

2025

Bokslutskommuniké januari – december



Stark avslutning, bäddat för tillväxt

Summering

Året
januari – december
2025

- Intäkterna ökade med 52 procent och uppgick till 1 083 msek (713). Intäkterna i fast valuta uppgick till 1 098 msek (715).
- Driftnettot ökade med 62 procent till 976 msek (601). Driftnettot i fast valuta uppgick till 990 msek (603).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 511 msek (211). Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 521 msek (271). Förvaltningsresultatet per aktie har ökat med 70 procent till 1,04 kronor (0,61).
- Resultatet före skatt uppgick till 1 030 msek (439), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med 517 msek (261).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 465 msek (295).
- Resultat per aktie före utspädning uppgick till 1,58 kr (0,96).
- Substansvärde per aktie ökade till 16,7 kr (15,3).
- Fastighetsvärdet uppgick till 15 729 msek (13 221), påverkat av valutaförändringar om -364 msek (62).
- Under perioden har elva fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 2 171 msek tillträtts.

Summering

Kvartalet
oktober – december
2025

- Intäkterna ökade med 15 procent och uppgick till 285 msek (248). Intäkterna i fast valuta uppgick till 286 msek (245).
- Driftnettot ökade med 16 procent till 251 msek (216). Driftnettot i fast valuta uppgick till 252 msek (213).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 135 msek (54). Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 135 msek (102). Förvaltningsresultatet per aktie har ökat med 135 procent till 0,27 kronor (0,11).
- Resultatet före skatt uppgick till 183 msek (230), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med 32 msek (117).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 122 msek (87).
- Resultat per aktie före utspädning uppgick till 0,22 kr (0,32).
- Under kvartalet har tre fastigheter tillträtts med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 197 msek.
- Under kvartalet har ett projekt färdigställts med en total investering uppgående till cirka 204 msek, vilket kommer generera årliga hyresintäkter om cirka 14,7 msek.

Finansiell översikt

MSEK	Jan-dec		Okt-dec	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	1 083	713	285	248
Driftnetto	976	601	251	216
Förvaltningsresultat	511	211	135	54
Periodens resultat	781	330	114	153
Fastighetsvärde	15 729	13 221	15 729	13 221
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	9,4	9,7	9,4	9,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	96,9	96,9	96,9
Direktavkastning, %	6,8	6,8	6,8	6,8
Soliditet, %	44,9	45,6	44,9	45,6
Belåningsgrad, %	48,4	48,1	48,4	48,1
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,56	2,10	2,56	2,10
Substansvärde (NRV) per stamaktie A och B, kr	16,59	15,33	16,59	15,33
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	1,04	0,61	0,27	0,11
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kr	1,58	0,96	0,22	0,32

Händelser efter balansdagen

- Styrelsen har beslutat att för räkenskapsåret 2025 föreslå en utdelning om 0,20 kronor per aktie till kommande årsstämma i maj 2026.
- Under januari och februari 2026 har tre fastigheter förvärvats med ett underliggande fastighetsvärde om 519 msek.
- I februari månad tecknade Logistea en nytt 10-årigt hyresavtal med en hyresgäst verksam inom försvarsindustrin avseende en lokal om 16 408 kvm i Karlskoga med ett årligt hyresvärde om cirka 13,3 msek.



Med en portfölj om 15,7 mdkr, stabila kassaflöden genom långa hyresavtal, ett förvaltningsresultat enligt intjäningsförmågan på över 600 miljoner kronor och en relativt låg belåningsgrad står Logistea väl rustade inför 2026.

Niklas Zuckerman
Vd

Stark avslutning på ett år präglat av lönsam tillväxt

2025 blev ännu ett år där Logistea tog tydliga steg framåt. Med en stark avslutning på året kan vi summera ett verksamhetsår som präglats av lönsam tillväxt, kraftigt förbättrad intjäningsförmåga och ett fortsatt fokus på kassaflöde och en stark balansräkning. Driftnettot för året uppgick till 976 msek (601), vilket motsvarar en uppgång om 62 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet uppgick för året till 511 msek (211), en uppgång om 142 procent jämfört med 2024. Kvartalets förvaltningsresultat var 135 msek, vilket är mer än en fördubbling jämfört med samma period för ett år sedan. I intjäningsförmågan, som är baserad på aktuella hyresintäkter och kostnader på balansdagen, uppgår förvaltningsresultatet till 603 msek, eller 1,18 SEK per aktie. Substansvärdet per aktie ökade till 16,7 SEK.

Under året har en starkare svensk krona bidragit till att vi har ett något lägre resultat från våra utländska investeringar. Årets driftnetto har påverkats negativt med 14 msek och årets förvaltningsresultat, där valutakursrörelser i finansnettot har haft positiva effekter, har påverkats negativt 8 msek.

Den ekonomiska uthyrningsgraden är fortsatt hög, 96,9 procent (96,9), och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgår till 9,4 år (9,7). Det medför en stabilitet och god förutsägbarhet i kassaflödet.

Tillväxten under året har drivits av både förvärv, genomförda projekt och investeringar i befintligt bestånd. Totalt har elva fastigheter tillträtts under året till ett underliggande

fastighetsvärde om cirka 2 171 msek. Därutöver har vi färdigställt projektet för Intersport i Nässjö, en investering om cirka 200 msek. Under det fjärde kvartalet tillträdde vi tre fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 197 msek, hyresintäkter om cirka 17,6 msek, fullt uthyrda till stabila hyresgäster, samtidigt som vi genomförde en mindre avyttring. Fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 15,7 mdkr och sedan dess har vi förvärvat ytterligare tre fastigheter till ett totalt värde om 519 msek. Intjäningsförmågan på rapportdagen med effekter från dessa förvärv visar ett förvaltningsresultat per aktie uppgående till 1,24 SEK.

Vidare har vi fortsatt att stärka balansräkningen. Belåningsgraden uppgår till 48,4 procent, räntetäckningsgraden till 2,6 gånger på rullande tolv månader och vår skuldkvot uppgår till 7,9 ggr. Under kvartalet och året har vi genomfört refinansieringar till lägre marginaler, vilket tillsammans med sjunkande (korta) marknadsräntor bidragit till att den genomsnittliga räntan sjunkit till 4,4 procent (5,0 procent). Med god likviditet och tillgång till både bank- och kapitalmarknaden har vi finansiell handlingsfrihet att agera när attraktiva affärsmöjligheter uppstår.

Räntemarknad och makroekonomi

Efter flera år av kraftiga räntehöjningar har 2025 präglats av en successiv stabilisering av räntemarknaden i både Sverige och Europa. Inflationen har fortsatt att falla och centralbankerna har successivt sänkt sina styrräntor. För fastighetsmarknaden innebär detta förbättrade finansieringsförutsättningar och ett mer gynnsamt investeringsklimat. Vi ser tydliga tecken på att

avkastningskraven stabiliserats och där de i vissa delmarknader börjat sjunka.

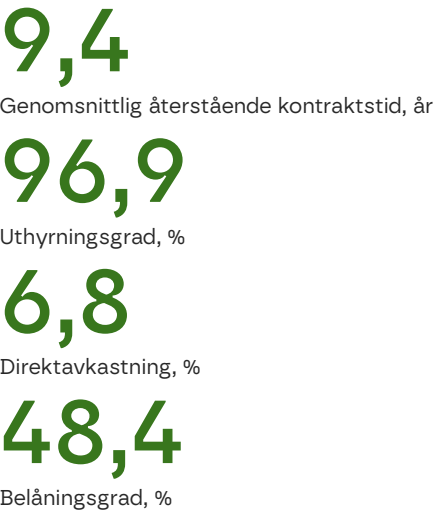
Samtidigt är den makroekonomiska bilden fortsatt tudelad. Den reala ekonomiska tillväxten är dämpad, men efterfrågan på lager-, logistik- och lättindustrifastigheter hålls uppe av strukturella drivkrafter såsom e-handel, regionalisering av produktion och ökade krav på robusta leveranskedjor. Därtill på senare tid en ökad efterfrågan från Försvarsmakten och bolag verksamma inom försvarsindustrin. Ett exempel på detta är vår uthyrning till ett väletablerat bolag inom försvarsindustrin, där de växer i vår fastighet i Karlskoga genom ett nytt 10-årigt avtal på 16 400 kvm. I detta sammanhang bedömer vi vårt segment som fortsatt attraktivt, med god motståndskraft även i ett mer eventuellt osäkert konjunkturläge.

Väl positionerade för fortsatt tillväxt

Med en portfölj om 15,7 mdkr, stabila kassaflöden genom långa hyresavtal, ett förvaltningsresultat enligt intjäningsförmågan på över 600 miljoner kronor och en relativt låg belåningsgrad står Logistea väl rustade inför 2026. Vårt fokus ligger fortsatt på att bygga aktieägarvärde genom dels en aktiv förvaltning och dels genom tillväxt i Norden via selektiva förvärv, investeringar i befintligt bestånd och nyproduktion där riskjusterad avkastning är attraktiv. Sammantaget går vi in i 2026 med stärkt position och goda förutsättningar att fortsätta skapa långsiktigt värde.

Logistea i korthet

Logistea i siffror



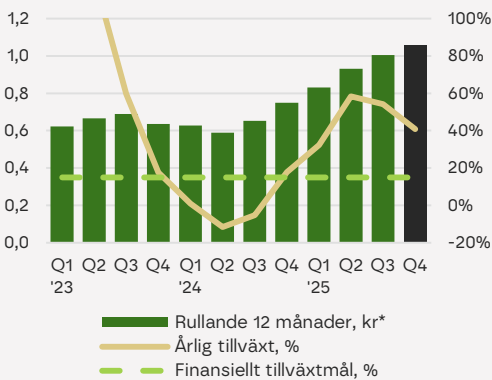
Intjäningsförmåga

MSEK	2026-02-13	2026-01-01	2025-10-01	2025-07-01	2025-04-01	2025-01-01	2024-10-01	2024-07-01
Förvaltningsfastigheter								
Hyresvärde	1 192	1 143	1 107	1 087	981	953	934	421
Vakans	-36	-36	-33	-34	-29	-29	-25	-16
Hyrestillägg	65	60	67	66	63	62	68	68
Fastighetskostnader	-128	-120	-119	-119	-114	-109	-110	-105
Projektfastigheter								
Hyresvärde	-	-	15	15	15	15	17	17
Fastighetskostnader	-	-	-1	-1	-1	-1	0	0
Driftnetto	1 093	1 047	1 036	1 014	915	890	884	385
Central administration	-85	-83	-79	-76	-74	-73	-71	-38
Finansnetto	-375	-361	-367	-368	-345	-341	-370	-146
Förvaltningsresultat	634	603	590	571	497	476	443	201
Förvaltningsresultat per aktie	1,24	1,18	1,16	1,12	1,05	1,00	0,94	0,83

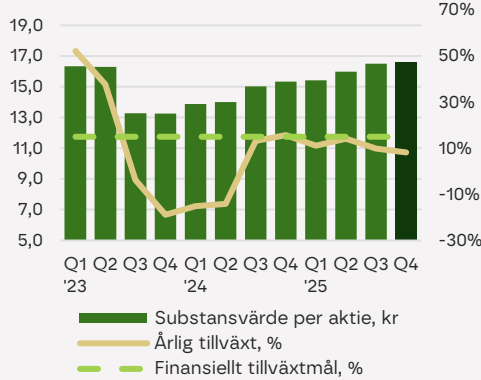
Mer information om intjäningsförmågan finns i avsnittet Övrig information.

Finansiella mål

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



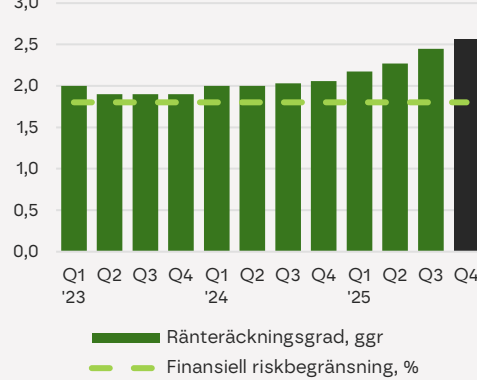
Substansvärde per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.



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-dec		Okt-dec	
		2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	2	1 072	706	285	247
Övriga intäkter		11	7	0	1
Intäkter		1 083	713	285	248
Fastighetskostnader		-107	-112	-34	-32
Driftnetto	2	976	601	251	216
Central administration		-100	-81	-25	-25
Finansnetto	3	-365	-309	-91	-137
Förvaltningsresultat		511	211	135	54
Värdeförändringar fastigheter		517	261	32	117
Värdeförändringar derivat		1	-25	15	67
Upplösning goodwill		-	-8	-	-8
Resultat före skatt		1 030	439	183	230
Aktuell skatt		-56	-22	-25	-10
Uppskjuten skatt		-193	-86	-44	-67
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet		781	331	114	153
Periodens resultat från utdelad verksamhet		-	-1	-	0
Periodens resultat		781	330	114	153
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		781	331	114	153
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-	-1	-	0
Resultat per aktie					
Kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		1,58	0,96	0,22	0,32
Hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		1,58	0,96	0,22	0,32
Efter utspädning, kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		1,58	0,96	0,22	0,32
Efter utspädning, hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		1,58	0,95	0,22	0,32

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MSEK	Jan-dec		Okt-dec	
	2025	2024	2025	2024
Periodens resultat	781	330	114	153
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferenser	-191	31	-78	18
Totalresultat för perioden	590	361	36	171
Totalresultat för perioden hänförligt till:				
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet	590	362	36	171
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet	-	-1	-	0

Resultatanalys

Intäkter

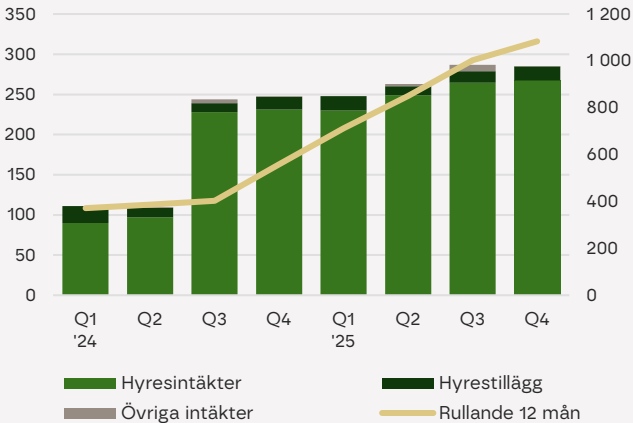
Hyresintäkterna exklusive hyrestillägg ökade för året med 57 procent till 1 011 msek (645) och de totala intäkterna uppgår till 1 083 msek (706). Intäkterna har ökat främst till följd av förvärvet av KMC i 2024 samt av övriga förvärvade fastigheter. Intäkterna har påverkats negativt med 1,4 procent, tillika 15 msek, kopplat till valutakursrörelser från ingången av året.

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

Av årets hyresintäktsökning exklusive hyrestillägg om 366 msek är 1 msek hänförligt till jämförbart bestånd, 366 msek från förvärvade fastigheter och -1 msek från avyttrad fastighet.

Intäkterna för kvartalet ökade med 15 procent och uppgick till 285 msek (248). I jämförbart bestånd uppgick ökningen till 0,2 procent av hyresintäkter exklusive hyrestillägg. Intäkterna i kvartalet har påverkats negativt med 1 msek kopplat till valutakursrörelser från ingången av kvartalet.

Intäkter, msek



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -107 msek (-112), trots ett mer än fördubblat fastighetsbestånd. I jämförbart bestånd har kostnaderna minskat med 10 procent, där större delen är hänförlig till minskade hyresförluster till följd av färre konkurser och lägre mediakostnader. Merparten av driftskostnaderna för året 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.

I det fjärde kvartalet uppgick fastighetskostnaderna till -34 msek (-32), där fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd minskat med 5 procent, tillika 1 msek.

Driftnetto

Genomförda förvärv är den främsta förklaringen till att driftnettot för året har ökat med 62 procent till 976 msek (601). Driftnettot har påverkats negativt med 1,4 procent, tillika 14 msek, kopplat till valutakursrörelser från ingången av året. I jämförbart bestånd har driftnettot ökat med 3 procent jämfört med samma period föregående år. Driftnettot i jämförbart bestånd har till stor del påverkats positivt av minskade hyresförluster samt av övriga intäkter. En specifikation av driftnettot återfinns i Not 2.

Driftnettot för det fjärde kvartalet ökade till 251 msek (216), en ökning som är hänförlig till en större fastighetsportfölj. I

jämförbart bestånd var förändringen en ökning med 3 procent, tillika 2 msek, vilket förklaras av minskade hyresförluster. Driftnettot för kvartalet har påverkats negativt med -1 msek kopplat till valutakursrörelser från ingången av kvartalet.

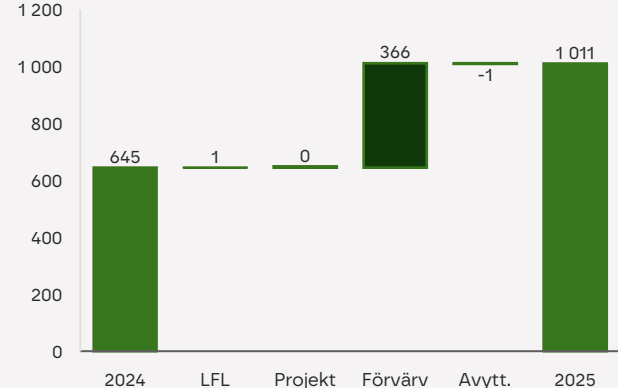
Driftnettot påverkas av säsongvariation, där resultatet är något lägre i de kallare kvartalen jämfört med de varmare. För de senaste tolv månaderna uppgick överskottsgraden till 91,1 procent (85,1) och den justerade överskottsgraden till 96,6 procent (93,2).

Central administration

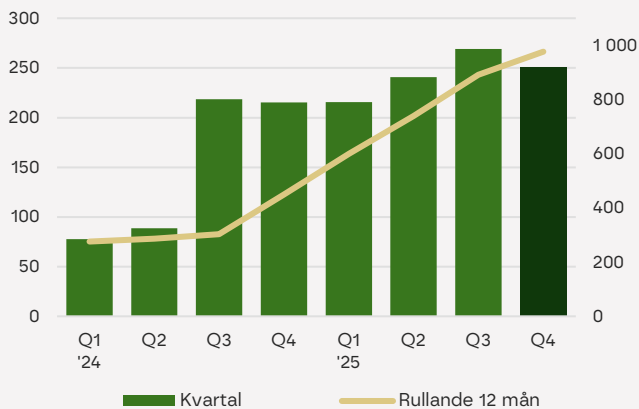
Kostnader för central administration uppgick till -100 msek (-81) för perioden, där majoriteten av kostnaderna var hänförliga till koncerngemensamma funktioner. Årets kostnadsökning är hänförlig till en större organisation efter samgåendet med KMC, samt en under året uppkommen kostnad om 10 msek kopplad till ersättning till VD och vice VD enligt tidigare ingångna avtal knutna till anställning. Kostnaden är klassificerad som en jämförelsestörande post.

För kvartalet uppgick kostnaderna för central administration till -25 msek (-25). Under kvartalet har kostnader om cirka 2 msek uppstått till följd av implementering av nya system följt av insourcing av redovisningsfunktionen i Sverige.

Jämförelse hyresintäkter exklusive hyrestillägg, msek



Driftnetto, msek



Resultatanalys

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -365 msek (-309) för året och till -91 msek (-137) för kvartalet. Förändringen är främst hänförlig till nyupptagen finansiering för fastighetsförvärv. Årets finansnetto har påverkats positivt med 4 msek med anledning av valutakursförändringar. Mer information om finansnettot återfinns i Not 3.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för året uppgick till 511 msek (211) och för kvartalet till 135 msek (54). Förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster uppgick för året till 521 msek (271) och för kvartalet till 135 msek (102). Ökningen av förvaltningsresultatet är främst hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter samt till en lägre upplåningsränta. Årets förvaltningsresultat har påverkats negativt med 8 msek med anledning av valutakursförändringar.

Jämförelseåret 2024 belastades av jämförelsestörande poster om -12 msek, kopplade till samgåendet med KMC Properties samt -48 msek relaterade till återköpskostnad av ett obligationslån i december 2024.

Värdeförändringar

För helåret 2025 uppgick den totala värdeförändringen för fastigheter till 517 msek (261), varav den realiserade

värdeförändringen uppgick till -5 msek (2). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 99 msek (146) i ett stigande driftnetto, bland annat som följd av genomförda uthyrningar, förlängningar av befintliga hyresavtal, kassaflödesgenerande investeringar eller projekt i befintligt bestånd samt indexering av kontrakterade hyror. 35 msek (10) är kopplat till projektvinst avseende färdigställda nybyggnationsprojekt och 327 msek (90) är hänförliga till ändrade antaganden om direktavkastningskrav, där avkastningskravet i befintligt bestånd i snitt har justerats upp med 0,06 procentenheter under året. Avkastningskravet justerades som jämförelse upp med 0,25 procentenheter föregående år. Resterande 61 msek (12) är hänförliga till uppskjuten skatterabatt vid förvärv. Valutaeffekten på det samlade marknadsvärdet för fastighetsportföljen uppgår för helåret 2025 till -364 msek (62) till följd av den kronförstärkning som skett under året med i genomsnitt cirka 5 procent mot de valutor Logistea är exponerade emot.

För det fjärde kvartalet uppgick värdeförändringen för fastigheter till 32 msek (117), varav den realiserade värdeförändringen uppgick till -5 msek (2). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 41 msek (25) i ett stigande driftnetto, främst till följd av genomförda uthyrningar och förlängningar av befintliga hyresavtal. 21 msek (10) är kopplat till projektvinst avseende färdigställda nybyggnationsprojekt och -33 msek (80) är hänförliga till ändrade antaganden om direktavkastningskrav, där avkastningskravet i befintligt bestånd i snitt har justerats upp

med 0,06 procentenheter under kvartalet. Avkastningskravet justerades upp med 0,01 procentenheter i samma kvartal föregående år. Resterande 7 msek (-) är hänförliga till uppskjuten skatterabatt vid förvärv. Valutaeffekten på det samlade marknadsvärdet för fastighetsportföljen för det fjärde kvartalet uppgår till -177 msek (75). Mer information om värdeförändringar för fastigheter återfinns i fastighetsavsnittet samt i Not 4.

Logisteas räntederivat marknadsvärderas vid varje kvartals utgång. För året uppgick värdeförändringarna kopplade till räntederivat till 1 msek (-25) och för det fjärde kvartalet uppgick värdeförändringarna till 15 msek (67) främst grundat i stigande lånräntor.

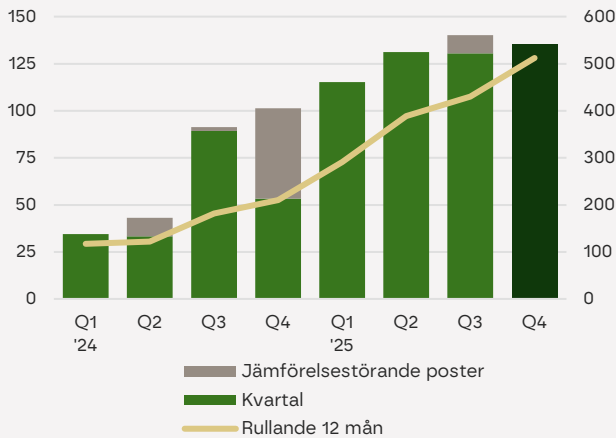
Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -249 msek (-108). Skatten utgörs av aktuell skatt om -56 msek (-22) på årets resultat samt uppskjuten skatt om -193 msek (-86).

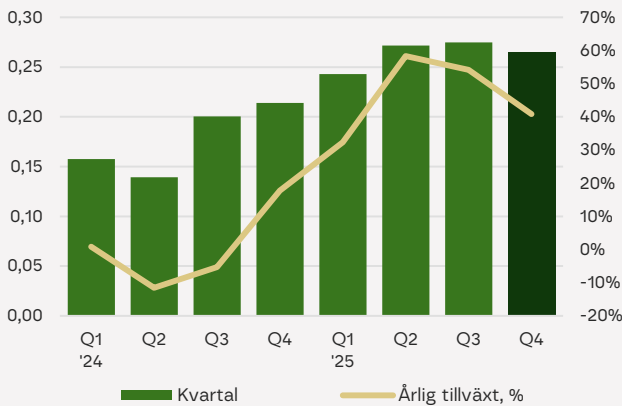
Periodens resultat

Årets resultat ökade till 781 msek (331), 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-dec		Okt-dec	
	2025	2024	2025	2024
Direktavkastningskrav	327	90	-33	80
Driftnetto	99	146	41	25
Övrigt	96	23	29	10
Orealiserad värdeförändring	522	259	37	115
Orealiserad värdeförändring, %	3,4	2,0	0,2	0,9
Realiserad värdeförändring	-5	2	-5	2
Totala värdeförändringar	517	261	32	117
Totala värdeförändringar, %	3,4	2,0	0,2	0,9

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill		1 025	1 089
Övriga immateriella tillgångar		2	2
Förvaltningsfastigheter	4	15 729	13 221
Nyttjanderättstillgångar		44	32
Övriga materiella anläggningstillgångar		10	10
Övriga finansiella anläggningstillgångar		3	4
Derivat	5	35	40
Uppskjutna skattefordringar		12	42
Summa anläggningstillgångar		16 859	14 440
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		140	147
Likvida medel		485	376
Summa omsättningstillgångar		625	523
SUMMA TILLGÅNGAR		17 484	14 963
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		7 854	6 826
Summa eget kapital		7 854	6 826
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder		7 265	5 159
Leasingskulder		39	29
Övriga långfristiga skulder		25	27
Derivat	5	18	13
Uppskjutna skatteskulder		1 204	1 079
Summa långfristiga skulder		8 551	6 307
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder		836	1 574
Leasingskulder		5	4
Övriga skulder		236	252
Summa kortfristiga skulder		1 078	1 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 484	14 963

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	6 826	2 684
Totalresultat för perioden	590	361
Emissioner, netto efter emissionskostnader	484	3 776
Skatteeffekt emissionskostnader	2	4
Personaloptionsprogram	1	1
Utdelning	-49	-
Eget kapital vid periodens utgång	7 854	6 826

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Not	Jan-dec		Okt-dec	
		2025	2024	2025	2024
Kassaflöde från rörelsen					
Driftnetto kvarvarande verksamhet		976	601	251	216
Central administration kvarvarande verksamhet		-100	-81	-25	-25
Rörelseresultat från utdelad verksamhet		-	-1	-	0
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		1	1	-	0
Erhållen ränta		13	9	6	0
Betald ränta		-352	-229	-100	-108
Betalda inkomstskatter		-74	-5	-11	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		465	295	122	87
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		4	-34	-53	-16
Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder		-18	-48	-44	-39
Kassaflöde från den löpande verksamheten		451	213	25	32
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter		-267	-233	-65	-47
Förvärv av tillgångar via dotterbolag		-1 120	-299	-148	-4
Avyttring av tillgångar via dotterbolag		22	100	22	100
Förändring av övriga anläggningstillgångar		0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 365	-432	-191	49

Mkr	Not	Jan-dec		Okt-dec	
		2025	2024	2025	2024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Utdelning		-49	-	-25	-
Nyemission, netto efter emissionskostnader		487	232	-1	-1
Personaloptioner		1	1	-	-
Upptagna lån		3 670	4 053	616	1 929
Amortering av lån		-3 077	-3 718	-399	-1 844
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 032	568	191	84
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde		118	349	25	165
Likvida medel vid periodens början, netto		376	29	463	211
Kursdifferenser i likvida medel		-9	-2	-3	0
Likvida medel vid periodens slut, netto		485	376	485	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 refinansieringar av förvärvade skulder.

Koncernens likvida medel har under året ökat från 376 till 485 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 31 december 2025

Land	Fastighetsvärde,		Uthyrningsbar yta, tkvm	Byggrätt BTA, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterat hyresvärde,		Driftnetto*, MSEK
	MSEK	Antal fastigheter					MSEK		
Sverige	9 060	90	951	139	666	94,6	630		575
Norge	3 593	33	228	13	266	100,0	266		261
Danmark	939	12	161	-	73	100,0	73		73
Finland	638	5	53	-	46	100,0	46		46
Nederländerna	464	4	72	-	36	100,0	36		36
Tyskland	324	2	55	-	24	100,0	24		24
Belgien	259	2	42	-	18	100,0	18		18
Polen	131	3	20	-	13	100,0	13		13
Summa	15 408	151	1 582	152	1 143	96,9	1 107		1 047
Projektfastigheter	321	4		199					
Summa	15 729	155	1 582	351	1 143		1 107		1 047

* Avser driftnetto från intjäningsförmåga

Per den 31 december 2025 ägde Logistea 155 fastigheter (143) fördelade på åtta länder. Hyresvärdet, som redovisas per den första dagen i nästkommande period, uppgick till 1 143 msek (968). Total uthyrningsbar yta uppgick till 1 582 tusen kvadratmeter (1 379), exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer. Det genomsnittliga kontrakterade hyresvärdet uppgick i beståndet till 700 kronor per kvadratmeter (691). Den

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

Det årliga kontrakterade hyresvärdet för förvaltningsfastigheterna exklusive projektfastigheter uppgick på balansdagen till 1 107 msek (923).

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 15 729 msek (13 221). Per balansdagen omfattas projektfastigheter av fastigheter med detaljplanlagd mark.

Intäkter och driftnetto per land

MSEK	Intäkter				Driftnetto			
	Jan-dec		Okt-dec		Jan-dec		Okt-dec	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Sverige	624	492	165	139	521	382	133	107
Norge	257	124	67	61	254	122	66	61
Danmark	73	38	18	19	73	38	18	19
Finland	37	13	10	6	37	13	10	6
Nederländerna	36	18	10	9	35	18	10	9
Tyskland	24	12	6	6	24	12	6	6
Belgien	18	9	5	5	18	9	4	5
Polen	13	7	3	3	13	7	3	3
Totalt	1 083	713	285	248	976	601	251	216

Fastighetsbestånd

Transaktioner

Under det fjärde kvartalet har Logistea tillträtt tre fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 197 msek före avdrag om 7 msek. Den första fastigheten, Karlskrona Mursleven 8, är uppförd 1990 samt 2007 och har en total uthyrningsbar yta om 3 489 kvadratmeter lokalyta samt en total tomtareal om 23 449 kvadratmeter fullt uthyrd till Connect Bus. Årlig hyresintäkt uppgår till cirka 10,6 msek och den återstående hyrestiden uppgår till cirka 10 år. Fastigheten förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 113 msek före avdrag om 5 msek.

De två andra fastigheterna, Uddevalla Varvet 3 samt Trollhättan Ratten 12, har en total uthyrningsbar yta om 6 899 kvadratmeter där årlig hyresintäkt uppgår till 7,0 msek. Varvet 3 är fullt uthyrd till Svensk Cater och Ratten 12 är fullt uthyrd till Argynnis Group med genomsnittlig återstående hyrestid om cirka 6 år. Fastigheterna förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 84 msek före avdrag om 2 msek.

I det fjärde kvartalet avyttrades en fastighet i Vaggeryd till ett underliggande fastighetsvärde om 24 msek. Avyttringen genomförs till fastighetens största hyresgäst som önskar full rådighet över sina lokaler.

Hittills i år har Logistea förvärvat fastigheter till ett samlat underliggande fastighetsvärde om cirka 2 171 msek, motsvarande en nettoinvestering om 2 086 msek.

Fastighetsbeståndets avkastning

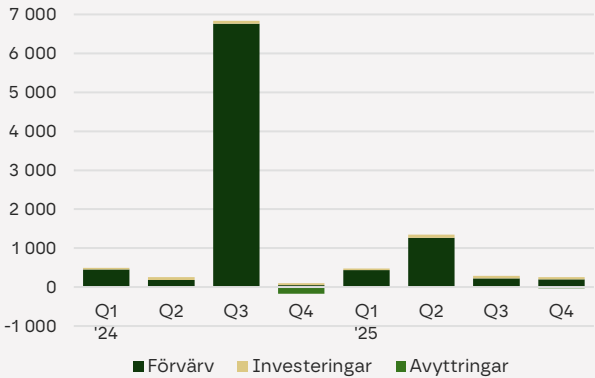
Direktavkastningen för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6,8 procent (6,8) och den genomsnittliga värderingsytielden uppgick till 7,3 procent (7,0).

Värdering

Per utgången av året har 100 procent av det samlade fastighetsbeståndet värderats av externa auktoriserade och oberoende värderingsinstitut. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig Logistea av Newsec, Savills, Colliers, CBRE samt Cushman & Wakefield som oberoende värderingsföretag.

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.

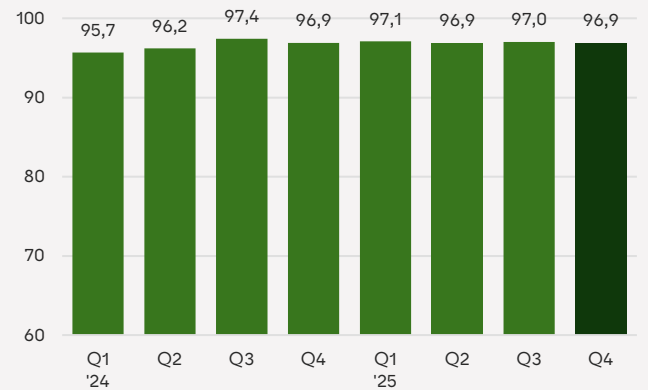
Förvärv, investeringar och avyttringar, msek



Förändring fastighetsvärde, msek

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

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 31 december 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

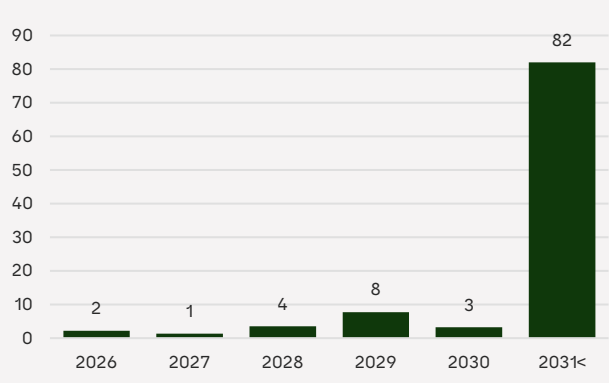
Under perioden har nettouthyrningen varit negativ med -3 msek (5) och för det fjärde kvartalet positiv med 1 msek (2). Under fjärde kvartalet har nyuthyrning skett till ett samlat årsvärde av 5 msek. Såväl nyuthyrningar som uppsägningar avser hyresgäster i Sverige. Konkursen om cirka -3 msek (-21) är hänförlig till årets första kvartal, där större delen har hyrts ut till en ny hyresgäst under samma kvartal på en liknande hyresnivå. Mottagna uppsägningar under det fjärde kvartalet från två hyresgäster har påverkat nettouthyrningen med -5 msek. En större del av uppsägningen, 2 msek, hyrdes under det fjärde kvartalet ut till en befintlig hyresgäst i fastigheten som utökar sin yta samt att hyresgästen som sade upp sitt avtal flyttar till vakanta lokaler i en av våra närliggande fastigheter på motsvarande hyresnivå.

MSEK	Jan-dec		Okt-dec	
	2025	2024	2025	2024
Nyuthyrningar	11	31	5	17
Omförhandlingar	1	0	1	-
Uppsägningar	-12	-5	-5	-
Konkurser	-3	-21	-	-15
Nettouthyrning	-3	5	1	2

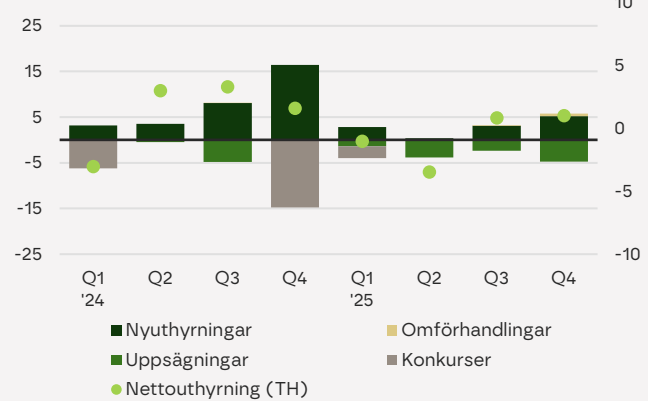
Genomsnittlig kontraktstid, år



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.

Färdigställd nybyggnation

Nässjö Utvecklingen 1 - Sverige

Under december 2025 överlämnades den cirka 31 000 kvadratmeter nybyggda logistikfastigheten till hyresgästen Intersport AB. Projektet påbörjades i det fjärde kvartalet 2024 då ett 15-årigt grönt triple net hyresavtal tecknades med hyresgästen, som kommer centralisera sitt lager från fastigheten. Fastigheten kommer att certifieras enligt BREEAM och beräknas få klassificeringen Excellent eller Outstanding, de två högsta certifieringsklasserna.

Investeringen för uppförandet uppgick till cirka 204 msek och den årliga hyresintäkten, som baserades på den slutliga projektkostnaden, uppgår till cirka 14,7 msek.

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 vinna laga kraft under andra kvartalet 2026. 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

Logistikmarknaden i Norden 2025

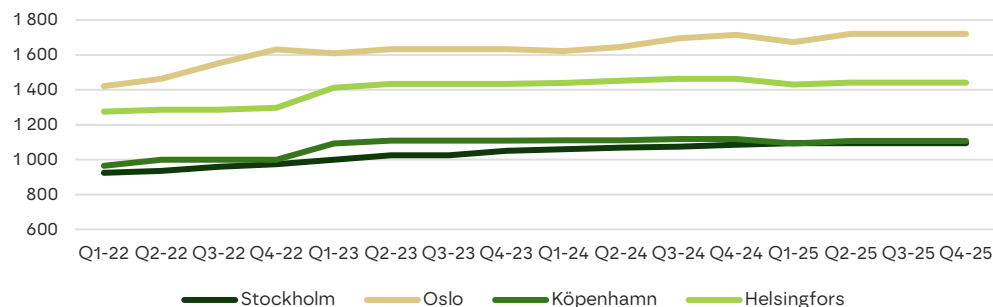
För Sverige uppgick transaktionsvolymen inom logistik till 36,5 miljarder kronor, en ökning med 43% från 2024 och den högsta noteringen sedan 2022. Hyresnivåerna har under året i stort sett varit oförändrade till följd av ökade vakansnivåer som kan härledas till tidigare års spekulativa nybyggnationer.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

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

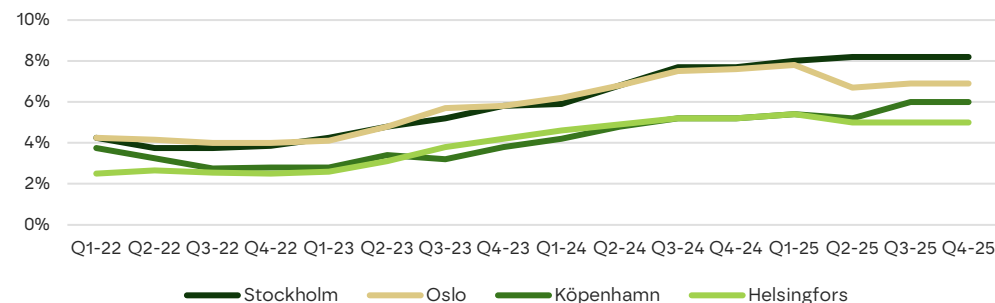
I Finland uppgick den totala transaktionsvolymen inom logistik till 350 miljoner euro, en minskning om 35 procent från 2024. En bidragande orsak bedöms vara ett begränsat utbud av attraktiva tillgångar under året. Efterfrågan inom segmentet bedöms vara fortsatt god och en återhämtning av transaktionsvolymen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

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

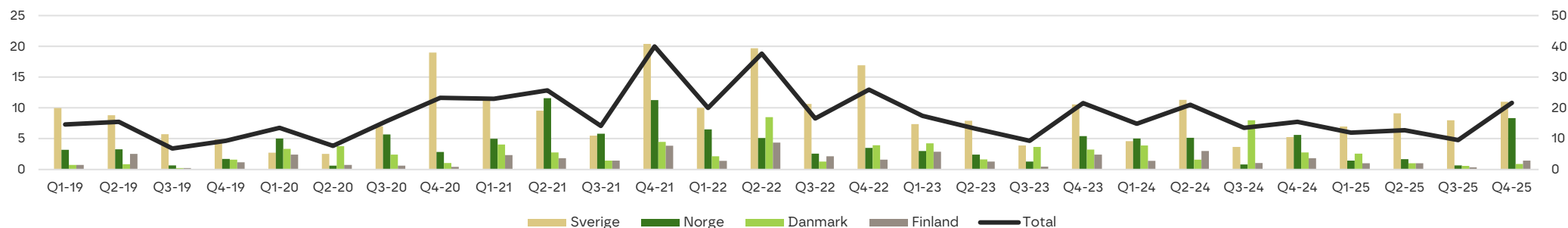
Snitthyror prime-logistik, SEK



Vakanser, %



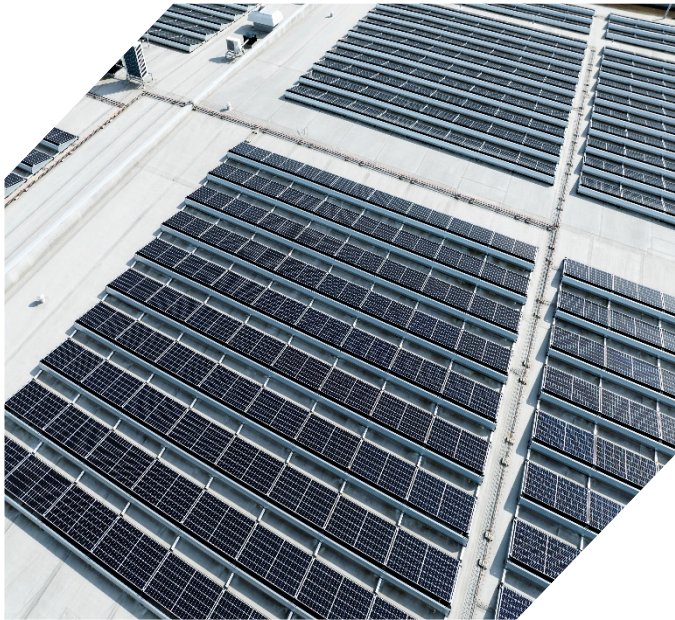
Logistik/industri transaktionsvolym på kvartalsbasis, Msek



Hållbarhet

Nyckeltal	2025	2024
	Q4	Q4
Energiklass - EPC C eller bättre, %	59	50
Installerad effekt - Solceller, MWp	6,9	4,8
Installerad batterikapacitet, MW	10,6	0,2
Fastigheter med klimatriskanalyser, %	100	51
Grön finansiering, %	26,1	24,0

Under 2025 har Logistea utökat andelen fastigheter med solcellsanläggningar som ett led i arbetet med att öka andelen förnybar energi.



Hållbarhetsarbete och framdrift

Under det fjärde kvartalet har Logistea fortsatt arbeta med att stärka processer knutna till hållbarhetsarbetet. Fokus har legat på att färdigställa och förankra de processer som etablerats under året, med särskild tonvikt på intern kontroll och uppföljning av hållbarhetsdata. Arbetet har bedrivits brett i organisationen och har resulterat i förbättrad struktur, spårbarhet och kvalitet i bolagets hållbarhetsdata, vilket utgör en stabil grund för fortsatt styrning mot Logisteas långsiktiga hållbarhetsmål.

Energieffektivisering

Logistea arbetar målinriktat med energieffektivisering, ett av våra mest väsentliga hållbarhetsmål. Som följd av arbetet med intern kontroll av hållbarhetsdata har fjolårets data korrigerats och fastigheternas samlade energiklasser för 2024 uppgick till 50 procent energiklass C eller bättre av uthyrningsbar yta där det finns krav på energideklaration. Under året har andelen ökat markant till 59 procent vid utgången av 2025.

Den procentuella ökningen beror delvis på genomförda energieffektiviseringsåtgärder i befintliga fastigheter samt till del av förvärv av energieffektiva fastigheter med högre energiklasser.

Batterilagring

Samarbetet med batteriproducenten Rebaba har resulterat i att ett CircularBESS-system (Battery Energy Storage System), baserat på återanvända elfordonsbatterier, har installerats och tagits i drift. Batteriet har bidragit med 0,4 MW till Logisteas totala batteripark, som på balansdagen uppgår till 10,6 MW.

I Vaggeryd har 9 MW installerats under 2025 där 2 MW är driftsatt och har tagits i bruk. Resterande 7 MW beräknas driftsättas under första halvåret 2026. Logistea har därutöver installerat 1 MW batterilagring inom vår fastighet på Klädesholmen, som beräknas vara i drift under 2026.

Solcellsanläggningar

Under 2025 har Logistea utökat andelen fastigheter med solcellsanläggningar som ett led i arbetet med att öka andelen förnybar energi. Två solcellsprojekt slutfördes under året som tillsammans ökade solcellskapaciteten med 1,1 MWp. Vid årets slut uppgår den totala installerade effekten till 6,9 MWp.

Klimatriskanalyser

Arbetet med klimatriskanalyser har under fjärde kvartalet slutförts för hela fastighetsbeståndet. Samtliga fastigheter har screenats och relevanta fysiska klimatrisker har identifierats.

Resultaten utgör ett viktigt underlag för fortsatt prioritering av åtgärder och långsiktig planering inom fastighetsförvaltningen. Under 2026 kommer Logistea fokusera ytterligare på kritiska risker för våra fastigheter och vidare utarbeta åtgärdsplaner där detta anses som nödvändigt.

Nästa steg i hållbarhetsarbetet

Vid årsskiftet har de centrala projekten kopplade till klimatberäkning, klimatriskanalys och datakvalitet färdigställts. Logistea går därmed in i 2026 med en stärkt struktur, förbättrade processer och ett mer robust underlag för uppföljning och rapportering inom hållbarhetsområdet. Vi kommer fokusera på att förbättra våra energiklassificeringar för våra fastigheter tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå våra hållbarhetsmål.

Finansiering

Finansiella nyckeltal

48,4

Belåningsgrad, %

4,4

Genomsnittlig ränta, %

7,9

Skuldkvot, ggr

2,6

Räntetäckningsgrad, ggr

1,8

Genomsnittlig marginal, %

2,3

Genomsnittlig räntebindning, år

2,8

Genomsnittlig kapitalbindning, år

72,8

Andel räntesäkrad skuld, %

Räntebärande skulder

Av den totala räntebärande skulden utgör bankfinansiering 90 procent (91) och obligationslån 10 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.

Logisteas räntebärande nettoskuld, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, uppgick på balansdagen till 7 616 msek (6 357), vilket motsvarar en belåningsgrad om 48,4 procent (48,1) av fastigheternas marknadsvärde. Under det fjärde kvartalet har banklån i Sverige motsvarande 1 410 msek omförhandlats till i genomsnitt 0,17 procentenheter lägre marginal.

Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,3 år (3,1) respektive 2,8 år (2,9) vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan uppgick på balansdagen till 4,4 procent (5,0) och nedgången om 0,6 procentenheter är främst hänförliga till sänkta kreditmarginaler hos bank samt lägre marknads- och referensräntor.

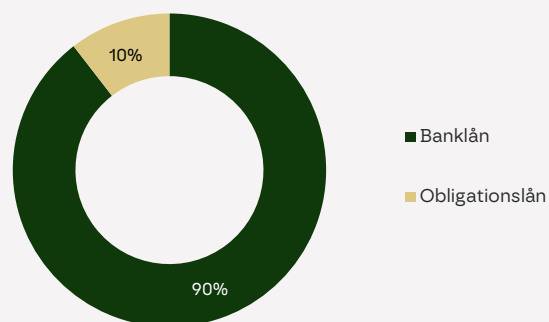
Andelen grön finansiering uppgick på balansdagen till 26,1 procent (24,0) vilket motsvarar en lånevolym om 2 127 msek. Gröna lån utgörs av såväl gröna obligationer om 850 msek samt gröna banklån om 1 277 msek.

Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 2,6 gånger (2,1). Den säkerställda belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 43,1 procent (43,6). Av de räntebärande skulderna är 7 265 msek (5 159) långfristiga och 836 msek (1 574) kortfristiga.

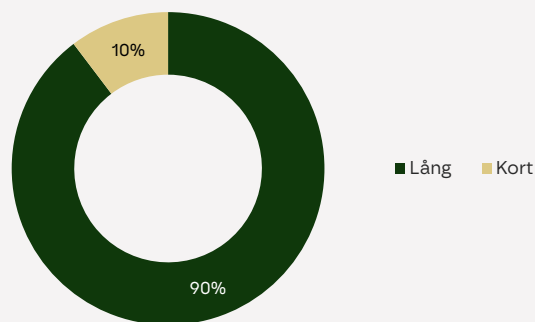
Nettouplåningen under året uppgick till totalt 593 msek (335). Under året har koncernen tagit upp 3 670 msek (4 053) i nya lån och amorterat eller återköpt räntebärande skuld om 3 077 msek (3 718). Vid periodens utgång hade Logistea likvida medel uppgående till 485 msek (376).

Skuldkvoten uppgår vid periodens slut till 7,9 gånger.

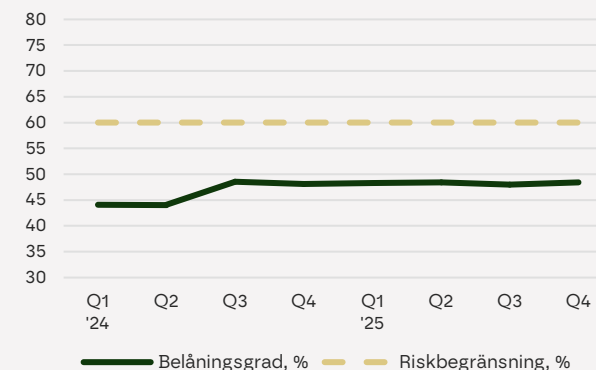
Fördelning räntebärande skulder, %



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 5 258 msek (4 538) med en snittränta om 2,5

procent (2,6). 72,8 procent (67,0) av Logisteas skuldportfölj var räntesäkrad, inkluderat fasträntelån om 666 msek. Den genomsnittliga löptiden på räntederivaten uppgick till 2,8 år. Utöver räntederivat innehar Logistea valutaderivat om 188 msek (400).

Se not 5 för tecknade derivat på balansdagen.

Nettomarknadsvärdena av derivaten uppgick vid årets utgång till 17 msek (27). Förändringen av marknadsvärdet för året uppgick till 1 msek (-25) och förklaras främst av under året förändrade 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 ¹⁾	Andel,%	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	641	-	4	645	7,9	2 459	30,2	0,1
1-2 år	3 365	-	-	3 365	41,4	1 039	12,8	0,2
2-3 år	886	850	-	1 736	21,3	2 262	27,8	0,7
3-4 år	1 435	-	-	1 435	17,6	1 119	13,8	0,5
>4 år	937	-	18	955	11,7	1 251	15,4	0,9
Totalt	7 264	850	22	8 136	100,0	8 130	100,0	2,3

1) Inkluderar cross currency basis derivat

Skuldportfölj

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

Aktien

Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens utgång 12 114 aktieägare (11 368). De tio största ägarna per den 31 december 2025 framgår av tabellen nedan.

Aktieägare per 2025-12-31

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	13 113 897	92 298 037	20,6	30,0
Nordika	5 017 232	68 611 138	14,4	15,9
Länsförsäkringar Fonder		44 302 684	8,7	5,9
Fjärde AP-fonden		41 736 008	8,2	5,6
Corvus Estate AS	1 867 206	17 343 122	3,8	4,8
Alcur Fonder		17 122 804	3,4	2,3
Handelsbanken Fonder		15 622 048	3,1	2,1
Clearance Capital		10 800 000	2,1	1,4
Carnegie Fonder		10 555 103	2,1	1,4
DNCA Finance S.A		7 432 022	1,5	1,0
Totalt 10 största aktieägare	19 998 335	325 822 966	67,7	70,6
Ledningsgrupp	5 336	2 798 969	0,5	0,4
Övriga	6 048 526	155 885 764	31,7	29,0
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 året har totalt 7 299 241 A-aktier konverterats till B-aktier, vilket har sänkt antal röster med 6 569 317. Vid årets slut uppgår utestående röster till 74 502 967.

Emissioner under året

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 tre aktiva optionsprogram för anställda och nyckelpersoner.

Program	Antal optioner	Rätt att teckna antal aktier	Teckningsperiod	Teckningskurs (SEK)
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, 31 december 2025

Börsvärde	7,3 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm Mid Cap
LEI nr	549300ZSB0ZCKM1SL747
Antal aktieägare	12 114
Stamaktie serie A	
Antal aktier	26 052 197
Stängningskurs	14,05 kr
ISIN	SE0017131329
Stamaktie serie B	
Antal aktier	484 507 699
Stängningskurs	14,34 kr
ISIN	SE0017131337

Totalt utestående aktier per balansdagen uppgår till 510 559 896 aktier.

Substansvärde EPRA NRV per stamaktie av serie A och B, kr



EPRA nyckeltal

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

Nyckeltal

	Jan-dec		Okt-dec	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetsrelaterade				
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	15 729	13 221	15 729	13 221
Intäkter, mkr	1 083	713	285	248
Driftnetto, mkr	976	601	251	216
Hysesvärde, mkr	1 143	953	1 143	953
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	96,9	96,9	96,9
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	9,4	9,7	9,4	9,7
Direktavkastning, %	6,8	6,8	6,8	6,8
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	91,1	85,1	91,1	85,1
Justerad överskottsgrad rullande 12 månader, %	96,6	93,2	96,6	93,2
Antal förvaltningsfastigheter, st	155	143	155	143
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	10,7	7,0	5,8	9,1
Soliditet, %	44,9	45,6	44,9	45,6
Räntebärande nettoskuld, mkr	7 617	6 357	7 617	6 357
Belåningsgrad, %	48,4	48,1	48,4	48,1
Säkerställd belåningsgrad, %	43,1	43,6	43,1	43,6
Skuldkvot, ggr	7,9	7,8	7,9	7,8
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,6	2,1	2,6	2,1
Genomsnittlig ränta, %	4,4	5,0	4,4	5,0
Genomsnittlig räntebindning, år	2,3	3,1	2,3	3,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,8	2,9	2,8	2,9

För definitioner av nyckeltal, se sidorna 25-26. Avstämningstabeller för uträkning av nyckeltal finns tillgängligt på Logistebas webbplats.

	Jan-dec		Okt-dec	
	2025	2024	2025	2024
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	1,04	0,61	0,27	0,11
Resultat per stamaktie A och B, kr	1,58	0,96	0,22	0,32
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kr	1,58	0,96	0,22	0,32
Substansvärde (NRV) per stamaktie A och B, kr	16,59	15,33	16,59	15,33
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	15,38	14,38	15,38	14,38
Aktiekurs per stamaktie A, kr	14,05	15,55	14,05	15,55
Aktiekurs per stamaktie B, kr	14,34	16,44	14,34	16,44
Betald utdelning per stamaktie A och B, kr	0,10	-	0,05	-
EPRA				
EPRA NRV, kr/aktie	16,59	15,33	16,59	15,33
EPRA NTA, kr/aktie	14,69	13,40	14,69	13,40
EPRA NDV, kr/aktie	14,44	13,30	14,44	13,30
EPRA EPS	0,84	0,61	0,18	0,15
Antal utestående stamaktier A och B, tusental	510 560	474 560	510 560	474 560
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	494 878	344 834	510 560	473 570

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.

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-dec		Okt-dec	
	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter	1072	706	285	247
Varav hyrestillägg	61	61	16	16
Övriga intäkter	11	7	0	1
Fastighetskostnader	-107	-112	-34	-32
Driftnetto	976	601	251	216
Överskottsgrad	91%	85%	88%	87%
Justerad överskottsgrad	97%	93%	93%	94%

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-dec		Okt-dec	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter	10	9	2	-10
Ränteutgifter	-361	-263	-93	-79
Aktiverad ränta	8	2	4	0
Ränteutgifter IFRS 16	-1	-1	0	0
Återköpskostnader obligation	-	-48	-	-48
Uppläggningsavgifter	-22	-11	-5	-1
Orealiserade valutakursförändringar	1	3	-1	1
Finansnetto	-365	-309	-91	-137

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 1,50 – 2,27 procent för 2026 och 2,00–2,57 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 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 5,5 - 10,7 procent och baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den 31 december 2025 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,0 procent (7,9). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,1 procent (7,0), där samtliga direktavkastningskrav låg i intervallet 5,3 – 10,8 procent. Detta innebär att om Logisteas fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 15 729 msek ett direktavkastningskrav om 7,1 procent och en kalkylränta om 8,0 procent avseende kassaflödet och nuvärdesdiskontering av restvärdet. I tabellen nedan redovisas fastighetsvärdenas känslighet för förändrade antaganden.

Det verkliga värdet för koncernens byggrätter baseras på ortsprisanalyser 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 2024.

Känslighetsanalys fastighetsvärde

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

Mkr	Förändring	Värdeförändring	
		2025-12-31	2024-12-31
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-547 / 589	-457 / 492
Vakans	+/- 1,00%	-163 / 163	-136 / 136
Hysesintäkter	+/- 5,00%	815 / -815	679 / -679
Fastighetskostnader	+/- 5,00%	-44 / 44	-35 / 35
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-547 / 589	-457 / 492

Not 5. Derivat

Valutaderivat

Derivat	Valuta	Säkrat	Säkrat	Valuta-	Löptid, år
		belopp, lokal	belopp, SEK		
Valutaswap	EUR	8,7	94,0	10,82	2,2
Valutaswap	EUR	8,7	94,0	10,82	2,2
Summa			187,9	10,82	2,2

Räntederivat

Derivat	Valuta	Nominellt		Referens	Ränta, %	Löptid, år
		belopp, msek				
Ränteswap	NOK	242.1	NIBOR3M		3.2%	5.0
Ränteswap	NOK	214.7	NIBOR3M		3.2%	5.0
Ränteswap	SEK	100.0	STIF3MGF		2.1%	4.7
Ränteswap	SEK	500.0	STIF3MGF		1.9%	4.2
Ränteswap	NOK	191.9	NIBOR3M		3.4%	3.7
Ränteswap	SEK	300.0	STIF3MGF		2.0%	3.7
Performance swap	SEK	100.0	STIF3MGF		2.3%	3.1
Ränteswap	SEK	60.0	STIF3MGF		2.1%	3.1
Ränteswap	SEK	100.0	STIF3MGF		2.5%	3.1
Ränteswap	NOK	123.4	NIBOR3M		3.5%	3.0
Ränteswap	SEK	75.0	STIF3MGF		2.4%	3.0
Performance swap	SEK	100.0	STIF3MGF		2.2%	3.0
Ränteswap	SEK	200.0	STIF3MGF		2.6%	2.9
Ränteswap	SEK	262.0	STIF3MGF		2.2%	2.6
Ränteswap	SEK	200.0	STIF3MGF		2.6%	2.5
Förlängningsbar ränteswap	SEK	100.0	STIF3MGF		2.6%	2.4
Förlängningsbar ränteswap	SEK	100.0	STIF3MGF		2.6%	2.4
Ränteswap	SEK	300.0	STIF3MGF		2.1%	2.3
Ränteswap	EUR	54.1	EBEUR-3M		1.9%	2.3
Ränteswap valuta	EUR	100.0	EBEUR-3M		5.0%	2.2
Performance swap	SEK	250.0	STIF3MGF		2.2%	2.1

Räntederivat, fortsättning

Derivat	Valuta	Nominellt		Referens	Ränta, %	Löptid, år
		belopp, msek				
Ränteswap	EUR	162.3	EBEUR-3M		2.0%	2.1
Ränteswap	SEK	50.4	STIF3MGF		2.4%	2.0
Ränteswap	SEK	69.6	STIF3MGF		2.4%	2.0
Ränteswap	NOK	64.0	NIBOR3M		3.4%	2.0
Ränteswap	SEK	200.0	STIF3MGF		2.7%	1.9
Performance swap	SEK	250.0	STIF3MGF		2.4%	1.9
Ränteswap	SEK	200.0	STIF3MGF		2.7%	1.5
Interest-rate swap	SEK	50.0	STIF3MGF		2.4%	1.4
Ränteswap	SEK	150.0	STIF3MGF		1.9%	1.3
Ränteswap	SEK	150.0	STIF3MGF		1.9%	1.3
Ränteswap	SEK	38.5	STIF3MGF		2.0%	1.2
Performance swap	SEK	200.0	STIF3MGF		2.7%	0.9
Summa		5,258.0			2.5%	2.8

Nettomarknadsvärdena av derivaten uppgick vid periodens utgång till 17 msek (27).

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	Jan-dec		Okt-dec	
	2025	2024	2025	2024
Nettoomsättning	119	78	50	19
Administrationskostnader	-105	-79	-19	-23
Rörelseresultat	14	-1	31	-4
Resultat från finansiella poster	15	62	0	11
Bokslutsdispositioner	-	11	-	11
Resultat före skatt	28	72	31	18
Skatt	-	-3	-	0
Periodens resultat	28	69	31	18

Rapport över totalresultat i sammandrag för moderbolaget

Mkr	Jan-dec		Okt-dec	
	2025	2024	2025	2024
Periodens resultat	28	69	31	18
Poster som kan omföras till periodens resultat				
Omräkningsdifferenser m.m.	-	-	-	-
Totalresultat för perioden	28	69	31	18

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	0	0
Inventarier	1	1
Andelar i koncernbolag	5 220	5 199
Fordringar hos koncernbolag	2 585	1 858
Uppskjuten skattefordran	-	-
Summa anläggningstillgångar	7 806	7 058
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	856	401
Kortfristiga fordringar	4	8
Kassa och bank	206	143
Summa omsättningstillgångar	1 067	552
SUMMA TILLGÅNGAR	8 872	7 610
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	255	237
Fritt eget kapital	6 057	5 610
Summa eget kapital	6 313	5 847
Obeskattade reserver	1	1
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	840	823
Skulder till koncernbolag	1 026	523
Derivat	-	-
Summa långfristiga skulder	1 866	1 346
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	4	-
Skulder till koncernbolag	627	389
Övriga kortfristiga skulder	62	27
Summa kortfristiga skulder	693	416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 872	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 inte granskats av bolagets revisor.

Stockholm den 13 februari 2026

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

Övrig information



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



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 bokslutskommunikén där effekter från signerade transaktioner räknas med. Per 2026-02-13 räknas effekterna från i det första kvartalet förvärvade fastigheterna Trollhättan och Växjö (tillträdde 11e februari) samt Karlskrona, Karlstad, Kumla och Lindesberg som samtliga tillträds senare under första kvartalet

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, 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 årets slut till totalt 27 personer (24). Medeltalet medarbetare under det fjärde kvartalet uppgick till 28 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 0,10 krona per aktie för räkenskapsåret 2024, som betalats ut i två utbetalningar under 2025. Styrelsen har beslutat att föreslå en utdelning om 0,20 kronor per aktie till kommande årsstämma i maj 2026.

Revisors granskning

bokslutskommunikén har inte 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 barriärnivå inför en ny räntesättningsperiod då utgår räntesättningsperioden för den ränteperioden och Logistea betalar 3-månaders Stibor tills dess att 3-månaders Stibor faller under barriärnivå 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 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 förvaltningsresultat.

Finansiell kalender

Årsredovisning 2025	2026-04-02
Delårsrapport Q1 2026	2026-04-28
Årsstämma 2026	2026-05-08
Delårsrapport Q2 2026	2026-07-09
Delårsrapport Q3 2026	2026-10-22

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