stockholm | 100 | - | 0 |
| Logistea Fastigheter 13 AB | 559451-9125 | Stockholm | 100 | 1 | 1 |
| Logistea Utvecklingen 1 AB | 559451-9133 | Stockholm | 100 | - | 1 |
| Logistea Fastigheter 15 AB | 559451-9141 | Stockholm | 100 | 0 | 0 |
| Logistea Fastigheter 16 AB | 559451-9166 | Stockholm | 100 | - | 0 |
| Logistea Fastigheter 17 AB | 559451-9174 | Stockholm | 100 | - | 0 |
| Logistea Fastigheter 18 AB | 559451-9182 | Stockholm | 100 | 0 | 0 |
| Logistea Holdco AB | 559551-2939 | Stockholm | 100 | 0 | - |
| Logistea Fastigheter Holding Kommanditbolag | 969800-4927 | Stockholm | 99,9 | 2 | 2 |
| Totalsumma | | | | 5 220 | 5 199 |

| Indirektägda dotterbolag | Org nr | Säte |
|------------------------------------|-------------|-----------|
| Logistea Källemo 1 AB | 559172-9693 | Stockholm |
| Logistea Flahult 77:7 AB | 559156-2540 | Stockholm |
| Logistea Gänget 11 AB | 559184-2231 | Stockholm |
| Logistea Rotorn 1 Ljungby AB | 559331-6598 | Stockholm |
| Logistea Transformatorn 2 AB | 556095-4017 | Stockholm |
| Logistea Målaren 4 AB | 559170-6105 | Stockholm |
| Logistea Hyveln 2 AB | 559018-0476 | Stockholm |
| Logistea Björkelund 2 AB | 559263-9529 | Stockholm |
| Logistea Gårö 1:370 AB | 559340-6100 | Stockholm |
| Logistea Generatorn 1 AB | 559296-6245 | Stockholm |
| Logistea Vetet 1 AB | 556919-2650 | Stockholm |
| Logistea Lockryd 2:73 AB | 559278-3319 | Stockholm |
| Logistea Gyljeryd 1:43 AB | 559226-7255 | Stockholm |
| Logistea Västra Åkralt 1:97 AB | 556609-4446 | Stockholm |
| Logistea Traversen 4 AB | 559012-8541 | Stockholm |
| Logistea Vivsta 13:92 AB | 559369-0430 | Stockholm |
| Logistea Ödeshög AB | 559374-3569 | Stockholm |
| Logistea Kopparn AB | 559323-3132 | Stockholm |
| Logistea Fastigheter 4 AB | 559356-5129 | Stockholm |
| Logistea Rösjö 1:23 AB | 559356-5152 | Stockholm |
| Logistea Ånge 31:25 AB | 559356-5145 | Stockholm |
| Logistea Öjebyn 144:79 AB | 559356-5137 | Stockholm |
| Logistea Skogarp AB | 559236-0894 | Stockholm |
| Logistea Lexby 1:113 AB | 559045-1737 | Stockholm |
| Logistea Duvehed 2:29 AB | 559002-7677 | Stockholm |
| Logistea Tornum 9:75 AB | 556770-2294 | Stockholm |
| Logistea Kamaxeln 1 AB | 559286-9357 | Stockholm |
| Logistea Backen 1:138 AB | 559286-9282 | Stockholm |
| Logistea Assmundtorp 2:139 AB | 559286-9365 | Stockholm |
| Logistea Omne AB | 559146-1958 | Stockholm |
| Logistea Hammarn 4 AB | 556831-4818 | Stockholm |
| Logistea Tanumshede 3:28 AB | 556714-5759 | Stockholm |
| Logistea Kvarntorp 1:7 och 1:15 AB | 559384-2916 | Stockholm |
| Logistea Alingsås Bulten 1 AB | 559402-9604 | Stockholm |

| Indirektägda dotterbolag | Org nr | Säte |
|-------------------------------------|-------------|-----------|
| Logistea Fastigheter Lexby AB | 556710-9359 | Stockholm |
| Logistea Fastigheter 11 AB | 559451-9109 | Stockholm |
| Logistea Kalmar Sigillet 1 AB | 559138-8813 | Stockholm |
| Logistea Vå 1:10 AB | 556793-0739 | Stockholm |
| Logistea Fastigheter 21 AB | 559157-9817 | Stockholm |
| Logistea Viran 8 AB | 556715-3902 | Stockholm |
| Logistea Grundstenen 7 AB | 559260-7138 | Stockholm |
| Logistea Vindrosen 4 AB | 559079-2940 | Stockholm |
| Logistea Vindbryggan 6 AB | 559106-5478 | Stockholm |
| Logistea Vindtunneln 3 AB | 559132-1434 | Stockholm |
| Vaggeryd Logistikpark AB | 556972-0385 | Stockholm |
| Logistea Runen 18 AB | 559195-7682 | Stockholm |
| Logistea Vindan 1 AB | 556705-2906 | Stockholm |
| Logistea Lagerhusen Skummeslöv AB | 559012-6222 | Stockholm |
| Logistea Troentorp 1:88 AB | 556588-8699 | Stockholm |
| Logistea Lagerhusen Troentorp AB | 556660-1828 | Stockholm |
| Logistea Rotorn 4 AB | 556609-9866 | Stockholm |
| Logistea Tappen 1 AB | 556519-4155 | Stockholm |
| Logistea Källbäckeryd 1:400 AB | 556735-6281 | Stockholm |
| Logistea Smedjan 2 AB | 559043-2224 | Stockholm |
| Logistea Ugglum 7:130 AB | 556593-1382 | Stockholm |
| Logistea Fåglabäck AB | 559308-9716 | Stockholm |
| Logistea Fastigheter 22 AB | 559321-4405 | Stockholm |
| Logistea Kilsta 3:136 AB | 559338-0198 | Stockholm |
| Logistea Norra Höja 3:3 AB | 559338-0206 | Stockholm |
| Logistea Turbinen 2 AB | 559338-0065 | Stockholm |
| Logistea Bofors 1:46-48 AB | 559338-0214 | Stockholm |
| Logistea Nybro Skiffern AB | 559147-4464 | Stockholm |
| Logistea Busterud 1:161 AB | 559199-4545 | Stockholm |
| Logistea Främby 1:33 Kommanditbolag | 969670-2704 | Stockholm |
| Logistea Åmål 6:78 AB | 559353-6674 | Stockholm |
| Lockryd DC 1 AB | 559496-5799 | Stockholm |
| Logistea Vattnet 1 AB | 559478-4927 | Stockholm |
| Logistea Skara Färtickan 1 AB | 559210-6354 | Stockholm |



Not 21 fortsättning

| Indirektägda dotterbolag | Org nr | Säte |
|--|-------------|-----------|
| Logistea Klädesholmen AB | 559325-5861 | Stockholm |
| Logistea Kramfors Frånö AB | 556782-2134 | Stockholm |
| Logistea Sotenäs Gravarne 3:41 AB | 559197-4596 | Stockholm |
| Logistea Laholm Elestorp AB | 556144-2426 | Stockholm |
| Logistea Norrköping Remmaren 1 AB | 559235-9987 | Stockholm |
| Logistea Properties III Sweden AB | 559381-9732 | Stockholm |
| Logistea Properties VII Sweden AB | 559138-8854 | Stockholm |
| Logistea Skurup AB | 559382-5655 | Stockholm |
| Logistea Urshult 1:112 AB | 559205-5478 | Stockholm |
| Logistea Varberg Getakärr 2:40 AB | 556470-0242 | Stockholm |
| Logistea Skövde Stenullen 1 AB | 556640-4777 | Stockholm |
| Logistea Vårgårda Svarvaren 7 AB | 556929-0736 | Stockholm |
| Logistea Automobilen 1 AB | 559034-2183 | Stockholm |
| Logistea Grönsakshandlaren AB | 556375-4463 | Stockholm |
| Logistea Ytteråker 2:5 AB | 559163-0792 | Stockholm |
| Logistea Tranemo Holding AB | 559537-9032 | Stockholm |
| Logistea Rönnebacken 1 AB | 556917-6208 | Stockholm |
| Logistea Ömmestorp 1:27 KB | 969760-1616 | Stockholm |
| Logistea Fastigheter 24 AB | 559555-2463 | Stockholm |
| Logistea Fastigheter 25 AB | 559555-2471 | Stockholm |
| Logistea Fastigheter 23 AB | 559555-2489 | Stockholm |
| Logistea Karlskrona Mursleven 8 AB | 559542-2642 | Stockholm |
| Logistea Mergeco Trollhättan Ratten AB | 559560-7440 | Stockholm |
| Logistea Mergeco Uddevalla Varvet AB | 559560-7457 | Stockholm |
| Logistea Varvet 3 AB | 559428-7707 | Stockholm |
| Logistea Ratten 12 AB | 556827-8450 | Stockholm |
| Logistea Mergeco Mursleven AB | 559564-3940 | Stockholm |
| Logistea Mergeco Kumla AB | 559564-3932 | Stockholm |
| Logistea Mergeco Lindesberg AB | 559563-5508 | Stockholm |
| Logistea AS | 929307666 | Trondheim |
| Logistea Balsfjord AS | 914774144 | Trondheim |
| Logistea Båtsfjord AS | 923013059 | Trondheim |
| Logistea Energy AS | 929200896 | Trondheim |

| Indirektägda dotterbolag | Org nr | Säte |
|--|-----------|-----------|
| Logistea Fagernessletta 10 AS | 892864322 | Trondheim |
| Logistea Fagervikveien AS | 921424590 | Trondheim |
| Logistea Gjerdsvika AS | 821354382 | Trondheim |
| Logistea Hamarvik AS | 995998513 | Trondheim |
| Logistea Havnegata 16 AS | 924931434 | Trondheim |
| Logistea Havnegata 24 AS | 819623392 | Trondheim |
| Logistea Havøysund AS | 923013342 | Trondheim |
| Logistea Hitra AS | 916252536 | Trondheim |
| Logistea Hitra II AS | 929456629 | Trondheim |
| Logistea Hofstadvegen 15 AS | 923366822 | Trondheim |
| Logistea Holamyra AS | 990055459 | Trondheim |
| Logistea Holsneset AS | 987869399 | Trondheim |
| Logistea Industrial Properties Norway AS | 992657766 | Trondheim |
| Logistea Kampenveien 5 AS | 919750979 | Trondheim |
| Logistea Kongsvinger AS | 929146042 | Trondheim |
| Logistea Kvenild AS | 992080000 | Trondheim |
| Logistea Leknes AS | 919829524 | Trondheim |
| Logistea Oppdal AS | 927610078 | Trondheim |
| Logistea Properties AS | 924527714 | Trondheim |
| Logistea Properties Belgium AS | 931693417 | Trondheim |
| Logistea Properties Germany AS | 931693476 | Trondheim |
| Logistea Properties II AS | 926446185 | Trondheim |
| Logistea Properties III AS | 927534886 | Trondheim |
| Logistea Properties IV AS | 929307593 | Trondheim |
| Logistea Properties IV Norway AS | 929456947 | Trondheim |
| Logistea Properties Netherlands AS | 925719501 | Trondheim |
| Logistea Properties Poland AS | 931693514 | Trondheim |
| Logistea Properties V AS | 929456610 | Trondheim |
| Logistea Properties VII AS | 928645843 | Trondheim |
| Logistea Senja AS | 924958421 | Trondheim |
| Logistea Skattørvegen 78 AS | 977051347 | Trondheim |
| Logistea Storemyra 200 AS | 919073233 | Trondheim |
| Logistea Uthaug AS | 979959567 | Trondheim |
| Logistea Valsneset AS | 924296356 | Trondheim |

| Indirektägda dotterbolag | Org nr | Säte |
|--|--------------|------------|
| Logistea Østre Rosten 102 AS | 990566860 | Trondheim |
| Logistea Østre Rosten 102 B AS | 989434519 | Trondheim |
| Logistea Ågotnes AS | 883892542 | Trondheim |
| Logistea Properties II Midt-Norge AS | 928646262 | Trondheim |
| Logistea Properties II Nord-Norge AS | 928637085 | Trondheim |
| Logistea Properties II Vestlandet AS | 928645932 | Trondheim |
| Logistea Properties Nordic AS | 922307563 | Trondheim |
| Logistea Fastigheter 2 Norway AS | 925757748 | Trondheim |
| Logistea Bryne AS | 980517764 | Trondheim |
| Logistea Farsø A/S | 31500028 | Holbæk |
| Logistea Frederikshavn A/S | 40992685 | Holbæk |
| Logistea Hedensted ApS | 43849611 | Holbæk |
| Logistea Hvide Sande A/S | 40981632 | Holbæk |
| Logistea Industrial Properties Denmark ApS | 39120550 | Holbæk |
| Logistea Nykøbing Mors A/S | 31499879 | Holbæk |
| Logistea Properties III Denmark ApS | 43391798 | Holbæk |
| Logistea Properties V Denmark ApS | 43465554 | Holbæk |
| Logistea Skelvej ApS | 42224847 | Holbæk |
| Logistea Skjern A/S | 36185082 | Holbæk |
| Logistea Properties Denmark A/S | 40552480 | Holbæk |
| Logistea Kuopio Oy | 2863190-4 | Ylöjärvi |
| Logistea Muurlantie Oy | 3324395-7 | Ylöjärvi |
| Logistea Pajakatu Oy | 3324396-5 | Ylöjärvi |
| Logistea Properties Finland Oy | 3313590-5 | Ylöjärvi |
| Logistea Toravantie Oy | 3324397-3 | Ylöjärvi |
| Logistea Hämeenlinna Oy | 2760278-1 | Ylöjärvi |
| Logistea Properties Netherlands B.V. | 81185251 | Etten-Leur |
| Logistea Oldenzaal B.V. | 81274068 | Etten-Leur |
| Logistea Someren B.V. | 81274386 | Etten-Leur |
| Logistea Wijchen B.V. | 81274572 | Etten-Leur |
| Logistea Zwartsuis B.V. | 81273797 | Etten-Leur |
| Logistea Heist-op-den-Berg BV | 0804.962.616 | Olen |
| Logistea Olen BV | 0804.962.418 | Olen |
| Logistea Properties Belgium BV | 0804.876.306 | Olen |

| Indirektägda dotterbolag | Org nr | Säte |
|---------------------------------------|------------|-----------|
| Logistea Mechau GmbH | HRB 285617 | Harrislee |
| Logistea Ohrdruf GmbH | HRB 285656 | Harrislee |
| Logistea Properties Germany GmbH | HRB 285615 | Harrislee |
| Logistea Kluczborska Sp. z o.o. | 001044230 | Warszawa |
| Logistea Legnicka Sp. z o.o. | 001044938 | Warszawa |
| Logistea Narutowicza Sp. z o.o. | 001043697 | Warszawa |
| Logistea Properties Poland Sp. z o.o. | 001044277 | Warszawa |

23

Fordringar hos koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
| Ingående balans | 2 259 | 2 768 |
| Tillkommande/avgående fordringar | 1 182 | -509 |
| Utgående balans | 3 441 | 2 259 |

24

Skulder till koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|----------------------------------|--------------|-------------|
| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
| Ingående balans | 912 | 264 |
| Tillkommande/avgående fordringar | 741 | 648 |
| Utgående balans | 1 653 | 912 |

25

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
| Ställda säkerheter | | | | |
| Fastighetsinteckningar ¹ | 20 239 | 9 640 | - | - |
| Pantsatta aktier i dotterbolag | 7 051 | 8 154 | - | 163 |
| Företagsinteckningar | - | - | - | - |
| Pantsatta fordringar som säkerhet vid fakturabelåning | - | - | - | - |
| Summa ställda säkerheter | 27 266 | 17 794 | - | 163 |
| Eventalförpliktelser | | | | |
| Eventalförpliktelser | - | 3 280 | 5 263 | 3 079 |
| Summa eventalförpliktelser | - | 3 280 | 5 263 | 3 079 |

¹ I Finland överstiger uttagna pantsatta fastighetsinteckningar räntebärande skulder med 10 229 MSEK i enlighet med marknadspraxis.

Logisteas finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

26

Transaktioner med närstående

2025

Inga transaktioner har genomförts under 2025 som betraktas som närståendetransaktion enligt IAS 24 utöver vad som framgår av not 5.

2024

I december 2023 ingick Logistea ett avtal avseende förvärv av två fastigheter i Nybro och Karlstad, med ett underliggande fastighetsvärde om 189 mkr, från Ilija Batljan Invest AB. Transaktionen betraktades som en närståendetransaktion enligt IAS 24 med anledning av att Sanja Batljan vid tidpunkten var ledamot i både Logistea ABs och Ilija Batljan Invest ABs styrelse. Transaktionen godkändes av extra bolagsstämman den 25 januari 2024 och fastigheterna tillträdde den 30 januari 2024. I samband med transaktionen lämnades en säljarrevers om 17 mkr från säljaren.

I maj 2024 ingick Logistea avtal med en fond förvaltd av Slättö Förvaltning avseende förvärv av en fastighet i Åmål, samt avtal med Holdingaktiebolaget Knut Hansson avseende förvärv av en fastighet i Borås. Transaktionerna betraktades som närståendetransaktioner enligt IAS 24 med anledning av att Logisteas dåvarande styrelseledamot Erik Dansbo är CIO på Slättö samt att Logisteas dåvarande styrelseledamot Stefan Hansson är ägare av Holdingaktiebolaget Knut Hansson. De båda transaktionerna godkändes av den extra bolagsstämman den 29 maj 2024. Fastigheten i Åmål tillträdde 4 juni 2024 och fastigheten i Borås tillträdde 12 december 2024.

Hyresgästen BEWI ASA var i 2024 klassificerad som en närstående part enligt IAS 24, då de genom sitt moderbolag BEWI Invest AS ägde betydande andelar i Logistea. BEWI ASA genom dotterbolag har under 2024 inbringat hyresintäkter om 139 miljoner kronor till Logistea.

Eget kapital

| Aktieslag | Antal | Rösträtt per aktie | Antal röster | Rösträttsandel | Aktiekapitalsandel |
|--------------|--------------------|--------------------|-------------------|----------------|--------------------|
| A-aktier | 26 052 197 | 1 | 26 052 197 | 35% | 5% |
| B-aktier | 484 507 699 | 0,1 | 48 450 770 | 65% | 95% |
| Summa | 510 559 896 | | 74 502 967 | 100% | 100% |

Aktiekapitalets utveckling 2021-2025, kr

| Period | Händelse | Förändring aktiekapital | Totalt aktiekapital | Totalt antal A-aktier | Totalt antal B-aktier | Totalt antal aktier |
|----------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 2021 April | Riktad nyemission | 143 750 | 7 333 087 | 73 330 867 | - | 73 330 867 |
| 2021 April | Riktad nyemission | 240 000 | 7 573 087 | 75 730 867 | - | 75 730 867 |
| 2021 Maj | Riktad nyemission | 92 673 | 7 665 760 | 76 657 602 | - | 76 657 602 |
| 2021 Juli | Riktad nyemission | 216 667 | 7 882 427 | 78 824 269 | - | 78 824 269 |
| 2021 September | Riktad nyemission | 91 233 | 7 973 660 | 79 736 599 | - | 79 736 599 |
| 2021 Oktober | Riktad nyemission | 0 | 7 973 660 | 79 736 600 | - | 79 736 600 |
| 2021 Oktober | Minskning av aktiekapitalet | -3 986 830 | 3 986 830 | 79 736 600 | - | 79 736 600 |
| 2021 November | Fondemission* | 39 868 300 | 43 855 130 | 79 736 600 | 797 366 000 | 877 102 600 |
| 2021 November | Riktad nyemission | 3 120 000 | 46 975 130 | 79 736 600 | 859 766 000 | 939 502 600 |
| 2021 November | Omvänd split 1:10 | - | 46 975 130 | 7 973 660 | 85 976 600 | 93 950 260 |
| 2021 December | Riktad nyemission | 1 169 456 | 48 144 586 | 7 973 660 | 88 315 512 | 96 289 172 |
| 2022 Januari | Riktad nyemission | 244 285 | 48 388 871 | 7 973 660 | 88 804 081 | 96 777 741 |
| 2022 Mars | Riktad nyemission | 181 463 | 48 570 333 | 7 973 660 | 89 167 006 | 97 140 666 |
| 2022 April | Företrädesemission | 9 714 011 | 58 284 400 | 9 568 392 | 107 000 407 | 116 568 799 |
| 2022 Maj | Riktad nyemission | 642 629 | 58 927 029 | 9 568 392 | 108 285 665 | 117 854 057 |
| 2022 Juni | Riktad nyemission | 1 500 000 | 60 427 029 | 9 568 392 | 111 285 665 | 120 854 057 |
| 2022 Oktober | Riktad nyemission | 100 000 | 60 527 029 | 9 568 392 | 111 485 665 | 121 054 057 |
| 2023 Mars | Riktad nyemission | 9 208 011 | 69 735 040 | 11 024 035 | 128 446 044 | 139 470 079 |
| 2023 September | Företrädesemission | 34 867 519 | 104 602 559 | 16 536 052 | 192 669 066 | 209 205 118 |
| 2023 Oktober | Riktad nyemission | 836 910 | 105 439 469 | 16 536 052 | 194 342 886 | 210 878 938 |
| 2023 December | Riktad nyemission | 3 518 517 | 108 957 986 | 17 087 861 | 200 828 114 | 217 915 975 |
| 2024 Mars | Riktad nyemission | 9 470 000 | 118 427 986 | 17 087 861 | 219 768 114 | 236 855 975 |
| 2024 Juni | Riktad nyemission | 2 828 833 | 121 256 819 | 17 087 861 | 225 425 780 | 242 513 641 |
| 2024 Juli | Riktad nyemission | 115 407 642 | 236 664 461 | 33 351 438 | 439 977 486 | 473 328 924 |
| 2024 December | Riktad nyemission | 615 486 | 237 279 947 | 33 351 438 | 441 208 458 | 474 559 896 |
| 2025 Mars | Konvertering A till B | - | 237 279 947 | 26 232 069 | 448 327 827 | 474 559 896 |
| 2025 Juni | Riktad nyemission | 18 000 000 | 255 279 947 | 26 232 069 | 484 327 827 | 510 559 896 |
| 2025 September | Konvertering A till B | - | 255 279 947 | 26 052 197 | 484 507 699 | 510 559 896 |

* Kvotvärdet per aktie ökade från 0,1 till 0,5 vid fondemissionen av B-aktier.

Redovisningsprinciper

Vid tillgångsförvärv, där en del eller hela köpeskillingen erläggs med emitterade aktier i Logistea, värderas tillgångarnas verkliga värde vid tillträdestidpunkten, vilket används som anskaffningsvärde och påverkar det egna kapitalet. Vid röresleförvärv, där en del eller hela köpeskillingen erläggs med emitterade aktier i Logistea, värderas aktierna till marknadskursen på emissionsdagen, vilket används som anskaffningsvärde och påverkar det egna kapitalet.

Optionsprogram

Logistea har tre aktiva optionsprogram för anställda och nyckelpersoner. Det första optionsprogrammet omfattar 1 512 586 teckningsoptioner som ger rätt att teckna 1 675 195 B-aktier under teckningsperioden i andra kvartalet 2026 till en teckningskurs på 14,0 kronor. Det andra optionsprogrammet omfattar 600 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna 600 000 B-aktier under teckningsperioden under andra kvartalet 2027 till en teckningskurs om 16,4 kronor. Det tredje optionsprogrammet omfattar 850 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna 850 000 B-aktier under teckningsperioden under andra kvartalet 2028 till en teckningskurs om 17,5 kronor.

Teckningsoptioner vars teckningskurs understiger periodens genomsnittliga marknadskurs har gett upphov till en utspädningseffekt för nyckeltalet resultat per aktie.

Emissioner under 2025

I syfte att finansiera framtida förvärv och investeringar i det befintliga beståndet emitterades i juni 2025 36 miljoner B-aktier i en riktad nyemission till nya och befintliga aktieägare. Emissionslikviden uppgick till cirka 500 miljoner kronor innan emissionskostnader.

Aktieslagskonvertering

Enligt Logisteas bolagsordning har aktieägare av A-aktier rätt att två gånger årligen konvertera sina aktier till B-aktier. Under 2025 har totalt 7 299 241 A-aktier konverterats till B-aktier, vilket har sänkt antal röster med 6 569 319. Vid årets slut uppgår antal utestående röster till 74 502 967.

Finansiella instrument

| Koncern | 31 dec 2025 | | 31 dec 2024 | |
|-------------------------------|--|---|--|---|
| | Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet |
| Övriga finansiella tillgångar | 3 | - | 4 | - |
| Räntederivat | - | 35 | - | 41 |
| Kundfordringar | 25 | - | 51 | - |
| Övriga fordringar | 20 | - | 21 | - |
| Likvida medel | 485 | - | 376 | - |
| Finansiella tillgångar | 533 | 35 | 451 | 41 |
| Räntebärande skulder | 8 101 | - | 6 732 | - |
| Räntederivat | - | 18 | - | 14 |
| Leasingskulder | 44 | - | 32 | - |
| Leverantörsskulder | 31 | - | 22 | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 40 | - | 80 | - |
| Finansiella skulder | 8 216 | 18 | 6 867 | 14 |

| Moderbolag | 31 dec 2025 | | 31 dec 2024 | |
|-------------------------------|--|---|--|---|
| | Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet |
| Fordringar hos koncernföretag | 3 441 | - | 1 858 | - |
| Kundfordringar | - | - | - | - |
| Övriga fordringar | 1 | - | 3 | - |
| Likvida medel | 206 | - | 143 | - |
| Finansiella tillgångar | 3 648 | - | 2 004 | - |
| Räntebärande skulder | 844 | - | 823 | - |
| Räntederivat | - | - | - | - |
| Skulder koncernföretag | 1 653 | - | 523 | - |
| Leverantörsskulder | 6 | - | 4 | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 10 | - | 9 | - |
| Finansiella skulder | 2 513 | - | 1 359 | - |

Redovisningsprinciper

Koncernens och moderbolagets finansiella fordringar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för förlustreserv eller verkligt värde via resultatet. För finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet då fordringarna och skulderna antingen löper över en kortare tid eller i det fall det sträcker sig längre, löper med en kort räntebindning. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Räntekomponenten redovisas som del av räntekostnader i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på derivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen, valutakurser på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Moderbolaget redovisar finansiella instrument med utgångspunkt i anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i ÅRL.

Säkring av nettoinvestering

Säkringsrelationen löper under ett kvartal där den säkrade posten och säkringsinstrumentet identifieras och kopplas vid starten av kvartalet. Säkrad risk är risken att valutakursförändringar i utlandsverksamhetens lokala valuta gentemot SEK orsakar förändringar i värdet av koncernens nettoinvestering när investeringen omräknas till SEK i koncernredovisningen. Enbart koncernsexterna lån används som säkringsinstrument. Den effektiva delen av valutaomvärderingen på säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Den ineffektiva delen redovisas i finansnettot i resultaträkningen. Det belopp som redovisats i övrigt totalresultat och ackumulerats i omräkningsreserven ska omklassificeras via övrigt totalresultat till resultaträkningen när Logistea helt eller delvis avyttrar dotterbolag.

Nettoinvesteringssäkring i utländsk verksamhet

Logistea blir i koncernredovisningen exponerat mot valutarisk när utländska enheter inte har samma valuta, SEK, som koncernen. Risken säkras genom att externa lån upptas i lokal valuta. Den effektiva delen av valutaomvärderingen på säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Den ineffektiva delen redovisas i finansnettot i resultaträkningen.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| Koncern | 2025-01-01 | Upptagna lån | Amortering av skuld | Ej kassaflödespåverkande förändringar | | | | 2025-12-31 |
|--|--------------|--------------|---------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|--------------|
| | | | | Orealiserade värdeförändringar | Valutakursförändring | Förvärv ¹ | Periodisering av låneomkostnader | |
| Säkerställda banklån | 6 122 | 3 420 | -3 072 | - | -163 | 926 | 24 | 7 256 |
| Obligationslån | 592 | 250 | - | - | - | - | -1 | 841 |
| Övriga räntebärande skulder | 18 | - | -14 | - | - | - | - | 4 |
| Räntederivat | -27 | - | 9 | 1 | 0 | - | - | -17 |
| Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten | 6 705 | 3 670 | -3 077 | 1 | -163 | 926 | 23 | 8 084 |

¹ Avser förvärv av fastigheter via dotterföretag

| | 2024-01-01 | Upptagna lån | Amortering av skuld | Ej kassaflödespåverkande förändringar | | | | 2024-12-31 |
|--|--------------|--------------|---------------------|---------------------------------------|----------------------|---------------|----------------------------------|--------------|
| | | | | Orealiserade värdeförändringar | Valutakursförändring | Förvärv | Periodisering av låneomkostnader | |
| Säkerställda banklån | 2 332 | 3 535 | -3 646 | - | -26 | 3 924 | 3 | 6 122 |
| Obligationslån | 72 | 518 | - | - | - | - | 2 | 592 |
| Övriga räntebärande skulder | 76 | - | -58 | - | - | - | - | 18 |
| Räntederivat | 11 | - | -13 | -25 | - | - | - | -27 |
| Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten | 2 491 | 4 053 | -3 718 | -25 | -26 | -3 924 | 5 | 6 705 |

| Moderbolag | 2025-01-01 | Upptagna lån | Amortering av skuld | Ej kassaflödespåverkande förändringar | | | | 2025-12-31 |
|--|------------|--------------|---------------------|---------------------------------------|----------------------|----------|----------------------------------|------------|
| | | | | Orealiserade värdeförändringar | Valutakursförändring | Förvärv | Periodisering av låneomkostnader | |
| Säkerställda banklån | 213 | 250 | -469 | - | - | - | 4 | - |
| Obligationslån | 592 | 250 | - | - | - | - | -1 | 841 |
| Övriga räntebärande skulder | 18 | - | -14 | - | - | - | - | 4 |
| Räntederivat | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten | 823 | 500 | -483 | - | - | - | 3 | 845 |

| | 2024-01-01 | Upptagna lån | Amortering av skuld | Ej kassaflödespåverkande förändringar | | | | 2024-12-31 |
|--|--------------|--------------|---------------------|---------------------------------------|----------------------|----------|----------------------------------|------------|
| | | | | Orealiserade värdeförändringar | Valutakursförändring | Förvärv | Periodisering av låneomkostnader | |
| Säkerställda banklån | 1 482 | 320 | -1 591 | - | - | - | 2 | 213 |
| Obligationslån | 72 | 518 | - | - | - | - | 2 | 592 |
| Övriga räntebärande skulder | 76 | - | -58 | - | - | - | - | 18 |
| Räntederivat | 16 | - | - | -16 | - | - | - | - |
| Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten | 1 646 | 838 | -1 649 | -16 | - | - | 4 | 823 |

30

Kassaflödesanalys från utdelad verksamhet

| Mkr | 2025 | 2024 |
|---|----------|-----------|
| Kassaflöde för den löpande verksamheten | - | -1 |
| Kassaflöde för investeringsverksamheten | - | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | - | - |
| Periodens kassaflöde från utdelad verksamhet | - | -1 |

31

Rörelseförvärv

2025

Samtliga genomförda transaktioner har klassificerast som tillgångsförvärv.

2024

Den 11 juli 2024 förvärvade koncernen samtliga aktier i KMC Properties ASA:s helägda dotterbolag KMC Properties HoldCo AS ("KMC HoldCo"). Logistea fick det bestämmande inflytandet i KMC HoldCo genom förvärvet. KMC Properties ASA var ett fastighetsbolag noterat på Oslo Børs med ett fastighetsbestånd inom lager, logistik och lätt industri. Förvärvet har kommit till att öka och diversifiera Logisteas verksamhet, förbättra dess tillväxtutsikter och tillgång till kapital samt förbättra den interna kapaciteten.

Logistea erlade köpeskillingen genom nyemitterade aktier i Logistea. För att återspegla Logisteas aktiestruktur med två aktieslag erhöll KMC Properties både stam A och stam B aktier i Logistea, fördelat pro rata i förhållande till den vid förvärvstidpunkten uppdelningen av stam A respektive stam B aktier i Logistea. Efter genomförandet av förvärvet och KMC Properties erhållande av de nyemitterade Logistea-aktierna, har samtliga vederlagsaktier delats ut till aktieägare i KMC Properties. Betalningen av köpeskillingen skedde genom emission av 16 263 577 stam A aktier och 214 551 706 stam B aktier i Logistea, vilket innebär att aktieägare i KMC Properties, förutsatt att de behållit sina aktier mellan utdelningstillfällena, erhållit cirka 0,04 stam A aktier och cirka 0,51 stam B aktier i Logistea för varje (1) aktie de innehavt i KMC Properties. Efter förvärvet ägde KMC Properties 48,8 procent av aktierna i Logistea. Total köpeskillning uppgick till 3 449 miljoner kronor baserat på det verkliga värdet av Logisteas aktier vid kontrolltidpunkten på tillträdesdagen.

Förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Detta innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen.

I samband med förvärvet av KMC HoldCo uppstod en goodwill om 1 105 miljoner kronor i form av en skillnad mellan den överförda ersättningen och det verkliga värdet av de förvärvade nettotillgångarna. Goodwill utgörs av två delar. Den största delen utgörs av den fulla uppskjutna skatten på de temporära skillnaderna mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för förvaltningsfastigheterna, vilket måste redovisas vid rörelseförvärv. För denna redovisningsmässiga goodwill om 588 miljoner kronor finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt. Därutöver utgörs goodwill av synergieffekter i form av effektivisering av driftskostnader inom fastighetsförvaltning och central administration samt finansieringssynergier. Denna

Förvärvsanalys KMC HoldCo AS

| Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten, Mkr | |
|--|--------------|
| Förvaltningsfastigheter | 6 759 |
| Nyttjanderättstillgångar | 22 |
| Övriga långfristiga tillgångar | 11 |
| Kortfristiga fordringar | 29 |
| Derivat | 50 |
| Likvida medel | 109 |
| Räntebärande skulder | -3 718 |
| Leasingskulder | -22 |
| Uppskjuten skatteskuld | -754 |
| Övriga skulder | -142 |
| Identifierade nettotillgångar | 2 344 |
| Goodwill | 1 105 |
| Total köpeskillning | 3 449 |
| Köpeskillingen består av: | |
| Egetkapitalinstrument | 3 449 |
| Total köpeskillning | 3 449 |
| Rörelseförvärvets påverkan på koncernens kassaflöde: | |
| Förvärvade likvida medel | 109 |
| Summa | 109 |
| Förvärvsrelaterade kostnader | -12 |
| Nettoinflöde av likvida medel | 97 |

del utgörs av 517 miljoner kronor. Goodwill förväntas inte vara skattemässigt avdragsgill.

Då goodwillen är hänförlig till utländska tillgångar fluktuerar balanspostens värde med valutakurser.

Transaktionskostnader relaterade till förvärvet av KMC HoldCo uppgick till 12 miljoner kronor, dessa kostnadsfördes i resultaträkningen under central administration och redovisades i kassaflöde från den löpande verksamheten i kassaflödesanalysen.

Resultaträkning KMC HoldCo AS

| 2024, Mkr | 11 jul–31 dec |
|-------------------------------|---------------|
| Intäkter | 260 |
| Fastighetskostnader | -2 |
| Driftnetto | 258 |
| Central administration | -24 |
| Finansnetto | -168 |
| Förvaltningsresultat | 66 |
| Värdeförändringar fastigheter | 141 |
| Värdeförändringar derivat | -36 |
| Resultat före skatt | 171 |
| Aktuell skatt | -9 |
| Uppskjuten skatt | -37 |
| Periodens resultat | 125 |

32

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat att för räkenskapsåret 2025 föreslå en utdelning om 0,20 kronor per aktie till kommande årsstämma i maj 2026.

Under januari och februari 2026 har tre fastigheter förvärvats med ett underliggande fastighetsvärde om 519 msek.

I februari månad tecknade Logistea en nytt 10-årigt hyresavtal med en hyresgäst verksam inom försvarsindustrin avseende en lokal om 16 408 kvm i Karlskoga med ett årligt hyresvärde om cirka 13,3 msek.

33

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen avser att årligen pröva om det finns möjlighet att lämna utdelning. Styrelsens mål är att årligen föreslå att bolagsstämman beslutar om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets vinst till aktieägarna, enligt bolagets utdelningspolicy. Styrelsen kommer innan ett sådant förslag lämnas överväga om det finns möjlighet att lämna utdelning i denna storleksordning. I övervägandet kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat bolagets verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner och andra väsentliga faktorer.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att utdelning om 0,20 kronor per stamaktie för räkenskapsåret 2025 ska utgå. Som avstämningsdag för utdelningen föreslår styrelsen tisdagen den 12 maj 2026. Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas utdelningen kunna utsändas av Euroclear Sweden AB måndagen den 18 maj 2026.

Den föreslagna vinstutdelningen 2026 motsvarar 20,0 procent (22,6) av koncernens förvaltningsresultat för 2025 och 16,9 procent (10) av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan för 2026. Styrelsen anser sammantaget att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital och bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Vid styrelsens bedömning har hänsyn tagits till de krav som koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på koncernens egna kapital samt till koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst:

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (Mkr):

| | |
|---------------------|--------------|
| Överkursfond | 6 182 |
| Balanserat resultat | -154 |
| Årets resultat | 28 |
| Summa | 6 056 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

| | |
|---|--------------|
| Till aktieägare utdelas 0,20 kr per aktie (0,1) | 102 |
| Balanseras i ny räkning | 5 954 |
| Summa | 6 056 |



Styrelsens försäkran

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 1 april 2026.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Tillman
Styrelseordförande

Kristoffer Formo
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Mia Arnhult
Styrelseledamot

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Logistea AB (publ), org.nr 556627-6241

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Logistea AB (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 49–82 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har

i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2025 till 15 729 Mkr och vär-

deförändringarna till 517 Mkr. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Per balansdagen som avslutas 31 december 2025 har fastigheter motsvarande 100% av marknadsvärdet värderats av extern värderare.

Värderingarna är dels upprättade baserat på kassaflödesmodellen, dels enligt ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Ortsprismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnittet Fastighetsbestånd på sidan 49 och not 11 Förvaltningsfastigheter samt not 1 avseende väsentliga bedömningar och uppskattningar.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering.

Vi har utvärderat värderingsmetoder och modeller i såväl externt som internt upprättade värderingar. Vi har utvärderat kompetens och objektivitet hos såväl de externt anlitate värderingsexperterna som bolagets interna värderingsansvariga.

Vi har granskat genomförda försäljningar och jämfört försäljningspriset mot senaste värdering i syfte att analysera värderingarnas tillförlitlighet.

Vi har med stöd av värderingsspecialister inom revisionsteamet granskat använda modeller för fastighetsvärdering, rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna såsom hyresintäkter, direktavkastningskrav, driftkostnader, investeringar, kalkylränta och vakansgrad mot känd marknadsinformation samt diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning. Vi har även, för ett urval, kontrollberäknat fastighetsvärderingarna.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–34, 45–48 och 89–119. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under

revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om



effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana handlingar eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsen-

heter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Logistea AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och kon-

cernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sve-

rige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Logistea AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Logistea AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att be-

döma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHT-ML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Logistea ABs revisor av bolagsstämman den 9 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan 6 maj 2022.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



- 89 Logsteas hållbarhetsår
- 90 Hållbarhetsstyrning
- 92 Väsentlighetsanalys och intressentdialog
- 93 Hållbarhetsstrategi
- 94 Hållbarhetsmål
- 95 Gröna fastigheter
- 102 Socialt värdeskapande
- 104 Ansvarsfullt ägande
- 105 EPRA sBPR
- 107 Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsrapport

Logisteas hållbarhetsår

Under 2025 har Logistea fortsatt att stärka sitt hållbarhetsarbete genom att integrera hållbarhetsfrågor i den löpande verksamheten. Detta omfattar ett mer samlat arbetssätt, där uppföljning av energiprestanda, klimatrisker och fastigheternas klimatpåverkan i större utsträckning integreras i förvaltningsorganisationens arbete. Hållbarhetsstyrningen har samtidigt stärkts genom uppdaterade styrdokument, vilket ger en tydligare struktur för ansvar och uppföljning i hela organisationen.



59 %

Energiklass C eller bättre



10,6 MW

Batterilagringskapacitet



100 %

Utförda klimatriskanalyser



Förbättrad rapportering och uppdaterade styrdokument

Logistea har stärkt sin hållbarhetsstyrning genom uppdaterade uppförandekoder och hållbarhetspolicy samt en ny uppförandekod för hyresgäster.

Logistea har också utvecklat sin rapportering av växthusgasutsläpp genom att för första gången inkludera utsläpp i Scope 3.

Förbättrad energiprestanda

Logistea har förbättrat energiprestandan i fastighetsbeståndet. Vid årets slut hade 59 procent av den uthyrningsbara ytan energiklass C eller bättre, jämfört med 51 procent 2024.

Logistea har fortsatt investera i förnybar energi. Under året installerades två solcellsanläggningar med en total kapacitet på 1,1 MWp. Den totala effekten i Logisteas bestånd uppgår nu till 7 MWp.

Återbruk av batterier

Under året har Logistea genomfört ett pilotprojekt tillsammans med Rebaba avseende uppförandet av en batterilagringsanläggning med återvunna elbilsbatterier på Vindan 1 i Borås. Projektet, om totalt 0,4 MW, har anslutits till Svenska kraftnät för stödtjänster till elnätet under 2025. Logistea har nu en total installerad effekt om 2,6 MW, och ytterligare 8 MW under testkörning hos Svenska kraftnät.

Nybyggnation

Under året har Logistea färdigställt en byggnad för Intersport i Nässjö med fokus på låg energianvändning och god arbetsmiljö. Byggnaden har certifierats enligt BREEAM In-Use på nivån Outstanding, vilket är den högsta nivån inom BREEAM In-Use. Byggnadens energiprestanda motsvarar cirka 55 procent av gällande nybyggnadskrav.

Klimatriskanalyser

Logistea har under året tagit fram klimatriskanalyser för samtliga fastigheter, och har därmed uppnått målet om att genomföra 100% klimatriskanalyser till år 2025. Analyserna utgör ett underlag för att identifiera prioriterade fastigheter och bedöma behovet av fortsatta åtgärder och fördjupade analyser.

Hållbarhetsstyrning



Hållbarhetsstyrning

Logiteas hållbarhetsstyrning ska säkerställa ett effektivt och integrerat hållbarhetsarbete som stödjer Logiteas långsiktiga strategi och mål. Den övergripande styrningen utgår ifrån hållbarhetspolicyn och hållbarhetsstrategin. Arbetet baseras också på internationella principer, bland annat FN:s Global Compact som Logitea är anslutet till och rapporterar till årligen, samt på relevanta lagkrav, redovisningsramverk och branschstandarder. Tillsammans utgör dessa ramar grunden för hur Logitea strukturerar, prioriterar och följer upp sitt hållbarhetsarbete.

Logiteas verksamhet ska bedrivas på ett långsiktigt hållbart sätt, ur såväl ett socialt, miljömässigt som ekonomiskt perspektiv. Verksamheten ska bedrivas resurseffektivt med beaktande av både faktisk och potentiell miljöpåverkan vid alla affärsbeslut. Tillbörlig aktsamhet tillämpas vid bedömning och hantering av hållbarhetsrelaterade risker. Logitea ska också bedriva sin verksamhet med god affärsetik, och vara en inkluderande och ansvarsfull arbetsgivare där människor trivs och utvecklas.

Styrningsstruktur och ansvarsfördelning

Styrelsen har det yttersta ansvaret för koncernens hållbarhetsarbete, fastställer de långsiktiga målen och beslutar om hållbarhetspolicyn och uppförandekoderna. Styrelsen, tillsammans med koncernledningen, genomför årligen en översyn av Logiteas hållbarhetsmål och godkänner vid

uppdateringar den dubbla väsentlighetsanalysen. Uppföljningen av hållbarhetsarbetet är en integrerad del av Logiteas övergripande styrning och riskhantering, och styrelsen hålls löpande informerad om Logiteas måluppfyllelse. Vid fastställandet av årsredovisningen godkänner styrelsen och vd även Logiteas hållbarhetsredovisning.

Hållbarhetsarbetet

Ledningsgruppen ansvarar för implementeringen av hållbarhetspolicyn och säkerställer att processer, rutiner och rapportering är ändamålsenliga och följs i hela organisationen. Det operativa hållbarhetsarbetet leds av förvaltningschefen i nära samverkan med förvaltningsorganisationen och bolagets hållbarhetspecialist, vilket säkerställer att hållbarhetsfrågor hanteras både strategiskt och praktiskt i den dagliga förvaltningen.

För att stärka samordningen har Logitea etablerat ett hållbarhetsutskott bestående av representanter från koncernledningen och övriga delar av organisationen. Utskottet sammanträder varje månad och fungerar som ett forum för uppföljning och prioritering av frågor som rör miljö, klimat, socialt ansvar och regelefterlevnad. Resultat från utskottets arbete rapporteras vidare av representanterna från koncernledningen, som vid behov lyfter relevanta frågor till övriga i koncernledningen och styrelsen.

Lagar, riktlinjer och initiativ för hållbarhetsarbetet

Logiteas hållbarhetsarbete utgår från tillämplig lagstiftning samt relevanta riktlinjer och initiativ inom hållbarhet. Gällande lagkrav efterlevs i samtliga länder där Logitea bedriver verksamhet:

Lagar

- Nationella lagstiftningar för arbetsmiljö, diskriminering, visselblåsarätjänster och årsredovisning
- Nationella miljölagstiftningar
- Nationella byggregler

Initiativ

- EPRA sBPR
- FN:s globala hållbarhetsmål
- FN:s Global Compact's tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- ILO:s kärnkonventioner
- Parisavtalet
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- Sveriges färdplan för ett fossilfritt Sverige





Policyer och styrande dokument

Under 2025 har Logistea genomfört en översyn av koncernens styrande hållbarhetsdokument. Syftet med översynen är att säkerställa en enhetlig och uppdaterad styrning som speglar koncernens hållbarhetsmål och förväntningar på ansvarstagande i värdekedjan. Den reviderade hållbarhetspolicyen och de nya uppförandekoderna för medarbetare, leverantörer och hyresgäster utgör ett gemensamt styrande ramverk som tydliggör Logisteas förväntningar på ansvarsfullt agerande i den egna verksamheten och i hela värdekedjan. Samtliga dokument baseras på internationella principer, såsom FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, ILO:s kärnkonventioner och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

Styrdokument inom hållbarhet

| Policy | Beslutad av | Innehåll |
|--|-------------|---|
| Uppförandekod | Styrelsen | <ul style="list-style-type: none"> • Konkurrensrätt • Intressekonflikter och jäv • Penningtvätt • Antikorruption • Information • Mångfald och respekt för mänskliga rättigheter • Förväntningar på arbetsplatsen • Ansvar för miljön |
| Uppförandekod för leverantörer | Styrelsen | <ul style="list-style-type: none"> • Mänskliga rättigheter • Arbetsvillkor • Föreningsfrihet och kollektiva förhandlingar • Löner • Hälsa och säkerhet • Miljöansvar • Affärsetik och antikorruption • Informationssäkerhet och dataskydd |
| Uppförandekod för hyresgäster | Styrelsen | <ul style="list-style-type: none"> • Mänskliga rättigheter • Arbetsvillkor • Hälsa och säkerhet • Miljöansvar • Affärsetik och antikorruption |
| Hållbarhetspolicy | Styrelsen | <ul style="list-style-type: none"> • Prioriterade hållbarhetsfrågor • Principer för hållbarhet och god affärsetik • Mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, mångfald • Anti-korruption |
| Finanspolicy | Styrelsen | <ul style="list-style-type: none"> • Finansiella risker • Placeringsregler • Finansiella mål • Ansvar och befogenheter • Rutiner för rapportering och kontroll |
| Intern kontroll och finansiell rapportering | Styrelsen | <ul style="list-style-type: none"> • Ramverk för internkontroll |

Hållbarhetsrapportering och rapporteringsprinciper

Det europeiska regelverket för hållbarhetsrapportering utvecklas snabbt. Enligt det ursprungliga Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) skulle Logistea ha omfattats av rapporteringsplikten från 2025. Under 2025 har Europeiska unionens råd och Europaparlamentet enats om ändringar som innebär att rapporteringsskyldigheten enligt CSRD ska gälla för företag med minst 1 000 anställda. Logistea kommer därmed inte omfattas av rapporteringskravet. Framåt utvärderar Logistea möjligheterna att tillämpa ett lämpligt ramverk för frivillig hållbarhetsrapportering, anpassat för företag som inte omfattas av CSRD. Målsättningen är att säkerställa hög transparens och kvalitet i hållbarhetsrapporteringen, oavsett vilket regelverk som blir aktuellt. I dagsläget följer Logisteas hållbarhetsrapport ingen enskild standardiserad rapporteringsramverk, men vår rapport grundar sig i den dubbla väsentlighetsanalysen vi genomförde 2024, i enlighet med ESRS. Beräkningen av växthusgasutsläpp genomförs i enlighet med Greenhouse Gas Protocol och Logistea rapporterar även sina nyckeltal enligt EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). Tillsammans ger dessa ramar en tydlig och jämförbar bild av Logisteas hållbarhetsarbete, med fokus på klimatpåverkan, energieffektivitet och långsiktigt värdeskapande.



Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Väsentlighetsanalysen och dialogen med Logisteas intressenter utgör grunden för Logisteas hållbarhetsarbete och säkerställer att fokus ligger på de frågor som är mest betydelsefulla för bolagets påverkan, risker och möjligheter.

Väsentlighetsanalys

Logitea genomförde sin första dubbla väsentlighetsanalys (DMA) i enlighet med ESRS 2023. Under 2024 gjordes en omfattande översyn av analysen i samband med samgåendet med KMC Properties. Analysarbetet omfattade en kartläggning av intressenter i hela värdekedjan samt identifiering och bedömning av relevanta hållbarhetsaspekter för verksamheten. Bedömningen gjordes genom interna workshops och dialoger med nyckelpersoner, samt genom insamling av synpunkter från investerare, banker, hyresgäster och medarbetare. Detta resulterade i en prioriterad lista av väsentliga frågor som speglar Logisteas verksamhet.

Under 2025 har Logitea genomfört en översyn av den dubbla väsentlighetsanalysen, vilken bedöms fortsatt vara aktuell. De väsentliga fokusområdena - gröna fastigheter, socialt värdeskapande och ansvarsfullt ägande - ligger fortsatt till grund för Logisteas hållbarhetsarbete. Logitea planerar att uppdatera väsentlighetsanalysen under 2026, i samband med en uppdaterad intressentdialog, för att säkerställa att den fortsatt speglar bolagets påverkan, risker och möjligheter i en föränderlig omvärld.

Logisteas väsentliga frågor

| E – Gröna fastigheter | S – Socialt värdeskapande | G – Ansvarsfullt ägande |
|---|---|-------------------------|
| Direkta utsläpp från Logisteas verksamhet | Arbetsvillkor och balans mellan arbete och fritid | Korruption och mutor |
| Investering i energieffektivisering | Rättvisa arbetsvillkor hos leverantör | Visselblåsarskydd |
| Egendomsskador orsakade av extremväder | Hyresgästers nöjdhet | |

Intressentdialog

En nära dialog med våra intressenter är en viktig del i arbetet med att identifiera och prioritera Logisteas väsentliga hållbarhetsfrågor. I väsentlighetsanalysen identifierades särskilt energieffektivitet, klimatrisker, affärsetik och transparens i rapporteringen som centrala frågor. Under 2025 fortsatte Logitea den regelbundna dialogen med investerare, banker, hyresgäster och medarbetare. Dialogen bedrivs framförallt genom möten, kunddialoger och samverkan i projekt. De prioriterade hållbarhetsfrågorna bedöms fortsatt vara relevanta hos våra intressenter, och spegla verksamhetens förutsättningar.

| Intressenter | Exempel på dialog/ informationskällor | Prioriterade frågor |
|--------------------------------|---------------------------------------|--|
| Investerare/ aktieägare | Löpande kontakt, möten | <p>Energieffektivitet och fossilfrihet: Investering i energieffektivitet och minskat beroende av fossila bränslen anses avgörande.</p> <p>Taxonomianpassning: Portföljens anpassning till EU-taxonomin är viktig, även om det saknas specifika kategorier för logistikfastigheter.</p> <p>Transparens och styrning: Efterfrågan på tydliga nyckeltal och förbättrad rapportering av ESG-data.</p> |
| Banker/ långgivare | Löpande kontakt, möten | <p>Hantering av klimatrelaterade risker: Klimatrelaterade risker, som energiprestanda i äldre fastigheter, är en prioritet.</p> <p>Gröna finansieringsmöjligheter: Banken ser en möjlighet för Logitea att sänka finansieringskostnader genom gröna investeringar och hållbarhetslänkade investeringar.</p> <p>Antikorruption och affärsetik: Banken anser att styrning och etik är viktiga områden för långsiktig framgång.</p> |
| Hyresgäster | Löpande kontakt, enkäter | <p>Energieffektivitet och hållbara byggnader: Hyresgäster efterfrågar bättre energieffektivitet och hållbara byggnadsalternativ.</p> <p>Gemensamma hållbarhetsmål: Hyresgäster önskar samarbeta med Logitea för att sätta och uppnå gemensamma hållbarhetsmål.</p> <p>Biodiversitet och ekosystem: Fokus på biologisk mångfald och att skapa gröna ytor kring fastigheter uppskattas.</p> |
| Medarbetare | Löpande kontakt, enkäter | <p>Energieffektivisering av våra fastigheter: Fastighetsägare har ett stort ansvar att minska CO₂-utsläpp.</p> <p>Rapportering och regulatoriska förändringar: Kraven på rapportering och regelefterlevnad ökar och förutsätter att frågorna är prioriterade inom organisationen.</p> <p>Nöjda hyresgäster: Förutsättning för en hållbar verksamhet är att våra slutkunder är långsiktigt nöjda och känner sig trygga i lokalerna och omgivningen.</p> |

Hållbarhetsstrategi

På Logitea betraktar vi hållbarhet som en grundläggande förutsättning för långsiktigt värdeskapande. Hållbarhetsstrategin utgår från den dubbla väsentlighetsanalysen och är strukturerad kring tre fokusområden: gröna fastigheter, socialt värdeskapande och ansvarsfullt ägande. Dessa fokusområden ligger till grund för bolagets hållbarhetsmål.



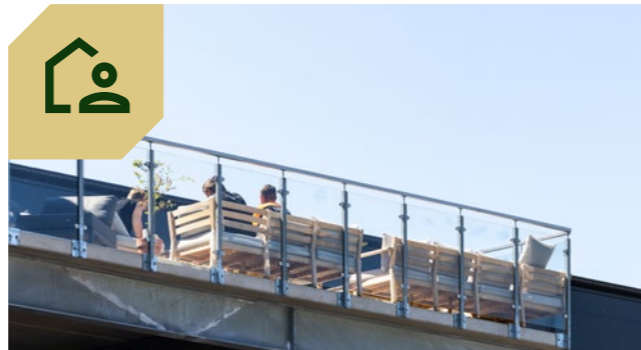
Gröna fastigheter

Logitea arbetar aktivt med energieffektivisering och utsläppsminskningar för att säkerställa att våra lokaler är hållbara på lång sikt.

Logiteas verksamhet ska bedrivas resurseffektivt med beaktande av både faktisk och potentiell miljöpåverkan vid alla affärsbeslut. Tillbörlig akt-samhet tillämpas vid bedömning och hantering av hållbarhetsrelaterade risker.

Väsentliga frågor

- Direkta utsläpp från Logiteas verksamhet
- Investering i energieffektivisering
- Egendomsskador orsakade av extremväder



Socialt värdeskapande

Logitea främjar social hållbarhet genom att skapa trygga, inkluderande och trivsamma miljöer för både våra hyresgäster, medarbetare och lokalsamhällen.

Logitea bidrar till samhällsutveckling genom lång-siktiga investeringar i ändamålsenliga fastigheter. Genom att möjliggöra företags etablering och ut-veckling i mindre och medelstora orter skapas för-utsättningar för lokalt näringsliv och sysselsättning. Logitea ska också vara en inkluderande och ansvars- full arbetsgivare där människor trivs och utvecklas.

Väsentliga frågor

- Arbetsvillkor och balans mellan arbete och fritid
- Rättvisa arbetsvillkor hos leverantör
- Hyresgästers nöjdhet



Ansvarsfullt ägande

Logiteas verksamhet ska bedrivas på ett ansvarsfullt sätt med god affärsetik som grund. Vi är en långsiktig och ansvarstagande ägare som prioriterar affärsetik och hållbara värderingar i vår verksamhet. Vi ska arbeta på ett hållbart sätt i hela vår verksamhet, från förvärv, till fastighets- utveckling och förvaltning.

Väsentliga frågor

- Korruption och mutor
- Visselblåsarskydd

”Hållbarhetsstrategin omsätts i konkreta mål som ger struktur åt arbetet och möjliggör systematisk uppföljning över tid.”

Hållbarhetsmål

Hållbarhetsstrategin omsätts i konkreta mål som ger struktur åt arbetet och möjliggör systematisk uppföljning över tid. Målen omfattar såväl miljömässiga som sociala och styrningsrelaterade aspekter av verksamheten. Under 2025 har arbetet varit inriktat på att genomföra och följa upp fastställda hållbarhetsmål. Parallellt har arbetssätt, datainsamling och uppföljningsrutiner vidareutvecklats i syfte att skapa ett mer strukturerat och tillförlitligt underlag för styrning och rapportering. I de följande avsnitten redovisas respektive mål samt årets genomförda aktiviteter och utfall i förhållande till uppsatta ambitioner på kort och lång sikt.

Logiteas hållbarhetsmål

| Område | Fråga | Mål | 2024 | 2025 | Förändring | Basår | Målar |
|------------------------------------|---|---|------|------|------------|-------|---------------|
| Gröna fastigheter | Begränsning av klimatförändringar | Minska koldioxidutsläpp inom Scope 1 och 2 med minst 50% (KPI CO ₂ kg/m ²) | 3,17 | 2,29 | -28 | 2024 | 2030 |
| | | Nettonoll utsläpp av växthusgaser inom Scope 1 och 2 (Ton CO ₂ e) | 147 | 164 | +17 | 2024 | 2050 |
| | | 100% fossilfri el för de abonnemang som Logitea har rådighet över | 100% | 100% | - | | Löpande |
| | Energi | Årligen förbättra energiklassificeringen med målet att uppnå energiklass C eller bättre för minst 70% av uthyrningsbar yta till 2030 och 100% till 2050.* | 51% | 59% | +8 | | 2030/ 2050 |
| Anpassning till klimatförändringar | 100% av fastigheterna sett till uthyrningsbar yta ska ha genomgått en klimatriskanalys enligt EU-taxonomin. | | 51% | 100% | +49 | | 2025 |
| | | Åtgärdsplaner för identifierade klimatrisker ska utarbetas i alla relevanta fastigheter. | - | - | - | | 2027 |
| Socialt värdeskapande | Arbetsvillkor | >50 i Employee Net Promotor Score (eNPS) | 24 | 35 | +11 | | |
| | Hyresgästers nöjdhet | >50 i Tenant Net Promoter Score (tNPS) | - | 22 | - | | |
| Ansvarsfullt ägande | Nolltolerans mot korruption | Antal anställda som genomgått antikorrupsionsutbildning | 100% | 100% | - | | |
| | | Antal väsentliga leverantörer som har antagit vår uppförandekod | - | 53% | - | | |
| | Visselblåstjänst | Antal olösta incidenter | 0 | 0 | - | | |

* Exkluderat fastigheter där det inte finns något krav på energideklaration och där energideklaration inte heller har tagits fram.





Gröna fastigheter

Logisteas kunder efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri. Vi fortsätter att utveckla ett fastighetsbestånd som möter kundernas växande krav på energieffektivitet och klimatanpassning.

Under året har organisationen arbetat målmedvetet med att kartlägga vår klimatpåverkan och våra klimatrisker. Kartläggningen har genomförts genom en utökning av vår utsläppsredovisning till att omfatta Scope 3 och genomförandet av klimatriskanalyser för samtliga fastigheter i Logisteas bestånd. Därutöver har Logistea under året arbetat intensivt med energieffektiviseringsåtgärder i syfte att förbättra både energiklass och energiprestanda.

Förnyelsebar el genom solceller

Installation av solceller fortsätter att vara en prioritet och är en viktig del i att förbättra våra fastigheters energiklasser. Under 2025 har installation av två solcellsanläggningar genomförts på fastigheter i Norge. Med en gemensam effekt på 1,1 MWp, ökar detta den totala produktionen i Logisteas portfölj till 7 MWp.

Batterilager stabiliserar elnätet

Under 2025 genomförde Logistea ett pilotprojekt på fastigheten Vindan 1 i Borås tillsammans med Rebaba, där återanvända elfordonsbatterier integrerades som energilagringssystem i fastigheten. Rebaba levererade ett energi-

lagringssystem på över 400 kWh som beräknas spara mer än 40 ton CO₂e årligen. Syftet är att optimera energiflödet och minska belastningen på elnätet. Utöver pilotanläggningen driftsatte Logistea 2 MWh batterier i Vaggeryd Logistikpark, och under det första halvåret 2026 kommer de återstående 7 MWh att tas i drift.

Årets nybyggnation – Intersport

Under året har Logistea färdigställt en resurseffektiv byggnad för Intersport i Nässjö med fokus på låg energianvändning och god arbetsmiljö. Byggnaden beräknas använda cirka 55 procent av den energi som tillåts enligt gällande nybyggnadskrav för denna typ av fastighet, och solceller har installerats på taket för att möjliggöra produktion av förnybar el.

Arbetsmiljön har utformats med goda dagsljusförhållanden inomhus, energieffektiv belysning och behovsstyrd ventilation. För att främja hållbara transporter har fastigheten utrustats med cykelparkering och omklädningsrum. Utemiljön har utformats med inslag som bidrar till ekologisk mångfald, bland annat ängsplanteringar, buskar, träd och fågelholkar.

7 MWp

Installerad effekt solceller (MWp), utgången 2025



”Hållbarhetsaspekter är en integrerad del av Logisteas process för att identifiera och utvärdera potentiella investeringar.”

Gröna hyresavtal i nya och omförhandlade avtal

Under 2025 har Logistea arbetat med att utveckla en egen grön bilaga till hyresavtalen. Syftet är att tydligare integrera hållbarhetsaspekter i dialogen med hyresgäster och skapa gemensamma åtaganden inom områden som energi, avfall, material och klimatanpassning.

Den nya bilagan ska successivt användas i samband med nya och omförhandlade avtal och utgöra ett verktyg för att följa upp och stärka det gemensamma hållbarhetsarbetet mellan Logistea och hyresgästerna.

Robust due diligence-process för hållbara förvärv

Hållbarhetsaspekter är en integrerad del av Logisteas process för att identifiera och utvärdera potentiella investeringar. Vår tekniska och miljömässiga due diligence-process inkluderar en analys av faktorer som energiförbrukning, exponering för fossila bränslen, förekomst av giftiga byggmaterial samt eventuella föroreningar inom den aktuella fastigheten. I den mån en fastighet inte uppfyller Logisteas krav genomför bolaget en åtgärdsplan och kostnadsanalys vilket beaktas vid beslutet att förvärva den aktuella fastigheten.



Åtgärder på agendan för 2026

Energibesparingsåtgärder

Logistea fortsätter att kartlägga och initiera energi-effektiviseringsåtgärder i dialog med hyresgästerna. Åtgärderna bidrar till minskad energianvändning och utsläpp och är en viktig del i att möta ökade krav på energiprestanda i fastighetsbeståndet.

Smarta fastigheter

Utvecklingsarbetet för att fler fastigheter ska bli uppkopplade, så kallade smarta fastigheter, fortsätter vilket ger fördelar inom hälsa och säkerhet så som ökad driftsäkerhet och förbättrad inomhusmiljö.

Solceller

Under 2026 planeras nya investeringar i solcellsanläggningar på utvalda fastigheter. Målet är att öka den installerade effekten och öka andelen egenproducerad förnybar el. Satsningen bidrar till att minska klimatpåverkan samtidigt som den stärker fastighetens energisjälvförsörjning.

Fördjupade klimatriskanalyser

Under 2025 har Logistea genomfört en övergripande screening av samtliga fastigheter och värderat deras sårbarhet i enlighet med EU-taxonomin metodik. Arbetet har omfattat en initial bedömning av de fysiska klimatriskerna och en första genomgång av vilka åtgärder som kan vara relevanta i de fastigheter där risknivåerna är som högst.

Under 2026 avser Logistea att vidareutveckla och fördjupa befintliga analyser inom de områden där riske exponeringen bedöms vara störst, samt upprättande av konkreta handlingsplaner på fastighetsnivå vid behov. Fokus kommer att ligga på de objekt där de identifierade riskerna bedöms vara mest betydande.

Datakvalitet och hållbarhetsstyrning

För att säkerställa tillförlitlig och jämförbar information arbetar Logistea med att vidareutveckla rutiner och system för datainsamling, uppföljning och rapportering. Målet är att etablera en enhetlig struktur som täcker hela koncernen och samtliga fokusområden. Ett mer integrerat system för uppföljning gör det möjligt att mäta och övervaka på ett effektivt och transparent sätt, och utgör en viktig grund för framtida mål och beslut.



Begränsningar av klimatförändringar

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av Europas totala utsläpp, och att minska klimatpåverkan från Logisteas verksamhet är därför centralt i bolagets hållbarhetsstrategi. Logisteas fastighetsbestånd och projektportfölj ger upphov till växthusgasutsläpp. De största utsläppen härrör från hyresgästernas energiförbrukning samt från material- och resursanvändning vid ny-, till- och ombyggnationer och hyresgästpassningar. Arbetet med att reducera utsläpp omfattar hela värdekedjan, från planering och investering till förvaltning och drift av fastigheter. För att reducera våra utsläpp fokuserar vi på energieffektivisering av våra fastigheter, utfasning av fossila bränslen och att använda oss av 100% fossilfri el i de fastigheter där vi har rådighet över abonnemangen. Vi arbetar också långsiktigt med att förbättra kvaliteten på vår utsläppsdata, vilket skapar ett mer robust underlag för prioriteringar och det strategiska arbetet inom hållbarhetsområdet.

Klimatberäkning

Logistea genomför sin beräkning av växthusgasutsläpp i enlighet med Greenhouse Gas Protocol och tillämpar principen om operationell kontroll för att avgränsa utsläppen. Under 2025 har beräkningen av växthusgasutsläpp utökats till att innefatta Scope 1 och 2 samt samtliga väsentliga kategorier inom Scope 3. Utsläppen redovisas i ton koldioxidkvivalenter (ton CO₂e).

Under året uppgick Logisteas utsläpp av växthusgaser till 43 ton CO₂e i Scope 1 (66) och 121 ton CO₂e i Scope 2 (81). Reduktionen i Scope 1 är en följd av att gasförbränning i två fastigheter har ersatts med biogas, vilket har reducerat de direkta utsläppen. Ökningen i Scope 2 förklaras främst av en något större andel vakanta areal under året, med tillhörande värmeanvändning.

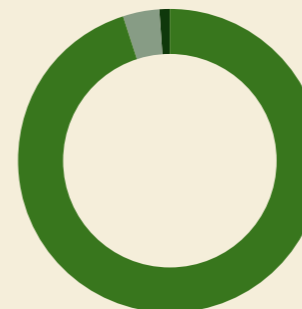
Utsläppen i Scope 1 och 2 motsvarar 2,29 kg CO₂e/m² vid platsbaserad beräkning (3,17).

Scope 3 utgör 99,9 procent av koncernens totala utsläpp. Den dominerande utsläppskategorin inom Scope 3 är hyresgästernas förbrukning, som motsvarar cirka 95 procent av utsläppen i denna kategori. Störst bidrag kommer från kunder inom industrisektorn som använder en stor andel fossila bränslen i sin produktion, samt från stora

Utsläpp i Scope 1, 2 och 3

| Ton CO ₂ e | 2025 | 2024 | Förändring |
|--|----------------|------------|------------|
| Scope 1 - Direkta utsläpp | 43 | 66 | -23 |
| Scope 2 - Platsbaserad | 121 | 81 | 40 |
| Scope 2 - Marknadsbaserad | 307 | 260 | 47 |
| Totala utsläpp Scope 1 och 2 (platsbaserad) | 164 | 147 | 17 |
| Totala utsläpp Scope 1 och 2 (marknadsbaserad) | 350 | 326 | 24 |
| Scope 3 - Övriga indirekta utsläpp | 123 394 | n/a | |
| Scope 3 - Inköpta varor och tjänster | 783 | n/a | |
| Scope 3 - Kapitalvaror | 4 920 | n/a | |
| Scope 3 - Bränsle- och energirelaterade aktiviteter | 27 | n/a | |
| Scope 3 - Tjänsteresor | 59 | n/a | |
| Scope 3 - Pendlingsresor | 12 | n/a | |
| Scope 3 - Uthyrda tillgångar | 117 593 | n/a | |
| Totala utsläpp (platsbaserad) | 123 743 | n/a | |
| Totala utsläpp (marknadsbaserad) | 123 557 | n/a | |
| Utsläppsintensitet Scope 1 och 2 (kg CO ₂ e per uthyrbar m ²) | 2,29 | 3,17 | -0,88 |

Fördelning Scope 3



- Uthyrda tillgångar 95%
- Kapitalvaror 4%
- Övriga kategorier 1%

industrifastigheter utanför Norden i länder med en mindre förnybar energimix än den nordiska.

De uppmätta utsläppen från våra uthyrda tillgångar understryker vår ambition med att jobba med energieffektivisering och bra val av förnybar energi - både direkt i våra fastigheter och i samråd med våra hyresgäster.

Utsläpp från kapitalvaror motsvarar cirka 4 procent av Scope 3. Den största andelen är kopplad till Logisteas nybyggda fastighet för Intersport i Nässjö. Projektet omfattar en lagerbyggnad med kontorsdel om cirka 31 200 m² Atemp och inkluderar utsläpp från byggskedet (A1–A5). Byggnadens inbyggda klimatpåverkan uppgår till 147 kg CO₂e/m² Atemp, med ett totalt växthusgasutsläpp på 4 576 ton CO₂e. Beräkningen baseras i hög grad på primärdata, då en betydande andel av de använda materialerna har

miljövarudeklarationer (EPD).

Övriga kategorier består av inköpta varor och tjänster, bränsle- och energirelaterade aktiviteter, tjänsteresor och pendling. Av dessa utgör inköp av varor och tjänster den största andelen av utsläppen. Inom denna kategori kommer utsläppen i huvudsak från inköp av revision och rådgivningstjänster, reparationer av fastigheter, samt förvaltningstjänster, som utgör de mest betydande kostnads- och inköpsposterna i den löpande verksamheten.

Scope 1 och 2

Nettonoll

Till år 2050

Scope 1 och 2

50% Reduktion

 Kg CO₂e/m²

Till år 2030

Fossilfri el

100 %

Logisteas väsentliga klimatutsläpp



Scope 1

Scope 1 omfattar Logisteas direkta utsläpp från förbränning i den egna verksamheten. Dessa utsläpp är mycket låga eftersom bolaget har begränsad egen energianvändning och ingen produktionsverksamhet.

Endast Logisteas utsläpp från uppvärmning av de delar av beståndet som varit outhyrda under året ingår i Scope 1.

Utsläpp i Scope 1

| Kategori | Utsläppstyp | Faktor |
|----------------|-------------|--------|
| Outhyrda areal | Biogas | DEFRA |
| | Naturgas | DEFRA |
| | Köldmedium | DEFRA |



Scope 2

Scope 2 omfattar Logisteas indirekta utsläpp från inköpt energi, främst elektricitet och fjärrvärme. I denna kategori ingår enbart de delar av verksamheten där Logistea har det operativa ansvaret för energianvändningen.

Utsläpp omfattar energiförbrukning i lokaler som inte varit uthyrda under året samt energiförbrukning i våra kontorslokaler.

Utsläpp i Scope 2

| Kategori | Utsläppstyp | Faktor |
|---|-------------|-----------------------------------|
| Fastigheter under Logisteas kontroll och outhyrda areal | EL | IVL, NVE, AIB |
| | Fjärrvärme | Energiföretagen, Norsk Fjernvarme |
| Logisteas hyrda kontorslokaler | EL | IVL, NVE, AIB |
| | Fjärrvärme | Energiföretagen, Norsk Fjernvarme |
| | Fjärrkyla | Norsk Fjernvarme |



Scope 3

Inköpta varor och tjänster

Logisteas inköpta varor och tjänster är begränsade i omfattning eftersom bolaget inte bedriver egen produktion.

Utsläppen beräknas med hjälp av en klimatberäkningsmodul kopplad till ekonomisystemet. Beräkningen grundas på kostnadsdata, vilket är en vedertagen metod när faktiska aktivitetsdata inte finns tillgänglig.

Kapitalvaror

Denna kategori omfattar utsläpp från Logisteas byggnadsprojekt och större renoveringar. Utsläppen redovisas vid färdigställandeåret och inte löpande under projektets gång när dessa sträcker sig över flera år. I enlighet med GHG-protokollets relevansprincip och Fastighetsägarnas rekommendationer inkluderas inte utsläpp från nyförvävade fastigheter i denna kategori.

Utsläpp från nybyggnationsprojekt beräknas antingen genom inhämtning och sammanställning av utsläppsdata från leverantörer, eller genom en schablonmässig beräkning per kvadratmeter. Övriga utsläpp härrör från renoveringsprojekt och större installationer och beräknas med kostnadsbaserad metod.

Bränsle- och energirelaterade aktiviteter

Denna kategori omfattar utsläpp som uppstår vid produktion och transport av den energi som Logistea använder i Scope 1 och 2. Beräkningen grundas på de energimängder som redovisas i dessa scope och kompletteras med utsläppsfaktorer som speglar påverkan från energins framställning och distribution innan den används.

Tjänsteresor

Logisteas tjänsteresor utgörs huvudsakligen av flyg- och bilresor, vilket är en viktig del av verksamheten då medarbetare regelbundet besöker kunder och inspekterar fastigheter.

Utsläppen beräknas delvis direkt av den resebyrå vi använder och delvis genom uppskattning baserad på reskostnader när faktiska utsläppsdata inte finns tillgänglig.

Pendlingsresor

Utsläpp från medarbetares pendling beräknas genom ett frågeformulär som samlar in information om färdstätt och reslängd. Kategorin bedöms initialt som inte väsentlig, men inkluderas under det första året för att utvärdera dess relevans inför fortsatt rapportering.

Logisteas uthyrda lokaler

För Logistea är denna kategori den mest betydande utsläppsposten inom Scope 3. Beräkningarna omfattar hyresgästernas utsläpp inom Scope 1 och 2, det vill säga utsläpp från deras energianvändning i de lokaler där hyresgästen har det operativa ansvaret. Utsläpp från hyresgästernas avfall ingår inte eftersom rapportering av dessa data är frivillig och inte bedöms som tillgänglig i tillräcklig omfattning.

Data samlas in på tre sätt: direkt från de fastigheter där Logistea står på energiabonnemanget, genom automatiska mätdata via systemet Metry, eller genom årlig rapportering från hyresgäster. Där primärdata inte kan inhämtas estimate utsläppen baserat på hyresgästens verksamhetstyp och uthyrd yta.

Utsläpp i Scope 3

| Kategori | Utsläppsdrivare | Beräkningsmetod | Faktor |
|---|-------------------------------------|---|---|
| 3.1 Inköpta varor och tjänster | Kronor | Kostnadsbaserad i ekonomisystem | Faktorbibliotek från Asplan Viak |
| 3.2 Kapitalvaror | Nybyggnation Större renoveringar | Byggskedet A1-A5 Kostnadsbaserad | EPD, Boverket. Asplan Viak |
| 3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter | Bränsle- och energianvändning | Baserat på utsläpp i Scope 1 och 2 | DEFRA, IVL, Energiföretagen |
| 3.6 Tjänsteresor | Distans och färdmedel | Beräknat genomsnittlig förbrukning från anställda baserat på frågeformulär om anställdas resvanor | Trafikverket, Naturvårdsverket |
| 3.7 Pendlingsresor | Distans och färdmedel Kronor | Direktrapporterat kg CO ₂ från resebyrå, uppskattning från resekostnadsrapporter | Trafikverket, Naturvårdsverket |
| 3.13 Logisteas uthyrda lokaler | Hyresgästens Energianvändning | Energianvändning multiplicerat med relevant faktor, eventuellt estimat pr. kvadratmeter | IVL, NVE, Energistyrelsen, Statistics Finland, DEFRA |



Metodbeskrivning

Omräkning av basår

Under 2025 har Logistea delvis förändrat beräkningsmetod av växthusgasutsläpp. I samband med uppstarten av rapporteringen av Scope 3 genomfördes en intern workshop med relevanta medarbetare och delar av ledningsgruppen för att säkerställa en korrekt tillämpning av GHG-protokollets principer. Arbetet ledde till ett antal metodjusteringar och ett förtydligande av vad som ska ingå i Scope 1, 2 och 3.

Eftersom Logistea rapporterar enligt principen om operationell kontroll innebär detta att majoriteten av våra fastigheter som förvaltas under double net och triple net avtal där hyresgästen har det operativa ansvaret för drift och skötsel klassificeras som utsläpp i vår värdekedja och därmed ingår i Scope 3. Endast de ytor som varit outhyrda under året och som därmed varit under vår direkta kontroll inkluderas i Scope 1 och 2.

I klimatberäkningen för 2024 inkluderades alla fastigheter där Logistea stod på elabonnemanget i Scope 1 och 2. Den metodjustering som genomförts under 2025 innebär att denna avgränsning har setts över och justerats för att bättre spegla faktisk kontroll och ansvar. På grund av denna förändring räknas basåret 2024 om för att möjliggöra en rättvisande jämförelse över tid.

Ton CO₂e

| Utsläppskälla | 2024 | | Förändring |
|------------------------------------|-------|----------|--|
| | 2024 | omräknad | |
| Scope 1 | 161 | 66 | I 2024 beräknades utsläpp från samtliga fastigheter där Logistea stod på elavtalet. |
| Scope 2 Platsbaserad | 2 313 | 81 | Efter årets metodiska förändring beräknas utsläpp från vakanta ytor och förbrukning i egna kontorslokaler. |
| Scope 2 Marknadsbaserad | 775 | 260 | |

Metodiskt tillvägagångssätt

Logistea följer GHG-protokollets övergripande principer för rapportering av växthusgasutsläpp. Syftet är att säkerställa en relevant, komplett och metodologiskt robust redovisning som ger både interna och externa intressenter en rättvisande bild av vårt klimatavtryck.

Relevans

I kartläggningen av Scope 3 har samtliga femton kategorier analyserats för att fastställa vilka som är väsentliga för Logisteas verksamhet. Kategorier med lågt eller obefintligt utsläpp har exkluderats, såsom hyrda tillgångar (8), nedströms transporter och distribution (9), vidareförädling av sålda varor (10), användning av sålda varor (11), franchise (14) och investeringar (15).

Transport av varor och tjänster (4) och avfall (5) bedöms som oväsentliga i Logisteas löpande drift och rapporteras därför endast inom ramen för nybyggnation i kategori 3.2.

Fullständighet

Vi mäter de utsläpp som uppstår i den egna driften och i värdekedjan, i de kategorier som bedömts som väsentliga efter genomförd relevansprövning. I så hög utsträckning som möjligt baseras klimatrapporteringen på primärdata, och uppskattningar används endast i de fall fullständiga underlag inte kan inhämtas. Samtliga aktiviteter inom koncernen ingår i rapporteringen.

Kontinuitet

Logisteas klimatberäkning utvecklas stegvis. År 2024 rapporterade vi våra utsläpp för första gången. Årets beräkningar bygger på ett mer omfattande och kvalitetssäkrat metodunderlag. Under 2025 har flera metoder,

emissionsfaktorer och antaganden uppdaterats för att bättre spegla verksamheten och öka precisionen i klimatberäkningen.

Vi arbetar samtidigt med att etablera ett mer heläckande och långsiktigt arbetssätt för att säkerställa kontinuitet över tid, i takt med att processer, datakällor och system förbättras. För att säkerställa jämförbarhet mellan rapporteringsåren har utfallet för 2024 räknats om enligt den metodik som tillämpas för 2025.

Transparens

Samtliga metodval, datakällor och antaganden redovisas på ett tydligt och spårbart sätt. Detta inkluderar emissionsfaktorer, beräkningsmodeller och de antaganden som används vid uppskattningar. Logistea anger även vilka delar av rapporteringen som bygger på faktiska data och vilka som är estimerade. Ambitionen är att säkerställa en tydlig och begriplig redovisning.

Noggrannhet

Logistea strävar efter att utsläppsdata ska vara så nära verkligheten som möjligt. För att minimera osäkerheter prioriteras faktisk förbrukning där så är möjligt. Antaganden baseras på konservativa antaganden och valideras mot interna jämförelser.

Som många fastighetsbolag möter Logistea begränsningar i datatillgång i värdekedjan, särskilt avseende hyresgästernas förbrukning. Under 2025 tillhandahöll Logistea utsläppsdata från energiförbrukning i värdekedjan från 122 av våra fastigheter, något som utgör 84 procent av beståndet. Resterande 16 procent har estimerats baserat på hyresgästens verksamhetstyp och uthyrd yta. Som underlag används jämförbara

hyresgäster i portföljen, vilket säkerställer rimlighet och metodmässig konsistens.

Under 2025 har ingen kartläggning eller systematisk inhämtning av uppgifter om hyresgästernas köldmedier genomförts. Rapporteringen omfattar därför enbart de köldmedier som Logistea tillhandahåller från hyresgästerna. Det finns därmed skäl att anta att utsläppen från köldmedier är underskattade i årets redovisning.

För Logistea är det en utmaning att särskilja fastighetens egen energianvändning från hyresgästens drift och produktion. Som följd hänförs därför all energiförbrukning i uthyrda fastigheter till våra hyresgäster, och beräknas därmed i Scope 3.



Energiprestanda

Energiprestanda är ett av Logisteas mest centrala hållbarhetsområden och en avgörande faktor för att minska klimatpåverkan i bolagets fastighetsportfölj. Den största delen av våra utsläpp uppstår genom energianvändning i våra fastigheter, vilket innebär att förbättrad energieffektivitet är ett område där Logistea kan göra stor skillnad.

Under 2025 har Logistea vidareutvecklat arbetet med uppföljning och hantering av energirelaterad information genom ett mer strukturerat och systematiskt angreppssätt. Ett mer samlat dataunderlag och tydligare rutiner för registrering, uppdatering och årlig uppföljning har förbättrat kvaliteten, spårbarheten och den interna kontrollen.

Förbättringar i beståndet

Logistea har under året fortsatt arbetet med att förbättra energiprestandan i portföljen. Andelen uthyrningsbar yta med energiklass C eller bättre ökade från 51 procent vid utgången av 2024 till 59 procent under 2025, vilket visar på en tydlig förbättring.

Utvecklingen förklaras både av riktade energieffektiviseringsåtgärder och av förvärv av byggnader med god energiprestanda. Ett exempel på ett genomfört energiprojekt är fastigheten Grundstenen 7 i Trollhättan, där cirka 17 000 kvadratmeter förbättrades från energiklass F till energiklass B.

För att nå målet om att minst 70 procent av uthyrningsbar yta ska uppnå energiklass C eller bättre till 2030 kommer Logistea att fokusera på både hållbara förvärv och riktade uppgraderingar av befintliga fastigheter. Uppgraderingar sker i samarbete med hyresgäster, där fokus ligger på att förbättra energiprestandan i de delar av beståndet som i dag har lägre energiklasser, främst F och G. Relevanta åtgärder omfattar bland annat installation av solcellsanläggningar samt tekniska uppgraderingar, såsom effektivisering av uppvärmningssystem och optimering av ventilations- och styrsystem.

Korrigerade uppgifter

I samband med Logisteas fortsatta arbete med att förbättra kvaliteten i hållbarhetsrapporteringen har en fördjupad genomgång av energideklarationer genomförts. I hållbarhetsrapporten för 2024 redovisades andelen av fastighetsbeståndet med energiklass C eller bättre till 45 procent. Efter genomförd kvalitetssäkring och korrigerande av underliggande data uppgick den faktiska andelen för 2024 till 51 procent.



Mål 2030

70 %

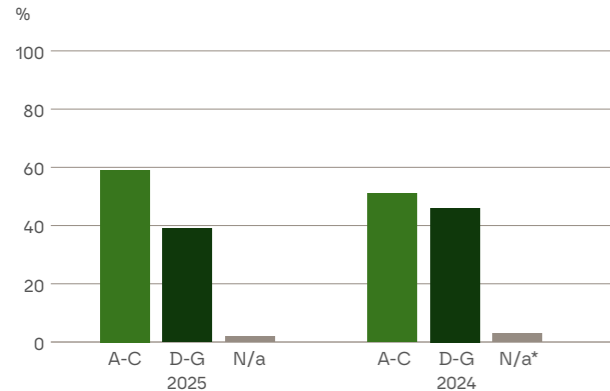
Yta med energiklass C eller bättre

Resultat

59 %

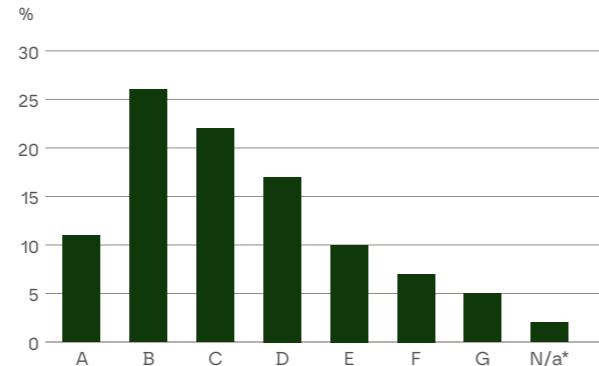
Yta med energiklass C eller bättre

Förändring mot 2024



* Ytor som saknar energideklaration

Fördelning av energiklasser



Klimatrisker

Klimatrisker avser de risker som uppstår när ett förändrat klimat påverkar företagets verksamhet. Dessa risker delas vanligtvis in i fysiska risker och omställningsrisker som uppstår när företag behöver anpassa sig till nya tekniska, regulatoriska och marknadsmässiga krav.

Klimatrelaterade risker är särskilt relevanta för Logitea eftersom bolagets tillgångar utgörs av långsiktiga fastighetsinvesteringar som påverkas direkt av både klimatförändringar och nya regulatoriska krav. Fysiska klimatrisker, så som stora nederbördsmängder, översvämningar och stormar, kan påverka fastigheternas funktion, drift och värde.

Samtidigt innebär omställningen mot ett mer energieffektivt och klimatanpassat byggnadsbestånd att Logitea måste förhålla sig till förändrade regelverk, den tekniska utvecklingen och ökade förväntningar från hyresgäster, investerare och andra intressenter. Detta kan medföra

investeringsbehov i fastigheter, högre priser på byggmaterial, och ökade finansieringskostnader för fastigheter som inte uppfyller aktuella krav.

Fysiska klimatrisker i Logiteas fastighetsportfölj

Arbetet med klimatriskanalyser påbörjades under 2024 och färdigställdes under 2025. Samtliga fastigheter i Logiteas bestånd har analyserats enligt den metodik som anges i EU:s taxonomi. Analyserna har genomförts utifrån ett scenario som motsvarar en kraftig global temperaturökning på 8,5 grader, vilket valts för att belysa de mest ogynnsamma klimatrelaterade förutsättningarna.

Genom ett klimatscreeningverktyg har varje fastighet bedömts med avseende på klimatrelaterade risker baserat på kartunderlag och etablerad klimatforskning. Resultaten har kompletterats med förvaltarnas lokala kunskap om respektive fastighets förhållanden, inklusive dess sårbar-

het för olika risktyper och vilka konsekvenser dessa kan medföra för liv och hälsa, ekonomiska värden och byggnadens tekniska livslängd.

Arbetet har även omfattat en övergripande bedömning av anpassningsåtgärder som kan minska de identifierade fysiska klimatriskerna. Många av Logiteas fastigheter är robusta, och vi har under årets riskanalys inte identifierat några akuta klimatrelaterade risker som måste åtgärdas på kort sikt. Under 2026 kommer Logitea att fortsätta arbetet. Fokus kommer att ligga på att vidareutveckla befintliga analyser och ta fram åtgärdsplaner där riskexponeringen bedöms vara störst, exempelvis genom platsbaserade undersökningar med stöd av expertkompetens.

Mål 2025

100 %

Genomförda klimatriskanalyser

Mål 2027

100 %

Utarbetade åtgärdsplaner för väsentliga risker



Risker i Logiteas bestånd

För rapporteringsändamål är fysiska klimatrisker indelade i fyra riskkategorier: vatten, vind, markstabilitet och temperatur. Grafen visar antalet fastigheter per riskkategori där exponeringen bedömts som medelhög till mycket hög.

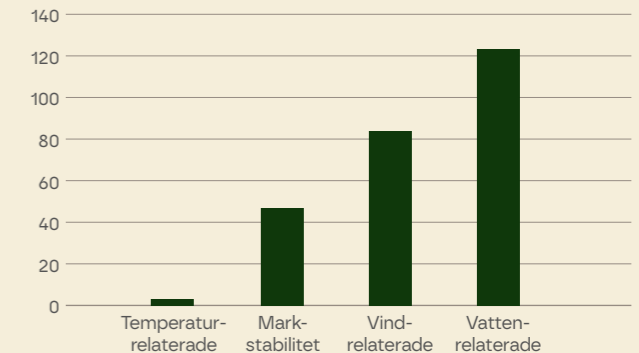
- **Vatten:** Den mest utbredda kategorin i Logiteas portfölj och omfattar framför allt översvämningar vid skyfall, översvämningar från sjöar och vattendrag och havsnivåhöjning. Dessa risker kan påverka byggnaders tekniska funktion, markförhållanden och långsiktiga driftförutsättningar.
- **Vind:** Såsom storm och kraftiga vindhändelser, berör också en betydande andel av fastigheterna och kan innebära risk för skador på byggnadsskal och installationer.
- **Markstabilitet:** Inkluderar sättningar, erosion, jordskred och kvicklereskred, vilka i vissa geografiska områden utgör en strukturell risk för byggnader och infrastruktur.

- **Temperatur:** Exempelvis värmeböljor och skogsbrand, är mer begränsade i omfattning men kan påverka inomhusklimat, energibehov och drift.

Riskexponeringen varierar mellan länder. I Sverige är skyfall den mest framträdande risken, följt av storm och markstabilitet. I Norge dominerar översvämningar som följd av skyfall och kvicklereskred, i kombination med relativt hög exponering mot storm. I Nederländerna är riskbilden tydligt kopplad till vatten, medan Danmark i högre grad präglas av marksättningar och vindhändelser. I Finland, Belgien, Polen och Tyskland är exponeringen mer koncentrerad till enskilda risktyper.

Sammantaget visar analysen att vattenrelaterade risker är mest utbredda i portföljen, medan mark- och vindrelaterade risker är särskilt relevanta i vissa geografiska områden. Den geografiska fördelningen utgör ett centralt beslutsunderlag för prioritering av klimatanpassningsåtgärder på fastighetsnivå.

Riskexponering, antal fastigheter





Socialt värdeskapande

Logistea bidrar till att utveckla kommuner och lokalt näringsliv genom investeringar i fastigheter för lager, logistik och lätt industri i mindre och medelstora orter. Tillgång till funktionella och välanpassade verksamhetslokaler är en viktig förutsättning för att företag ska kunna etablera och utveckla sin verksamhet, vilket i sin tur bidrar till sysselsättning och lokal tillväxt. För att lyckas med att skapa värde både internt i företaget och i våra lokalsamhällen, är våra medarbetare avgörande och vi arbetar för att skapa en företagskultur som främjar en god arbetsmiljö och möjligheter till personlig och professionell utveckling.

Våra medarbetare

Logistea strävar efter att skapa en trygg, hälsosam och stimulerande arbetsmiljö där medarbetarna trivs och utvecklas. Logistea uppmuntrar till fysisk aktivitet och erbjuder friskvårdsbidrag samt flexibla arbetsformer som stödjer balans mellan arbete och privatliv. Genom årliga medarbetarundersökningar följer vi upp trivsel och engagemang. Under 2025 uppgick Logisteas eNPS till 35 (24), vilket visar en förbättring från föregående år. Vi kommer fortsätta jobba med åtgärder för att stärka kultur, samarbete och arbetsglädje.

Allas lika värde

Vi utgår från principen att alla människor har lika värde och ska respekteras, bemötas och behandlas rättvist.

Vi arbetar aktivt för att främja mångfald och jämställdhet, och vi har nolltolerans mot all form av diskriminering. Vår uppförandekod fastställer att vi främjar lika möjligheter för alla oavsett ålder, kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, sexuell läggning, trosuppfattning eller etnisk bakgrund.

Vi strävar efter att uppnå en jämn könsfördelning på alla nivåer i organisationen, med en ambition att över tid nå 40 procent representation av det underrepresenterade könet. Vi tillämpar principen om lika lön för likvärdigt arbete och säkerställer rättvisa lönevillkor i hela organisationen.

| Jämställdhet | 2025 | | 2024 | | 2023 | |
|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | Kvinnor | Män | Kvinnor | Män | Kvinnor | Män |
| Styrelse | 40% | 60% | 33% | 67% | 40% | 60% |
| Ledning | 14% | 86% | 10% | 90% | 40% | 60% |
| Övriga anställda | 53% | 47% | 64% | 36% | 89% | 11% |
| Totalt | 42% | 58% | 42% | 58% | 67% | 33% |

Siffror avser utgången av respektive år.

Mål

>50 eNPS

Resultat

35 eNPS



”Genom regelbunden dialog och nära samarbete med våra hyresgäster säkerställs att våra fastigheter uppfyller höga krav på funktion, säkerhet och trivsel.”

Våra hyresgäster

Logistea fokuserar på att bygga långsiktiga och förtroendefulla relationer med sina hyresgäster. Genom regelbunden dialog och nära samarbete med våra hyresgäster säkerställs att våra fastigheter uppfyller höga krav på funktion, säkerhet och trivsel. För den löpande driften anlitar vi vid behov lokala underleverantörer vilket gör det möjligt för oss att erbjuda högkvalitativ service även på mindre etableringsorter och för mindre fastigheter. Vår ambition är att kontinuerligt förbättra erbjudandet och skapa fastigheter som stödjer hyresgästernas verksamhet och hållbarhetsmål.

Nöjda hyresgäster möjliggör långsiktiga partnerskap

Under 2025 genomförde Logistea för första gången en mätning av Tenant Net Promoter Score (tNPS) för att få en bättre förståelse för hyresgästernas upplevelse och nöjdhet. Resultatet uppgick till 22, vilket ger en viktig utgångspunkt för det fortsatta arbetet med kundnöjdhet och servicekvalitet. Målet är att över tid uppnå ett tNPS över 50 och därigenom stärka relationerna med våra hyresgäster genom lyhördhet, gemensam utveckling och långsiktigt samarbete.

Vad är Net Promoter Score (NPS)?

I Logistea använder vi NPS för att beräkna anställda och hyresgästernas nöjdhet. NPS är ett mått på lojalitet och nöjdhet som visar hur sannolikt det är att en kund eller en anställd skulle rekommendera ett företag till vänner eller kollegor. Poängen beräknas genom att ställa frågan om sannolikheten för rekommendation på en skala från 0 till 10. Resultatet kan variera från -100 till +100. Således indikerar en score över 0 att fler kunder eller anställda är nöjda än missnöjda.

Hur beräknar vi vårt NPS?

Vi använder oss av principen för NPS, men har valt att utvidga frågeställningen till tre frågor, för att få en mer nyanserad bild. Därefter beräknar vi genomsnittet av viktningen av de tre frågorna, och får vårt slutgiltiga NPS.

Internt inom organisationen omfattar urvalet samtliga anställda. För våra hyresgäster har vi valt ett metodiskt tillvägagångssätt där vi delvis riktar oss till våra största hyresgäster och delvis gör ett slumpmässigt urval från övriga delar av portföljen. Antalet utvalda hyresgäster under 2025 är 20, och vi har uppnått en svarsfrekvens på 45 procent bland utvalda hyresgäster.

Åtgärder på agendan till 2026

Samarbete med hyresgästen

Dialogen med hyresgästerna fortsätter att vara en central del av hållbarhetsarbetet. Under året avser Logistea att vidareutveckla och fördjupa den pågående dialogen med hyresgästerna som en integrerad del av hållbarhetsarbetet. Arbetet ska bygga vidare på en mer systematisk kartläggning av hållbarhetsrelaterade förutsättningar i fastighetsbeståndet samt en ökad förståelse för hyresgästernas verksamhet och energianvändning. Med utgångspunkt i detta planerar Logistea att bedriva en mer strukturerad och medveten dialog, där möten på plats används för att identifiera relevanta och genomförbara lösningar inom energi och klimat i respektive fastighet.

Mål

>50 tNPS

Resultat

22 tNPS



Ansvarsfullt ägande

Logitea är en långsiktig och ansvarstagande ägare. Vi strävar efter att skapa värde för våra hyresgäster, samhället och miljön genom ansvarsfulla beslut och investeringar, samtidigt som vi upprätthåller vår höga standard för integritet och ansvar.

Uppförandekoder

Under 2025 har Logitea uppdaterat samtliga uppförandekoder för att tydligare spegla bolagets värderingar och prioriterade hållbarhetsfrågor. Logitea har en uppförandekod för medarbetare, en uppförandekod för leverantörer samt en uppförandekod för hyresgäster. Koderna tydliggör förväntningar på ett ansvarsfullt agerande i hela värdekedjan och fungerar som ett gemensamt ramverk för etiskt och hållbart företagande.

Ansvarsfull leverantörskedja

Genom uppförandekoden för leverantörer ställer Logitea krav på att leverantörer agerar i enlighet med våra principer för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och affärsetik. Leverantörerna bekräftar sitt åtagande att följa koden och förväntas tillämpa samma krav i sina egna leverantörsled.

Under 2025 vidareutvecklades arbetet med att etablera en mer systematisk uppföljning av leverantörer. Logitea har som mål att 100 procent av våra väsentliga leverantörer ska ha antagit bolagets uppförandekod. Leverantörer där Logitea har genomfört inköp över ett fastställt belopp, samt leverantörer verksamma i branscher med förhöjd risk för kränkningar av mänskliga rättigheter, omfattas av kravet att anta uppförandekoden. Uppföljningen av denna process påbörjades under 2025, och vid årets slut hade 53 procent av de berörda leverantörerna antagit koden. För samtliga större leverantörer kommunicerar vi tydligt en förväntan om att följa vår uppförandekod, som finns offentligt tillgänglig på vår hemsida.



Mål

100 %

Antagande av vår uppförandekod bland väsentliga leverantörer.

Resultat

53 %

Väsentliga leverantörer som antagit uppförandekoden

Antikorruption

Vi har nolltolerans mot korruption, maktmissbruk, utpressning och bedrägeri. Vi följer tillämpliga lagar och regler och accepterar inte att någon inom organisationen erbjuder, begär, tar emot eller ger otillbörliga förmåner. Syftet är att upprätthålla en rättvis och transparent marknad där konkurrensen sker på lika villkor. Alla medarbetare genomgår årligen utbildning i antikorruption och informeras om gällande uppförandekod.

Visselblåsarfunktion

Logitea strävar efter ett öppet företagsklimat, hög affärsetik och välmående medarbetare. Våra medarbetare, kunder och leverantörer är viktiga källor till insikter om eventuella brister. Vi uppmuntrar alla att rapportera oegentligheter som strider mot våra värderingar eller lagstiftning. Anmälningar kan göras anonymt via vår visselblåsartjänst utan repressalier. Anmälningar som kommer in hanteras av en extern och oberoende aktör för att säkerställa objektivitet och konfidentialitet. Under 2025 inkom noll anmälningar om överträdelser, inklusive brott mot mänskliga rättigheter.



Mål

100 %

Anställa genomgår antikorruptionsutbildning

Resultat

100 %

Genomfört



EPRA sBPR

EPRA Sustainability Performance Measures

| ESG | Påverkansområde | EPRA-kod | Enheter | Indikator | Kategori | Totalt | | Jämförbart | Jämförbart | Förändring | | |
|-------|-------------------|----------------------|--|---|--|--------|------|------------|------------|------------|------|------|
| | | | | | | 2025 | 2024 | bestånd | bestånd | % | | |
| | | | | | | | | 2025 | 2024 | | | |
| Miljö | Energi | Energy-Int | kWh/m ² /år | Energiintensitet | Fastighetsägarförvärvad energi | 152 | 414 | | | | | |
| | Växthusgasutsläpp | GHG-Int | kgCO ₂ e/m ² /år | Intensitet av växthusgasutsläpp | Scope 1 och 2-utsläpp (platsbaserad) | 5,8 | 10,4 | | | | | |
| | | | kgCO ₂ e/m ² /år | | Scope 1 och 2-utsläpp (marknadsbaserad) | 3,2 | 6,5 | | | | | |
| | Vatten | Water-Int | m ³ /m ² /år | Vattenintensitet | Fastighetsägarförvärvat vatten | 0,22 | 0,21 | 0,24 | 0,23 | 6% | | |
| | Avfall | Waste-Abs, Waste-LfL | Ton och % | Total vikt av genererat avfall | Icke-farligt avfall | 49,6 | 100% | 73,9 | 100% | 33,7 | 41,8 | -19% |
| | | | | Total vikt av genererat avfall fördelat efter bortskaffnings- och återvinningsvägar | Återvunnet | 32,1 | 65% | 58,2 | 79% | 27,3 | 39,5 | -31% |
| | | | | | Deponi | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0 | 0% |
| | | | | | Kompost | 17,4 | 35% | 15,7 | 21% | 6,3 | 2,3 | 177% |
| | | | | Sammansättning av den totala vikten av genererat avfall | Papper | 3,5 | 7 % | 13,4 | 18% | 3,5 | 6,0 | -41% |
| | | | | | Metall | 0,0 | 0 % | 0,2 | 0% | 0 | 0 | 0% |
| | | | | | Glas | 3,0 | 6 % | 3,1 | 4% | 3,0 | 3,1 | -2% |
| | | | | | Blandat kommunalt avfall | 25,5 | 52 % | 41,6 | 56% | 20,7 | 30,4 | -32% |
| | | | | | Matavfall | 17,4 | 35 % | 15,7 | 21% | 6,3 | 2,3 | 177% |
| | Certifieringar | Cert-Tot | % | Obligatoriska certifieringar (energideklaration) | % av portföljen certifierad efter värde (€) | 96 | 97 | | | | | |
| | | | | | A | 10 | 9 | | | | | |
| | | | | | B | 27 | 18 | | | | | |
| | | | | | C | 20 | 15 | | | | | |
| | | | | | D | 16 | 20 | | | | | |
| | | | | | E | 12 | 18 | | | | | |
| | | | | | F | 6 | 10 | | | | | |
| | | | | | G | 4 | 7 | | | | | |
| | | | | Frivilliga certifieringar (t.ex. BREEAM) | % av hyresintäkter från BREEAM-certifierade fastigheter (eller likvärdigt) | 9,3 | 10,6 | | | | | |



EPRA Sustainability Performance Measures

| ESG | Påverkansområde | EPRA-kod | Enheter | Indikator | Kategori | Totalt 2025 | Totalt 2024 | Förändring* |
|------------------|-----------------|-----------------------------|---|---|--|-------------|-------------|-------------|
| Social | Mångfald | Diversity-Emp | män/kvinnor, Förändring andel kvinnor, pp | Könsfördelning | Andel kvinnor och män, medarbetare | 58/42 | 60/40 | 2 |
| | | | | Könsfördelning på olika nivåer | Styrelse | 60/40 | 67/33 | 7 |
| | | | | | Ledningsgrupp | 86/14 | 90/10 | 4 |
| | | | | | Ledande befattningshavare | 25/75 | 67/33 | 50 |
| | | | | | Övriga anställda | 53/47 | 45/55 | -8 |
| | Anställda | Emp-Training | Antal timmar | Genomsnittliga utbildningstimmar per anställd | Alla anställda | 15,5 | 3 | 417% |
| Hälsa & säkerhet | H&S-Emp | Per 100 000 arbetade timmar | Förlorade arbetsdagar | Direktanställda | 1,4 | 0 | - | |
| | | | Frånvarande | Direktanställda | 1,2 | 2,8 | -57% | |
| Styrning | Styrelse | Gov-Board | Totalt antal | Styrelsens sammansättning | Antal ledamöter i högsta styrningsorganet | 5 | 6 | -17% |
| | | | | | Andel verkställande befattningshavare | 1 | 2 | -50% |
| | | | | | Andel icke-verkställande styrelsemedlemmar | 4 | 4 | 0% |
| | | | | | Genomsnittlig styrelsemandattid (år) | 6,25 | 4,25 | 47% |

*Förändring anges i procent (%) eller procentenheter beroende på indikator.



Revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagstämman i Logistea AB, org.nr 556627-6241

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 51-54 samt 89-106 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Om denna redovisning

Års- och hållbarhetsredovisningen 2025 inkluderar Logisteas hållbarhetsredovisning för 2025 som också utgör bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport. Utgångspunkten för hållbarhetsredovisningen är Logisteas dubbla väsentlighetsanalys enligt European Sustainability Reporting Standards som är validerad med Logisteas nyckelintressenter.



- 109 Fastighetsförteckning
- 112 EPRA nyckeltalsberäkningar
- 117 Alternativa nyckeltal
- 118 Övriga definitioner
- 119 Information till aktieägarna

Övrigt



Fastighetsförteckning

Logisteas fastighetsbestånd består av 155 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 1 580 099 kvadratmeter. I fastighetsförteckningen nedan redovisas kommun, adress, lokalarea (LOA) och fastighetstyp för alla Logisteas fastigheter.

| Land | Kommun | Fastighet | Adress | LOA |
|---------|------------------|----------------------|---|--------|
| Sverige | Alingsås | Bulten 1 | Pumpgatan 8, Sävelundsgatan 2, Sävelundsgatan 4 | 22 627 |
| Sverige | Borås | Vattnet 1 | Elementgatan 1 | 2 175 |
| Sverige | Borås | Rotorn 4 | Industrigatan 12 | 6 537 |
| Sverige | Borås | Tappen 1 | Lamellgatan 1, 3 | 5 700 |
| Sverige | Borås | Vindan 1 | Ryssnäsgratan 2 | 22 474 |
| Sverige | Borås | Vindbryggan 6 | Företagsgratan 24, 22A | 5 487 |
| Sverige | Borås | Vindrosen 4 | Viaredevägen 22, B, C, D, E | 8 711 |
| Sverige | Borås | Vindtunneln 3 | Segloravägen 10 | 1 559 |
| Sverige | Borås | Viran 8 | Segloravägen 22 | 7 491 |
| Sverige | Borås (Brämhult) | Källbäckstryd 1:400 | Tvinnargatan 11 | 2 220 |
| Sverige | Bromölla | Hammaren 4 | Verkstadsgatan 7 | 55 000 |
| Sverige | Båstad | Troentorp 1:76 | Elestorsvägen 135 | 5 040 |
| Sverige | Båstad | Troentorp 1:88 | Elestorsvägen 135 | 2 830 |
| Sverige | Falkenberg | Elektrikern 1 | Åkarevägen 39 | 9 851 |
| Sverige | Falkenberg | Elektrikern 4 (Mark) | Åkarevägen 37B | - |
| Sverige | Falköping | Traversen 4 | Österängsgatan 6 | 9 800 |
| Sverige | Falun | Främby 1:33 | Källviksvägen 18 | 42 494 |
| Sverige | Gnosjö | Gårö 1:370 | Västergatan 15 | 2 400 |
| Sverige | Göteborg | Högsbo 38:11 | Sisjö Kullegata 1, 3, Södra Långebergsgratan 12 | 5 000 |
| Sverige | Hyltebruk | Västra Åkralt 1:97 | Västra Industrigatan 4, Gamla nissastigen 5 | 23 713 |
| Sverige | Härnäs | Assmundtorp 2:139 | Industrivägen 7 | 1 000 |
| Sverige | Jönköping | Backen 1:138 | Tallvägen 7 | 1 440 |
| Sverige | Jönköping | Flahult 77:7 | Momarken 7 | 5 940 |
| Sverige | Kalmar | Generatortorn 1 | Franska vägen 22 | 2 785 |
| Sverige | Kalmar | Sigillet 1 | Stämpelvägen 3 | 35 330 |
| Sverige | Karlskoga | Bofors 1:46 | Förrådsvägen 11, 13, 5, 10, 8 | 7 081 |
| Sverige | Karlskoga | Bofors 1:47 | Förrådsvägen 19, 21, 23, Hyttbacken 2, 4, 6, 8, 10, Stålverksvägen 20, Verkstadsgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11 | 25 165 |

| Land | Kommun | Fastighet | Adress | LOA |
|---------|--------------|---------------------------|--|--------|
| Sverige | Karlskoga | Bofors 1:48 | Packarevägen 31, 32, 33, 35, 37, 39, Smidesvägen 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9 | 8 939 |
| Sverige | Karlskoga | Kilsta 3:136 | Hissvägen 3, Kilsta Södra Industriväg 10, 12 | 22 238 |
| Sverige | Karlskrona | Mursleven 8 | Silvertvägen 11 | 3 489 |
| Sverige | Karlstad | Busterud 1:161 | Bråtebäcksvägen 45 | 4 200 |
| Sverige | Kramfors | Omne 6:6 | Omne 231, 233 | 7 470 |
| Sverige | Kramfors | Omne 7:9 (Mark) | Omne | - |
| Sverige | Kramfors | Frånö 12:11, 12:12, 12:13 | Hamnviksvägen 9 | 10 584 |
| Sverige | Kristianstad | Vä 1:10 | Annedalsvägen 23A, C, D, E, F | 17 704 |
| Sverige | Kristinehamn | Mjölaren 2 (Mark) | Västra Spårgatan | - |
| Sverige | Kristinehamn | Norra Höja 3:3 | Varnumsleden 9 | 20 083 |
| Sverige | Kristinehamn | Turbinen 2 | Dalavägen 23, 25 | 14 951 |
| Sverige | Kristinehamn | Mjölaren 2 (Mark) | | - |
| Sverige | Kumla | Kvarntorp 1:15 | Mexivägen 1 | 10 200 |
| Sverige | Kumla | Kvarntorp 1:7 (Mark) | Mexivägen 3 | - |
| Sverige | Kungsbacka | Duvehed 2:29 | Fjärås Industriväg 23 | 524 |
| Sverige | Kungshamn | Gravarne 3:41 | Guleskär 56 | 7 166 |
| Sverige | Laholm | Elestorp 7:532 & 7:278 | Halmstadsvägen 32 | 13 800 |
| Sverige | Ljungby | Rotorn 1 | Bredemadsvägen 3 | 15 106 |
| Sverige | Ljungby | Gänget 11 | Fabriksgatan 9, 7A, 11, 15 | 10 475 |
| Sverige | Malmö | Grönsakshandlaren 4 | Jägersrovägen 82 | 8 800 |
| Sverige | Malmö | Grönsakshandlaren 6 | Botildenborgsvägen 75 | 3 466 |
| Sverige | Malmö | Kamaxeln 1 | Kamaxelgatan 12, Ventilgatan 10 | 795 |
| Sverige | Malmö | Runstenen 18 | Käglingevägen 25, 27 | 1 600 |
| Sverige | Mjölby | Hyveln 2 | Hallevadsgatan 8 | 8 051 |
| Sverige | Mjölby | Målaren 4 | Borgmästaregatan 21 | 2 860 |
| Sverige | Mjölby | Transformatorn 2 | Transformatorgatan 2 | 6 456 |
| Sverige | Motala | Björkelund 2 | Skogvaktaregatan 3 | 2 447 |



Fastighetsförteckning

| Land | Kommun | Fastighet | Adress | LOA |
|---------|-------------|--|--|--------|
| Sverige | Mullsjö | Gyljeryd 1:43 | Industrivägen 2 | 5 922 |
| Sverige | Norrköping | Remmaren 2 | Ramshällsvägen 2 | 6 700 |
| Sverige | Nybro | Skiffern 2 | Porfyrvägen 2 | 20 000 |
| Sverige | Nyköping | Automobilen 1 | Flättnaleden 6 | 44 880 |
| Sverige | Nässjö | Utvecklingen 1 | Stenserydsvägen | 31 126 |
| Sverige | Olofström | Rösjö 1:23 | P.J Rösjös Väg 110-2, 92-8 | 8 056 |
| Sverige | Partille | Lexby 1:113 | Laxfiskevägen 10, 12 | 3 230 |
| Sverige | Partille | Lexby 11:14 | Laxfiskevägen 4 | 2 480 |
| Sverige | Partille | Lexby 11:242 | Laxfiskevägen 4a | 15 490 |
| Sverige | Partille | Ugglum 7:130 | Göteborgsvägen 104, 106, 108 | 960 |
| Sverige | Piteå | Öjebyn 144:79 | Hällanvägen 2 | 7 484 |
| Sverige | Skara | Fårtickan 1 | Björkelundsgatan 14 | 6 500 |
| Sverige | Skottorp | Skummeslöv 30:30 | Peter Möllers Väg 11 | 576 |
| Sverige | Skurup | Göte 1, 17, 20 och 21, Skurup 50:44 (1 och 2) & Skurup 51:85 | Järnvägsgatan 39 | 12 600 |
| Sverige | Skövde | Kopparn 2 | Jonstorpsgränd 25, 27, Koppargränd 7, 8 | 4 043 |
| Sverige | Skövde | Kopparn 3 | Koppargränd 1, Jonstorpsgränd 25-27 | 1 093 |
| Sverige | Skövde | Stenullen 1 | Diabasvägen 9 | 21 124 |
| Sverige | Svenljunga | Lockryd 2:73 | Europavägen 1 | 10 585 |
| Sverige | Tanum | Tanumshede 3:28 | Industrivägen 3A | 7 829 |
| Sverige | Timrå | Vivsta 13:92 | Terminalvägen 21 | 4 900 |
| Sverige | Tjörn | Aröd 1:257 | Ångholmsvägen 14 | 9 000 |
| Sverige | Tjörn | Rönnäng 1:567 | Lökholmsvägen 6 | 2 670 |
| Sverige | Tranemo | Skogarp 1:21 (Mark) | Skogarpsvägen 2 | - |
| Sverige | Tranemo | Skogarp 1:39 | Skogarpsvägen 2 | 10 100 |
| Sverige | Tranemo | Ömmestorp 1:27 | Industrigatan 1 | 8 130 |
| Sverige | Trollhättan | Grundstenen 7 | Installatörvägen 23 | 15 707 |
| Sverige | Trollhättan | Ratten 12 | Hedekullevägen 26 | 2 658 |
| Sverige | Uddevalla | Varvet 3 | Kasenabbevägen 8 | 4 241 |
| Sverige | Ulricehamn | Rönnebacken 1 | Rönnåsvägen 3A | 10 950 |
| Sverige | Urshult | Urshult 1:112 | Kanalvägen 6 | 9 043 |
| Sverige | Vaggeryd | Fåglabäck 2:25 (Mark) | Terminalvägen | - |
| Sverige | Vaggeryd | Källemo 1 | Källemogatan 12, Varlingsdalsgatan 6 | 7 552 |
| Sverige | Vaggeryd | Skogshyltan 1:4 | Munksjögatan 14, 16, 18, 20 | 22 037 |
| Sverige | Vaggeryd | Stödorp 1:7 | Munksjögatan 8, 10 | 12 253 |
| Sverige | Vansbro | Ytteråker 2:5 | Äppelbovägen 60 | 36 652 |

| Land | Kommun | Fastighet | Adress | LOA |
|--------------|--------------|---------------|--------------------------------|----------------|
| Sverige | Vara | Tornum 9:75 | Kvånum Vångavägen 1 | 11 800 |
| Sverige | Varberg | Smedjan 2 | Härdgatan 22, 24 | 9 421 |
| Sverige | Varberg | Getakårr 2:40 | Traktorvägen 1 | 15 850 |
| Sverige | Vårgårda | Svarvaren 7 | Åleden 13 | 6 805 |
| Sverige | Värnamo | Vetet 1 | Expovägen 5 | 5151 |
| Sverige | Åmål | Åmål 6:78 | Industriagatan 10 | 8 540 |
| Sverige | Ånge | Ånge 31:25 | Industrigatan 10 | 1 805 |
| | | | | 947 177 |
| Norge | | | | |
| Norge | Bryne | | Industrivegen 1 | 31 120 |
| Norge | Frøya | | Hammarvikringen 64 | 8 012 |
| Norge | Stjørdal | | Havnegata 24 | 16 700 |
| Norge | Melhus | | Hofstadvegen 15 | 4 177 |
| Norge | Melhus | | Hofstadvegen 15, plot parcel 2 | - |
| Norge | Sande | | Gjerdsvikvegen 208 | 4 800 |
| Norge | Trondheim | | Østre Rosten 102B | 5 700 |
| Norge | Trondheim | | Østre Rosten 102 | 2 475 |
| Norge | Ørland | | Havneveien 1, Uthaug | 14 010 |
| Norge | Ørland | | Valsnesveien 259 | 2 800 |
| Norge | Balsfjord | | Maren Annas vei 11 | 6 700 |
| Norge | Hitra | | Industriparkveien 35, Jøsnøya | 5 175 |
| Norge | Hitra | | Industriparkveien 43, Jøsnøya | 1 250 |
| Norge | Stjørdal | | Havnegata 16 | 6 350 |
| Norge | Trondheim | | Torgardsveien 11 | 3 329 |
| Norge | Konsvinger | | Stømnervegen 1 & 3 | 4 000 |
| Norge | Sula | | Holsneset 23-25 | 3 679 |
| Norge | Hustadvika | | Holamyra 24 | 2 919 |
| Norge | Oppdal | | Søndre Industrivegen 50 | 5 418 |
| Norge | Fredrikstad | | Kampenveien 5 | 4 394 |
| Norge | Fredrikstad | | Sørkilen 3 & Østkilen 14 | 14 800 |
| Norge | Fredrikstad | | Krosnesveien 6 | 7 400 |
| Norge | Fredrikstad | | Østkilen 1 | 1 570 |
| Norge | Fredrikstad | | Vikerveien, plot Rally | - |
| Norge | Gjesdal | | Kvernarnaveien 12 | 1 600 |
| Norge | Kristiansand | | Linneflaten 2, 4, 6 | 8 809 |
| Norge | Narvik | | Fagernessletta 10 | 6 093 |



Fastighetsförteckning

| Land | Kommun | Fastighet | Adress | LOA |
|----------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| Norge | Båtsfjord | | Strandvegen 4 | 7 761 |
| Norge | Båtsfjord | | Fagervikveien 2a og 2b | 2 810 |
| Norge | Måsøy | | Strandgata 105, Havøysund | 7 069 |
| Norge | Senja | | Vikaveien 421 | 3 800 |
| Norge | Tromsø | | Skattørvegen 78 | 1 877 |
| Norge | Vestvågøy | | Havet 45, Leknes | 14 389 |
| Norge | Alver | | Storemyra 200, Mongstad | 10 734 |
| Norge | Øygarden | | Bleivassvegen 7 og 11, Ågotnes | 5 781 |
| | | | | 227 501 |
| Danmark | | | | |
| Danmark | Fredrikshavn | | Constantiavej 31 & Århusgade 24 | 12 106 |
| Danmark | Ringkøbing-Skjern | | Tungevej 2-4, Hvide Sande | 2 807 |
| Danmark | Favrskov | | Skelvej 1, Thorsø | 8 888 |
| Danmark | Mariagerfjord | | Havrevænget 1, Hobro | 5 070 |
| Danmark | Holbæk | | Østerled 30 | 9 469 |
| Danmark | Hedensted | | Torvegade 41, Tørring | 5 739 |
| Danmark | Lolland | | Kidnakken 13, Maribo | 8 396 |
| Danmark | Vejen | | Tvilhovej 8, Tvilhov | 16 931 |
| Danmark | Hedensted | | Lundagervej 20 | 8 259 |
| Danmark | Morsø | | Rogalandsvej 3, Nykøbing Mors | 21 393 |
| Danmark | Vesthimmerland | | Fabriksvej 3 og 4, Farsø | 21 891 |
| Danmark | Skjern | | Ståljvej 1, 5-9 & Bækgårdsvej 38-40 | 40 118 |
| | | | | 161 067 |
| Finland | | | | |
| Finland | Hämeenlinna | Länsiportintie 15 | | 21 726 |
| Finland | Kuopio | Mastotie 7 | | 5 051 |
| Finland | Kuopio | Mastotie 7, plot parcel 2 | | - |
| Finland | Salo | Muurlantie 438 | | 4 482 |
| Finland | Sastamala | Pajakatu 6 | | 5 275 |
| Finland | Sastamala | Toravantie 18 | | 15 985 |
| | | | | 52 519 |
| Nederländerna | | | | |
| Nederländerna | Wichjen | | Nieuweweg 235 | 30 588 |
| Nederländerna | Someren | | Kanalstraat 107 | 24 104 |
| Nederländerna | Oldenzaal | | Textielstraat 30 | 12 974 |

| Land | Kommun | Fastighet | Adress | LOA |
|-----------------|-------------------|-----------|--|---------------|
| Nederländerna | Zwartsluis | | De Kalkovens 10 | 4 685 |
| | | | | 72 351 |
| Belgien | | | | |
| Belgien | Olen | | Industrielaan 39 | 9 000 |
| Belgien | Heist-op-den-berg | | Hulshoutsesteenweg 33 | 32 965 |
| | | | | 41 965 |
| Tyskland | | | | |
| Tyskland | Arendsee | | Ritzlebener Strasse 1, Mechau | 30 245 |
| Tyskland | Ohrdruf | | Herrenhöfer Landstrasse 6 | 24 904 |
| | | | | 55 149 |
| Polen | | | | |
| Polen | Chorzów | | 4 Olszewskiego Street/ 15 Legnicka Street | 5 248 |
| Polen | Chorzów | | 11 Kluczborska Street | 8 625 |
| Polen | Chorzów | | 15 Narutowicza Street | 6 343 |
| | | | | 20 216 |



EPRA nyckeltalsberäkningar

Rapporteringsstandard

För att skapa möjligheten för intressenter och aktieägare att kunna jämföra och utvärdera Logiteas verksamhet på ett mer transparent och korrekt sätt, rapporterar vi nyckeltal och information enligt EPRA BPRs (European Public Real Estate Association Best Practices Recommendations). Följande resultatindikatorer har utarbetats i enlighet med bästa praxis som definierats av EPRA i dess senaste utgåva av Best Practices Recommendations Guidelines, BPRs, från 2024.

EPRA BPRs fokuserar på att göra boksluten för offentliga fastighetsbolag tydligare och mer jämförbara i hela Europa. För ytterligare information om EPRA, se www.epra.com. Uträkningar och nyckeltal är översatta till svenska. Standardiserade tabeller på originalspråket engelska återfinns i den engelska versionen av Logiteas årsredovisning. Definitioner av de mest väsentliga EPRA-nyckeltalen återfinns i Alternativa nyckeltal i nästa avsnitt.

Summering av EPRA prestandamått

| | Valuta/procent | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|----------------|------------|------------|
| A EPRA resultat per aktie (EPS) | SEK | 0,84 | 0,61 |
| B EPRA Like-for-like hyrestillväxt | % | 0,2 | 4,5 |
| C EPRA NRV per aktie | SEK | 16,59 | 15,33 |
| EPRA NTA per aktie | SEK | 14,69 | 13,40 |
| EPRA NDV per aktie | SEK | 14,44 | 13,30 |
| D EPRA initial direktavkastning | % | 6,8 | 6,8 |
| EPRA "upptoppad" initial direktavkastning | % | 6,8 | 6,8 |
| E EPRA vakansgrad | % | 3 | 3 |
| F EPRA kostnadskvot (inkluderat direkta vakanskostnader) | % | 19 | 27 |
| EPRA kostnadskvot (exkluderat direkta vakanskostnader) | % | 19 | 27 |
| G EPRA belåningsgrad (LTV) | % | 49 | 48 |

Detaljer om hur uträkningarna av nyckeltalen redovisas löpande senare i kapitlet.

EPRA kapitalkostnader

| | 2025-12-31 | 2025-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2024-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------|--|--|--------------|--|--|
| | Totalt | Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande | Hänförligt till moderbolagets aktieägare | Totalt | Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande | Hänförligt till moderbolagets aktieägare |
| Samtliga siffror i miljoner SEK | | | | | | |
| Förvärv | 2 110 | - | 2 110 | 7 451 | - | 7 451 |
| Projektering | 268 | - | 268 | 232 | - | 232 |
| – Nybyggnationer | 238 | - | 238 | 186 | - | 186 |
| – Ombyggnationer ¹⁾ | 18 | - | 18 | 28 | - | 28 |
| – Större underhåll ¹⁾ | 12 | - | 12 | 18 | - | 18 |
| Förvaltningsfastigheter | 10 | - | 10 | 4 | - | 4 |
| – Inkrementell uthyrningsbar yta | - | - | - | - | - | - |
| – Ej inkrementell uthyrningsbar yta samt incitament för hyresgäster | 1 | - | 1 | 1 | - | 1 |
| – Övrig materiell oallokerad typ av kostnad | 1 | - | 1 | 1 | - | 1 |
| Kapitaliserad ränta | 8 | - | 8 | 2 | - | 2 |
| Totala kapitalkostnader | 2 388 | - | 2 388 | 7 689 | - | 7 689 |
| Omvandling från periodiserat till likvida medel | - | - | - | - | - | - |
| Totala kapitalkostnader som likvida medel | 2 388 | - | 2 388 | 7 689 | - | 7 689 |

¹⁾ Inkluderar även hyresgästförändring samt underhållskostnader vid färdigställande som en del av ombyggnationer och större underhåll.



A. EPRA Intjäning (EPRA Earnings)

EPRA intjäningstal är ett prestationsmått för fastighetsportföljen. EPRA intjäning baseras på resultaträkningen, justerad för eventuellt resultat från intressebolag, värdeförändringar från förvaltningsfastigheter, värdeförändringar av marknadsvärdet för finansiella instrument samt övriga eventuella resultateffekter från fastighetsförsäljningar med tillhörande skattekostnader.

| | 2025 Rapporterat enligt IFRS | 2025 Justeringar EPRA | 2025 Ej bestämmande inflytande ¹⁾ | 2025 EPRA intjäning | 2024 Rapporterat enligt IFRS | 2024 Justeringar EPRA | 2024 Ej bestämmande inflytande ¹⁾ | 2024 EPRA intjäning |
|---|------------------------------------|-----------------------------|--|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--|---------------------------|
| Samtliga siffror i miljoner SEK | | | | | | | | |
| Hysesintäkter | 1 072 | - | - | 1 072 | 706 | - | - | 706 |
| Fastighetskostnader | -107 | - | - | -107 | -112 | - | - | -112 |
| Övriga intäkter | 11 | - | - | 11 | 7 | - | - | 7 |
| Driftnetto | 1 976 | - | - | 1 976 | 601 | - | - | 601 |
| Övriga kostnader | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Central administration | -100 | - | - | -100 | -81 | - | - | -81 |
| Resultat från intressebolag och JVs | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Finansnetto | -365 | - | - | -365 | -309 | - | - | -309 |
| Förvaltningsresultat | 511 | - | - | 511 | 211 | - | - | 211 |
| Värdeförändringar netto | 518 | -518 | - | - | 236 | -236 | - | - |
| Upplösning goodwill | - | - | - | - | -8 | 8 | - | - |
| Resultat före skatt/EPRA resultat före skatt | 1 030 | -518 | - | 511 | 439 | -228 | - | 211 |
| Aktuell skatt | -56 | - | - | -56 | -22 | - | - | -22 |
| Förändring av uppskjuten skatt | -193 | 154 | - | -39 | -86 | 107 | - | 21 |
| Periodens resultat/EPRA intjäning | 781 | -364 | - | 417 | 331 | -121 | - | 210 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier (miljoner) | | | | 494,9 | | | | 344,8 |
| EPRA intjäning per aktie (SEK) | | | | 0,84 | | | | 0,61 |

1) Exkluderar ej bestämmande inflytande i relation till justeringar EPRA.

B. EPRA Like-for-like hyrestillväxt

EPRA like-for-like hyrestillväxt illustrerar hur de underliggande hyresintäkterna har förändrats över tid. Vi har valt att exkludera hyrestillägg från de totala hyresintäkterna för att visa den faktiska hyrestillväxten utan att ta hänsyn till ändrad förbrukning och prisförändringar i våra hyresgästers användning av exempelvis el och värme.

Like-for-like hyrestillväxt

| Samtliga siffror i miljoner SEK förutom årlig förändring | Like-for-like portfölj | Förvärv | Färdigställda projekt | Avyttringar | Totalt |
|--|---------------------------|------------|--------------------------|-------------|--------------|
| Hysesintäkter exklusive hyrestillägg 2024 | 343 | 299 | 0 | 2 | 645 |
| Förändring | 1 | 367 | 0 | -1 | 366 |
| Hysesintäkter exklusive hyrestillägg 2025 | 344 | 666 | 0 | 1 | 1 011 |
| Årlig förändring | 0,2% | | | | 56,8% |



C. EPRA's Substansvärdesnyckeltal (EPRA Net Asset Value Metrics)

Substansvärdet är summan av det egna kapitalet som förvaltas för dess ägare. Substansvärdet kan räknas ut på många olika sätt, där skillnaden oftast förklaras av fastighetsportföljens avkastning. Logistea presenterar tre olika substansvärdesuträkningar som finns med i EPRA's BPR riktlinjer; EPRA NRV, EPRA NTA samt EPRA NDV.

EPRA Nettoåterställningsvärde (EPRA Net Reinstatement Value – NRV)

Målet med nyckeltalet EPRA NRV är att belysa värdet av nettotillgångarna på lång sikt och baseras på att inga tillgångsförsäljningar genomförs. Tillgångar och skulder som inte förväntas utkristalliseras under normala förhållanden, såsom förändringar i verkligt värde på finansiella derivat och uppskjuten skatt på orealiserade värdeförändringar för fastigheter, exkluderas därför. Bolagstransaktioner med fastigheter som underliggande tillgång, som har varit huvuddelen av Logisteas förvärvsmetodik, belastas i dagsläget inte av några lagfartskostnader varpå sådana kostnader inte ingår i Logisteas värderingsintyg. Följaktligen genomförs inga justeringar för lagfartskostnader (real estate transfer taxes) i Logisteas beräkningar av EPRA NRV.

EPRA Materiella nettotillgångar (EPRA Net Tangible Assets – NTA)

EPRA NTA fokuserar på att reflektera bolagets materiella tillgångar och baseras på att bolaget köper och säljer tillgångar, varpå viss del av uppskjuten skatteskuld oundvikligen realiserar. Logistea har antagit det andra alternativet i EPRA's riktlinjer för att justera för uppskjuten skatt. Uppskattningen av den verkliga uppskjutna skatteskulden baseras på hur Logistea genomfört fastighetstransaktioner de senaste åren.

| | 2025-12-31 | 2025-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2024-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------|--|---|--------------|--|---|
| | Totalt | Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande | Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NRV) | Totalt | Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande | Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NRV) |
| Samtliga siffror i miljoner SEK | | | | | | |
| Eget kapital enligt IFRS | 7 854 | - | 7 854 | 6 826 | - | 6 826 |
| Substansvärde (NAV) verkligt värde | 7 854 | - | 7 854 | 6 826 | - | 6 826 |
| Uppskjuten skatt fastigheter och derivat netto | 633 | - | 633 | 481 | - | 481 |
| Verkligt värde netto derivat | -18 | - | -18 | -27 | - | -27 |
| EPRA Nettoåterställningsvärde (NRV) | 8 469 | - | 8 469 | 7 281 | - | 7 281 |
| Utestående aktier vid periodens slut (miljoner) | | | 510,6 | | | 474,6 |
| EPRA NRV per stamaktie (SEK) | | | 16,6 | | | 15,3 |

| | 2025-12-31 | 2025-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2024-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------|--|---|--------------|--|---|
| | Totalt | Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande | Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NTA) | Totalt | Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande | Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NTA) |
| Samtliga siffror i miljoner SEK | | | | | | |
| Eget kapital enligt IFRS | 7 854 | - | 7 854 | 6 826 | - | 6 826 |
| Substansvärde (NAV) verkligt värde | 7 854 | - | 7 854 | 6 826 | - | 6 826 |
| Återföring uppskjuten skatt netto | 633 | - | 633 | 481 | - | 481 |
| Bedömd verklig uppskjuten skatt | -486 | - | -486 | -399 | - | -399 |
| Verkligt värde netto derivat | -18 | - | -18 | -27 | - | -27 |
| Goodwill (exkl. uppskjuten skatt) | -483 | - | -483 | -513 | - | -513 |
| Immateriella tillgångar | -2 | - | -2 | -2 | - | -2 |
| EPRA Materiella nettotillgångar (NTA) | 7 499 | - | 7 499 | 6 367 | - | 6 367 |
| Utestående aktier vid periodens slut (miljoner) | | | 510,6 | | | 474,6 |
| EPRA NTA per stamaktie (SEK) | | | 14,7 | | | 13,4 |

**Estimerad verklig uppskjuten skatteskuld**

Koncernens beräknade verkliga uppskjutna skatteskuld relaterad till temporära skillnader av fastighetsvärden har beräknats till 5,15 procent, vilket grundar sig i Logisteas uppfattning av marknadspraxis som är 25% avdrag för den uppskjutna skatten som är beräknad till 20,6 procent. Vidare uppskattas den verkliga uppskjutna skatteskulden relaterad till uppskjuten vinst/förlust till 20,6 procent, vilket är den aktuella skattesatsen i Sverige för räkenskapsåren 2024 och 2025.

EPRA Försäljningsvärde Netto (EPRA Net Disposal Value – NDV)

EPRA NDV-måttet förser läsaren av den finansiella rapporten med ett scenario där uppskjuten skatt, finansiella instrument och ett antal övriga justeringar beräknas i förhållande till hela skulden. Detta gör det möjligt för läsaren att förstå den fulla omfattningen av skulder och resulterande aktieägarvärde vid en ordnad försäljning av verksamheten och/eller om skulder inte hålls till förfallodagen. Nyckeltalet ska inte anses som ett "likvidations-NAV" för Logistea eftersom verkliga värden eventuellt inte representerar likvidationsvärden och eftersom en omedelbar realisering av Logisteas tillgångar kan struktureras som bolagsförsäljningar, vilket resulterar i att endast delar av den uppskjutna skatteskulden realiserar.

D. EPRA nettoavkastning (EPRA Net Initial Yield – NIY)

EPRAAs nettoavkastning (NIY) mäter de årliga hyresintäkterna baserat på de kontanta betalningarna fram till balansdagen, minus ej vidarefaktureringsbara driftskostnader, dividerat med fastighetens marknadsvärde, ökat med uppskattade förvärvskostnader. EPRA "Upptoppad" NIY utgår från EPRA NIY med justering för hyresrabatter på balansdagen eller övriga ej förfallna leasingincitament såsom hyrestrappor.

| Samtliga siffror i miljoner SEK | 2025-12-31 Nominell skatteskuld | 2025-12-31 Verklig skatteskuld | 2024-12-31 Nominell skatteskuld | 2024-12-31 Verklig skatteskuld |
|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Anläggningstillgångar | 625 | 486 | 475 | 399 |
| Finansiella instrument | 7 | - | 6 | - |
| Obeskattade reserver | - | - | - | - |
| Underskottsavdrag | - | - | - | - |
| Uppskjuten skatteskuld | 633 | 486 | 481 | 399 |

| Samtliga siffror i miljoner SEK | 2025-12-31 Totalt | 2025-12-31 Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande | 2025-12-31 Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NDV) | 2024-12-31 Totalt | 2024-12-31 Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande | 2024-12-31 Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NDV) |
|---|----------------------|---|--|----------------------|---|--|
| Eget kapital enligt IFRS | 7 854 | - | 7 854 | 6 826 | - | 6 826 |
| Substansvärde (NAV) verkligt värde | 7 854 | - | 7 854 | 6 826 | - | 6 826 |
| Goodwill från uppskjuten skatt | -483 | - | -483 | -513 | - | -513 |
| EPRA Försäljningsvärde netto (NDV) | 7 371 | - | 7 371 | 6 313 | - | 6 313 |
| Utestående aktier vid periodens slut (miljoner) | | | 510,6 | | | 474,6 |
| EPRA NDV per stamaktie (SEK) | | | 14,7 | | | 13,3 |

| Samtliga siffror i miljoner SEK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Förvaltningsfastigheter – helägda | 15 729 | 13 221 |
| Förvaltningsfastigheter – del av JV | - | - |
| Summa fastighetsportfölj | 15 729 | 13 221 |
| Exkludering projekt, mark och byggnationer | -321 | -333 |
| Summa förvaltningsportfölj | 15 408 | 12 888 |
| Uppskattade kostnader för köpare | 10 | 10 |
| Uppdaterad värdering förvaltningsportfölj | 15 418 | 12 898 |
| 12 månaders rullande hyresintäkt | 1 107 | 923 |
| Uppskattade driftsdebiteringar | -60 | -47 |
| Årlig nettohyra | 1 047 | 876 |
| Hyresrabatter | - | - |
| Upptoppad årlig nettohyra | 1 047 | 876 |
| EPRA NIY (nettoavkastning) | 6,8 | 6,8 |
| EPRA "Upptoppad" NIY nettoavkastning | 6,8 | 6,8 |



E. EPRA vakans (EPRA Vacancy)

Estimerade marknadshyror (Estimated Market Rental Value – ERV) för vakanta ytor dividerat med estimerade marknadshyror för hela fastighetsportföljen. Samtliga nyckeltal är justerade för verklig ägandedel för varje fastighet.

Större delen av ökningen är hänförlig till uppkomna vakanser samt uppdaterade värden av de vakanta ytorna.

| Samtliga siffror i miljoner SEK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Marknadshyror vakanta ytor | 36 | 29 |
| Total marknadshyra | 1 143 | 953 |
| EPRA Vakansgrad | 3% | 3% |

F. EPRA kostnadskvot (EPRA Cost Ratio)

Central administrationskostnad samt fastighetskostnader (inkluderat och exkluderat för direkta vakanskostnader) dividerat med bruttohyresintäkter.

| Samtliga siffror i miljoner SEK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------|-------------|
| Fastighetskostnader | -107 | -112 |
| Central administrationskostnad | -100 | -81 |
| Återföring: Tomträttsavgäld | 0 | 0 |
| EPRA kostnad (inkluderat direkta vakanskostnader) | -207 | -193 |
| Direkta vakanskostnader | 0 | 0 |
| EPRA kostnad (exkluderat direkta vakanskostnader) | -207 | -193 |
| Hyresintäkter brutto minus tomträttsavgäld | 1 072 | 706 |
| Totala hyresintäkter brutto minus tomträttsavgälder | 1 072 | 706 |
| EPRA kostnadskvot (inkluderat direkta vakanskostnader) | 19% | 27% |
| EPRA kostnadskvot (exkluderat direkta vakanskostnader) | 19% | 27% |

G. EPRA belåningsgrad (EPRA Loan To Value – LTV)

Räntebärande skulder exkluderat med likvida medel dividerat med portföljens fastighetsvärden. Nyckeltalet visar hur stor del av fastighetsbeståndet som är finansierat med skulder belyser refinansieringsrisken för bolaget.

1) Innehåller leverantörsskulder, övriga kort- och långfristiga skulder, kundfordringar och övriga tillgångar, exkluderat övriga finansiella tillgångar.

| | 2025-12-31 | 2025-12-31 | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2024-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------|---------------|--|--|---------------|--|--|
| Samtliga siffror i miljoner SEK | Totalt | Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande | Hänförligt till moderbolagets aktieägare | Totalt | Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande | Hänförligt till moderbolagets aktieägare |
| Banklån | 7 264 | - | 7 264 | 6 135 | - | 6 135 |
| Obligationslån | 850 | - | 850 | 600 | - | 600 |
| Övriga räntebärande skulder | 22 | - | 22 | 37 | - | 37 |
| Övriga nettoskulder ¹⁾ | 121 | - | 121 | 6 | - | 6 |
| Likvida medel | -485 | - | -485 | -376 | - | -376 |
| Nettoskulder | 7 772 | - | 7 772 | 6 403 | - | 6 403 |
| Förvaltningsfastigheter | 15 408 | - | 15 408 | 12 888 | - | 12 881 |
| Projektfastigheter | 321 | - | 321 | 333 | - | 333 |
| Summa fastighetsvärde | 15 729 | - | 15 729 | 13 221 | - | 13 221 |
| EPRA Belåningsgrad (LTV) | 49,4% | | 49,4% | 48,4% | | 48,4% |



Alternativa nyckeltal

Avstämningstabeller för Logisteas nyckeltal finns på Logisteas webbplats under Finansiella rapporter.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med genomsnittet av ingående och utgående eget kapital¹⁾. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde.

Direktavkastning

Driftnettot enligt intjäningsförmågan exklusive projektfastigheter i relation till förvaltningsfastigheternas verkliga värde, exkluderande projektfastigheter.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital¹⁾ på balansdagen i relation till antal utestående stamaktier.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Årligt kontrakterat hyresvärde (hyresintäkter plus indextillägg) dividerat med hyresvärde exklusive projektfastigheter på balansdagen.

EPRA NRV

Eget kapital¹⁾ med återläggning av derivat och uppskjuten skatt relaterat till värdeförändringar för fastigheter och derivat.

EPRA NTA

EPRA NRV med avdrag för immateriella tillgångar och bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt, 5,25 procent.

EPRA NDV

EPRA NTA med återläggning av immateriella tillgångar, derivat och uppskjuten skatt relaterad till övervärde vid tranaktion.

EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för aktuell skatt samt uppskjuten skatt på underskott och obeskattade reserver per stamaktie.

Förvaltningsresultat justerat för jämförelsestörande poster

Förvaltningsresultatet för perioden exklusive ej återkommande resultatposter som stör jämförelsen med andra perioders resultat.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier före eventuell utspädning.

Genomsnittligt antal utestående stamaktier

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden.

Genomsnittlig upplåningsränta

Viktad genomsnittlig räntesats på räntebärande skulder inklusive effekter från derivat, på balansdagen.

Hyresintäkt exklusive hyrestillägg

Hyresintäkter rensat för intäkter för debiterade media-kostnader för att visa fasta hyresintäkter plus indextillägg.

Justerad överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter exklusive hyrestillägg.

Jämförelsestörande poster

Följande kostnadsposter har klassificerats som jämförelsestörande poster då de är ej återkommande och påverkar resultatanalysen markant vid jämförelse mellan perioderna:

December 2024 - Kostnad om 48 msek uppkommen vid återköp av säkerställt obligationslån. Redovisad under finansiella kostnader.

September 2025 - Kostnad om 10 msek uppkommen vid beslut om extra ersättning till vd och vice vd. Se delårsrapport för Q3 2025 för mer information. Kostnaden är redovisad under central administration.

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto med avdrag för kostnader för central administration dividerat med räntekostnader och ränteintäkter (exkl. tomträtt och IFRS 16) för senaste 12-månadersperioden.

Skuldkvot

Nettoskuld på balansdagen i förhållande till tolv månaders framåtriktat driftnetto minus centrala administrationskostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NRV) per stamaktie

Eget kapital¹⁾ med återläggning av uppskjuten skatteskuld hänförlig till värdeförändringar av fastigheter och temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde på fastigheter samt resultat från värdeförändringar av derivat, i relation till antal utestående stamaktier, efter eventuell utspädning, på balansdagen.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Logistea tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen. Härledning av alternativa nyckeltal återfinns på Logisteas webbplats.

1) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.



Övriga definitioner

Aktiekurs per stamaktie

Aktiekurs på balansdagen.

Antal förvaltningsfastigheter

Antal förvaltningsfastigheter i balansräkningen innefattar fastigheter under löpande förvaltning samt projektfastigheter.

Antal utestående stamaktier

Antal utestående stamaktier på balansdagen.

Byggrätt

Bedömd byggbar BTA, bruttoarea, i kvadratmeter.

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Fast valuta

Resultat i sek exklusive valutaförändringar under perioden.

Förlängningsbar swap

En kombination av en sedvanlig ränteswap samt en swaption där Logistea köpt en ränteswap samt sålt eller ställt ut en swaption. Motparten, banken, har vid löptidens slut möjligheten (inte rätten) att förlänga ränteswapen med ett förutbestämt antal år. Motparten kan tänkas förlänga ränteswapen om marknadsräntan understiger den fasta räntan till vilken ränteswapen tecknats.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder på balansdagen.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid på räntan för räntebärande skulder.

Hyresvärde

Årligt kontraktsvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Nettouthyrning

Hyresvärde för periodens nytecknade hyresavtal med avdrag för hyresvärde för periodens uppsägningar, omförhandlingar och konkurser.

Orealiserade värdeförändringar

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, avyttringar och investeringar för perioden.

Performance swap

En kombination av en ränteswap samt ett räntetak där Logistea köpt en ränteswap samt sålt/ställt ut ett räntetak. Den fasta räntan i ränteswapen betalas så länge 3-månaders Stibor ligger under respektive vald barriärnivå vid varje given räntesättningsperiod. Skulle 3-månaders Stibor ligga på eller över respektive barriärnivån inför en ny räntesättningsperiod då utgår räntesäkringen för den ränteperioden och Logistea betalar 3-månaders Stibor tills dess att 3-månaders Stibor faller under barriärnivån igen och då betalar Logistea återigen den fasta räntan i aktuell performance swap.

Stängningsbar swap

En kombination av en ränteswap och en swaption där Logistea sålt möjligheten eller optionen till motparten att stänga ränteswapen i förtid efter ett visst antal förutbestämde månader och därefter var tredje månad under resterande löptiden. För detta erhåller Logistea en premie. Produkten bör snarare ses som en kassaflödesprodukt och inte en räntesäkringsprodukt.

Projektfastigheter

Fastigheter där pågående om- eller tillbyggnation påverkar hyresvärdet mer än 40 procent.

Ränteswap

Ett derivatavtal där två parter byter ränteflöden under en bestämd tidsperiod. Den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Då Logisteas skuldportfölj består av rörliga bank- och obligationslån med en fast marginal, men med en rörlig komponent i form av 3-månaders Stibor, har Logistea valt att köpa ränteswapar för att således betala en fast ränta och erhålla Stibor 3-månaders räntan. På det sättet har Logistea bundit räntan för del av lånen.

Räntetak

Ett tak sätts för den rörliga räntan i form av en i förväg bestämd räntenivå (barriär). Går den rörliga räntan över barriärnivån erhåller Logistea räntan över barriärnivån.

Säkerställd belåningsgrad

Säkerställda skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värden.



Information till aktieägarna

Årsstämma

Årsstämma i Logistea äger rum fredagen den 8 maj 2026 kl. 10.00 i Advokatfirman Cederquists lokaler på Hovslagargatan 3 i Stockholm. Inregistrering inleds kl 09:30.

Anmälan

Aktieägare som vill delta i årsstämman ska

- Dels vara införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den (29 april 2026);
- Dels senast måndagen den (4 maj 2026) anmäla sitt deltagande hos bolaget under adress: Advokatfirman Cederquist Box 1670, 111 96 Stockholm, Att: Morwarid Sediqi eller via e-post: morwarid.sediqi@cederquist.se.

Vid anmälan ska uppges namn, person-/organisationsnummer, aktieinnehav, adress, telefonnummer dagtid och uppgift om eventuella biträden samt i förekommande fall uppgift om ställföreträdare. Till anmälan ska därtill i förekommande fall bifogas fullständiga behörighetshandlingar såsom registreringsbevis eller motsvarande.

Förvaltarregistrerade aktier

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier hos bank eller annan förvaltare, måste, för att äga rätt att delta i årsstämman, tillfälligt inregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB. Aktieägare som önskar sådan omregistrering måste underrätta sin förvaltare om detta enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer.

Utdelning

Styrelsens mål är att årligen föreslå årsstämman att besluta om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets förvaltningsresultat. Styrelsen avser att under de närmaste åren prioritera tillväxt framför utdelning, vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning till stamaktier. Styrelsen har beslutat att föreslå en utdelning om 0,2 kronor per aktie till kommande årsstämma i maj 2026. För räkenskapsåret 2024 lämnades en utdelning om 0,1 krona per aktie.

Kommande informationstillfällen

- Delårsrapport för det första kvartalet, januari – mars 2026, avges den 28 april 2026.
- Årsstämma 2026 hålls i Stockholm den 8 maj 2026.
- Delårsrapport för det andra kvartalet, april – juni 2026, avges den 9 juli 2026.
- Delårsrapport för det tredje kvartalet, juli – september 2026, avges den 22 oktober 2026.

Logistea AB (publ) – Org nr 556627-6241 – Säte i Stockholm
Postadress: Logistea AB, Box 5089, 102 42 Stockholm
För mer information, besök www.logistea.se



LOGISTEA