

CELLBES



Q3 2026

Delårsrapport januari – september



Fortsatt lönsam tillväxt

Summering

perioden
januari –
september
2026

- Intäkterna ökade med 19 procent och uppgick till 949 msek (798). Intäkterna i fast valuta uppgick till 934 msek (807).
- Driftnettot ökade med 18 procent till 859 msek (725). Driftnettot i fast valuta uppgick till 844 msek (734).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 486 msek (376). Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 23 procent till 0,95 kronor (0,77).
- Resultatet före skatt uppgick till 978 msek (847), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med 430 msek (485).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 25 procent och uppgick till 428 msek (343).
- Resultat per aktie före utspädning uppgick till 1,51 kr (1,36).
- Substansvärde per aktie ökade till 18,8 kr (16,6).
- Fastighetsvärdet uppgick till 19 387 msek (15 729), påverkat av valutaförändringar om 636 msek (-187).
- Under perioden har 21 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 2 633 msek tillträtts.

Summering

kvartalet
juli – september
2026

- Intäkterna ökade med 14 procent och uppgick till 327 msek (288). Intäkterna i fast valuta uppgick till 325 msek (287).
- Driftnettot ökade med 11 procent till 299 msek (269). Driftnettot i fast valuta uppgick till 297 msek (268).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 173 msek (130). Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 31 procent till 0,34 kr (0,26).
- Resultatet före skatt uppgick till 442 msek (342), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med 225 msek (173).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 11 procent och uppgick till 147 msek (132).
- Resultat per aktie före utspädning uppgick till 0,65 kr (0,52).
- Under kvartalet har fem fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 1 237 msek tillträtts och en fastighet med ett underliggande fastighetsvärde om 40 msek frånträtts.
- I augusti tilldelades Logistea utmärkelsen Årets Börsbolag 2026.

Finansiell översikt

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Intäkter	949	798	327	288	1 234	1 083
Driftnetto	859	725	299	269	1 110	976
Förvaltningsresultat	486	376	173	130	621	511
Periodens resultat före skatt	978	847	442	342	1 160	1 030
Periodens resultat	769	667	330	268	882	781
Fastighetsvärde	19 387	15 642	19 387	15 642	19 387	15 729
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	8,6	9,4	8,6	9,4	8,6	9,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	97,0	97,5	97,0	97,5	96,9
Direktavkastning, %	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,8
Soliditet, %	41,3	45,0	41,3	45,0	41,3	44,9
Belåningsgrad, %	51,9	48,0	51,9	48,0	51,9	48,4
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,66	2,45	2,66	2,45	2,66	2,56
Substansvärde (NRV) per stamaktie, kr	18,84	16,49	18,84	16,49	18,84	16,59
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,95	0,77	0,34	0,26	1,22	1,04
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	1,51	1,36	0,65	0,52	1,73	1,58

Händelser efter balansdagen

- Den 29 september tecknade Logistea avtal om förvärv av en fullt uthyrd fastighetsportfölj på Jylland i Danmark med Velux som hyresgäst. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 1 010 msek och portföljen tillträdde den 15 oktober.



Kvartalet har för oss på Logistea präglats av hög transaktionsaktivitet där vi genomfört flera värdeskapande förvärv.

Niklas Zuckerman
VD

Värdeskapande tillväxt och kraftigt ökad intjäningsförmåga

Logistea fortsätter att leverera lönsam tillväxt. Under det tredje kvartalet har vi genomfört flera värdeskapande förvärv, fortsatt levererat en positiv nettouthyrning samt markant stärkt intjäningsförmågan per aktie. Med ett tydligt fokus på kassaflödesgenererande fastigheter, långa hyresavtal och finansiell disciplin står bolaget väl rustat att ta tillvara på de möjligheter som uppstår i en dynamisk omvärld.

Rekordkvartal

Under årets första nio månader ökade intäkterna med 19 procent till 949 msek och förvaltningsresultatet ökade med 29 procent till 486 msek. Förvaltningsresultatet per aktie steg med 23 procent till 0,95 kronor. För det tredje kvartalet redovisar vi vårt högsta driftnetto och förvaltningsresultat någonsin, 299 msek (269) respektive 173 msek (130). Substansvärdet (NRV) uppgick till 18,8 kronor per aktie, en ökning med 14 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år.

Förvärv som stärker portföljen

Kvartalet har för oss på Logistea präglats av hög transaktionsaktivitet där vi genomfört flera resultatförbättrande förvärv. Vi har tillträtt fem fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,2 mdsek. Det största förvärvet är en terminalfastighet i Stockholm om 54 000 kvadratmeter. Den är fullt uthyrd till DSV Road med en genomsnittlig återstående

hyrestid om sju år och tillför cirka 72,5 msek i årliga hyresintäkter. Förvärvet är vårt första i Stockholmsregionen där vi adderar en terminalbyggnad i bästa tänkbara logistikläge med en stark hyresgäst. I Finland har vi tillträtt tre fullt uthyrda fastigheter i Tammerfors, Uleåborg och Vanda.

Den 29 september tecknade vi avtal om att förvärva en portfölj på Jylland, fullt uthyrd till Velux som hyresgäst. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 1,0 mdsek och portföljen tillträdde efter kvartalets utgång den 15 oktober. Inkluderat Velux-portföljen har vi under 2026 tillträtt fastigheter för cirka 3,7 mdsek. Fastighetsvärdet överstiger i och med detta förvärv 20 mdsek, varav 2 mdsek i Danmark samt 1 mdsek i Finland, vilket skapar såväl operationella som finansiella synergier. Under kvartalet har vi avyttrat en mindre fastighet i Kongsvinger till den befintliga hyresgästen, cirka tio procent över bokfört värde.

Kraftigt ökad intjäningsförmåga

Förvärven ger ett tydligt avtryck i intjäningsförmågan. Förvaltningsresultatet per aktie enligt intjäningsförmågan ökade under kvartalet från 1,33 till 1,47 kronor, motsvarande cirka 11 procent. Sedan årsskiftet är ökningen 25 procent. Inklusive Velux-portföljen uppgår förvaltningsresultatet per aktie enligt intjäningsförmågan till 1,55 kronor. Ökningen är framför allt ett resultat av att vi har kunnat förvärva fastigheter med en god yield-spread mot kostnaden för lånat kapital.

Positiv nettouthyrning

Nettouthyrningen var positiv under det tredje kvartalet och uppgår för årets första nio månader till 23 msek (-4). Den ekonomiska uthyrningsgraden steg till 97,5 procent, jämfört med 97,0 procent vid halvårsskiftet. Därtill har vi tecknat avtal om cirka 15 msek i årliga hyresintäkter där hyresgästerna ännu inte har tillträtt, vilket ger ytterligare stöd för intjäningen framåt.

Stabil finansiell ställning

Belåningsgraden uppgick till 51,9 procent och räntetäckningsgraden till 2,7 gånger, väl inom våra riskbegränsningar. Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,2 procent, att jämföras med 4,4 procent vid ingången av året. Per utgången av kvartalet uppgick säkringsgraden till 67,0 procent och den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,9 år. Vi fortsätter att bevaka den volatila räntemarknaden med målsättning att upprätthålla en hög förutsägbarhet i vårt finansnetto.

Framåtblick

Transaktionsmarknaden för logistikfastigheter är god, särskilt i Sverige och Finland där vi ser goda möjligheter att fortsätta växa med lönsamhet. Vårt fokus ligger på förvärv som ökar förvaltningsresultatet per aktie. Utvecklingen av Lockryd Industripark ger oss dessutom en betydande långsiktig möjlighet. Sammantaget står Logistea starkt positionerat inför årets sista kvartal.

Logistea i korthet

Logistea i siffror

8,6

Genomsnittlig återstående kontraktstid, år

97,5

Uthyrningsgrad, %

6,7

Direktavkastning, %

51,9

Belåningsgrad, %

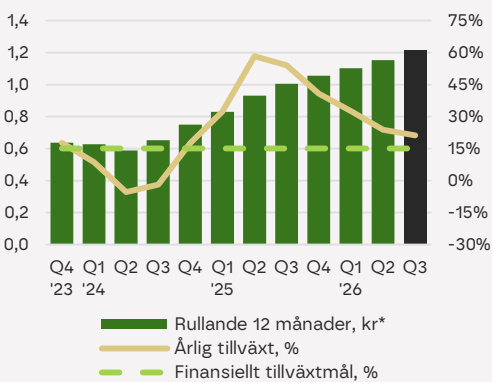
Intjäningsförmåga

MSEK	2026-10-22	2026-10-01	2026-07-01	2026-04-01	2026-01-01	2025-10-01	2025-07-01	2025-04-01
Förvaltningsfastigheter								
Hyresvärde	1 475	1 397	1 283	1 267	1 143	1 107	1 087	981
Vakans	-36	-36	-38	-38	-36	-33	-34	-29
Hyrestillägg	65	65	64	60	60	67	66	63
Fastighetskostnader	-148	-148	-136	-130	-120	-119	-119	-114
Projektfastigheter								
Hyresvärde	-	-	-	-	-	15	15	15
Fastighetskostnader	-	-	-	-	-	-1	-1	-1
Driftnetto	1 357	1 279	1 173	1 159	1 047	1 036	1 014	915
Central administration	-81	-81	-81	-81	-83	-79	-76	-74
Finansnetto	-483	-445	-414	-406	-361	-367	-368	-345
Förvaltningsresultat	792	753	678	672	603	590	571	497
Förvaltningsresultat per aktie	1,55	1,47	1,33	1,32	1,18	1,16	1,12	1,05

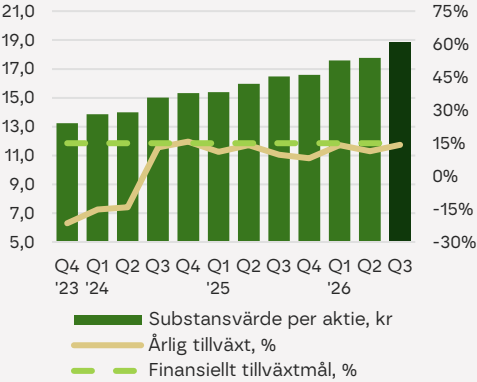
Mer information om intjäningsförmågan finns i avsnittet Övrig information.

Finansiella mål

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



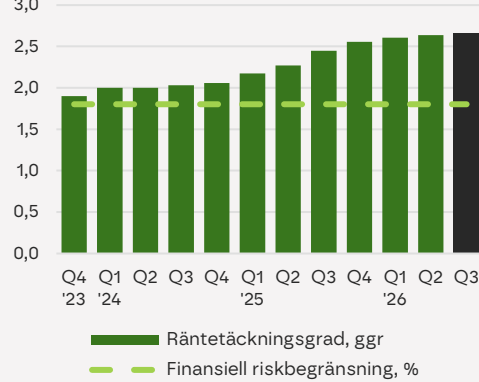
Substansvärde per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.



Belåningsgraden ska långsiktigt uppgå till högst 60 procent.



Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,8 ggr.



*Justerat för jämförelsestörande poster

Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	Not	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
		2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Hysesintäkter	2	945	787	324	280	1 230	1 072
Övriga intäkter		4	11	3	8	4	11
Intäkter		949	798	327	288	1 234	1 083
Fastighetskostnader		-90	-73	-28	-19	-124	-107
Driftnetto	2	859	725	299	269	1 110	976
Central administration		-60	-75	-19	-35	-85	-100
Finansnetto	3	-313	-274	-107	-104	-404	-365
Förvaltningsresultat		486	376	173	130	621	511
Värdeförändringar fastigheter		430	485	225	173	462	517
Värdeförändringar derivat		65	-14	47	39	80	1
Upplösning goodwill		-3	-	-3	-	-3	-
Resultat före skatt		978	847	442	342	1 160	1 030
Aktuell skatt		-63	-31	-38	-13	-88	-56
Uppskjuten skatt		-146	-149	-74	-61	-190	-193
Periodens resultat		769	667	330	268	882	781
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets ägare		769	667	330	268	882	781
Resultat per aktie							
Resultat per aktie, kr		1,51	1,36	0,65	0,52	1,73	1,58
Resultat per aktie efter utspädning, kr		1,51	1,36	0,65	0,52	1,73	1,58

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Periodens resultat	769	667	330	268	882	781
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat						
Omräkningsdifferenser	367	-113	170	-15	289	-191
Totalresultat för perioden	1 136	554	500	253	1 171	590

Resultatanalys

Intäkter

Hysesintäkterna exklusive hyrestillägg ökade under perioden med 21 procent till 900 msek (744) och de totala intäkterna uppgick till 949 msek (798). Intäkterna har ökat främst till följd av förvärvade fastigheter. Intäkterna har påverkats positivt med 2 procent, motsvarande 15 msek, kopplat till valutakursrörelser från ingången av året.

I jämförbart bestånd, som per balansdagen motsvarade 77 procent av koncernens totala hyresintäkter, ökade hyresintäkterna exklusive hyrestillägg med 2,6 procent, tillika 18 msek, jämfört med samma period föregående år. Valutaeffekt i jämförelse med motsvarande period föregående år har haft en positiv påverkan om 3 msek. Ökningen av hyresintäkterna exklusive hyrestillägg är främst hänförlig till omförhandling av befintliga hyresavtal och genomförd indexering under perioden. Detta har delvis motverkats av en något ökad vakans. För ytterligare information om hyresintäkternas sammansättning hänvisas till Not 2.

Intäkterna för kvartalet ökade med 14 procent och uppgick till 327 msek (288). I jämförbart bestånd uppgick ökningen till 2 procent, tillika 4 msek, av hyresintäkter exklusive hyrestillägg. Intäkterna i kvartalet har påverkats positivt med 1 procent, motsvarande 2 msek, kopplat till valutakursrörelser från ingången av kvartalet.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -90 msek (-73). I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 17 procent, tillika -11 msek. Detta till följd av att kostnader relaterade till interna förvaltningskostnader under perioden har ökat med 16 msek varav merparten är hänförlig till en omklassificering mellan fastighetskostnader och kostnader för central administration. Någon valutaeffekt föreligger inte i jämförelse med motsvarande period föregående år, då de utländska fastigheterna till övervägande del omfattas av triple-net avtal där hyresgästerna själva står för fastighetskostnaderna.

De ökade fastighetskostnaderna har till stor del motverkats av lägre hyresförluster. Merparten av driftskostnaderna har under perioden vidaredebiterats hyresgästerna i enlighet med gällande hyresavtal. För ytterligare information om vidarefakturerings av fastighetskostnader hänvisas till Not 2.

I kvartalet uppgick fastighetskostnaderna till -28 msek (-19), där fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd ökat med 30 procent tillika -5 msek. Ökningen är främst hänförlig till omklassificering mellan fastighetskostnader och kostnader för central administration.

Driftnetto

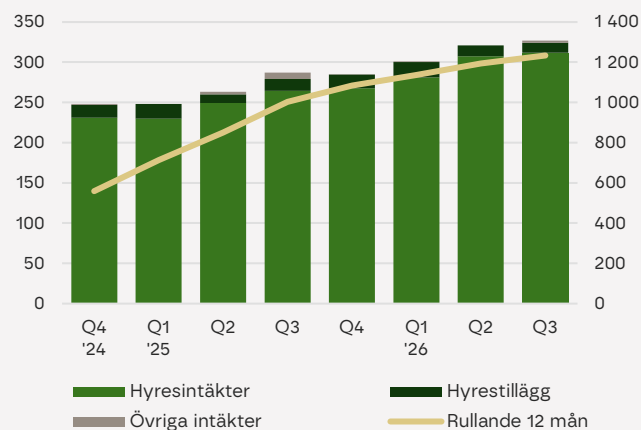
Genomförda förvärv är den främsta förklaringen till att driftnettot under perioden ökade med 18 procent till 859 msek (725). Driftnettot påverkades positivt av valutakursrörelser från årets ingång med 15 msek, motsvarande 2 procent.

I jämförbart bestånd har driftnettot ökat med 1 procent tillika 4 msek. Valutaeffekt i jämförelse med motsvarande period föregående år har haft en positiv påverkan om 3 msek. Utvecklingen i driftnettot har främst påverkats positivt av omförhandlade hyresavtal och minskade hyresförluster, medan ökade interna förvaltningskostnader haft en dämpande effekt. För en närmare specifikation av driftnettots utveckling hänvisas till Not 2.

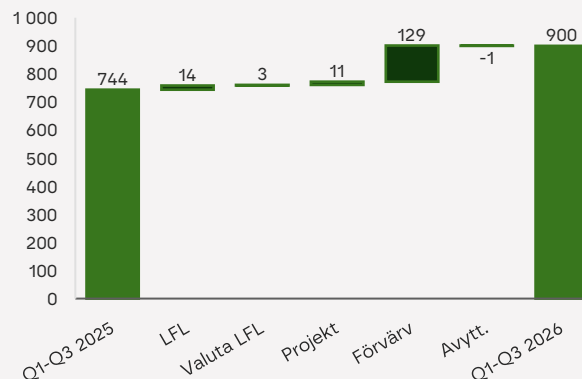
Driftnettot för kvartalet ökade till 299 msek (269), en ökning som är hänförlig till en större fastighetsportfölj. I jämförbart bestånd var förändringen en minskning med 1 procent tillika -3 msek, vilket till stor del är hänförligt till omklassificeringen av de interna förvaltningskostnaderna.

Driftnettot uppvisar viss säsongsvariation, med något lägre nivåer under årets kallare kvartal jämfört med de varmare. För de senaste tolv månaderna uppgick överskottsgraden till 90,2 procent (91,0) och den justerade överskottsgraden till 95,1 procent (96,6).

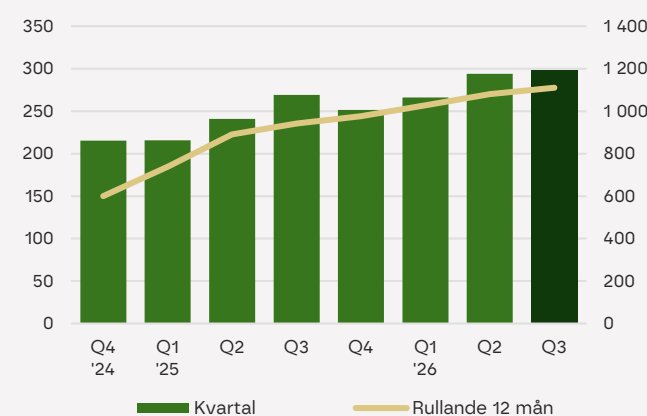
Intäkter, msek



Jämförelse hyresintäkter exklusive hyrestillägg, msek



Driftnetto, msek



Resultatanalys

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -60 msek (-75) för perioden, där majoriteten av kostnaderna är hänförliga till koncerngemensamma funktioner. Kostnaden för kvartalet uppgick till -19 msek (-35), där jämförelsekvartalet påverkades av jämförelsestörande kostnader rörande utbetalningar av engångsersättningar till VD och vice VD om 10 msek.

Finansnetto

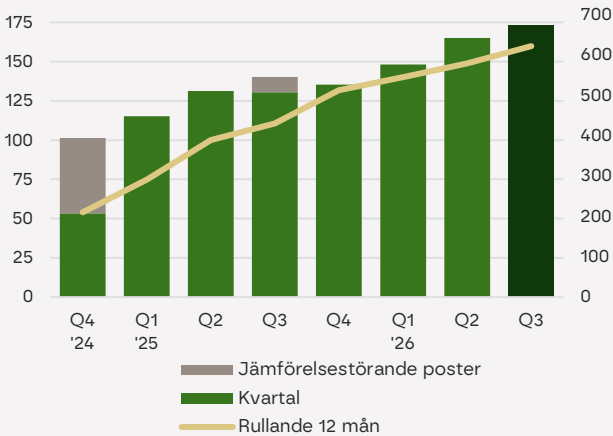
Finansnettot uppgick till -313 msek (-274) för perioden och till -107 msek (-104) för kvartalet. Förändringen är främst hänförlig till en ökad låneportfölj genom nyupptagen finansiering för fastighetsförvärv.

Mer information om finansnettot återfinns i Not 3.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 29 procent och uppgick till 486 msek (376) och för kvartalet det till 173 msek (130). Ökningen av förvaltningsresultatet är främst hänförlig till hyresintäkter från förvärvade fastigheter. Förvaltningsresultatet har påverkats positivt med 7 msek med anledning av valutakursförändringar från ingången av perioden.

Förvaltningsresultat, msek



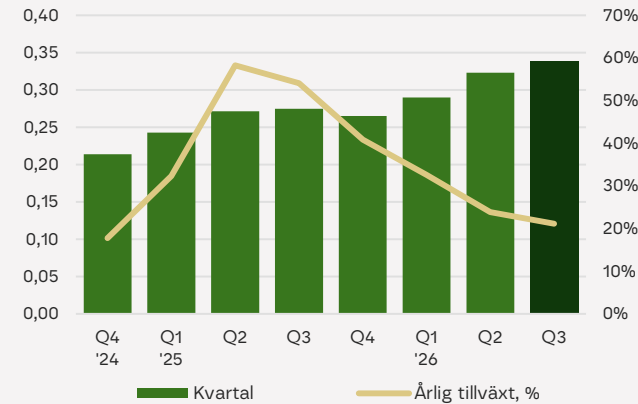
Värdeförändringar

För de första nio månaderna uppgick värdeförändringen för fastigheter till 430 msek (485), varav 426 msek (485) avser orealiserade och 4 msek (0) avser realiserade värdeförändringar. Den realiserade värdeförändringen är hänförlig till avyttringen av Stømnervegen 1 & 3 i Kongsvinger, Norge.

Av de orealiserade värdeförändringarna hänförs 70 msek (58) till ett ökat driftnetto, främst drivet av effekten av genomförda uthyrningar samt förlängningar av befintliga hyresavtal. Vidare är 279 msek (360) hänförliga till förändrade antaganden om direktavkastningskrav, där det genomsnittliga avkastningskravet har justerats ned med 0,18 procentenheter under perioden. Därtill hänförs 77 msek (67) till uppskjuten skatterabatt vid förvärv samt övriga justeringar.

Valutaeffekten på det samlade marknadsvärdet av fastighetsportföljen uppgick under de första nio månaderna till 636 msek (-187) samt till 301 msek (-26) för kvartalet. Detta är främst drivet av en förstärkning av den norska kronan, danska kronan och euron mot den svenska kronan under perioden. För ytterligare information om fastighetsvärderingar och värdeförändringar hänvisas till fastighetsavsnittet samt Not 4.

Förvaltningsresultat per aktie, kr*



*Justerat för jämförelsestörande poster

Logistecas räntederivat marknadsvärderas vid varje kvartals utgång. För perioden uppgick värdeförändringarna till 65 msek (-14) främst grundat i stigande långräntor.

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -209 msek (-180) och för kvartalet till -112 msek (-74). Skatten utgörs av aktuell skatt om -63 msek (-31) på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -146 msek (-149). För kvartalet uppgick aktuell skatt till -38 msek (-13) och uppskjuten skatt till -74 msek (-61).

Periodens resultat

Periodens resultat ökade till 769 msek (667) primärt till följd av ett förbättrat förvaltningsresultat samt värdeförändringar för fastigheter och derivat. För kvartalet uppgick periodens resultat till 330 msek (268).

MSEK	Jan-sep		Jul-sep	
	2026	2025	2026	2025
Direktavkastningskrav	279	360	174	111
Driftnetto	70	58	14	52
Övrigt	77	67	33	10
Orealiserad värdeförändring	426	485	221	173
Orealiserad värdeförändring, %	2,2	3,2	1,2	1,1
Realiserad värdeförändring	4	0	4	0
Totala värdeförändringar	430	485	225	173
Totala värdeförändringar, %	2,3	3,2	1,2	1,1

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Goodwill		1 163	1 057	1 025
Övriga immateriella tillgångar		1	1	2
Förvaltningsfastigheter	4	19 387	15 642	15 729
Nyttjanderättstillgångar		285	42	44
Övriga materiella anläggningstillgångar		10	10	9
Övriga finansiella anläggningstillgångar		3	4	3
Derivat		117	30	35
Uppskjutna skattefordringar		23	21	12
Summa anläggningstillgångar		20 991	16 808	16 859
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		159	122	140
Likvida medel		380	463	485
Summa omsättningstillgångar		539	585	625
SUMMA TILLGÅNGAR		21 529	17 393	17 484
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		8 888	7 822	7 854
Summa eget kapital		8 888	7 822	7 854
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		10 050	6 951	7 265
Leasingskulder		278	38	39
Övriga långfristiga skulder		28	26	25
Derivat		32	28	18
Uppskjutna skatteskulder		1 464	1 185	1 204
Summa långfristiga skulder		11 851	8 228	8 551
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder		386	1 019	836
Leasingskulder		8	5	5
Övriga skulder		397	319	238
Summa kortfristiga skulder		790	1 343	1 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 529	17 393	17 484

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	7 854	6 826	6 826
Totalresultat för perioden	1 136	554	590
Emissioner, netto efter emissionskostnader	-1	485	484
Skatteeffekt emissionskostnader	0	3	2
Personaloptionsprogram	1	1	1
Utdelning	-102	-47	-49
Eget kapital vid periodens utgång	8 888	7 822	7 854

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Not	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
		2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Kassaflöde från rörelsen							
Driftnetto		859	725	299	269	1 110	976
Central administration		-60	-75	-19	-35	-85	-100
Erhållen ränta		4	7	2	4	10	13
Betald ränta		-325	-252	-126	-103	-425	-352
Betalda inkomstskatter		-51	-63	-11	-4	-62	-74
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		1	1	2	1	1	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet							
		428	343	147	132	550	465
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet							
Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		60	34	34	51	30	4
Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder		5	49	-	-49	-62	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten							
		493	426	181	134	518	451
Kassaflöde från investeringsverksamheten							
Investeringar i befintliga fastigheter		-93	-202	-52	-65	-158	-267
Förvärv av tillgångar via dotterbolag		-2 057	-972	-1 153	-143	-2 205	-1 120
Avyttring av tillgångar via dotterbolag		37	-	37	-	59	22
Förändring av övriga anläggningstillgångar		0	0	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten							
		-2 113	-1 174	-1 168	-208	-2 304	-1 365

Mkr	Not	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
		2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Kassaflöde från finansieringsverksamheten							
Utdelning		-26	-24	-	-	-51	-49
Nyemission, netto efter emissionskostnader		-1	488	-	-1	-2	487
Personaloptioner		1	1	-	-	1	1
Upptagna lån		4 386	3 054	1 285	264	5 002	3 670
Amortering av lån		-2 855	-2 678	-436	-235	-3 254	-3 077
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 505	841	849	28	1 696	1 032
Minskning/ökning av likvida medel							
Periodens kassaflöde		-115	93	-138	-46	-90	118
Likvida medel vid periodens början, netto		485	376	517	506	463	376
Kursdifferenser i likvida medel		10	-6	1	3	7	-9
Likvida medel vid periodens slut, netto		380	463	380	463	380	485

Kommentar till kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad i enlighet med IAS 7, vilket innebär att enbart nettoköpeskillingen för andelarna i förvärvade bolag, med avdrag för förvärvade likvida medel, redovisas under förvärv av tillgångar via dotterbolag. Amorterade lån omfattar koncernens amorteringar på befintlig skuld samt refinansiering av förvärvade skulder.

Koncernens likvida medel har under perioden minskat från 485 till 380 msek. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 493 msek (426), medan kassaflödet från investeringsverksamheten, främst förvärv av fastigheter via dotterbolag, uppgick till -2 113 msek (-1 174).

Fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd per balansdag 30 september 2026

Land	Fastighetsvärde, MSEK	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Byggrätt BTA, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad hyresintäkt,	
							MSEK	Driftnetto*, MSEK
Sverige	11 710	105	1 103	152	843	95,8	808	731
Norge	4 062	32	224	3	294	100,0	294	289
Finland	1 203	10	82	-	88	99,6	87	86
Danmark	991	12	161	-	77	100,0	77	77
Nederländerna	455	4	76	-	38	100,0	38	38
Tyskland	315	2	55	-	26	100,0	26	26
Belgien	214	2	42	-	19	100,0	19	19
Polen	138	3	20	-	14	100,0	14	14
Summa	19 089	170	1 763	155	1 397	97,5	1 362	1 279
Projektfastigheter	298	4		202				
Summa	19 387	174	1 763	356	1 397		1 362	1 279

* Avser driftnetto från intjäningsförmåga

Per den 30 september 2026 ägde Logistea 174 fastigheter (155) fördelade på åtta länder. Hyresvärdet, som redovisas per den första dagen i nästkommande period, uppgick till 1 397 msek (1 143). Total uthyrningsbar yta uppgick till 1 763 tusen kvadratmeter (1 582), exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer. De genomsnittliga kontrakterade hyresintäkterna uppgick i beståndet till 772 kronor per kvadratmeter (700).

Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick vid periodens utgång till 97,5 procent (96,9).

De årliga kontrakterade hyresintäkterna för förvaltningsfastigheterna exklusive projektfastigheter uppgick på balansdagen till 1 362 msek (1 107).

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 19 387 msek (15 729). Per balansdagen omfattas projektfastigheter av fastigheter med detaljplanelagd mark.

Intäkter och driftnetto per land

MSEK	Intäkter						Driftnetto					
	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep 2025/2026	Jan-dec 2025	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep 2025/2026	Jan-dec 2025
	2026	2025	2026	2025			2026	2025	2026	2025		
Sverige	574	459	196	168	740	624	492	388	170	150	626	521
Norge	209	190	72	66	276	257	204	188	71	66	270	254
Finland	42	27	17	9	52	37	41	27	16	9	51	37
Danmark	55	55	19	19	73	73	54	55	19	19	72	73
Nederländerna	27	25	9	12	37	36	27	25	9	12	37	35
Tyskland	18	18	6	6	24	24	18	18	6	6	24	24
Belgien	14	14	5	5	18	18	13	14	5	5	18	18
Polen	10	10	3	3	13	13	10	10	3	3	13	13
Totalt	949	798	327	288	1 234	1 083	859	725	299	269	1 110	976

Fastighetsbestånd

Transaktioner

Under det tredje kvartalet har Logistea tillträtt fem fastigheter med ett totalt underliggande fastighetsvärde om ca 1 237 msek. Ytterligare en portfölj med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 010 msek har förvärvats under kvartalet och tillträdess efter kvartalets utgång, den 15 oktober.

I Finland förvärvades och tillträdess två lättindustrifastigheter i Tammerfors och Uleåborg. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om 10 469 kvadratmeter och är fullt uthyrda till Vianor Oy. Årlig hyresintäkt uppgår till cirka 11,6 msek och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till cirka 7 år. Fastigheterna förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 145 msek.

I Sverige förvärvades och tillträdess två fastigheter med en större terminalbyggnad i Stockholm. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om 54 000 kvadratmeter och är fullt uthyrda till DSV Road. Årlig hyresintäkt uppgår till cirka 72,5 msek och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till 7 år. Fastigheterna förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 950 msek, före avdrag för latent skatt om 38 msek.

I Vanda, Helsingforsregionen i Finland, tillträdess en fastighet i slutet av kvartalet. Fastigheten har en total uthyrningsbar yta om 6 078 kvadratmeter och är fullt uthyrd till en ledande finsk

livsmedelsproducent. Årlig hyresintäkt uppgår till cirka 10,7 msek och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till cirka 8 år med en rätt till förlängning om 4 år för båda parter. Fastigheten förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 142 msek.

Logistea har under kvartalet avyttrat en fastighet i Kongsvinger i Norge till den befintliga hyresgästen First Seafood AS. Fastigheten med cirka 4 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta hade årligt hyresvärde om 3,3 msek och avyttrades till ett underliggande fastighetsvärde om 40 msek, cirka 10% över fastighetens bokförda värde.

Under 2026 har Logistea tillträtt 21 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 2 633 msek före avdrag om 93 msek samt frånträtt en fastighet med ett underliggande fastighetsvärde om 40 msek.

Fastighetsbeståndets avkastning

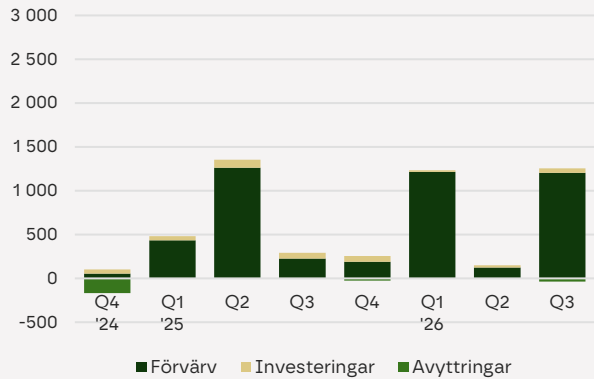
Direktavkastningen för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6,7 procent (6,8) och det genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgick till 7,1 procent (7,3).

Värdering

Per utgången av det tredje kvartalet har 26 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna, motsvarande 25 procent av det samlade beståndet värdemässigt, värderats av externa auktoriserade och oberoende värderingsinstitut. Resterande del har värderats internt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig Logistea av Newsec, Savills, Colliers, CBRE samt Cushman & Wakefield som oberoende värderingsinstitut.

Som huvudregel används kassaflödeskalkyler vid värdebedömningarna i vilka driftnetto, investeringar och restvärdet nuvärdesberäknas. Kalkylperioden anpassas utifrån respektive fastighets befintliga hyresavtals återstående löptid. Värderingsmetodiken är oförändrad från föregående år och mer information om värderingar återfinns i not 4 i den här rapporten samt i not 11 i Logisteas Års- och hållbarhetsredovisning 2025.

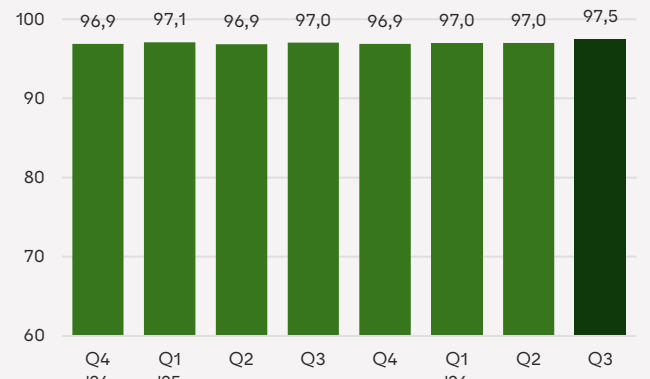
Förvärv, investeringar och avyttringar, msek



Förändring fastighetsvärde, msek

	Q1-Q3 2026	2025
Fastighetsvärde 1 januari	15 729	13 221
Investeringar i bef. fastigheter	95	268
Tillgångsförvärv	2 537	2 110
Avyttring	-37	-28
Orealiserad värdeförändring	426	522
Valutakursomräkning	636	-364
Fastighetsvärde vid periodens utgång	19 387	15 729

Uthyrningsgrad, %



Hyresgäster

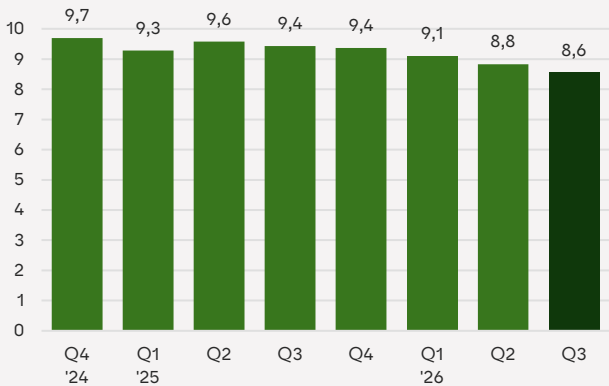
Kunder och hyresavtal

Logisteas affärsidé bygger på en kundrelation som är ömsesidigt fördelaktig. Vår kundbas består av stabila och finansiellt motståndskraftiga hyresgäster från många olika branscher. Vi erbjuder dem hållbara, effektiva och ändamålsenliga lokaler i bra verksamhetslägen.

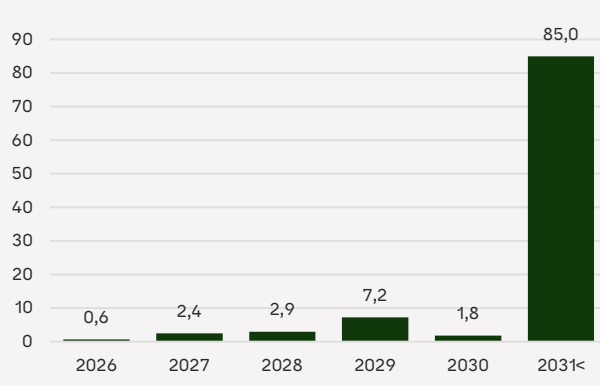
I avtalsförhandlingar är målsättningen att teckna hyresavtal där hyresgästens kostnadsansvar är så omfattande som möjligt samt att hyran omfattas av full KPI-justering. Exempel på kostnader som hyresgästen ansvarar för är uppvärmning, el, vatten, fastighetsskatt, fastighetsskötsel och underhåll av fastigheterna. Detta medför att Logistea har en begränsad risk för att öknigar av dessa typer av kostnader ska påverka driftnettot negativt.

Logisteas förvärvsstrategi fokuserar på och prioriterar fastigheter i bra lägen med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Per den 30 september 2026 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktslängden för Logisteas hyresgäster till 8,6 år (9,4). Logistea prioriterar en diversifierad kundbas vad gäller hyresgästernas verksamhetsområden och branscher, vilket bedöms ge en minskad risk för hyresförluster och vakanser samt över tid ett stabilt kassaflöde.

Genomsnittlig kontraktstid, år



Förfallostruktur kontrakterad hyresintäkt, %



Nettouthyrning

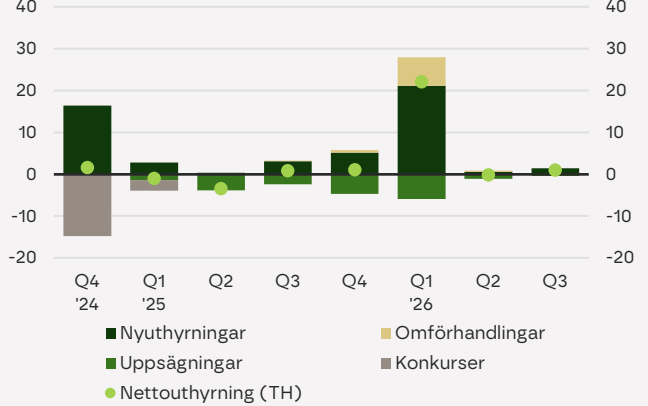
Under perioden uppgick nettouthyrningen till 23 msek (-4) varav kvartalets nettouthyrning uppgick till 1 msek. Under kvartalet uppgick nyuthyrningen till 1 msek (3) varav större delen till en befintlig hyresgäst.

Uppsägningarna under perioden uppgick till -7 msek (-7) och avser till största delen en hyresgäst som flyttade ut under det första kvartalet. I den aktuella fastigheten pågår samtidigt en anpassning för en kvarvarande hyresgäst som utökar sina ytor, motsvarande 12 msek av den totala nyuthyrningen.

Omförhandlingar har genomförts under perioden med ett sammanlagt nettohyresvärde om 7 msek (0) varav inget belopp (0) avser kvartalets omförhandlingar.

MSEK	Jan-sep		Jul-sep	
	2026	2025	2026	2025
Nyuthyrningar	23	6	1	3
Omförhandlingar	7	0	-	0
Uppsägningar	-7	-7	0	-2
Konkurser	-	-3	-	-
Nettouthyrning	23	-4	1	1

Nettouthyrning per kvartal, msek



Projekt

För att bibehålla och attrahera långsiktiga hyresgäster arbetar Logistea kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och anpassa sina fastigheter utifrån hyresgästens behov. Tillsammans med hyresgästerna utvecklar Logistea nya fastigheter, moderniserar och bygger till befintliga fastigheter samt driver vidareutveckling av den omkringliggande miljön intill fastigheterna. Genom ett bra och nära samarbete kan Logistea växa tillsammans med hyresgästerna.

Framtida projekt

Lockryd Industripark i Svenljunga - Sverige

Arbetet med utvecklingen av Lockryd Industripark har fortsatt under tredje kvartalet 2026. Detaljplanen för området har vunnit laga kraft och Logistea har sedan tidigare påkallat sin option att förvärva marken från kommunen, varefter ett överlåtelseavtal är nästa steg i den processen. Området avser cirka 732 100 kvadratmeter markareal, motsvarande cirka 474 000 kvadratmeter byggrätt. Logistea har dessutom tecknat avtal med Vattenfall om leverans av 150 MW kraft.

Logistea bedömer att Lockryd Industripark har förutsättningar att bli ett betydande utvecklingsprojekt i portföljen, där värde kan realiseras både genom nybyggnation samt genom förvaltning av möjligheten som finns relaterad till kommande tillgång av elkraft.

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 planerar Logistea byggnation av moderna lager- och logistikbyggnader om 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.



Översiktsbild Lockryd Industripark, Svenljunga



Skissbild Lockryd Industripark, Svenljunga

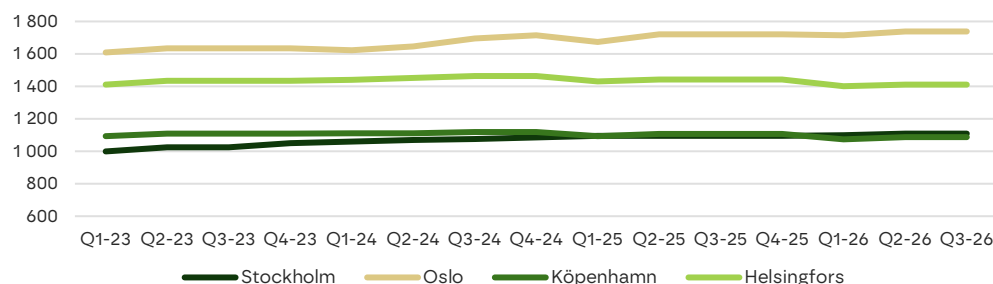
Marknad – Lager, logistik och lättindustri

Logistikmarknaden i Norden

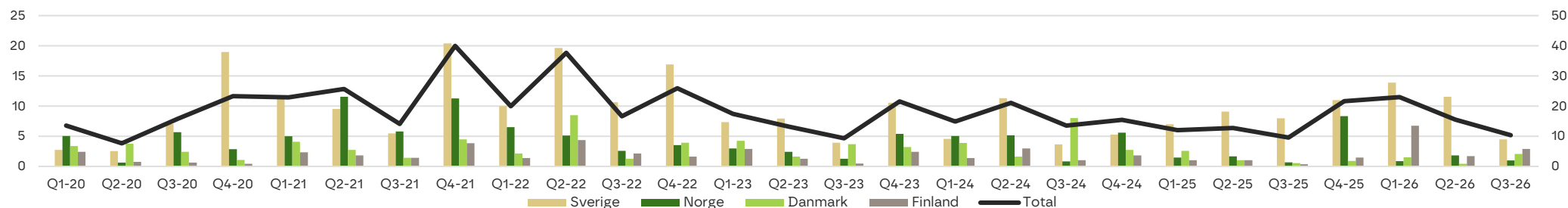
Transaktionsvolymen för logistik- och industrifastigheter var under kvartalet lägre än i fjol i Sverige och Norge, men högre i Danmark och Finland. Långräntorna steg när energiprischocken från Mellanösternkonflikten drabbade Europa. I september höjde ECB styrräntan för andra gången i år till 2,50 procent. Danmarks Nationalbank följde efter och Norges Bank höjde till 4,50 procent. Riksbanken behöll 1,75 procent men signalerade kommande höjningar. Ränteuppgången och geopolitiken skapar osäkerhet inför resten av året.

I Sverige uppgick transaktionsvolymen till 4,5 mdkr, hälften av fjolårsvolymen, dominerat av inhemska investerare. I Norge var volymen lägre än i fjol och årets svaga trend fortsätter. Efterfrågan på logistik bedöms dock som stabil, med intresse från både inhemska och internationella investerare. I Danmark ökade kvartalsvolymen, men hittills i år ligger den under fjolåret. Aktiviteten och kvartalets största affärer koncentrerades till Köpenhamnsområdet, och i övrigt gjordes främst mindre affärer. I Finland var volymen betydligt högre än fjolårets mycket låga nivå, med en stor andel utländska investerare.

Snitthyror prime-logistik, sek



Logistik/industri transaktionsvolym på kvartalsbasis, msek



Trender på logistikmarknaden i Sverige

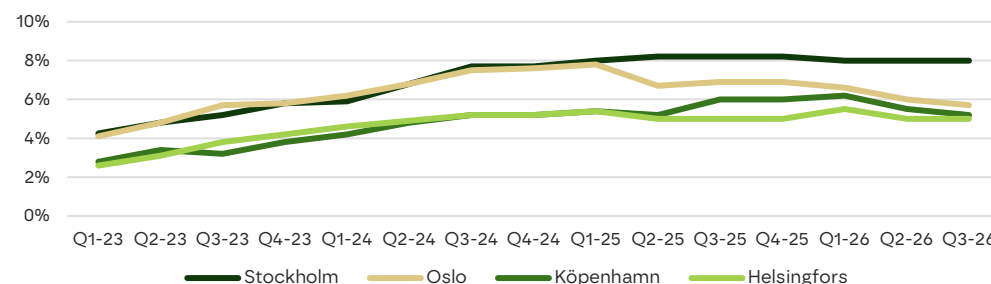
Tredjepartslogistiker ökar aktiviteten och försvarsrelaterade verksamheter efterfrågar allt större ytor. Högre energi- och transportkostnader väntas öka hyresgästernas betalningsvilja för välbelägna fastigheter, eftersom ett bättre läge kan sänka de totala logistikkostnaderna. Försörjningsberedskap är en allt viktigare drivkraft, med nya beredskapslager för bland annat livsmedel och sjukvårdsprodukter. Sammantaget ger detta ett långsiktigt och mindre konjunktorkänsligt tillskott till efterfrågan.

Sale and leaseback-affärer för terminaler och lager blir vanligare. Operatörer frigör kapital i ett läge med stigande räntor och stora automationsinvesteringar. Fastighetsinvesterar får i sin tur verksamhetskritiska fastigheter med långa hyresavtal.

Hyresmarknad

Logistikhyrorna steg något på årsbasis i samtliga nordiska huvudstäder. Vakansen sjönk i Oslo, Köpenhamn och Stockholm och var i princip oförändrad i Helsingfors. Hyrestillväxten avtar dock, och hyrorna väntas främst stabiliseras. Sveriges BNP växte starkare än väntat under andra kvartalet. Det kan stödja efterfrågan och ge utrymme för viss hyrestillväxt.

Vakanser, %



Hållbarhet

Nyckeltal	30 sep 26	31 dec 25	31 dec 24
Energiklass - EPC C eller bättre, %	63	59	51
Installerad effekt - Solceller, MWp	8,5	7,0	4,8
Installerad batterikapacitet, MW	10,6	10,6	0,2
Fastigheter med klimatriskanalyser, %	100	100	51
Grön och hållbarhetslänkad finansiering, %	42	26	24

Dubbel väsentlighetsanalys antagen

Under kvartalet slutförde Logistea uppdateringen av den dubbla väsentlighetsanalysen, som antogs av styrelsen i september. Analysen bygger på en fördjupad intressentdialog med ett 20-tal intervjuer inom nio intressentgrupper. Analysen belyste vilka hållbarhetsfrågor intressenterna ser som mest relevanta, vilken påverkan samt vilka risker och möjligheter de kopplar till verksamheten och deras förväntningar på det fortsatta arbetet.

De hållbarhetsfrågor som lyftes av respektive intressentgrupp värderades därefter av Logisteas hållbarhetsutskott utifrån påverkan, risker och möjligheter. Resultatet bekräftar Logisteas tre strategiska fokusområden: gröna fastigheter, socialt värdeskapande och ansvarsfullt ägande. Inom dessa ryms de fyra väsentliga hållbarhetsteman klimatförändringar, egna anställda, anställda i värdekedjan och affärsetik. Analysen utgör grunden för den pågående översynen av koncernens hållbarhetsmål.

Energieffektivisering

Logisteas mål är att årligen förbättra energiklassificeringen och att minst 70 procent av den uthyrningsbara ytan ska ha energiklass C eller bättre 2030, och 100 procent 2050. Målet ska nås både genom energieffektiviseringar i befintligt bestånd och



Väsentlighetsanalysen bekräftar Logisteas strategiska fokusområden

genom ett aktivt portföljarbete, där energiprestanda vägs in vid förvärv och avyttringar.

Under kvartalet ökade andelen uthyrningsbar yta med energiklass C eller bättre från 61 procent per 30 juni till 63 procent per 30 september 2026. Ökningen förklaras av att två fastigheter som tidigare saknade energideklaration har energideklarerats med klass C eller bättre, förvärvet av Forsmark 2 och 3 med energiklass C eller bättre samt försäljningen av en fastighet i Kongsvinger med energiklass E och G. I samband med förvärvet av Forsmark 3 tillkom även en solcellsanläggning, vilket ökade den installerade solcellskapaciteten från 8,4 till 8,5 MWp. Batterikapaciteten är oförändrad och uppgår till 10,6 MW.

Klimatriskanalyser

Logistea har genomfört klimatriskanalyser på samtliga fastigheter i portföljen. Klimatriskanalyserna omfattar både de risker som finns i fastigheternas närområde och en bedömning av hur relevanta riskerna är utifrån respektive fastighets utformning. Sedan andra kvartalet 2026 ingår klimatriskanalyser som en del i due diligence-processen vid förvärv, vilket säkerställer att även tillkommande fastigheter analyseras.



Nästa steg i hållbarhetsarbetet

Väsentlighetsanalysen omsätts nu i uppdaterade hållbarhetsmål. Befintliga mål ses över så att varje mål kopplas till en väsentlig påverkan, risk eller möjlighet inom de fyra temana. Syftet är att skapa en tydlig strategisk riktning där mål, prioriteringar och resurser riktas mot de frågor som bedöms som mest väsentliga för verksamheten. De uppdaterade målen planeras att antas av styrelsen under fjärde kvartalet 2026.

Inom klimatriskområdet är nästa steg att ta fram åtgärdsplaner, i form av investeringar eller förebyggande rutiner, för de fastigheter där analysen visar på en väsentlig risk. Arbetet ska stärka fastigheternas motståndskraft mot ett förändrat klimat och ge bättre underlag för investeringsbeslut.

En stor del av Logisteas klimatpåverkan uppstår i hyresgästernas verksamhet och redovisas i scope 3. Samarbete med hyresgästerna är därför en väsentlig del av hållbarhetsarbetet. Ett av Logisteas mål för 2026 är att kartlägga hyresgästernas intresse och mognad i hållbarhetsfrågor och att utifrån detta ta fram ett systematiskt arbetssätt för hållbarhetsdialoger. Kartläggningen ska slutföras under fjärde kvartalet och resultera i en dokumenterad metodik för dialogerna. Från 2027 är målet att årligen genomföra hållbarhetsdialoger med minst 25 procent av relevanta hyresgäster i beståndet.

Finansiering

Finansiella nyckeltal

51,9

Belåningsgrad, %

4,2

Genomsnittlig ränta, %

8,4

Skuldkvot, ggr

2,7

Räntetäckningsgrad, ggr

1,6

Genomsnittlig marginal, %

1,9

Genomsnittlig räntebindning, år

2,5

Genomsnittlig kapitalbindning, år

67,0

Andel räntesäkrad skuld, %

Räntebärande skulder

Logistea's räntebärande nettoskuld, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, uppgick på balansdagen till 10 055 msek (7 617), vilket motsvarar en belåningsgrad om 51,9 procent (48,4) av fastigheternas marknadsvärde. Under det tredje kvartalet har banklån om 1 021 msek omförhandlats till i genomsnitt 0,12 procentenheter lägre kreditmarginal och totalt under perioden har banklån om 3 156 msek refinansierats eller omförhandlats till i genomsnitt 0,48 procentenheter lägre kreditmarginaler.

Den räntebärande skulden, exklusive finansieringsavgifter, uppgick på balansdagen till 10 470 msek (8 136). Av den totala räntebärande skulden utgör bankfinansiering 92 procent (90) och obligationslån 8 procent (10). Logistea hade vid periodens utgång utestående obligationer motsvarande ett belopp om 850 msek (850). Räntan på obligationslånet är i SEK och är rörlig. Obligationslånet löper med en marginal om 2,75 procent och förfaller den 9 mars 2028.

Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 1,9 år (2,3) respektive 2,5 år (2,8) vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan uppgick på balansdagen till 4,2 procent (4,4). Under det tredje kvartalet har den genomsnittliga kreditmarginalen minskat med 0,05 procentenheter.

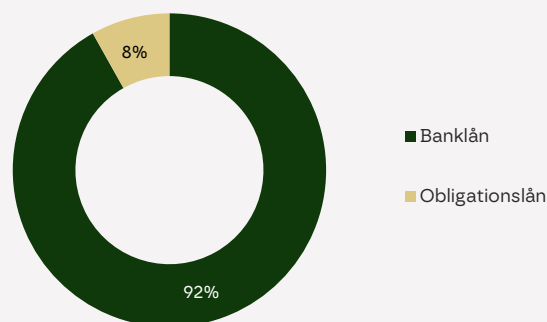
Andelen grön och hållbarhetslänkad finansiering uppgick på balansdagen till 42,3 procent (26,1) vilket motsvarar en lånevolym om 4 417 msek (2 127). Grön finansiering utgörs av såväl gröna obligationer om 850 msek (850) samt gröna banklån om 1 661 msek (1 277) och hållbarhetslänkad finansiering utgörs av banklån uppgående till 1 906 msek (0).

Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 2,7 gånger (2,6). Den säkerställda belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 47,6 procent (43,1). Av de räntebärande skulderna är 10 050 msek (7 265) långfristiga och 386 msek (836) kortfristiga.

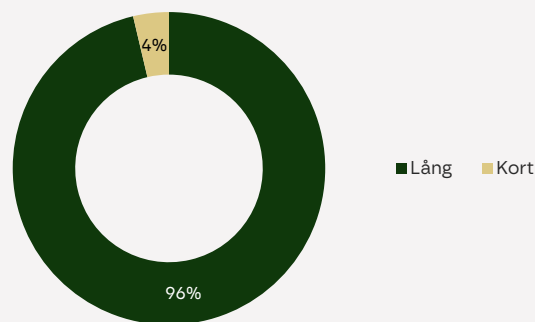
Nettouplåningen under perioden uppgick till totalt 1 531 msek (376). Under perioden har koncernen tagit upp 4 386 msek (3 054) i nya lån och amorterat skuld om 2 855 msek (2 678). Vid periodens utgång hade Logistea likvida medel uppgående till 380 msek (485).

Skuldkvoten uppgår vid periodens slut till 8,4 gånger (7,9).

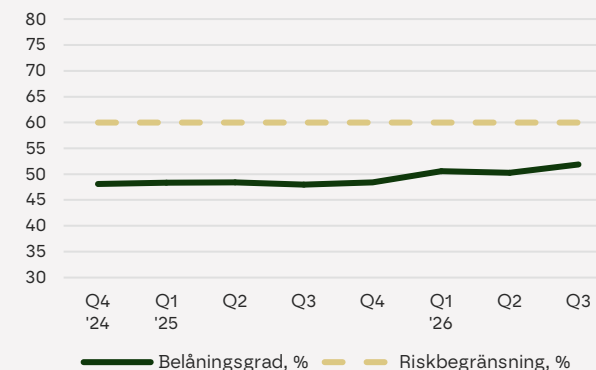
Fördelning räntebärande skulder, %



Fördelning lång- och kortfristiga skulder, %



Belåningsgrad, %



Ränteriskhantering

Ränteriskhantering är en central del av Logisteas löpande finansieringsarbete och strategi. Med hjälp av derivatportföljen hanteras främst del av ränterisken men även en del av bolagets kassaflödesrisk. Syftet är att skapa en förutsägbarhet och stabilitet i finansnettot, vilket i sin tur leder till lägre volatilitet i Logisteas förvaltningsresultat.

Derivatinstrument

På balansdagen uppgick det nominella beloppet av bolagets räntederivat till 6 382 msek (5 258) med en snittränta om 2,5 procent (2,5).

67,0 procent (72,8) av Logisteas skuldportfölj var räntesäkrad, inkluderat fasträntelån om 630 msek. Den genomsnittliga löptiden på räntederivaten uppgick till 2,5 år. Utöver räntederivat innehar Logistea valutaderivat om 197 msek (188).

Nettomarknadsvärdena av derivaten uppgick vid periodens utgång till 85 msek (17). Förändringen av marknadsvärdet för perioden uppgick till 65 msek (-14) och förklaras främst av under perioden förändrade marknadsräntor.

Mer information om de olika derivaten finns under avsnittet Definitioner.

Skuldportfölj

Skuldportfölj	Lånestruktur					Kapitalbindning				
	Nominell lånesumma, MSEK	Genomsnittlig marginal, %	Genomsnittlig totalränta, %	Genomsnittlig årlig amortering, %	Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	>4 år
Banklån	9 601	1,5%	4,2%	2,4%	2,6	147	3 507	4 801	132	1 014
Obligationslån	850	2,8%	4,7%	0,0%	1,4	-	850	-	-	-
Övriga	19	0,0%	3,0%	0,0%	5,8	-	-	-	-	19
Summa	10 470	1,6%	4,2%	2,2%	2,5	147	4 357	4 801	132	1 033
Derivat			0,0%							
Summa inklusive derivat			4,2%							

Räntestruktur

Bindningstid	Lån		Derivat		Räntestruktur		
	Nominell volym, MSEK	Andel,%	Nominell volym, MSEK	Ränta,%	Nominell volym, MSEK ¹⁾	Andel,%	Ränta, % ²⁾
0-1 år	9 840	94,0%	789	2,3%	4 245	40,6%	4,4%
1-2 år	-	0,0%	2 180	2,5%	2 180	20,8%	4,1%
2-3 år	383	3,7%	1 294	2,6%	1 676	16,0%	4,2%
3-4 år	42	0,4%	600	1,9%	642	6,1%	3,6%
>4 år	206	2,0%	1 520	2,7%	1 725	16,5%	4,3%
Totalt	10 470	100,0%	6 382	2,5%	10 468	100,0%	4,2%

1) Inkluderar cross currency basis derivat.
2) Den genomsnittliga kreditmarginalen för de rörliga lånen är jämnt fördelade över tidsperioden.

Aktien

Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens utgång 11 716 aktieägare (12 114). De tio största ägarna per den 30 september 2026 framgår av tabellen nedan.

Aktieägare per 2026-09-30

Aktieägare	LOGI B	Kapital, %	Röster, %
Nordika	73 628 370	14,41	14,41
Rutger Arnhult ink. närstående	55 965 000	10,96	10,96
Länsförsäkringar Fonder	49 992 946	9,79	9,79
Fjärde AP-fonden	46 541 925	9,11	9,11
Corvi AS	19 210 328	3,76	3,76
Handelsbanken Fonder	17 312 969	3,39	3,39
Tredje AP-fonden	13 620 000	2,67	2,67
Alcur Fonder	13 090 482	2,56	2,56
DWS Investments	11 788 724	2,31	2,31
Carnegie Fonder	9 748 901	1,91	1,91
Totalt 10 största aktieägare	310 899 645	60,87	60,87
Ledningsgrupp	2 976 977	0,58	0,58
Övriga	196 923 294	38,55	38,55
Totalt samtliga aktieägare	510 799 916	100,00	100,00

Källa: Modular Finance

Aktieslagskonvertering

På ordinarie årsstämma i maj 2026 beslutades att omvandla samtliga A-aktier till B-aktier, vilket genomfördes i slutet på samma månad. Totalt konverterades 23 157 486 A-aktier till lika många B-aktier. Omvandlingen resulterade i att Logistea endast har ett aktieslag, B-aktier, med lika rösträtter.

Optionsprogram

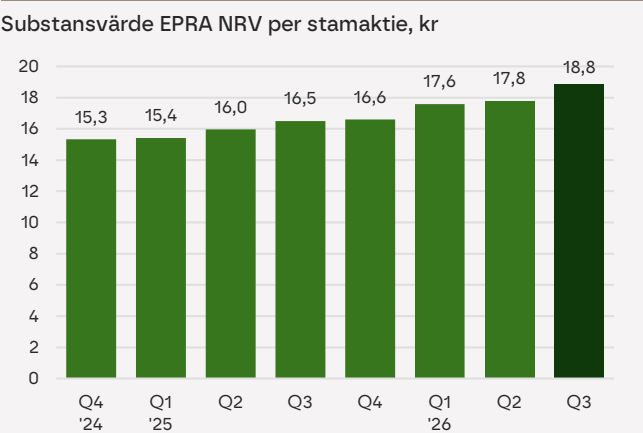
Logistea har tre aktiva optionsprogram för anställda och nyckelpersoner. Under det andra kvartalet 2026 fick optionsinnehavare i programmet 2023/2026 möjlighet att förvärva aktier för sina optioner, vilket resulterade i att 240 020 B-aktier emitterades under juni månad.

Program	Antal optioner	Rätt att teckna antal aktier	Teckningsperiod	Teckningskurs (SEK)
LTIP 2024/2027	600 000	600 000	2027-06	16,4
LTIP 2025/2028	850 000	850 000	2028-06	17,5
LTIP 2026/2029	1 027 000	1 027 000	2029-06	16,7

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

Aktiefakta, 30 september 2026	
Börsvärde	6,3 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm Mid Cap
LEI nr	549300ZSB0ZCKM1SL747
Antal aktieägare	11 716
Stamaktie serie B	
Antal aktier	510 799 916
Stängningskurs	12,26 kr
ISIN	SE0017131337

Totalt utestående aktier per balansdagen uppgår till 510 799 916.



EPRA nyckeltal		
	msek	kr/aktie
Eget kapital enligt IFRS	8 888	17,40
Substansvärde EPRA NAV	8 888	17,40
Uppskjuten skatt fastigheter och derivat	821	1,61
Verkligt värde netto derivat	-85	-0,17
Substansvärde EPRA NRV	9 624	18,84
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 5,15%	-617	-1,21
Goodwill (exkl. uppskjuten skatt)	-549	-1,08
Immateriella anläggningstillgångar	-1	0,00
Substansvärde EPRA NTA	8 457	16,56
Verkligt värde netto derivat	85	0,17
Uppskjuten skatt i sin helhet	-205	-0,40
Immateriella anläggningstillgångar	1	0,00
Substansvärde EPRA NDV	8 339	16,33

Nyckeltal

	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Fastighetsrelaterade						
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	19 387	15 642	19 387	15 642	19 387	15 729
Intäkter, mkr	949	798	327	288	1 234	1 083
Driftnetto, mkr	859	725	299	269	1 110	976
Hyresvärde, mkr	1 397	1 107	1 397	1 107	1 397	1 143
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	97,0	97,5	97,0	97,5	96,9
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	8,6	9,4	8,6	9,4	8,6	9,4
Direktavkastning, %	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,8
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	90,2	91,0	90,2	91,0	90,2	91,1
Justerad överskottsgrad rullande 12 månader, %	95,1	96,6	95,1	96,6	95,1	96,6
Antal förvaltningsfastigheter, st	174	153	174	153	174	155
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	12,3	12,2	15,3	13,9	10,6	10,7
Soliditet, %	41,3	45,0	41,3	45,0	41,3	44,9
Räntebärande nettoskuld, mkr	10 055	7 507	10 055	7 507	10 055	7 617
Belåningsgrad, %	51,9	48,0	51,9	48,0	51,9	48,4
Säkerställd belåningsgrad, %	47,6	42,6	47,6	42,6	47,6	43,1
Skuldkvot, ggr	8,4	7,8	8,4	7,8	8,4	7,9
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,7	2,5	2,7	2,5	2,7	2,6
Genomsnittlig ränta, %	4,2	4,6	4,2	4,6	4,2	4,4
Genomsnittlig räntebindning, år	1,9	2,6	1,9	2,6	1,9	2,3
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,5	2,8	2,5	2,8	2,5	2,8

För definitioner av nyckeltal, se sidorna 26-27. Avstämningstabeller för uträkning av nyckeltal finns tillgängliga på Logistecas webbplats.

	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Aktierelaterade						
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,95	0,77	0,34	0,26	1,22	1,04
Resultat per stamaktie, kr	1,51	1,36	0,65	0,52	1,73	1,58
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	1,51	1,36	0,65	0,52	1,73	1,58
Substansvärde (NRV) per stamaktie, kr	18,84	16,49	18,84	16,49	18,84	16,59
Eget kapital per stamaktie, kr	17,40	15,32	17,40	15,32	17,40	15,38
Aktiekurs per stamaktie, kr	12,26	15,36	12,26	15,36	12,26	14,34
Betald utdelning per stamaktie, kr	0,05	0,05	-	-	0,10	0,10
EPRA						
EPRA NRV, kr/aktie	18,84	16,49	18,84	16,49	18,84	16,59
EPRA NTA, kr/aktie	16,56	14,60	16,56	14,60	16,56	14,69
EPRA NDV, kr/aktie	16,33	14,34	16,33	14,34	16,33	14,44
EPRA EPS	0,80	0,67	0,26	0,21	0,99	0,84
Antal utestående stamaktier, tusental	510 800	510 560	510 800	510 560	510 800	510 560
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, tusental	510 665	489 593	510 800	510 560	510 638	494 878

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen för föregående år. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i rapporten. Jämförelsetal för resultatposter i text är för motsvarande period föregående år. Jämförelsetal för balansposter i text är från balansdagen 2025-12-31.

IFRS 18 - Utformning av och upplysningar i finansiella rapporter

IFRS 18 träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2027. Koncernen arbetar med implementeringen och analyserar bland annat klassificeringen av intäkter och kostnader i resultaträkningen, införandet av de nya obligatoriska delsummorna rörelseresultat samt resultat före finansiering och inkomstskatt, presentationen av kassaflödesanalysen och upplysningskraven för ledningsdefinierade resultatmått (MPM).

IFRS 18 bedöms inte påverka redovisning eller värdering av koncernens tillgångar, skulder eller resultat, men kommer att medföra förändringar i presentationen av de finansiella rapporterna och i tillhörande upplysningar.

Implementeringsarbetet pågår och omfattar även framtagande av jämförelseinformation för 2026. Koncernen kommer att lämna ytterligare information om de kvantitativa effekterna när analysen har slutförts. Standarden har inte förtidstillämpats.

Värdering av fordringar och skulder

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.

Säkringsredovisning

Valutaeffekter för utländsk verksamhet och valutasäkring redovisas under periodens totalresultat. Övriga valutaeffekter redovisas i resultaträkningen.

Segmentsredovisning

Då den interna rapporteringen inte är uppdelad på olika segment rapporterar bolaget ingen segmentsredovisning enligt IFRS 8.

Risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Mer information om Logisteas finansiella mål och riskbegränsningar återfinns på sidan 4 i den här rapporten. En beskrivning av koncernens övriga risker återfinns på sidorna 51–54 samt i Not 11 och 19 i Årsredovisningen för 2025. Årsredovisning 2025 återfinns på Logisteas webbplats.

Not 2. Driftnetto

Msek	Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2026	2025	25/26	2025
Hysesintäkter	945	787	1230	1072
Varav hyrestillägg	45	43	62	61
Övriga intäkter	4	11	4	11
Fastighetskostnader	-90	-73	-124	-107
Driftnetto	859	725	1 110	976
Överskottsgrad	91%	92%	90%	91%
Justerad överskottsgrad	95%	98%	95%	97%

I tabellen ovan framgår hur mycket av de totala hysesintäkterna som utgör hyrestillägg. Justerad överskottsgrad är driftnettot genom hysesintäkter exkluderande av hyrestilläggen och visar överskottsgraden rensat för fastighetskostnaderna som vidarefaktureras till hyresgästerna.

Not 3. Finansnetto

Msek	Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2026	2025	25/26	2025
Ränteintäkter	5	8	7	10
Ränteutgifter	-304	-268	-396	-361
Aktiverad ränta	-	4	4	8
Ränteutgifter IFRS 16	-1	-1	0	-1
Återköpskostnader obligation	-	0	-	-
Uppläggningsavgifter	-15	-18	-20	-22
Orealiserade valutakursförändringar	2	1	2	1
Finansnetto	-313	-274	-404	-365

Not 4. Förvaltningsfastigheter

Värdering av fastighetsportföljen

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara indata som aktuella hyresavtal, marknadshyror, faktiska utfall för drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader samt icke observerbara indata som avkastningskrav och framtida vakansnivåer. 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 på 1,00 – 3,20 procent för 2026 och 2,00–2,70 procent därefter, beroende på land. Nivån på inflationsantaganden skiljer sig främst mellan Sverige och Norge där skillnaderna är störst.

Som grund för bedömning av framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt av den aktuella hyresmarknaden. Hyresavtalen har beaktats individuellt i kalkylen. Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan 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 denna justerats till 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.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt nivå tre i verkligt värde-hierarkin med värdeförändringar i resultaträkningen. Koncernens fastigheter består till största delen av lager- och logistikfastigheter, vilka har liknande riskprofil och värderingsmetodik. Snitthyrestiden på samtliga kontrakt på balansdagen var 8,6 år (9,4).

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. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden och av restvärde ligger i intervallet 5,5 – 12,0 procent och baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den 30 september 2026 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,1 procent (8,0). Det vägda direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgick till 7,1 procent (7,3), där samtliga direktavkastningskrav låg i intervallet 5,6 – 10,5 procent. Detta innebär att om Logisteas fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 19 387 msek ett direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut om 7,1 procent och en kalkylränta om 8,1 procent avseende kassaflödet och nuvärdesdiskontering av restvärdet. I tabellen nedan redovisas fastighetsvärdenas känslighet för förändrade antaganden.

Det verkliga värdet för koncernens byggrätter baseras på ortsprisanalys från transaktioner i området med liknande byggrätter. Nedlagda kostnader för exempelvis markarbeten ingår i det verkliga värdet.

Mer information om Logisteas värderingar finns i Not 11 i årsredovisning 2025.

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Samtliga förvärv gjorda under året är klassificerade som tillgångsförvärv. Mer information om koncernens förvaltningsfastigheter finns i avsnittet Fastighetsbestånd.

		Värdeförändring	
Msek	Förändring	30/09/2026	30/09/2025
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-687 / 740	-541 / 583
Vakans	+/- 1,00%	-203 / 203	-159 / 159
Hyresintäkter	+/- 5,00%	1016 / -1016	796 / -796
Fastighetskostnader	+/- 5,00%	-62 / 62	-39 / 39
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-687 / 740	-541 / 583

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Nettoomsättning	97	70	35	27	146	119
Administrationskostnader	-85	-87	-25	-35	-103	-105
Rörelseresultat	12	-17	10	-8	43	14
Resultat från finansiella poster	22	14	1	3	22	14
Resultat från andelar i koncernföretag	12	-	0	-	12	-
Resultat före skatt	46	-3	11	-5	77	28
Skatt	-1	0	-	0	-1	-
Periodens resultat	45	-3	11	-5	76	28

Rapport över totalresultat i sammandrag för moderbolaget

Mkr	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Periodens resultat	45	-3	11	-5	76	28
Poster som kan omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferenser m.m.	-	-	-	-	-	-
Totalresultat för perioden	45	-3	11	-5	76	28

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Inventarier	1	1	1
Andelar i koncernbolag	5 231	5 205	5 220
Fordringar hos koncernbolag	3 363	2 432	2 585
Derivat	4	-	-
Summa anläggningstillgångar	8 599	7 638	7 806
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	1 315	145	856
Kortfristiga fordringar	7	5	4
Kassa och bank	267	210	206
Summa omsättningstillgångar	1 590	360	1 066
SUMMA TILLGÅNGAR	10 189	7 998	8 872
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	255	255	255
Fritt eget kapital	6 000	6 028	6 056
Summa eget kapital	6 255	6 283	6 313
Obeskattade reserver	1	1	-
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	844	843	840
Skulder till koncernbolag	1 391	776	1 026
Derivat	-	-	-
Uppskjuten skatt	1	-	-
Summa långfristiga skulder	2 236	1 619	1 866
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	0	5	4
Skulder till koncernbolag	1 582	27	627
Övriga kortfristiga skulder	115	63	62
Summa kortfristiga skulder	1 697	95	693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 189	7 998	8 872

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Delårsrapporten har granskats av bolagets revisor.

Stockholm den 22 oktober 2026

Logistea AB (publ)
Organisationsnummer 556627-6241

Patrik Tillman
Styrelseordförande

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Gabriel Cronstedt
Styrelseledamot

Kristoffer Formo
Styrelseledamot

Mia Arnhult
Styrelseledamot

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

Revisorns granskningsrapport

Logistea AB, org.nr 556627-6241

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Logistea AB per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 22 oktober 2026

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Övrig information

Intjäningsförmåga

I tabellen på sidan 4 presenteras intjäningsförmåga för koncernen på 12-månadersbasis. Intjäningen beräknas på det fastighetsbestånd som är tillträtt på respektive balansdag. Finansnetto är beräknat på utestående räntebärande skulder och aktuell räntenivå på respektive balansdag.

I intjäningsförmågan presenteras även intjäningen per dagen för publicering av delårsrapporten, där effekter från tillträdde transaktioner räknas med. Per 2026-10-22 räknas effekterna från transaktionen med Velux som hyresgäst i Danmark med, som tillträdde 15 oktober 2026.

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.

Logistecas resultaträkning påverkas även av värdeförändring och förändringar i fastighetsbeståndet. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftnetton baseras på per balansdagen gällande hyresavtal och normaliserade, ej återvinningsbara, fastighetskostnader för aktuellt bestånd.

Därutöver inkluderas hyresvärdet, uppskattade fastighetskostnader samt finansieringskostnader på årsbasis för de pågående projekt som planeras färdigställas under en kommande 12-månadersperiod från balansdagen, där hyresavtal har tecknats.

Säsongsvariationer

Hyresavtalen i bolagets fastighetsportfölj är till hög andel så kallade triple net-avtal, vilket innebär att hyresgästen står för den absoluta merparten av drift- och underhållskostnader. I de fall fastighetsägaren står för mediakostnader kan säsongsvariationer för fastighetskostnader uppstå, där exempelvis kostnader för el och värme är högre under årets kallare månader.



Medarbetare

Antalet fast anställda medarbetare i koncernen uppgick vid kvartalets slut till totalt 30 personer (27). Medeltalet medarbetare under det tredje kvartalet uppgick till 29 personer (24).

Utdelning

Styrelsens mål är att årligen föreslå årsstämman att fatta beslut om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets förvaltningsresultat. På ordinarie årsstämma i maj 2026 beslutades att för räkenskapsåret 2025 betala ut en utdelning om 0,20 kronor per aktie, fördelat på fyra utdelningstillfällen under 2026 och 2027. För räkenskapsåret 2024 uppgick utdelningen till 0,10 kronor per aktie.

Revisors granskning

Delårsrapporten har varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Alternativa nyckeltal och definitioner

Alternativa nyckeltal

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 kontrakterad hyra (hyresintäkter plus indextillägg) dividerat med hyresvärde exklusive projektfastigheter på balansdagen.

EPRA NRV

Eget kapital¹⁾ med återläggning av derivat och uppskjuten skatt relaterat till värdeförändringar på fastigheter och derivat.

EPRA NTA

EPRA NRV med avdrag för immateriella tillgångar och bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt, 5,15 procent.

EPRA NDV

EPRA NTA med återläggning av immateriella tillgångar, derivat och uppskjuten skatt relaterad till övervärde vid transaktion.

EPRA EPS

Förvaltningsresultatet 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.

Hyresintäkt exklusive hyrestillägg

Hyresintäkter rensat för intäkter för debiterade mediakostnader för att visa fasta hyresintäkter plus indextillägg.

Justerad överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter exklusive hyrestillägg.

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, inklusive derivat.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid på räntan för räntebärande skulder, inklusive derivat.

Hyresvärde

Årligt kontraktswärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Nettouthyrning

Hyresvärde för periodens nytecknade hyresavtal med avdrag för hyresvärde för periodens uppsägningar, omförhandlingar och konkurser där hyresförhållandet startar eller upphör inom 24 månader från balansdagen.

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 barriärnivå 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 förutbestämda månader och därefter var tredje månad under resterande löptid. 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.

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

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.



Logistea i korthet

Logistea AB (publ) är ett nordiskt fastighetsbolag med en vision om att vara den naturliga långsiktiga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lättindustri. Visionen realiseras genom bolagets affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och mark. Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnet LOGI B.



Operativa mål

- 50 procent av låneportföljen består av grön eller hållbarhetslänkad 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.

Utdelningspolicy

Styrelsens mål är att årligen föreslå årsstämman att fatta beslut om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets förvaltningsresultat.

Finansiell kalender

Delårsrapport Q3 2026	2026-10-22
Bokslutskommuniké 2026	2027-02-12
Årsredovisning 2026	2027-03-24
Delårsrapport Q1 2027	2027-04-22
Årsstämma 2027	2027-04-28

Kontaktuppgifter

Niklas Zuckerman
VD
Niklas.zuckerman@logistea.se
+46 (0)708 39 82 82

Philip Löfgren
CFO
Philip.lofgren@logistea.se
+46 (0)705 91 15 45

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