



Q3 2025

Delårsrapport januari – september

LOGISTEA

Fokus på kassaflöde och värdeskapande

Summering

perioden
januari – september
2025

- Intäkterna ökade med 72 procent och uppgick till 798 msek (465). Intäkterna i fast valuta uppgick till 807 msek (467).
- Driftnettot ökade med 88 procent till 725 msek (385). Driftnettot i fast valuta uppgick till 734 msek (386).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 376 msek (157). Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 386 msek (169). Förvaltningsresultatet per aktie har ökat med 48 procent till 0,77 kronor (0,52).
- Resultatet före skatt uppgick till 847 msek (209), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med 485 msek (144).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 343 msek (208).
- Resultat per aktie före utspädning uppgick till 1,37 kr (0,59).
- Substansvärde per aktie ökade till 16,5 kr (15,3).
- Fastighetsvärdet uppgick till 15 642 msek (13 221), påverkat av valutaförändringar om -187 msek (62).
- Under perioden har åtta fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 1 974 msek tillträtts.

Summering

kvartalet
juli – september
2025

- Intäkterna ökade med 18 procent och uppgick till 288 msek (244). Intäkterna i fast valuta uppgick till 287 msek (246).
- Driftnettot ökade med 23 procent till 269 msek (219). Driftnettot i fast valuta uppgick till 268 msek (220).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 130 msek (90). Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 140 msek (92). Förvaltningsresultatet per aktie har ökat med 30 procent till 0,26 kronor (0,20).
- Resultatet före skatt uppgick till 342 msek (7), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med 173 msek (23).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 132 msek (136).
- Resultat per aktie före utspädning uppgick till 0,52 kr (0,04).
- Under kvartalet har två fastigheter tillträtts med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 226 msek.

Finansiell översikt

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Intäkter	798	465	288	244	1 046	713
Driftnetto	725	385	269	219	941	601
Förvaltningsresultat	376	157	130	90	431	211
Periodens resultat	667	177	268	16	820	330
Fastighetsvärde	15 642	13 101	15 642	13 101	15 642	13 221
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	9,4	9,7	9,4	9,7	9,4	9,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	97,4	97,0	97,4	97,0	96,9
Direktavkastning, %	6,7	6,9	6,7	6,9	6,7	6,8
Soliditet, %	45,0	45,3	45,0	45,3	45,0	45,6
Belåningsgrad, %	48,0	48,5	48,0	48,5	48,0	48,1
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,45	2,00	2,45	2,00	2,45	2,10
Substansvärde (NRV) per stamaktie A och B, kr	16,5	15,0	16,5	15,0	16,5	15,3
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,77	0,52	0,26	0,20	0,89	0,61
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kr	1,37	0,59	0,52	0,04	1,69	0,96

Händelser efter balansdagen

- Inga väsentliga händelser efter balansdagen.



Det ger oss goda förutsättningar att agera på attraktiva affärsmöjligheter i en marknad där yield-gapet fortsatt är gynnsamt.

Niklas Zuckerman
Vd

Under det tredje kvartalet fortsatte Logistea att leverera starka resultat präglade av lönsam tillväxt, förbättrad intjäningsförmåga och ett fortsatt fokus på kassaflöde. Förvaltningsresultatet ökade med 44 procent jämfört med samma kvartal föregående år och uppgick till 130 msek, motsvarande 0,26 kronor per aktie. Justerat för jämförelsestörande kostnader uppgick förvaltningsresultatet till 140 msek i kvartalet och 386 msek för perioden. Resultatet före skatt för perioden landade på 847 msek, där realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet bidrog med 485 msek. Det är ett kvitto på att vår strategi – att investera i stabila kassaflöden med långa hyresavtal – fortsätter att skapa värde.

Intäkterna under kvartalet ökade med 18 procent till 288 msek och driftnettot steg med 23 procent till 269 msek. Förvaltningsresultatet per aktie i intjäningsförmågan har de senaste 12 månaderna ökat med 23 procent till 1,16 kronor vid utgången av perioden.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,0 procent och den genomsnittliga kontraktstiden i portföljen är fortsatt lång – 9,4 år. Vårt substansvärde per aktie har stärkts till 16,5 kronor, vilket innebär en ökning med 8 procent sedan årsskiftet. Nettouthyrningen för kvartalet är positiv med 1 msek.

Eftertraktat segment

Marknaden för lager och lätt industri visar fortsatt styrka. 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. Enligt en ny rapport från Cushman & Wakefield bedöms efterfrågan från både investerare och hyresgäster öka ytterligare från sektorer som till exempel försvars- och vapenindustrin, förnybar energi och life science. Vi upplever en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden i såväl Sverige, Finland som Danmark. Intresset för tillgångslaget har ökat och i kombination med fördelaktig finansiering från såväl bank- som obligationsmarknaden gör vi bedömningen att transaktionsvolymen kommer att öka ytterligare och att avkastningskraven kommer att sjunka. Vi är som tidigare väl positionerade att fortsätta hitta investeringar som bidrar till ökad intjäning per aktie – från nyförvärv, investeringar i eget bestånd och från nyproduktion.

Tillväxt i både resultat och balans

Under kvartalet tillträdde vi två fastigheter, i Ulricehamn och Tranemo, med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 226 msek. Båda är fullt uthyrda till AP&T med 15-åriga fullt indexerade triple net-avtal. Denna typ av affär – med finansiellt stabil hyresgäst, lång löptid och hög direktavkastning – är precis den typ av investering som förstärker vår intjäningsförmåga och förutsägbarhet i kassaflödet.

Samtidigt har vi fortsatt att genomföra refinansieringar till förbättrade villkor. Under kvartalet omförhandlades banklån om 328 msek till 0,25 procentenheter lägre marginal. Räntetäckningsgraden har fortsatt stärkts och uppgår per balansdagen till 2,45 gånger.

Vår belåningsgrad är fortsatt låg, 48 procent, och vi har en stark likviditet med 463 msek i kassan. Det ger oss goda förutsättningar att agera på attraktiva affärsmöjligheter i en marknad där yield-gapet fortsatt är gynnsamt.

Investeringar i ny teknik

Hållbarhetsarbetet har tagit viktiga steg framåt. Andelen uthyrningsbar yta med energiklass C eller högre har ökat från 45 till 53 procent under året. Vi har genomfört energieffektiviseringsprojekt i befintliga fastigheter och investerat i ny teknik, bland annat genom ett pilotprojekt för batterilagring tillsammans med Rebaba. Rebaba har levererat sitt första energilagringssystem till Logistea – ett svenskt system på över 400 kWh som återanvänder elfordonsbatterier och därigenom sparar mer än 40 ton CO₂e. Det är ett konkret exempel på hur vi kombinerar miljönytta med affärsnytta.

Vi är nu väl positionerade för fortsatt tillväxt. Med en portfölj om 153 fastigheter i åtta länder, ett fastighetsvärde om 15,6 mdkr och ett förvaltningsresultat i intjäningsförmågan som närmar sig 600 msek har Logistea etablerat sig som en ledande aktör inom segmentet lager, logistik och lätt industri.

Logistea i korthet

Logistea i siffror



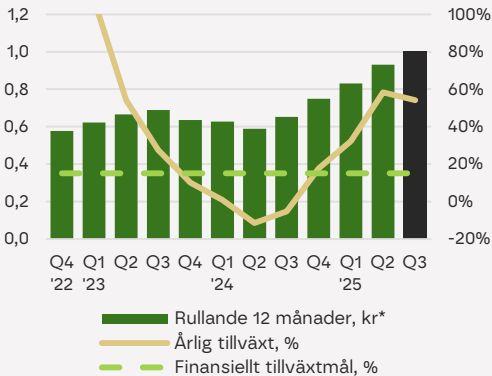
Intjäningsförmåga

MSEK	2025-10-01	2025-07-01	2025-04-01	2025-01-01	2024-10-01	2024-07-01	2024-04-01	2024-01-01
Förvaltningsfastigheter								
Hyresvärde	1 107	1 087	981	953	934	421	404	366
Vakans	-33	-34	-29	-29	-25	-16	-17	-16
Driftstillägg	67	66	63	62	68	68	68	65
Fastighetskostnader	-119	-119	-114	-109	-110	-105	-105	-99
Projektfastigheter								
Hyresvärde	15	15	15	15	17	17	17	16
Fastighetskostnader	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0
Driftnetto	1 036	1 014	915	890	884	385	367	332
Central administration	-79	-76	-74	-73	-71	-38	-38	-36
Finansnetto*	-367	-368	-345	-341	-370	-146	-148	-117
Förvaltningsresultat	590	571	497	476	443	201	181	179
Förvaltningsresultat per aktie	1,16	1,12	1,05	1,00	0,94	0,83	0,76	0,82

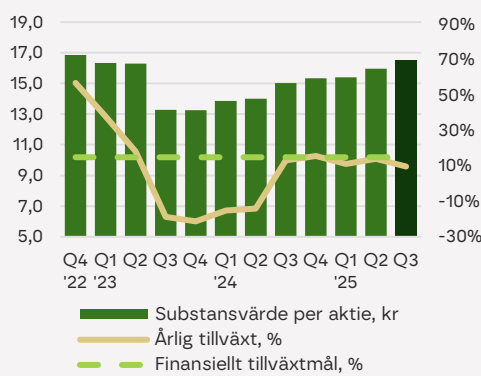
* Exkluderar finansieringskostnader för kvarvarande och inte utnyttjade krediter för projektfastigheter.
Mer information om intjäningsförmågan finns i avsnittet Övrig information.

Finansiella mål

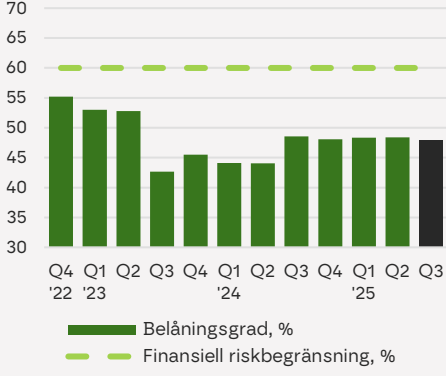
Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.



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



Belåningsgrad ska långsiktigt uppgå till högst 60 procent.



Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,8 ggr.



*Justerat för jämförelsestörande poster

Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	Not	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
		2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Hysesintäkter	2	787	459	280	239	1 035	706
Övriga intäkter		11	6	8	5	11	7
Intäkter		798	465	288	244	1 046	713
Fastighetskostnader		-73	-80	-19	-25	-105	-112
Driftnetto	2	725	385	269	219	941	601
Central administration		-75	-56	-35	-26	-100	-81
Finansnetto	3	-274	-172	-104	-103	-410	-309
Förvaltningsresultat		376	157	130	90	431	211
Värdeförändringar fastigheter		485	144	173	23	602	261
Värdeförändringar derivat		-14	-92	39	-106	52	-25
Upplösning goodwill		-	-	-	-	-8	-8
Resultat före skatt		847	209	342	7	1 077	439
Aktuell skatt		-31	-12	-13	-7	-40	-22
Uppskjuten skatt		-149	-19	-61	17	-216	-86
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet		667	178	268	17	821	331
Periodens resultat från utdelad verksamhet		-	-1	-	-1	-1	-1
Periodens resultat		667	177	268	16	820	330
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		667	178	268	17	821	331
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-	-1	-	-1	-1	-1
Resultat per aktie							
Kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		1,37	0,59	0,52	0,04	1,69	0,96
Hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		1,37	0,59	0,52	0,03	1,69	0,96
Efter utspädning, kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		1,36	0,59	0,52	0,04	1,69	0,96
Efter utspädning, hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		1,36	0,58	0,52	0,03	1,69	0,95

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Periodens resultat	667	177	268	16	820	330
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferenser	-113	13	-15	13	-95	31
Totalresultat för perioden	554	190	253	29	725	361
Totalresultat för perioden hänförligt till:						
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet	554	191	253	30	726	362
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet	-	-1	-	-1	-1	-1

Resultatanalys

Intäkter

Hysesintäkterna exklusive hyrestillägg ökade under perioden med 80 procent till 744 msek (414) och de totala intäkterna uppgår till 798 msek (465). Intäkterna har ökat främst till följd av förvärvet av KMC i 2024 samt av övriga förvärvade fastigheter. Intäkterna har påverkats negativt med 1,1 procent, tillika 9 msek, kopplat till valutakursrörelser från ingången av perioden.

I jämförbart bestånd, som på balansdagen utgjorde 34,9 procent av de totala hyresintäkterna, ökade hyresintäkterna exklusive hyrestillägg med 0,1 procent. Något högre vakanser jämfört med motsvarande period föregående år men som till större del kompenseras av färdigställda projekt samt tillträdna nyuthyrningar. En specifiering av intäkterna återfinns i Not 2.

Av periodens hyresintäktsökning exklusive hyrestillägg om 330 msek är 0,5 msek hänförligt till jämförbart bestånd och 329,5 msek från förvärvade fastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -73 msek (-80), trots ett mer än fördubblat fastighetsbestånd. I jämförbart bestånd har kostnaderna minskat med 11,6 procent, där större delen är hänförlig till minskade hyresförluster till följd av färre konkurser och lägre mediakostnader. Merparten av driftskostnaderna för perioden har debiterats vidare på hyresgästerna i enlighet med hyresavtalen. Mer information om hur mycket av kostnaderna som blivit vidarefakturerat till hyresgäster finns i Not 2.

Driftnetto

Genomförda förvärv är den främsta förklaringen till att driftnettot har ökat med 88 procent till 725 msek (385) för perioden. Driftnettot har påverkats negativt med 1,2 procent, tillika 9 msek, kopplat till valutakursrörelser från ingången av perioden. I jämförbart bestånd har driftnettot ökat med 3,3 procent jämfört med samma period föregående år. Driftnettot har påverkats positivt av minskade hyrestillägg som följd av lägre mediakostnader. En specifiering av driftnettot återfinns i Not 2.

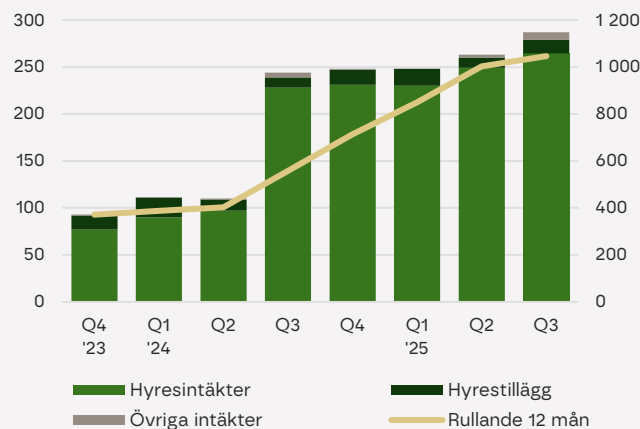
För de senaste tolv månaderna uppgick överskottsgraden till 91,0 procent (81,9) och den justerade överskottsgraden till 96,6 procent (92,0).

Central administration

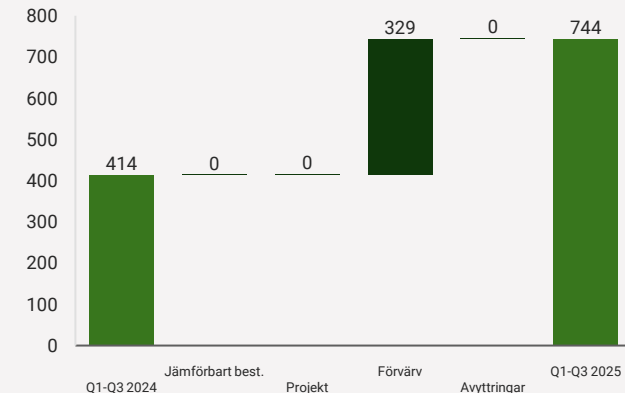
Kostnader för central administration uppgick till -75 msek (-56) för perioden, där majoriteten av kostnaderna var hänförliga till koncerngemensamma funktioner. Kostnadsökningen är hänförlig till en större organisation efter samgåendet med KMC.

I det tredje kvartalet har en kostnad om 9,8 msek reserverats relaterat till en engångsbetalning till VD och vice VD. 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 den återstående löptiden på optionsprogrammet är begränsad och givet aktuell aktiekurs, reserveras under det tredje kvartalet en kostnad motsvarande nettolön 2,2 msek per person för åtagandet gentemot VD respektive vVD. Inklusive lagstadgad skatt, efter skattereduktion för individen och efter sociala avgifter uppgår kostnaden till 4,9 msek per person och totalt 9,8 msek för VD och vVD. Kostnaden klassificeras som en jämförelsestörande post.

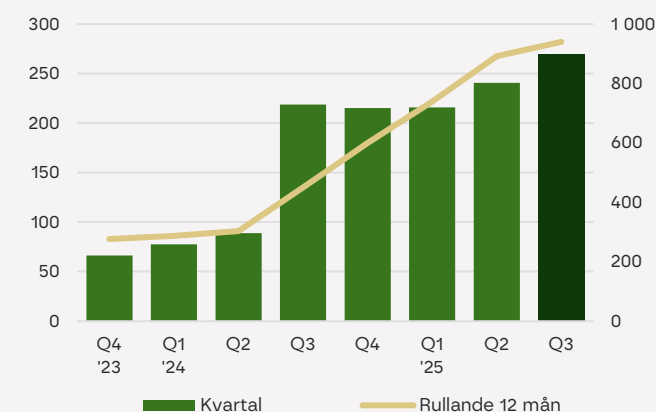
Intäkter, msek



Jämförelse hyresintäkter exklusive hyrestillägg, msek



Driftnetto, msek



Resultatanalys

Finansnetto

Den genomsnittliga upplåningsräntan har under perioden sjunkit från 5,0 procent till 4,6 procent. Sänkningen är till största del hänförlig till lägre marginaler för banklån, kopplade till genomförda refinansieringar och omförhandlade villkor, samt till viss del sjunkande marknadsräntor och nytecknade derivat.

Finansnettot uppgick till -274 msek (-172) för perioden och till -104 msek (-103) för kvartalet. Förändringen är främst hänförlig till nyupptagen finansiering för fastighetsförvärv. I det tredje kvartalet har finansnettot påverkats negativt med 6 msek med anledning av valutakursförändringar. Mer information om finansnettot återfinns i Not 3.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 376 msek (157) och för kvartalet till 130 msek (90). Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster uppgick för perioden till 386 msek (169) och för kvartalet till 140 msek (92). Ökningen av förvaltningsresultatet är främst hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter samt till en lägre upplåningsränta. Förvaltningsresultatet för perioden har påverkats negativt med 6 msek med anledning av valutakursförändringar.

Jämförelseperioden i 2024 belastades av jämförelsestörande poster om 12 msek, kopplade till samgående med KMC Properties.

Värdeförändringar

För perioden uppgick den orealiserade värdeförändringen till 485 msek (144). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 58 msek (122) i ett stigande driftnetto, främst till följd av genomförda uthyrningar och förlängningar av befintliga hyresavtal. 14 msek (-) är kopplat till projektvinst avseende pågående nybyggnationsprojekt och 360 msek (10) är hänförliga till ändrade antaganden om direktavkastningskrav, där avkastningskravet i befintligt bestånd i snitt har justerats ned med 0,07 procentenheter under perioden. Resterande 53 msek (12) är hänförliga till uppskjuten skatterabatt vid förvärv.

För det tredje kvartalet uppgick den orealiserade värdeförändringen till 173 msek (23). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 52 msek (33) i ett stigande driftnetto, främst till följd av genomförda uthyrningar och förlängningar av befintliga hyresavtal. 4 msek (0) är kopplat till projektvinst avseende pågående nybyggnationsprojekt och 111 msek (-10) är hänförliga till ändrade antaganden om direktavkastningskrav, där avkastningskravet i befintligt bestånd i

snitt har justerats ned med 0,05 procentenheter under kvartalet. Resterande 6 msek (-) är hänförliga till uppskjuten skatterabatt vid förvärv. Mer information om värdeförändringar för fastigheter återfinns i fastighetsavsnittet samt i Not 4.

Logisteas räntederivat marknadsvärderas vid varje kvartals utgång. För perioden uppgick värdeförändringarna kopplade till räntederivat till -14 msek (-92).

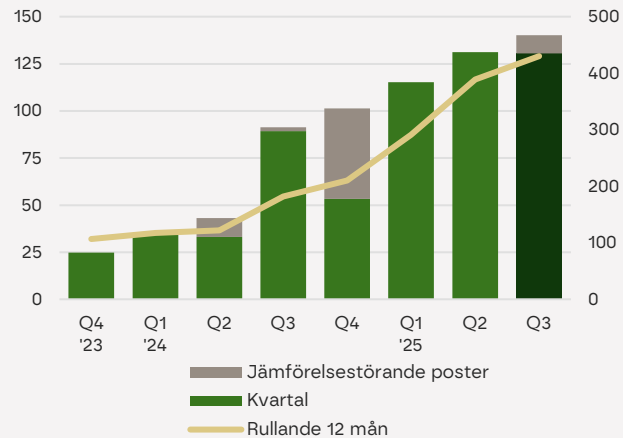
Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -180 msek (-31). Skatten utgörs av aktuell skatt om -31 msek (-12) på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -149 msek (-19).

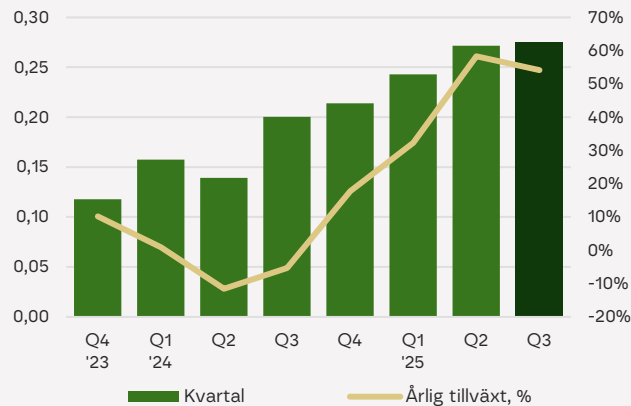
Periodens resultat

Resultatet för perioden ökade till 667 msek (178), primärt till följd av ett förbättrat förvaltningsresultat samt värdeförändringar för fastigheter och derivat.

Förvaltningsresultat, msek



Förvaltningsresultat per aktie, kr*



*Justerat för jämförelsestörande poster

Fastigheternas värdeförändringar i resultaträkningen, msek

MSEK	Jan-sep		Jul-sep	
	2025	2024	2025	2024
Direktavkastningskrav	360	10	111	-10
Driftnetto	58	122	52	33
Övrigt	67	12	10	0
Orealiserad värdeförändring	485	144	173	23
Orealiserad värdeförändring, %	3,2	1,1	1,1	0,2
Realiserad värdeförändring	0	0	-	-
Totala värdeförändringar	485	144	173	23
Totala värdeförändringar, %	3,2	1,1	1,1	0,2

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Goodwill		1 057	1 080	1 089
Övriga immateriella tillgångar		1	2	2
Förvaltningsfastigheter	4	15 642	13 101	13 221
Nyttjanderättstillgångar		42	38	32
Övriga materiella anläggningstillgångar		10	9	10
Övriga finansiella anläggningstillgångar		4	4	4
Derivat	5	30	5	40
Uppskjutna skattefordringar		21	66	42
Summa anläggningstillgångar		16 808	14 305	14 440
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		122	129	147
Likvida medel		463	211	376
Summa omsättningstillgångar		585	340	523
SUMMA TILLGÅNGAR		17 393	14 645	14 963
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		7 822	6 636	6 826
Summa eget kapital		7 822	6 636	6 826
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		6 951	4 953	5 159
Leasingskulder		38	33	29
Övriga långfristiga skulder		26	26	27
Derivat	5	28	61	13
Uppskjutna skatteskulder		1 185	1 020	1 079
Summa långfristiga skulder		8 228	6 093	6 307
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder		1 019	1 617	1 574
Leasingskulder		5	5	4
Övriga skulder		319	294	252
Summa kortfristiga skulder		1 343	1 916	1 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 393	14 645	14 963

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	6 826	2 684	2 684
Totalresultat för perioden	554	190	361
Emissioner, netto efter emissionskostnader	485	3 757	3 776
Skatteeffekt emissionskostnader	3	4	4
Personaloptionsprogram	1	1	1
Utdelning	-47	-	-
Eget kapital vid periodens utgång	7 822	6 636	6 826

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Not	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
		2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Kassaflöde från rörelsen							
Driftnetto kvarvarande verksamhet		725	385	269	219	941	601
Central administration kvarvarande verksamhet		-75	-56	-35	-26	-100	-81
Rörelseresultat från utdelad verksamhet		-	-1	-	-1	-	-1
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		1	1	1	-	1	1
Erhållen ränta		7	9	4	8	7	9
Betald ränta		-252	-121	-103	-61	-360	-229
Betalda inkomstskatter		-63	-9	-4	-3	-59	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		343	208	132	136	430	295
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet							
Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		57	-18	51	3	41	-34
Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder		49	-9	-49	-55	10	-48
Kassaflöde från den löpande verksamheten		449	181	134	84	481	213
Kassaflöde från investeringsverksamheten							
Investeringar i befintliga fastigheter		-202	-186	-65	-73	-249	-233
Förvärv av tillgångar via dotterbolag		-972	-295	-143	158	-976	-299
Avyttring av tillgångar via dotterbolag		-	-	-	-	100	100
Förändring av övriga anläggningstillgångar		0	0	0	0	-	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 174	-481	-208	85	-1 125	-432

Mkr	Not	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
		2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten							
Utdelning		-47	-	-	-	-47	-
Nyemission, netto efter emissionskostnader		488	233	-1	-90	487	232
Personaloptioner		1	1	-	1	1	1
Upptagna lån		3 054	2 124	264	90	4 983	4 053
Amortering av lån		-2 678	-1 874	-235	-176	-4 522	-3 718
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		818	484	28	-175	902	568
Minskning/ökning av likvida medel							
Periodens kassaflöde		93	184	-46	-6	258	349
Likvida medel vid periodens början, netto		376	29	506	219	211	29
Kursdifferenser i likvida medel		-6	-2	3	-2	-6	-2
Likvida medel vid periodens slut, netto		463	211	463	211	463	376

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 ökat från 376 till 463 msek. Bidragande faktorer till ökningen, utöver kassaflöde från den löpande verksamheten, är den genomförda nyemissionen i juni samt upptagande av nya lån.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd per balansdag 30 september 2025

Land	Fastighetsvärde,		Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Byggrätt BTA, tkvm	Hyresvärde,		Kontrakterat hyresvärde,	Driftnetto*, MSEK
	MSEK					MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %		
Sverige	8 607		87	916	139	630	94,8	597	550
Norge	3 705		33	228	-	266	100,0	266	261
Danmark	972		12	161	-	73	100,0	73	73
Finland	650		5	53	-	47	100,0	47	47
Nederländerna	485		4	72	-	36	100,0	36	36
Tyskland	326		2	55	-	24	100,0	24	24
Belgien	274		2	42	-	18	100,0	18	18
Polen	130		3	20	-	13	100,0	13	13
Summa	15 150		148	1 546	139	1 107	97,0	1 074	1 022
Projektfastigheter	492		5	31	190	15		15	14
Summa	15 642		153	1 578	329	1 122		1 089	1 036

* Avser driftnetto från intjäningsförmåga

Per den 30 september 2025 ägde Logistea 153 fastigheter (143) fördelade på åtta länder. Hyresvärdet, som redovisas per den första dagen i nästkommande period, uppgick till 1 122 msek (968) inklusive projektfastigheter. Total uthyrningsbar yta uppgick till 1 546 tusen kvadratmeter (1 379), exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer. Det genomsnittliga kontrakterade hyresvärdet uppgick i beståndet till 695 kronor per kvadratmeter (691). Den ekonomiska uthyrningsgraden för

förvaltningsfastigheterna uppgick vid periodens utgång till 97,0 procent (96,9).

Det årliga kontrakterade hyresvärdet för förvaltningsfastigheterna exklusive projektfastigheter uppgick på balansdagen till 1 074 msek (923).

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 15 642 msek (13 221). Per balansdagen finns en pågående nybyggnation åt Intersport på Utvecklingen 1 i Nässjö med en bedömd investeringsvolym om totalt cirka 202 msek. Projektet inkluderas i projektfastigheter i tabellen ovan. Projektet bedöms färdigställas under slutet av Q4 2025. Utöver nybyggnationen omfattar projektfastigheter även fastigheter med detaljplanelagd mark.

Intäkter och driftnetto per land

MSEK	Intäkter						Driftnetto					
	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep 2024/2025	Jan-dec 2024	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep 2024/2025	Jan-dec 2024
	2025	2024	2025	2024			2025	2024	2025	2024		
Sverige	459	355	168	134	596	492	388	276	150	110	494	382
Norge	190	62	66	62	252	124	188	61	66	61	249	122
Danmark	55	19	19	19	74	38	55	19	19	19	74	38
Finland	27	6	9	6	34	13	27	6	9	6	34	13
Nederländerna	25	9	12	9	34	18	25	9	12	9	34	18
Tyskland	18	6	6	6	24	12	18	6	6	6	24	12
Belgien	14	5	5	5	18	9	14	5	5	5	18	9
Polen	10	3	3	3	14	7	10	3	3	3	14	7
Totalt	798	465	288	244	1 046	713	725	385	269	219	941	601

Fastighetsbestånd

Transaktioner

Under det tredje kvartalet har Logistea tillträtt två fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 226 msek före avdrag om 6 msek. Den första fastigheten, Ulricehamn Rönnebacken 1, är uppförd 2014 och har en total uthyrningsbar yta om 10 950 kvadratmeter. Den andra fastigheten, Tranemo Ömmestorp 1:27, är uppförd i etapper mellan åren 1960 och 2012 och har en total uthyrningsbar yta om 8 130 kvadratmeter. Båda fastigheterna är fullt uthyrda till AP&T, har en återstående kontraktstid om 15 år och har en total årlig hyresintäkt uppgående till 18,6 msek.

I det tredje kvartalet ingicks avtal om försäljning av en fastighet i Vaggeryd till ett underliggande fastighetsvärde om 24 msek, motsvarande bokfört värde. Avyttringen genomförs till fastighetens största hyresgäst som önskar full rådighet över sina lokaler. Frånträde skedde den 10 oktober 2025.

Hittills i år har Logistea förvärvat fastigheter till ett samlat underliggande fastighetsvärde om cirka 1 974 msek, motsvarande en nettoinvestering om 1 896 msek.

Fastighetsbeståndets avkastning

Direktavkastningen för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6,7 procent (6,8) och den genomsnittliga värderingsyielden uppgick till 7,1 procent (7,0).

Värdering

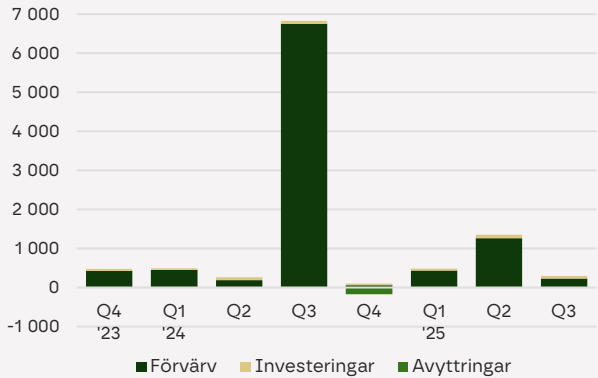
Per utgången av det tredje kvartalet har 54 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna, motsvarande 52 procent av det samlade beståndet värdemässigt, värderats av externa auktoriserade och oberoende värderingsinstitut. Övriga fastigheter har värderats internt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig Logistea av Newsec, Savills, Colliers, CBRE samt Cushman & Wakefield som oberoende värderingsföretag.

För perioden uppgick den orealiserade värdeförändringen till 485 msek (144). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 58 msek (122) i ett stigande driftnetto, främst till följd av genomförda uthyrningar och förlängningar av befintliga

hyresavtal. 14 msek (-) är kopplat till projektvinst avseende i pågående nybyggnationsprojekt och 360 msek (10) är hänförliga till ändrade antaganden om direktavkastningskrav, där avkastningskravet i befintligt bestånd i snitt har justerats ned med 0,07 procentenheter under perioden. Resterande 53 msek (12) är hänförliga till uppskjuten skatterabatt vid förvärv.

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 2024.

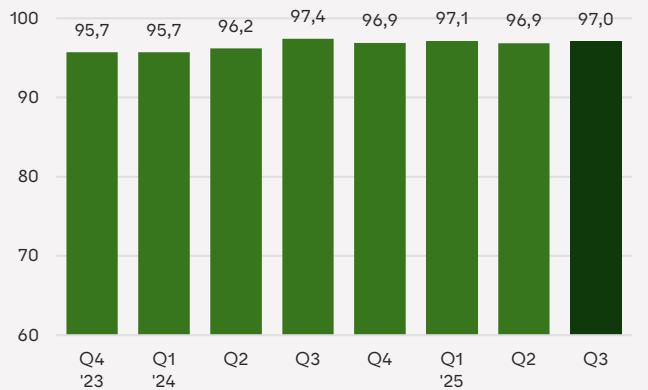
Förvärv, investeringar och avyttringar, msek



Förändring fastighetsvärde, msek

	2025	2024
Fastighetsvärde 1 januari	13 221	5 386
Investeringar i bef. fastigheter	201	186
Tillgångsförvärv	1 923	639
Rörelseförvärv (KMC)	-	6 759
Avyttring	-1	0
Orealiserad värdeförändring	485	144
Valutakursomräkning	-187	-13
Fastighetsvärde 30 september	15 642	13 101

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 ökningar 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 2025 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktslängden för Logisteas hyresgäster till 9,4 år (9,7). 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.

Nettouthyrning

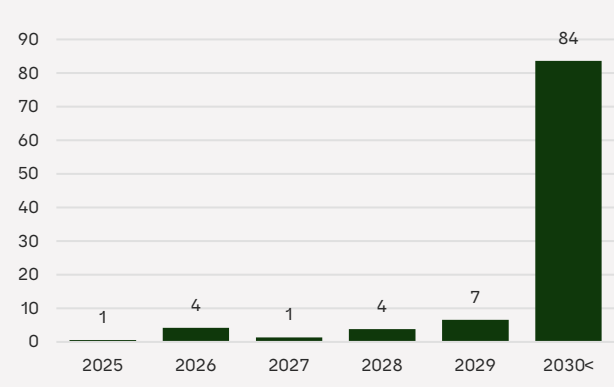
Under perioden har nettouthyrningen varit negativ med -3,7 msek (3,3) och för det tredje kvartalet är positiv med 0,8 msek (3,3). Under tredje kvartalet har nyuthyrning skett till ett samlat årsvärde av 3,1 msek. Såväl nyuthyrning och uppsägningar avser hyresgäster i Sverige. Konkursen om cirka -3 msek (-6) är hänförlig till årets första kvartal där större delen har hyrts ut till en ny hyresgäst under första kvartalet på en liknande hyresnivå. Mottagna uppsägningar under det tredje kvartalet har påverkat nettouthyrningen med -2,4 msek, där hyresgästerna förväntas lämna sina lokaler i 2026 och i 2028 enligt respektive hyresavtal.

MSEK	Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2025	2024	24/25	2024
Nyuthyrningar	6	15	23	31
Omförhandlingar	0	0	0	-
Uppsägningar	-7	-5	-8	-5
Konkurser	-3	-6	-17	-21
Nettouthyrning	-4	4	-2	5

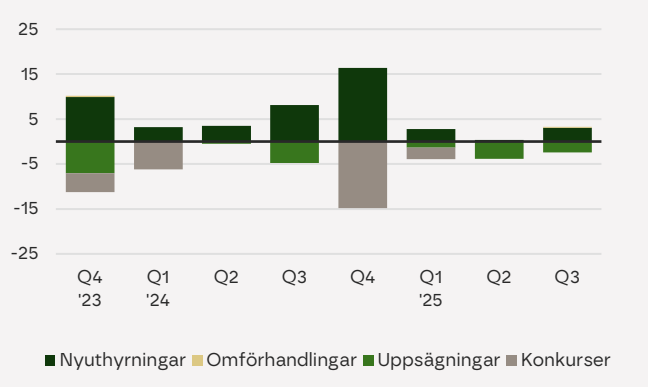
Genomsnittlig kontraktstid, år



Förfallostruktur kontrakterat hyresvärde, %



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.

Pågående 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 bedöms uppgå till cirka 202 msek och hyresintäkten, som baseras på slutlig projektkostnad, beräknas uppgå till 14,7 msek.

I samband med tecknandet av hyresavtalet med Intersport AB förvärvades även markfastigheten Utvecklingen 1, uppgående till cirka 42 650 kvadratmeter, från kommunen på vilken det nya centrallagret ska uppföras. Byggnationen bedöms vara färdigställd under slutet av 2025 och tillträde till lokalen beräknas ske den 1 januari 2026.

Pågående nybyggnation

Fastighet	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt hyresvärde, MSEK	Bedömt driftnetto, MSEK	Total investering, MSEK	Återstående investering, MSEK	Beräknat färdigställande, år
Nässjö Intersport	31 126	15	14	202	36	2025
Summa	31 126	15	14	202	36	

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 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.

Lockryd Industripark i Svenljunga - Sverige

Detaljplanen för området förväntas vinnas laga kraft under slutet av 2025. Logistea har fortsatt en option på att förvärva marken från kommunen. Logistea utvärderar potentiella etableringar inom industriparken och för dialog med intressenter.



Projektet i Nässjö åt Intersport



Skissbild för framtida projektet i Fåglabäck, Vaggeryd

Marknad – Lager, logistik och lättindustri

Transaktions- och hyresmarknad

Transaktionsvolymerna för lager-, logistik- och industrifastigheter var under Q3 bland de lägsta på flera år i Norden – med undantag för Sverige, där volymen i industrisegmentet översteg fjolårets nivå. Danmark dominerades av internationella aktörer, medan Sverige, Finland och Norge präglades av inhemska investerare. Trots svaga volymer syns nu tydligt ökad aktivitet i samtliga marknader, men det återstår att se hur detta kommer att speglas i statistiken framöver.

I Norge har investeringsvolymen för industrisegmentet under Q1–Q3 minskat med cirka 33 % mot föregående år, medan totalmarknaden backat 25 %. Fokus har skiftat mot mindre anläggningar närmare städerna, anpassade för last-mile-leveranser. Aktiviteten hålls tillbaka av höga räntor och brist på attraktiva objekt.

Danmark har sett en minskning med cirka 56 % i industrisegmentet, men en ökning om 20 % av den totala transaktionsvolymen. Q3 dominerades av stora anläggningar med utländska köpare.

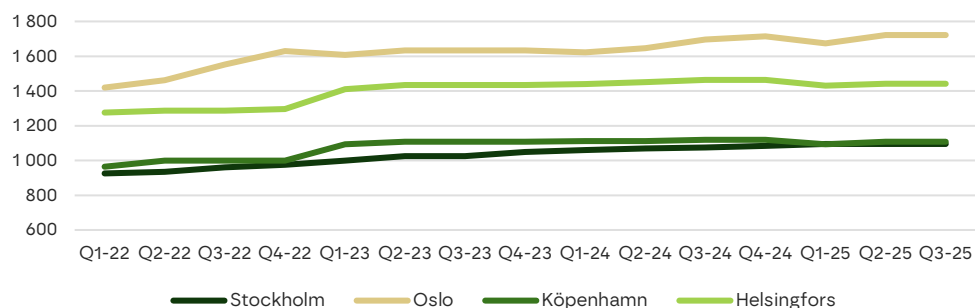
I Finland motsvarade industrisegmentets volym under Q3 endast en tredjedel av fjolårets nivå. Totalt har volymen minskat 60 % under Q1–Q3, men fler mindre affärer inom lager och lättindustri har genomförts.

Sverige går mot strömmen: industrisegmentets volym under Q3 2025 är mer än dubbelt så hög som samma kvartal 2024, och totalvolymen har överträffat 2024 varje kvartal så här långt. Marknaden domineras av inhemska investerare men med växande internationellt intresse.

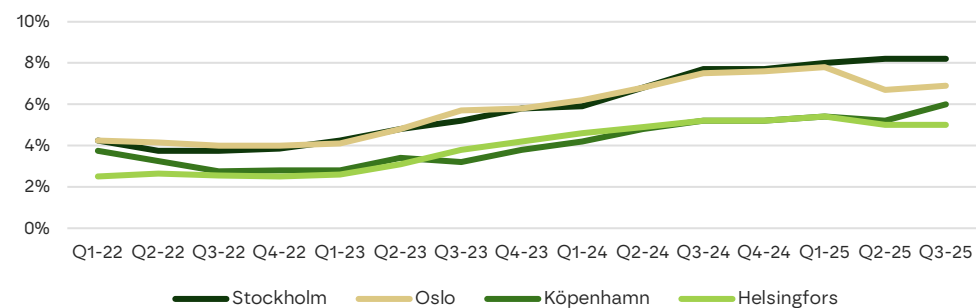
Trots svagare nordiskt Q3 syns strukturella drivkrafter för återhämtning. Nyproduktionen mattas av, e-handeln växer stabilt och svensk konjunktur förbättras. När nyproduktionen minskar väntas vakanser sjunka och uthyrningsmarknaden stärkas.

Under Q3 var hyresnivåerna stabila i de nordiska huvudstäderna. Vakanserna var oförändrade, utom i Norge där de ökade marginellt. De redan höga hyrorna bedöms bestå med viss uppsida då dämpad nyproduktion och ökad efterfrågan minskar överskottet av ytor.

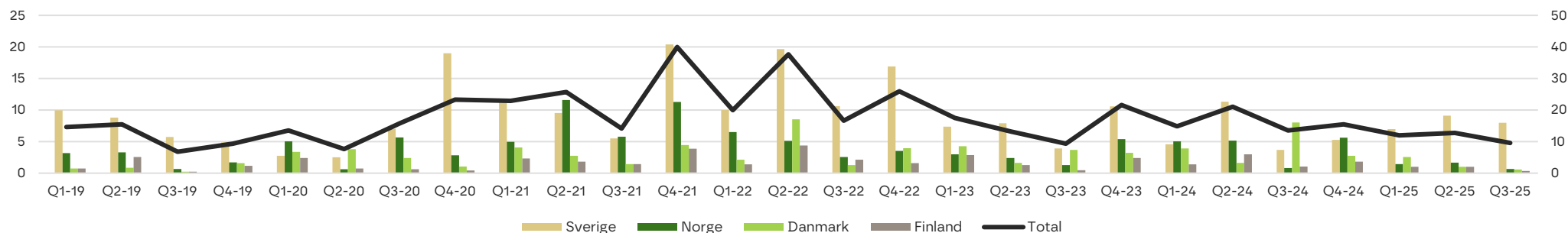
Snitthyror prime-logistik, SEK



Vakanser, %



Logistik/industri transaktionsvolym på kvartalsbasis, Msek



Hållbarhet



Logistea arbetar målinriktat med energieffektivisering, ett av våra mest väsentliga hållbarhetsmål

Hållbarhetsarbete och framdrift

Under det tredje kvartalet har Logistea implementerat flera processer för att stärka hållbarhetsarbetet. Första steget mot att konkretisera en handlingsplan mot Logisteas mål är att förbättra kvaliteten och den interna kontrollen av hållbarhetsdata. Arbetet bedrivs brett i organisationen med målet att bygga hållbarhetsrapporteringen med data av hög kvalitet och hög spårbarhet, vilket ger oss en tydlig utgångspunkt i styrningen mot våra mål.

I augusti genomfördes en workshop med nyckelpersoner från organisationen i syfte att diskutera Logisteas klimatutsläpp. Målsättningen är att redovisa en fullständig klimatberäkning i hållbarhetsrapporten för 2025.

Dessutom har arbetet med taxonomirapporteringen påbörjats under hösten. Logistea kommer att rapportera frivilligt enligt EU:s taxonomiramverk och avser att tillämpa de förenklade krav som föreslagits inom ramen för EU:s omnibus-paket för hållbarhet.

Energieffektivisering

Logistea arbetar målinriktat med energieffektivisering, ett av våra mest väsentliga hållbarhetsmål. Logistea har som mål att minst 70 procent av uthyrningsbar yta, med krav på energideklaration, ska ha energiklass C eller högre. Under 2025 har andelen ökat

markant, från 45 procent vid utgången av 2024 till 53 procent vid utgången av det tredje kvartalet 2025.

Den procentuella ökningen beror delvis på genomförda energieffektiviseringsåtgärder i befintliga fastigheter. Ett bidragande projekt är vår förbättring av fastigheten Trollhättan Grundstenen 7, där cirka 17 000 kvadratmeter gick från energiklass F till energiklass B. Utöver genomförda projekt bidrar även förvärv under perioden med byggnader i energiklass B till den procentuella ökningen.

Batterilagring

Logistea och Rebaba samarbetar i ett gemensamt pilotprojekt som syftar till att omdefiniera hur energi hanteras och används i logistikfastigheter. Rebaba har levererat sin första CircularBESS (Battery Energy Storage System) till Logistea – ett helsvenskt energilagringssystem på över 400 kWh, som återanvänder elfordonsbatterier och sparar mer än 40 ton CO₂e. Systemet är utformat för att möta utmaningarna med energiintensiv drift, optimera fastighetens energiflöde och samtidigt skapa ytterligare intäkter genom att bidra till nätstabilitet.



Logistea har även under kvartalet driftsatt 2 mWh batterier i Vaggeryd Logistikpark, som bland annat kommer bidra till nätstabilitet. Under det fjärde kvartalet 2025 beräknas resterande 7 mWh batterier vara i drift och intäktsskapande.

Klimatriskanalyser

Arbetet med att ta fram klimatriskanalyser har inletts för det återstående svenska fastighetsbeståndet. Samtliga fastigheter håller på att screenas och deras klimatrisker ska identifierats. För de fastigheter där väsentliga risker har konstaterats pågår nu arbetet internt med att genomföra sårbarhetsanalyser samt att bedöma riskernas påverkan.

Nästa steg i hållbarhetsarbetet

Under det kommande kvartalet ligger fokus på att färdigställa pågående projekt, med särskild tonvikt på klimatberäkning, klimatriskanalyser och taxonomirapportering. Arbetet med att säkerställa kvaliteten på ESG-data inför årets hållbarhetsrapportering fortsätter och projektet avseende förbättrad datakvalitet är beräknad att vara avslutat vid årsskiftet.

Finansiering

Finansiella nyckeltal

48,0

Belåningsgrad, %

4,6

Genomsnittlig ränta, %

7,8

Skuldkvot, ggr

2,4

Räntetäckningsgrad, ggr

1,9

Genomsnittlig marginal, %

2,6

Genomsnittlig räntebindning, år

2,8

Genomsnittlig kapitalbindning, år

72,7

Andel räntesäkrad skuld, %

Räntebärande skulder

Logistea viktigaste finansieringskälla för såväl det befintliga beståndet, nya förvärv samt investeringar i befintligt bestånd är eget kapital, bankfinansiering och till viss del även kapitalmarknaden. Av den totala räntebärande skulden utgör bankfinansiering 89 procent (91) och obligationslån 11 procent (9). Logistea hade vid periodens utgång utestående obligationer motsvarande ett belopp om 850 msek (600). Räntan på obligationslånet är i SEK och är rörlig. Obligationslånet löper med en marginal om 2,75 procent och förfaller den 9 mars 2028.

Logistea's räntebärande nettoskuld, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, uppgick på balansdagen till 7 507 msek (6 357), vilket motsvarar en belåningsgrad om 48,0 procent (48,1) av fastigheternas marknadsvärde. Under kvartalet har banklån i Norge motsvarande 328 msek omförhandlats till 0,25 procentenheter lägre marginal.

Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,6 år (3,1) respektive 2,8 år (2,9) vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan uppgick på balansdagen till 4,6 procent (5,0).

Andelen grön finansiering uppgick på balansdagen till 26,7 procent (24,0) vilket motsvarar en lånevolym om 2 136 msek.

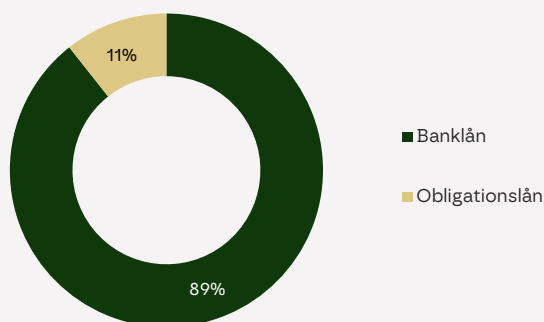
Gröna lån utgörs av såväl gröna obligationer om 850 msek samt gröna banklån om 1 286 msek.

Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 2,4 gånger (2,1). Den säkerställda belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 42,6 procent (43,6). Av de räntebärande skulderna är 6 951 msek (5 159) långfristiga och 1 019 msek (1 574) kortfristiga.

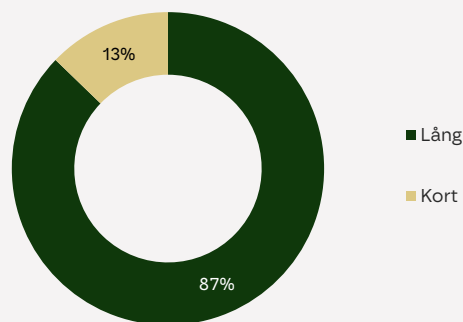
Nettoupplåningen under perioden uppgick till totalt 376 msek (250). Under perioden har koncernen tagit upp 3 054 msek (2 124) i nya lån och amorterat räntebärande skuld om 2 678 msek (1 874). Vid periodens utgång hade Logistea likvida medel uppgående till 463 msek (376).

Skuldkvoten uppgår vid periodens slut till 7,8 gånger.

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 5 289 msek (4 538) med en snittränta om 2,5

procent (2,7). 72,7 procent (67,0) av Logisteas skuldportfölj var räntesäkrad, inkluderat fasträntelån om 530 msek. Den genomsnittliga löptiden på räntederivaten uppgick till 3,0 år. Utöver räntederivat innehar Logistea valutaderivat om 192 msek (400).

Se not 5 för tecknade derivat på balansdagen.

Nettomarknadsvärdena av derivaten uppgick vid periodens utgång till 2 msek (26). Förändringen av marknadsvärdet för perioden uppgick till -14 msek (-92) och förklaras främst av under kvartalet sjunkande marknadsräntor.

Mer information om de olika derivaten finns under avsnittet Definitioner.

Kapital- och räntebindning

Bindningstid	Kapitalbindning					Räntebindning		
	Banklån, MSEK	Obligationslån, MSEK	Övriga räntebärande skulder, MSEK	Total nominell skuld, MSEK	Andel,%	Nominell volym, MSEK	Andel,%	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	830	-	10	840	10,5	2 155	26,9	0,0
1-2 år	1 408	-	-	1 408	17,6	789	9,8	0,1
2-3 år	2 852	850	-	3 702	46,2	2 169	27,1	0,7
3-4 år	1 563	-	-	1 563	19,5	1 550	19,4	0,7
>4 år	474	-	19	493	6,2	1 344	16,8	1,1
Totalt	7 128	850	29	8 007	100,0	8 007	100,0	2,6

Skuldportfölj

Skuldportfölj	Lånesumma, MSEK	Genomsnittlig marginal, %	Genomsnittlig totalränta, %	Genomsnittlig årlig amortering, %	Genomsnittlig kapitalbindningstid, år
Banklån	7 128	1,8%	4,6%	2,9%	2,8
Obligationslån	850	2,8%	4,9%	0,0%	2,4
Övriga	29	0,2%	3,5%	0,0%	4,5
Summa	8 007	1,9%	4,6%	2,5%	2,8
Derivat			0,0%		
Summa inklusive derivat			4,6%		

Aktien

Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens utgång 12 408 aktieägare (11 368). De tio största ägarna per den 30 september 2025 framgår av tabellen nedan.

Aktieägare per 2025-09-30

Varje A-aktie motsvarar en röst och en B-aktie motsvarar en tiondels röst.

Aktieägare	LOGI A	LOGI B	Kapital, %	Röster, %
Rutger Arnhult med närstående	13 096 228	92 059 395	20,6	29,9
Nordika	5 017 232	68 611 138	14,4	15,9
Fjärde AP-fonden		41 736 008	8,2	5,6
Länsförsäkringar Fonder		41 032 684	8,0	5,5
Corvus Estate AS	1 867 206	16 493 122	3,6	4,7
Clearance Capital		17 575 000	3,4	2,4
Brummer UK		11 550 000	2,3	1,6
Handelsbanken Fonder		11 274 139	2,2	1,5
Carnegie Fonder		10 005 103	2,0	1,3
Alcur Fonder		9 771 739	1,9	1,3
Totalt 10 största aktieägare	19 980 666	320 108 328	66,6	69,8
Ledningsgrupp	5 711	2 720 218	0,5	0,4
Övriga	6 065 820	161 679 153	32,9	29,8
Totalt samtliga aktieägare	26 052 197	484 507 699	100,0	100,0

Källa: Modular Finance och aktieägarna själva.

Aktieslagskonvertering

Enligt Logisteas bolagsordning har aktieägare av A-aktier rätt att två gånger årligen konvertera sina aktier till B-aktier. Under september 2025 konverterades 179 872 A-aktier till lika många B-aktier, vilket resulterade i att antal röster minskade från 74 664 852 till 74 502 967. Under året har totalt 7 299 241 A-aktier konverterats till B-aktier.

Emissioner under perioden

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

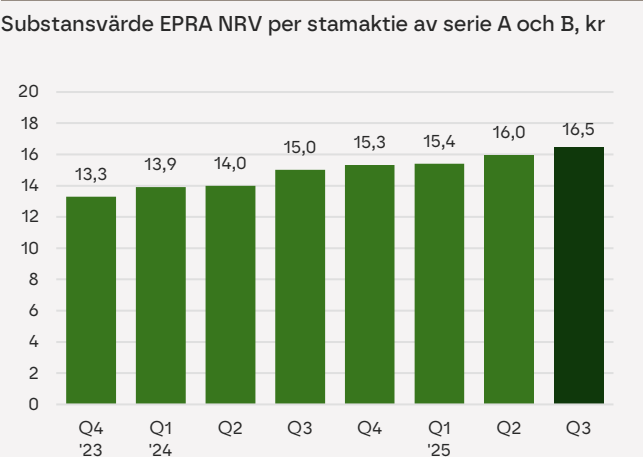
Optionsprogram

Logistea har fyra aktiva optionsprogram för anställda och nyckelpersoner.

Program	Antal optioner	Rätt att teckna antal aktier	Teckningsperiod	Teckningskurs (SEK)
LTIP 2021/2025	3 870 000	4 347 223	2025-12	26,1
LTIP 2023/2026	1 512 586	1 675 195	2026-06	14,0
LTIP 2024/2027	600 000	600 000	2027-06	16,4
LTIP 2025/2028	850 000	850 000	2028-06	17,5

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

Aktiefakta, 30 september 2025	
Börsvärde	7,8 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm Mid Cap
LEI nr	549300ZSB0ZCKM1SL747
Antal aktieägare	12 408
Stamaktie serie A	
Antal aktier	26 052 197
Stängningskurs	15,36 kr
ISIN	SE0017131329
Stamaktie serie B	
Antal aktier	484 507 599
Stängningskurs	15,30 kr
ISIN	SE0017131337
Totalt utestående aktier per balansdagen uppgår till 510 559 896 aktier.	



EPRA nyckeltal		
	Msek	SEK/aktie
Eget kapital enligt IFRS	7 822	15,32
Substansvärde EPRA NAV	7 822	15,32
Uppskjuten skatt fastigheter och derivat	601	1,18
Verkligt värde netto derivat	-3	-0,01
Substansvärde EPRA NRV	8 420	16,49
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 5,15%	-468	-0,92
Goodwill (exkl. uppskjuten skatt)	-498	-0,98
Immateriella anläggningstillgångar	-1	0,00
Substansvärde EPRA NTA	7 452	14,60
Verkligt värde netto derivat	3	0,01
Uppskjuten skatt i sin helhet	-133	-0,26
Immateriella anläggningstillgångar	1	0,00
Substansvärde EPRA NDV	7 323	14,34

Nyckeltal

	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Fastighetsrelaterade						
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	15 642	13 101	15 642	13 101	15 642	13 221
Intäkter, mkr	798	465	288	244	1 046	713
Driftnetto, mkr	725	385	269	219	941	601
Hyresvärde, mkr	1 107	934	1 107	934	1 107	953
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	97,4	97,0	97,4	97,0	96,9
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	9,4	9,7	9,4	9,7	9,4	9,7
Direktavkastning, %	6,7	6,9	6,7	6,9	6,7	6,8
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	91,0	81,9	91,0	81,9	91,0	85,1
Justerad överskottsgrad rullande 12 månader, %	96,6	92,0	96,6	92,0	96,6	93,2
Antal förvaltningsfastigheter, st	153	145	153	145	153	143
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	12,2	5,1	13,9	1,3	11,4	7,0
Soliditet, %	45,0	45,3	45,0	45,3	45,0	45,6
Räntebärande nettoskuld, mkr	7 507	6 360	7 507	6 360	7 507	6 357
Belåningsgrad, %	48,0	48,5	48,0	48,5	48,0	48,1
Säkerställd belåningsgrad, %	42,6	47,8	42,6	47,8	42,6	43,6
Skuldkvot, ggr	7,8	7,8	7,8	7,8	7,8	7,8
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,4	2,0	2,4	2,0	2,4	2,1
Genomsnittlig ränta, %	4,6	5,6	4,6	5,6	4,6	5,0
Genomsnittlig räntebindning, år	2,6	3,5	2,6	3,5	2,6	3,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,8	2,2	2,8	2,2	2,8	2,9

	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Aktierelaterade						
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,77	0,52	0,26	0,20	0,89	0,61
Resultat per stamaktie A och B, kr	1,37	0,59	0,52	0,04	1,69	0,96
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kr	1,36	0,59	0,52	0,04	1,69	0,96
Substansvärde (NRV) per stamaktie A och B, kr	16,49	15,02	16,49	15,02	16,49	15,33
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	15,32	14,02	15,32	14,02	15,32	14,38
Aktiekurs per stamaktie A, kr	15,30	17,90	15,30	17,90	15,30	15,55
Aktiekurs per stamaktie B, kr	15,36	18,50	15,36	18,50	15,36	16,44
Betald utdelning per stamaktie A och B, kr	0,05	-	-	-	0,05	-
EPRA						
EPRA NRV, kr/aktie	16,49	15,02	16,49	15,02	16,49	15,33
EPRA NTA, kr/aktie	14,60	13,23	14,60	13,23	14,60	13,40
EPRA NDV, kr/aktie	14,34	12,96	14,34	12,96	14,34	13,30
EPRA EPS	0,67	0,47	0,21	0,17	0,81	0,61
Antal utestående stamaktier A och B, tusental	510 560	473 329	510 560	473 329	510 560	474 560
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	487 806	301 609	510 560	445 731	485 584	344 834

För definitioner av nyckeltal, se sidorna 27-28. Avstämningstabeller för uträkning av nyckeltal finns tillgängligt på Logistegas webbplats.

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 2024-12-31.

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.

Förändrade uppskattningar och bedömningar

Under rapportperioden har väsentliga ändringar i uppskattningar och bedömning skett kopplat till redovisningen av en kostnad om 9,8 MSEK avseende ersättning till VD och vVD enligt tidigare ingångna avtal knutna till anställningen. Den finns redovisas under Central administration. Den ändrade bedömningen följer av en ändrad uppskattning av sannolikheten att ersättning kommer att utbetalas. Ändrad sannoliketsuppskattning grundar sig i:

- Den begränsade återstående löptiden i optionsprogrammet
- Den aktuella aktiekursen, som indikerar att värdet på teckningsoptionerna sannolikt kommer att understiga förvärvskostnaden

Rörelseförvärv

Förvärvet av KMC HoldCo AS i juli 2024 klassificeras som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Mer information om förvärvet återfinns i Not 31 i Årsredovisningen för 2024.

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. Logistea uppdaterade i september 2024 sina finansiella mål och riskbegränsningar. Mer information om dessa återfinns på sidan 4 i den här rapporten. En beskrivning av koncernens övriga risker återfinns på sidorna 56–60 samt i Not 11 och 19 i Årsredovisningen för 2024. Årsredovisning 2024 återfinns på Logisteas webbplats.

Not 2. Driftnetto

Mkr	Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2025	2024	24/25	2024
Hysesintäkter	787	459	1034	706
Varav hyrestillägg	43	45	59	61
Övriga intäkter	11	6	12	7
Fastighetskostnader	-73	-80	-105	-112
Driftnetto	725	385	941	601
Överskottsgrad	92%	84%	91%	85%
Justerad överskottsgrad	98%	93%	97%	93%

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

Not 3. Finansnetto

Mkr	Jan-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2025	2024	24/25	2024
Ränteintäkter	8	19	-1	9
Ränteutgifter	-268	-184	-346	-263
Aktiverad ränta	4	2	4	2
Ränteutgifter IFRS 16	-1	-1	-2	-1
Återköpskostnader obligation	0	-	-48	-48
Uppläggningsavgifter	-18	-10	-19	-11
Orealiserade valutakursförändringar	1	2	2	3
Finansnetto	-274	-172	-410	-309

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 till 1,00 – 2,93 procent för 2025 och 2,00–2,60 procent därefter, beroende på land. Nivån på inflation och 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 värdehierarkin 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 9,4 år (9,7).

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 5,3 - 10,5 procent och baseras på analyser av

genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den 30 september 2025 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,1 procent (7,9). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,1 procent (7,0), där samtliga direktavkastningskrav låg i intervallet 5,4 – 10,8 procent. Detta innebär att om Logistebas fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 15 642 msek ett direktavkastningskrav om 7,1 procent och en kalkylränta om 8,1 procent avseende kassaflödet och nuvärdesdiskonterning 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 Logistebas värderingar finns i Not 11 i årsredovisning 2024.

Känslighetsanalys fastighetsvärde

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

		Värdeförändring	
Mkr	Förändring	2025-09-30	2024-09-30
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-541 / 583	-443 / 477
Vakans	+/- 1,00%	-159 / 159	-132 / 132
Hyresintäkter	+/- 5,00%	796 / -796	662 / -662
Fastighetskostnader	+/- 5,00%	-39 / 39	-30 / 30

Not 5. Derivat

Valutaderivat					
Derivat	Valuta	Säkrat belopp, lokal	Säkrat belopp, SEK	Valuta- kurs	Löptid, år
Valutaswap	EUR	8,7	96,0	11,06	2,4
Valutaswap	EUR	8,7	96,0	11,06	2,4
Summa			192,0	11,06	2,4

Räntederivat					
Derivat	Valuta	Nominellt belopp, msek	Referens	Ränta, %	Löptid, år
Ränteswap	NOK	249,9	NIBOR3M	3,2%	5,3
Performance swap	NOK	221,6	NIBOR3M	3,2%	5,3
Ränteswap	SEK	100,0	STIF3MGF	2,1%	5,0
Ränteswap	SEK	500,0	STIF3MGF	1,9%	4,4
Ränteswap	NOK	198,0	NIBOR3M	3,4%	4,0
Ränteswap	SEK	300,0	STIF3MGF	2,0%	4,0
Ränteswap	SEK	100,0	STIF3MGF	2,3%	3,4
Performance swap	SEK	60,0	STIF3MGF	2,1%	3,3
Ränteswap	SEK	100,0	STIF3MGF	2,5%	3,3
Ränteswap	NOK	127,3	NIBOR3M	3,5%	3,3
Ränteswap	SEK	75,0	STIF3MGF	2,4%	3,3
Ränteswap	SEK	100,0	STIF3MGF	2,2%	3,2
Performance swap	SEK	200,0	STIF3MGF	2,6%	3,2
Ränteswap valuta	SEK	262,0	STIF3MGF	2,2%	2,9
Interest-rate swap	SEK	200,0	STIF3MGF	2,6%	2,8
Förlängningsbar ränteswap	SEK	100,0	STIF3MGF	2,6%	2,6
Förlängningsbar ränteswap	SEK	100,0	STIF3MGF	2,6%	2,6
Ränteswap	SEK	300,0	STIF3MGF	2,1%	2,6
Förlängningsbar ränteswap	EUR	55,3	EBEUR-3M	1,9%	2,6
Ränteswap	EUR	100,0	EBEUR-3M	5,0%	2,4
Ränteswap	SEK	250,0	STIF3MGF	2,2%	2,4

Räntederivat, fortsättning					
Derivat	Valuta	Nominellt belopp, msek	Referens	Ränta, %	Löptid, år
Performance swap	EUR	165,8	EBEUR-3M	2,0%	2,3
Ränteswap	SEK	50,4	STIF3MGF	2,4%	2,3
Ränteswap	SEK	69,6	STIF3MGF	2,4%	2,3
Ränteswap	NOK	66,0	NIBOR3M	3,4%	2,3
Ränteswap	SEK	200,0	STIF3MGF	2,7%	2,2
Performance swap	SEK	250,0	STIF3MGF	2,4%	2,1
Ränteswap	SEK	200,0	STIF3MGF	2,6%	1,8
Ränteswap	SEK	50,0	STIF3MGF	2,4%	1,6
Ränteswap	SEK	150,0	STIF3MGF	1,9%	1,5
Ränteswap	SEK	150,0	STIF3MGF	1,9%	1,5
Ränteswap	SEK	38,5	STIF3MGF	2,0%	1,5
Ränteswap	SEK	200,0	STIF3MGF	2,7%	1,2
Summa		5 289,3		2,5%	3,1

Nettomarknadsvärdena av derivaten uppgick vid periodens utgång till 2 msek (26).

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Nettoomsättning	70	59	27	25	89	78
Administrationskostnader	-87	-56	-35	-25	-111	-79
Rörelseresultat	-17	3	-8	0	-21	-1
Resultat från finansiella poster	14	51	3	11	25	62
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	11	11
Resultat före skatt	-3	54	-5	11	15	72
Skatt	0	-3	0	0	0	-3
Periodens resultat	-3	51	-5	11	15	69

Rapport över totalresultat i sammandrag för moderbolaget

Mkr	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Periodens resultat	-3	54	-5	11	15	72
Poster som kan omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferenser m.m.	-	-	-	-	-	-
Totalresultat för perioden	-3	54	-5	11	15	72

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Inventarier	1	1	1
Andelar i koncernbolag	5 205	4 607	5 199
Fordringar hos koncernbolag	2 432	1 800	1 858
Uppskjuten skattefordran	-	-	-
Summa anläggningstillgångar	7 638	6 408	7 058
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	145	367	401
Kortfristiga fordringar	5	14	8
Kassa och bank	210	97	143
Summa omsättningstillgångar	360	478	552
SUMMA TILLGÅNGAR	7 998	6 886	7 610
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	255	237	237
Fritt eget kapital	6 028	5 574	5 610
Summa eget kapital	6 283	5 811	5 847
Obeskattade reserver	1	1	1
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	843	17	823
Skulder till koncernbolag	776	524	523
Derivat	-	-	-
Summa långfristiga skulder	1 619	541	1 346
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5	100	-
Skulder till koncernbolag	27	412	389
Övriga kortfristiga skulder	63	21	27
Summa kortfristiga skulder	95	533	416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 998	6 886	7 610

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 2025

Logistea AB (publ)
Organisationsnummer 556627-6241

Patrik Tillman
Styrelseordförande

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Jonas Grandér
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 2025 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 2025

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Övrig information



Årsstämman 2025 beslutade i maj om att dela ut 0,1 krona per aktie för räkenskapsåret 2024, uppdelat på två utbetalningar.”



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.

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 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 2025, där hyresavtal har tecknats.

Säsongsvariationer

Hyresavtalen i bolagets fastighetsportfölj är till cirka 91 procent 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 periodens slut till totalt 27 personer (24). Medeltalet medarbetare under det tredje kvartalet uppgick till 25 personer (14).

Utdelning

Styrelsens mål är att årligen föreslå årsstämman att fatta beslut om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets förvaltningsresultat. Årsstämman 2025 beslutade i maj om att dela ut 0,1 krona per aktie för räkenskapsåret 2024, uppdelat på två utbetalningar.

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 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 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.

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 aktuellt 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 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.

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Ränteswap

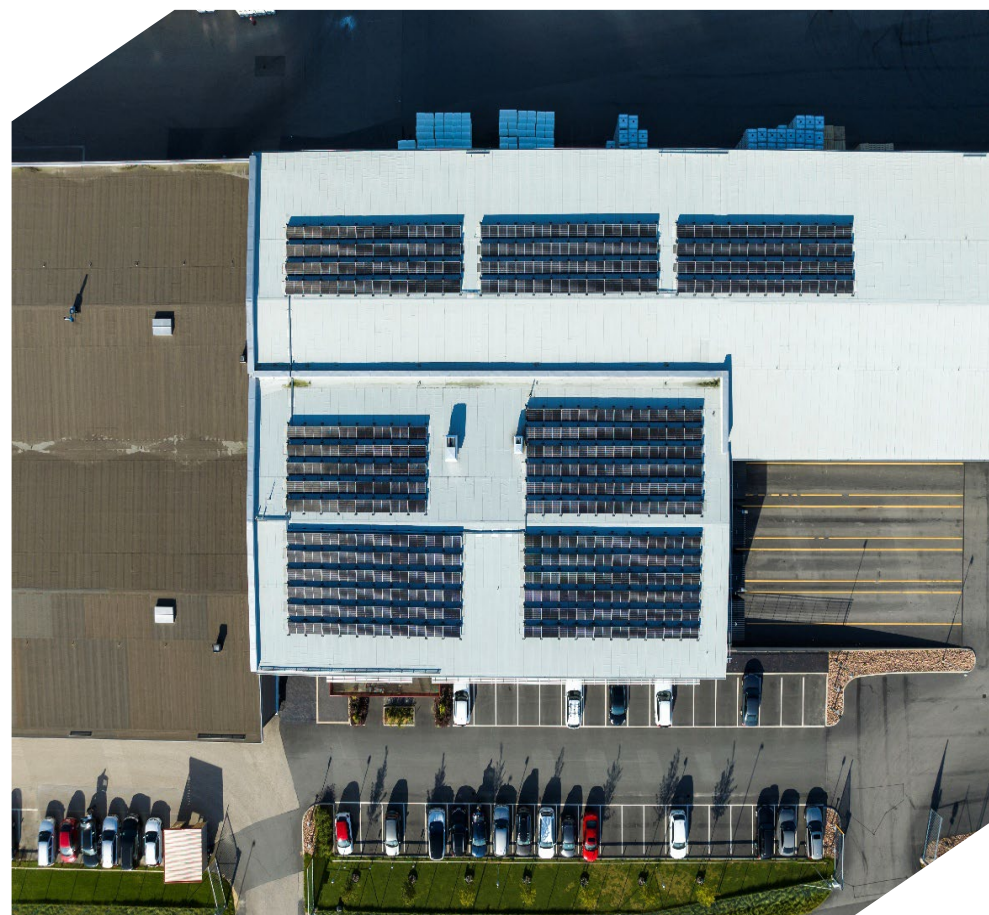
Ett derivatavtal där två parter byter ränteflöden under en bestämd tidsperiod. Den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Då Logisteas skuldportfölj består av rörliga bank- och obligationslån med en fast marginal, men 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 svenskt 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 kortnamnen LOGI A och LOGI B.



Operativa mål

- 50 procent av låneportföljen består av 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.

Utdelningspolicy

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

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2025	2026-02-13
Årsredovisning 2025	2026-04-02
Delårsrapport Q1 2026	2026-04-28

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