



Q2 2025

Delårsrapport januari – juni



Positionerad för fortsatt tillväxt

Summering

perioden
januari – juni
2025

- Intäkterna ökade med 131 procent och uppgick till 511 msek (221). Intäkterna i fast valuta uppgick till 516 msek (221).
- Driftnettot ökade med 174 procent till 456 msek (166). Driftnettot i fast valuta uppgick till 461 msek (166).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 246 msek (67). Förvaltningsresultatet per aktie har ökat med 70 procent till 0,51 kronor (0,30).
- Resultatet före skatt uppgick till 505 msek (202), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med 312 msek (121).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 194 procent och uppgick till 212 msek (72).
- Resultat per aktie uppgick till 0,83 kr (0,71).
- Substansvärde per aktie ökade till 16,0 kr (15,3).
- Fastighetsvärdet uppgick till 15 203 msek (6 259), påverkat av valutaförändringar om -161 msek (0).
- Under perioden har sex fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 1 748 msek tillträtts.

Summering

kvartalet
april – juni
2025

- Intäkterna ökade med 139 procent och uppgick till 263 msek (110). Intäkterna i fast valuta uppgick till 265 msek (110).
- Driftnettot ökade med 174 procent till 240 msek (88). Driftnettot i fast valuta uppgick till 243 msek (88).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 131 msek (32). Förvaltningsresultatet per aktie har ökat med 93 procent till 0,27 kronor (0,14).
- Resultatet före skatt uppgick till 316 msek (22), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med 265 msek (0).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 238 procent och uppgick till 87 msek (26).
- Resultat per aktie uppgick till 0,51 kr (0,07).
- Under kvartalet har fem fastigheter tillträtts med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 298 msek.
- I juni emitterade Logistea 36 miljoner B-aktier i en riktad nyemission och tillfördes cirka 500 msek före emissionskostnader.

Finansiell översikt

MSEK	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Intäkter	511	221	263	110	1 003	713
Driftnetto	456	166	240	88	891	601
Förvaltningsresultat	246	67	131	32	390	211
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	400	161	246	18	570	331
Fastighetsvärde	15 203	6 259	15 203	6 259	15 203	13 221
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	9,6	8,0	9,6	8,0	9,6	9,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	96,2	96,9	96,2	96,9	96,9
Direktavkastning, %	6,8	6,3	6,8	6,3	6,8	6,8
Soliditet, %	44,5	48,0	44,5	48,0	44,5	45,6
Belåningsgrad, %	48,4	44,1	48,4	44,1	48,4	48,1
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,27	2,10	2,27	2,10	2,27	2,10
Substansvärde (NRV) per stamaktie A och B, kr	16,0	14,0	16,0	14,0	16,0	15,3
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,51	0,30	0,27	0,14	0,83	0,61
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,83	0,71	0,51	0,07	1,21	0,96

Händelser efter balansdagen

- Logistea har den 11 juli publicerat ett förvärv av fastigheterna Ulricehamn Rönnebacken 1 samt Tranemo Ömmestorp 1:27 med ett underliggande fastighetsvärde om 226 msek. Fastigheterna är fullt uthyrda till AP&T, som i samband med transaktionen tecknat fullt indexerade triple net-hyresavtal med moderbolagsgaranti med en hyrestid om 15 år. Den sammanlagda hyresintäkten för båda fastigheterna uppgår till cirka 18,6 mkr. Tillträde är beräknat till 1 september 2025.



Relevant är dock att vi lyckats öka intjäningsförmågan per aktie med 35 procent på ett år – ett resultat vi är stolta över.

Niklas Zuckerman
Vd

Logistea redovisar för det första halvåret 2025 intäkter om 511 msek (221), ett driftnetto på 456 msek (166) samt ett förvaltningsresultat om 246 msek (67). Driftnettot för det senaste kvartalet om 240 msek är det högsta i bolagets historia. Resultat före skatt uppgick till 505 msek (202), varav orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet stod för 312 msek. Vid utgången av kvartalet uppgick substansvärdet till 16,0 kronor per aktie, att jämföra med 15,3 kronor per aktie vid årsskiftet.

Ett aktivt första halvår

För 3,5 år sedan kommunikerade vi ett ambitiöst mål att nå 15 mdsek i fastighetsvärde före utgången av år 2024. Vid det tillfället uppgick vårt fastighetsinnehav till 2,6 mdsek. Per andra kvartalet 2025 har beståndet ökat till 15,2 mdsek, vilket innebär en tillväxt om cirka 9 mdsek det senaste året. Just 15 miljarder i sig är kanske inte så relevant. Relevant är dock att vi lyckats öka intjäningsförmågan per aktie med 35 procent på ett år – ett resultat vi är stolta över. Denna lönsamma tillväxt har resulterat i att Logistea nu passerat en miljard kronor i kontrakterade hyresintäkter och ett uppskattat förvaltningsresultat på 571 msek i intjäningsförmåga.

Bara under årets två första kvartal har förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan stärkts med 95 msek, motsvarande 12 procent per aktie. Denna utveckling hänförs huvudsakligen till strategiska förvärv i Sverige, Norge och Finland, där fastigheter förvärvats till ett sammanlagt värde om 1,7 mdsek med en initial avkastning om cirka 8,3 procent och en genomsnittlig löptid om 12 år.

Efter periodens utgång har vi tecknat avtal om förvärv av två fastigheter med samma hyresgäst belägna i Ulricehamn respektive Tranemo, även här med avkastningsnivå något över 8 procent. Fastigheterna är fullt uthyrda till AP&T som är en ledande industriaktör inom produktionslinjer, automationssystem, servohydrauliska pressar, verktyg och servicetjänster för plåt- och fiberformande industrier världen över. I samband med affären tecknar AP&T 15 åriga fullt indexerade triple net-hyresavtal med moderbolagsgaranti. En etablerad och världsledande hyresgäst tillsammans med hög direktavkastning och långt hyresavtal adderar ytterligare starkt kassaflöde till vår växande portfölj.

Positionerade för tillväxt

Mot bakgrund av fortsatt starka investeringsmöjligheter i Norden och gynnsamma marknadsförutsättningar för värdeskapande förvärv som bidrar till bolagets finansiella mål, genomfördes under våren en riktad nyemission. Emissionen, som omfattade aktier till ett värde om cirka 500 msek, skapar goda förutsättningar för fortsatt lönsam expansion. Förutom en stärkt kassa och balansräkning så breddar vi ägarbildens ytterligare. Bland nya och befintliga investerare som deltog i emissionen återfinns Brummer & Partners – Listed Real Estate Mandate, Clearance Capital Limited, Länsförsäkringar Fondförvaltning samt Fjärde AP-Fonden.

Vid sidan av stärkt likviditet rapporterar bolaget en fortsatt låg belåningsgrad om 48 procent samt en nettoskuld i relation till rörelseresultat om 7,8 gånger. Under kvartalet har räntebärande skuld till ett värde av 1 589 msek refinansierats till både bättre marginal och villkor. Bland annat sänktes marginalen på bankskuld om 300 msek med 57 punkter, vilket har bidragit till att den genomsnittliga räntenivån har sjunkit till 4,6 procent från 5,9 procent vid sammanslagningen med KMC för ett år sedan. Detta ska ställas i relation till vår direktavkastning som uppgår till 6,8 procent, innebärande ett så kallad yield-gap på 2,2 procent.

Intressant marknadsläge

Under de senaste veckorna har det genomförts ett stort antal transaktioner inom vårt segment. Intresset för logistik- och lättindustrifastigheter bedöms vara starkt och sannolikt växande. Ökat intresse i kombination med att volymerna av nyproduktion minskat borde på sikt innebära sjunkande avkastningskrav inom vårt segment. Med hela Norden som spelplan och en stark likviditet har Logistea goda möjligheter till fortsatt attraktiva förvärv framöver.

Logistea i korthet

Logistea i siffror

9,6 år

Genomsnittlig återstående kontraktstid

96,9%

Uthyrningsgrad

6,8%

Direktavkastning

48,4%

Belåningsgrad

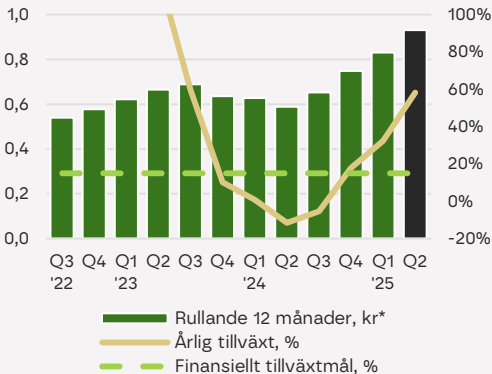
Intjäningsförmåga

MSEK	2025-07-01	2025-04-01	2025-01-01	2024-10-01	2024-07-01	2024-04-01	2024-01-01	2023-10-01
Förvaltningsfastigheter								
Hyresvärde	1 087	981	953	934	421	404	366	327
Vakans	-34	-29	-29	-25	-16	-17	-16	-15
Driftstillägg	66	63	62	68	68	68	65	63
Fastighetskostnader	-119	-114	-109	-110	-105	-105	-99	-95
Projektfastigheter								
Hyresvärde	15	15	15	17	17	17	16	16
Fastighetskostnader	-1	-1	-1	0	0	0	0	0
Driftnetto	1 014	915	890	884	385	367	332	296
Central administration	-76	-74	-73	-71	-38	-38	-36	-37
Finansnetto*	-368	-345	-341	-370	-146	-148	-117	-135
Förvaltningsresultat	571	497	476	443	201	181	179	124
Förvaltningsresultat per aktie	1,12	1,05	1,00	0,94	0,83	0,76	0,82	0,59

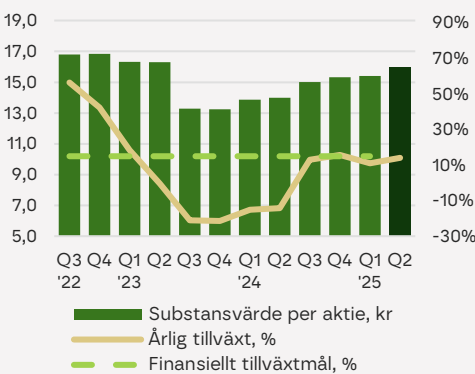
* Exkluderar finansieringskostnader för kvarvarande och inte utnyttjade krediter för projektfastigheter.
Mer information om intjäningsförmågan finns i avsnittet Övrig information.

Finansiella mål

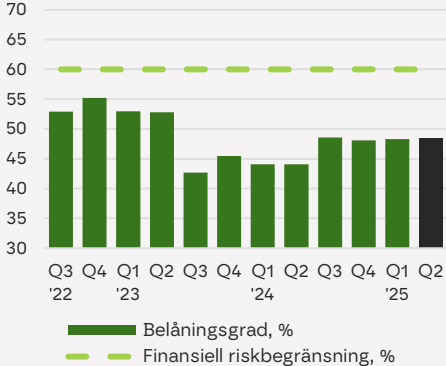
Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.



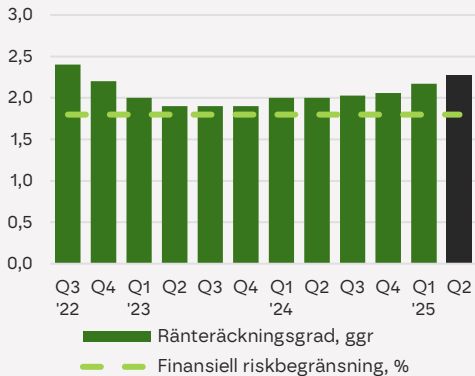
Substansvärde per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.



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-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
		2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Hysesintäkter		508	220	260	109	994	706
Övriga intäkter		3	1	3	1	9	7
Intäkter		511	221	263	110	1 003	713
Fastighetskostnader		-55	-55	-23	-22	-112	-112
Driftnetto	2	456	166	240	88	891	601
Central administration		-40	-30	-21	-20	-91	-81
Finansnetto	3	-170	-69	-88	-36	-410	-309
Förvaltningsresultat		246	67	131	32	390	211
Värdeförändringar fastigheter		312	121	265	0	452	261
Värdeförändringar derivat		-53	14	-80	-10	-92	-25
Upplösning goodwill		-	-	-	-	-8	-8
Resultat före skatt		505	202	316	22	742	439
Aktuell skatt		-17	-5	-9	-2	-34	-22
Uppskjuten skatt		-88	-36	-61	-2	-138	-86
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet		400	161	246	18	570	331
Periodens resultat från utdelad verksamhet		-	0	-	0	-1	-1
Periodens resultat		400	161	246	18	569	330
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		400	161	246	18	570	331
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-	0	-	0	-1	-1
Resultat per aktie							
Kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		0,83	0,71	0,51	0,07	1,21	0,96
Hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		0,83	0,71	0,51	0,08	1,21	0,96
Efter utspädning, kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		0,83	0,71	0,51	0,07	1,21	0,96
Efter utspädning, hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		0,83	0,71	0,51	0,08	1,21	0,95

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MSEK	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Periodens resultat	400	161	246	18	569	330
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat						
Omräkningsdifferenser	-98	-	28	-	-67	31
Totalresultat för perioden	302	161	274	18	502	361
Totalresultat för perioden hänförligt till:						
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet	302	161	274	18	503	362
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet	-	0	-	0	-1	-1

Resultatanalys

Intäkter

Hyresintäkterna exklusive hyrestillägg ökade under första halvåret med 157 procent till 479 msek (186) och de totala intäkterna uppgår till 511 msek (221). Intäkterna har ökat främst till följd av förvärvet av KMC samt under våren förvärvade fastigheter. Intäkterna har påverkats negativt med 1,0 procent, tillika 5 msek, kopplat till valutakursrörelser från ingången av perioden.

I jämförbart bestånd, som på balansdagen utgjorde 36,2 procent av de totala hyresintäkterna, ökade hyresintäkterna exklusive hyrestillägg med 0,5 procent. Något högre vakanser jämfört med motsvarande period föregående år men som till större del kompenseras av färdigställda projekt samt tillträdda nyuthyrningar. En specifiering av intäkterna återfinns i Not 2.

Av periodens hyresintäktsökning exklusive hyrestillägg om 293 msek är 1 msek hänförligt till jämförbart bestånd och 292 msek från förvärvade fastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -55 msek (-55), trots ett mer än fördubblat fastighetsbestånd. I jämförbart bestånd har kostnaderna minskat med 5,6 procent, där större delen av minskningen är hänförlig till 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

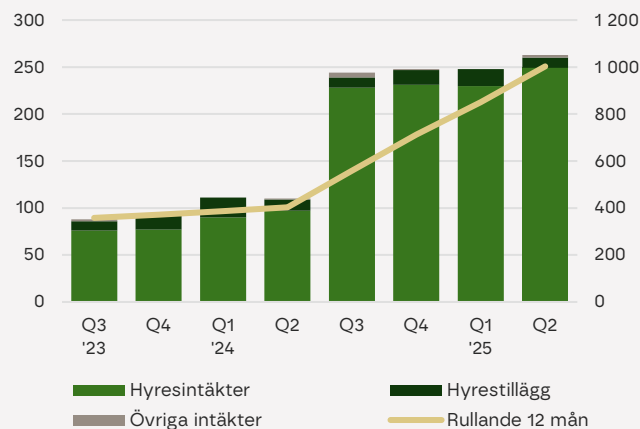
Genomförda förvärv är den främsta förklaringen till att driftnettet har ökat med 174,2 procent till 456 msek (166) för perioden. Driftnettet har påverkats negativt med 1,1 procent, tillika 5 mkr, kopplat till valutakursrörelser från ingången av perioden. I jämförbart bestånd har driftnettet minskat med 0,9 procent jämfört med samma period föregående år. Driftnettet har påverkats av minskade hyrestillägg som följd av lägre mediakostnader. En specifiering av driftnettet återfinns i Not 2.

För de senaste tolv månaderna uppgick överskottsgraden till 89,6 procent (76,2) och den justerade överskottsgraden till 95,0 procent (89,7).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -40 msek (-30) för det första halvåret, där majoriteten av kostnaderna var hänförliga till koncerngemensamma funktioner. Kostnadsökningen är hänförlig till en större organisation efter samgående med KMC.

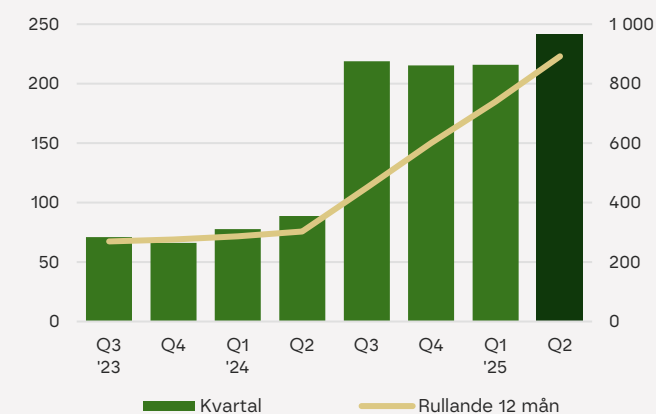
Intäkter, msek



Jämförelse hyresintäkter exklusive hyrestillägg, msek



Driftnetto, msek



Resultatanalys

Finansnetto

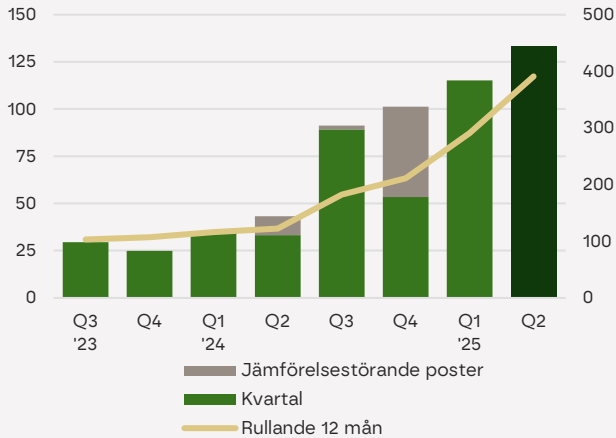
Den genomsnittliga upplåningsräntan har under kvartalet fortsatt sjunka från 4,8 procent till 4,6 procent, jämfört med 5,0 procent vid ingången av året. Sänkningen är till största del hänförlig till lägre marginaler för banklån, kopplade till genomförda refinansieringar och omförhandlade villkor, samt till viss del sjunkande marknadsräntor och nytecknade derivat.

Finansnettot ökade till -170 msek (-69) för det första halvåret och till -88 msek (-36) för kvartalet. Ökningen är främst hänförlig till nyupptagen finansiering för fastighetsförvärv. Mer information om finansnettot återfinns i Not 3.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 246 msek (67) och för kvartalet till 131 msek (32). Jämförelsekvartalet i 2024 belastades av jämförelsestörande poster om 10 msek, kopplade till förvärvet av KMC Properties. Ökningen är främst hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheterna samt en lägre upplåningsränta.

Förvaltningsresultat, msek

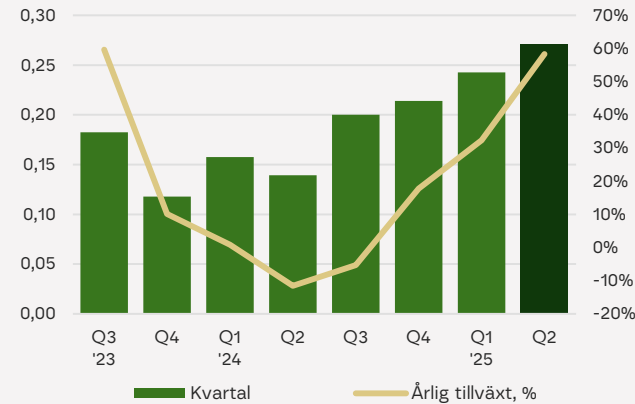


Värdeförändringar

För perioden uppgick den orealiserade värdeförändringen till 312 msek (121). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 6 msek (89) i ett stigande driftnetto, främst till följd av genomförda mindre uthyrningar. 10 msek (-) är kopplat till projektvinst avseende i pågående nybyggnationsprojekt och 249 msek (20) är hänförliga till ändrade antaganden om direktavkastningskrav, där avkastningskravet i befintligt bestånd i snitt har justerats ned med 0,02 procentenheter under perioden. Resterande 47 msek (12) är hänförliga till uppskjuten skatterabatt vid förvärv.

För det andra kvartalet uppgick den orealiserade värdeförändringen till 265 msek (0). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 2 msek (15) i ett stigande driftnetto, främst till följd av genomförda mindre uthyrningar. 10 msek (-) är kopplat till projektvinst avseende i pågående nybyggnationsprojekt och 223 msek (-15) är hänförliga till ändrade antaganden om direktavkastningskrav, där avkastningskravet i befintligt bestånd i snitt har justerats ned med 0,01 procentenheter under perioden. Resterande 30 msek (-) är hänförliga till uppskjuten skatterabatt vid förvärv. Mer information om värdeförändringar för fastigheter återfinns i fastighetsavsnittet samt i Not 4.

Förvaltningsresultat per aktie, kr*



*Justerat för jämförelsestörande poster

Logistebas räntederivat marknadsvärderas vid varje kvartals utgång. För perioden uppgick värdeförändringarna kopplade till räntederivat till -53 msek (14).

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -105 msek (-41). Skatten utgörs av aktuell skatt om -17 msek (-5) på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -88 msek (-36).

Periodens resultat

Resultatet för perioden ökade till 400 msek (161), primärt till följd av ett förbättrat förvaltningsresultat samt värdeförändringar för fastigheter och derivat.

Fastigheternas värdeförändringar i resultaträkningen, msek

MSEK	Jan-jun		Apr-jun	
	2025	2024	2025	2024
Direktavkastningskrav	249	20	223	-15
Driftnetto	6	89	2	15
Övrigt	57	12	40	0
Orealiserad värdeförändring	312	121	265	0
Orealiserad värdeförändring, %	2,1	2,0	1,8	0,0
Realiserad värdeförändring	0	0	-	-
Totala värdeförändringar	312	121	265	0
Totala värdeförändringar, %	2,1	2,0	1,8	0,0

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Goodwill		1 056	-	1 089
Övriga immateriella tillgångar		2	0	2
Förvaltningsfastigheter	4	15 203	6 259	13 221
Nyttjanderättstillgångar		29	11	32
Övriga materiella anläggningstillgångar		10	4	10
Övriga finansiella anläggningstillgångar		4	1	4
Derivat		17	12	40
Uppskjutna skattefordringar		29	-	42
Summa anläggningstillgångar		16 350	6 287	14 440
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		168	96	147
Likvida medel		505	219	376
Summa omsättningstillgångar		673	315	523
SUMMA TILLGÅNGAR		17 023	6 602	14 963
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Summa eget kapital		7 570	3 168	6 826
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		7 479	1 627	5 159
Leasingskulder		27	9	29
Övriga långfristiga skulder		26	-	27
Derivat		50	10	13
Uppskjutna skatteskulder		1 131	228	1 079
Summa långfristiga skulder		8 713	1 874	6 307
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder		387	1 349	1 574
Leasingskulder		3	2	4
Övriga skulder		350	209	252
Summa kortfristiga skulder		740	1 560	1 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 023	6 602	14 963

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	6 826	2 684	2 684
Totalresultat för perioden	302	161	361
Emissioner, netto efter emissionskostnader	485	322	3 776
Skatteeffekt emissionskostnader	3	1	4
Personaloptionsprogram	1	0	1
Utdelning	-47	-	-
Eget kapital vid periodens utgång	7 570	3 168	6 826

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Not	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
		2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Kassaflöde från rörelsen							
Driftnetto kvarvarande verksamhet		456	166	240	88	891	601
Central administration kvarvarande verksamhet		-40	-30	-21	-20	-91	-81
Rörelseresultat från utdelad verksamhet		-	0	-	0	-1	-1
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		1	1	1	0	1	1
Erhållen ränta		3	1	1	1	11	9
Betald ränta		-149	-60	-90	-38	-318	-229
Betalda inkomstskatter		-59	-6	-44	-5	-58	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet							
		212	72	87	26	435	295
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet							
Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		6	-21	24	-6	-7	-34
Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder		98	46	4	52	4	-48
Kassaflöde från den löpande verksamheten							
		316	97	115	72	432	213
Kassaflöde från investeringsverksamheten							
Investeringar i befintliga fastigheter		-137	-113	-91	-70	-257	-233
Förvärv av tillgångar via dotterbolag		-829	-453	-789	-51	-675	-299
Avyttring av tillgångar via dotterbolag		-	-	-	-	100	100
Förändring av övriga anläggningstillgångar		0	0	0	0	-	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten							
		-966	-566	-880	-121	-832	-432

Mkr	Not	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
		2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten							
Utdelning		-47	-	-47	-	-47	-
nyemission, netto efter emissionskostnader		488	323	488	79	397	232
Personaloptioner		1	0	1	-	2	1
Upptagna lån		2 790	2 034	2 114	107	4 809	4 053
Amortering av lån		-2 443	-1 698	-1 866	-207	-4 463	-3 718
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		789	659	690	-21	698	568
Minskning/ökning av likvida medel							
Periodens kassaflöde		139	190	-75	-70	298	349
Likvida medel vid periodens början, netto		376	29	586	289	219	29
Kursdifferenser i likvida medel		-10	-	-7	-	-12	-2
Likvida medel vid periodens slut, netto		505	219	505	219	505	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 perioden ökat från 376 till 505 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 juni 2025

Land	Fastighetsvärde,		Uthyrningsbar yta, tkvm	Byggrätt BTA, tkvm	Hyresvärde,		Kontrakterat hyresvärde,	Driftnetto*, MSEK
	MSEK	Antal fastigheter			MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %		
Sverige	8 263	85	896	139	608	94,4	574	527
Norge	3 672	33	228	-	265	100,0	265	260
Danmark	969	12	161	-	74	100,0	74	74
Finland	657	5	53	-	47	100,0	47	47
Nederländerna	478	4	72	-	36	100,0	36	36
Tyskland	329	2	55	-	25	100,0	25	25
Belgien	276	2	42	-	18	100,0	18	18
Polen	133	3	20	-	13	100,0	13	13
Summa	14 777	146	1 527	139	1 087	96,9	1 053	1 000
Projektfastigheter	427	5	31	190	15		15	14
Summa	15 203	151	1 558	329	1 101		1 067	1 014

* Avser driftnetto från intjäningsförmåga

Per den 30 juni 2025 ägde Logistea 151 fastigheter (143) fördelade på åtta länder. Hyresvärdet, som redovisas per den första dagen i nästkommande period, uppgick till 1 101 msek (968) inklusive projektfastigheter. Total uthyrningsbar yta uppgick till 1 527 tusen kvadratmeter (1 379), exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer. Det genomsnittliga kontrakterade hyresvärdet uppgick i beståndet till 689 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 1 053 msek (923).

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 15 203 msek (13 221). Per balansdagen finns en pågående nybyggnation som avser en nybyggnation åt Intersport på Utvecklingen 1 i Nässjö med en bedömd investeringsvolym om totalt 202 msek. Projektet inkluderas i projektfastigheter i tabellen ovan. Projektet bedöms färdigställas under slutet av Q4 2025.

Intäkter och driftnetto per land

MSEK	Intäkter						Driftnetto					
	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun 2024/2025	Jan-dec 2024	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun 2024/2025	Jan-dec 2024
	2025	2024	2025	2024			2025	2024	2025	2024		
Sverige	291	221	150	110	562	492	237	166	128	88	453	382
Norge	124	-	65	-	248	124	123	-	64	-	245	122
Danmark	37	-	18	-	75	38	37	-	18	-	75	38
Finland	14	-	7	-	32	18	14	-	7	-	32	18
Nederländerna	18	-	9	-	31	13	18	-	9	-	31	13
Tyskland	12	-	6	-	24	12	12	-	6	-	24	12
Belgien	9	-	5	-	18	9	9	-	5	-	18	9
Polen	7	-	3	-	14	7	7	-	3	-	14	7
Totalt	511	221	263	110	1 003	713	456	166	240	88	891	601

Fastighetsbestånd

Transaktioner

Under det andra kvartalet har Logistea tillträtt fem fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 298 msek. Två av fastigheterna är belägna i Malmö och har en total uthyrningsbar yta om 12 300 kvadratmeter, är fullt uthyrda och har en årlig hyresintäkt uppgående till 14,3 msek. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 150 msek före avdrag om 10 msek.

En tredje fastighet är belägen i Bryne Næringspark i Time kommun, strax utanför Stavanger. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 31 110 kvadratmeter, är fullt uthyrd till Homebrands AS med en återstående kontraktstid om 15 år, och har årliga hyresintäkter om cirka 33,6 msek. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 441 msek före avdrag om 20 msek.

Den fjärde fastigheten som tillträdde i kvartalet är belägen i Vansbro. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 36 652 kvadratmeter, är fullt uthyrd till Lyko med en återstående kontraktstid om cirka 19 år och har årliga hyresintäkter om cirka 34,1 msek. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 433 msek före avdrag om 6 msek.

Den femte och sista fastigheten som tillträdde i kvartalet är belägen i Hämeenlinna i Finland. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 21 726 kvadratmeter, är fullt uthyrd till Faech Finland OY med en återstående kontraktstid om cirka 10 år och har årliga hyresintäkter om cirka 22,4 msek. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 273 msek.

Hittills i år har Logistea förvärvat fastigheter till ett samlat underliggande fastighetsvärde om cirka 1 748 msek, motsvarande en nettoinvestering om 1 676 msek.

Efter periodens utgång avyttrades en fastighet i Vaggeryd till ett fastighetsvärde om 24 msek, motsvarande bokfört värde. Avyttringen genomförs till fastighetens största hyresgäst som önskar full rådighet över sina lokaler.

Fastighetsbeståndets avkastning

Direktavkastningen för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6,8 procent (6,8) och den genomsnittliga värderingsytelsen uppgick till 7,2 procent (7,0).

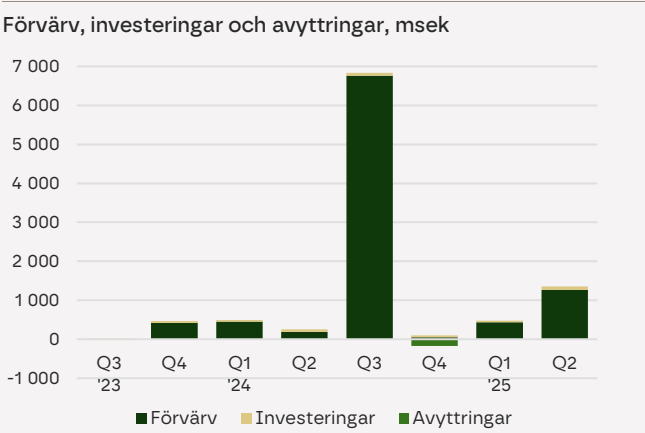
Värdering

Per utgången av det andra kvartalet har 37 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna, motsvarande 36 procent av det samlade beståndet värdemässigt, värderats av externa

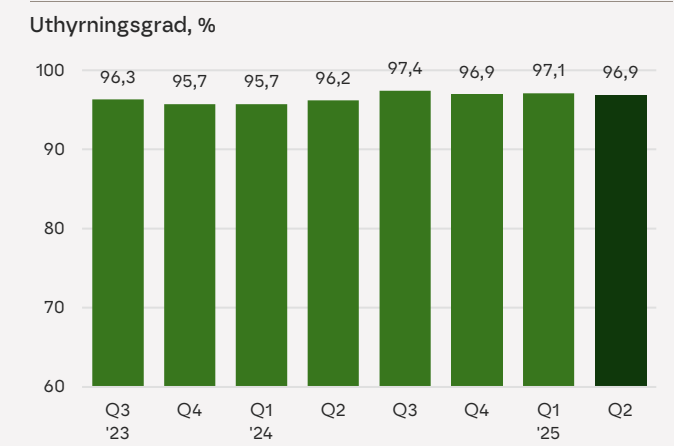
auktoriserade och oberoende värderingsinstitut. Övriga fastigheter har värderats internt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig Logistea av Newsec, Savills, Colliers, CBRE samt Cushman & Wakefield som oberoende värderingsföretag.

För perioden uppgick den realiserade värdeförändringen till 312 msek (121). Av den realiserade värdeförändringen grundar sig 6 msek (89) i ett stigande driftnetto, främst till följd av mindre genomförda uthyrningar. 10 msek (-) är kopplat till projektvinst avseende i pågående nybyggnationsprojekt och 249 msek (20) är hänförliga till ändrade antaganden om direktavkastningskrav, där avkastningskravet i befintligt bestånd i snitt har justerats ned med 0,02 procentenheter under perioden. Resterande 47 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.



	2025	2024
Fastighetsvärde 1 januari	13 221	5 386
Investeringar i bef. fastigheter	136	232
Tillgångsförvärv	1 696	692
Rörelseförvärv (KMC)	-	6 759
Avyttring	-1	-171
Orealiserad värdeförändring	312	261
Valutakursomräkning	-161	62
Fastighetsvärde 30 juni	15 203	13 221



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 konstadsansvar 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 ökning av dessa typer av kostnader.

Logisteas förvärvsstrategi fokuserar på och prioriterar fastigheter i bra lägen med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Per den 30 juni 2025 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktslängden för Logisteas hyresgäster till 9,6 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.

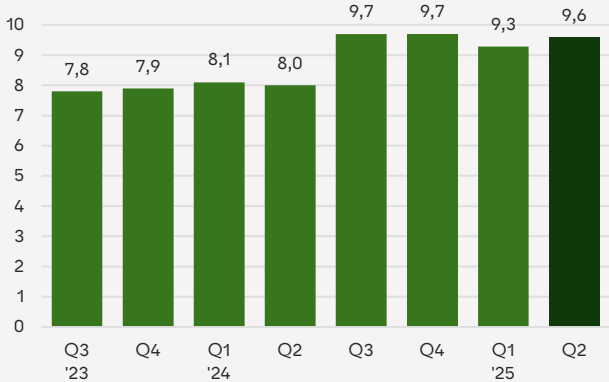
Nettouthyrning

Under perioden har nettouthyrningen varit negativ med 4,5 msek (0,1). Två uppsägningar under det andra kvartalet har påverkat med -3,8 msek. Konkursen om cirka -3 msek är hänförlig till årets första kvartal där större delen har hyrts ut till en ny hyresgäst under första kvartalet på en liknande hyresnivå.

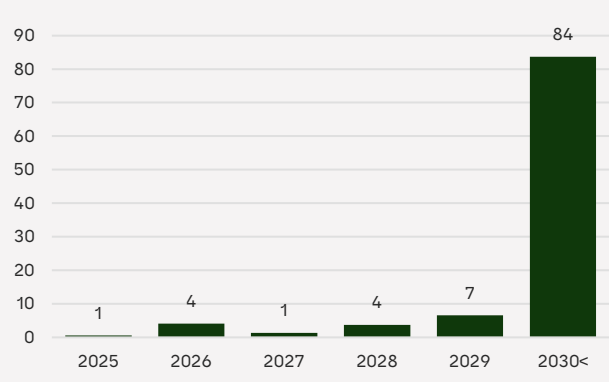
Vid periodens slut pågår det ett antal uthyrningsdiskussioner av vakanta lokaler.

MSEK	Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2025	2024	24/25	2024
Nyuthyrningar	3	7	28	31
Omförhandlingar	-	-	-	-
Uppsägningar	-5	-1	-10	-5
Konkurser	-3	-6	-17	-21
Nettouthyrning	-5	0	1	5

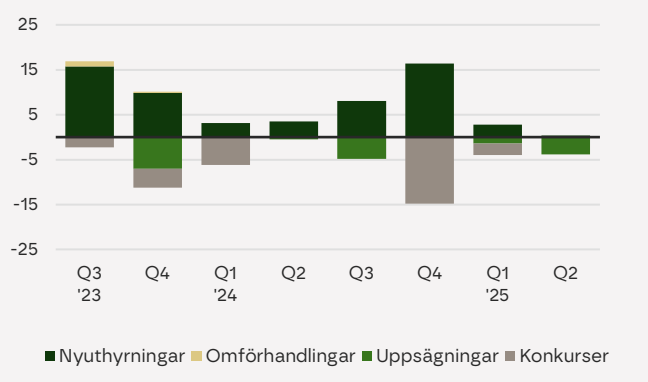
Genomsnittlig kontraktstid, år



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 (Tryggarp 1:30) - 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 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 Tryggarp 1:30, uppgående till cirka 42 650 kvadratmeter, från kommunen på vilken det nya centrallagret skall 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	99	2025
Summa	31 126	15	14	202	99	

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 mark. Båramo kombiterminal ingår i den av EU inrättade europeiska järnvägskorridoren ScandMed.

Lockryd Industripark i Svenljunga - Sverige

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



Aktuell bild projektet i Nässjö åt Intersport



Skissbild för framtida projektet i Fåglabäck, Vaggeryd

Marknad – Lager, logistik och lättindustri

Transaktionsmarknad

Marknaden för lager-, logistik- och industrifastigheter i Norden har inlett året förhållandevis svagt, där volymerna för samtliga nordiska länder är lägre eller i paritet med samma kvartal föregående år. Den underliggande aktiviteten är påtaglig, men det återstår att se när detta också fullt ut avspeglas i ökade transaktionsvolymerna och nivåer i likhet med tidigare rekordår. Marknaden befinner sig i en fas av gradvis stabilisering efter en period präglad av stigande vakanser och avvaktande aktivitet. Även om tempot varierar mellan länderna, syns en gemensam trend där e-handels tillväxt håller sig stabilt hög – särskilt i Norge – vilket förväntas resultera i ökat investerarintresse framgent.

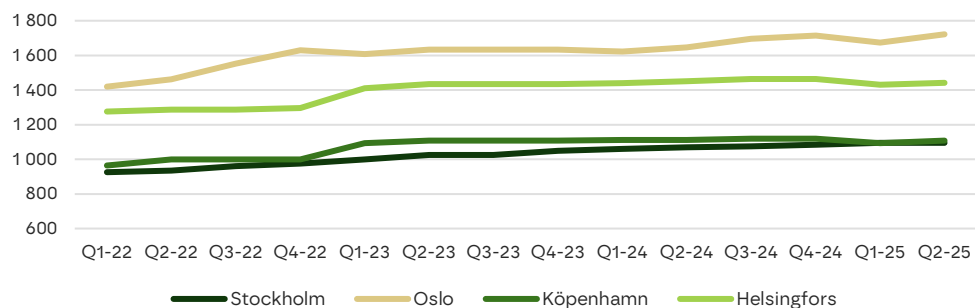
Investerarintresset inom logistik- och industrifastigheter är fortsatt starkt i hela Norden, men investeringarna är mer selektiva än tidigare. I Finland förblir transaktionsvolymerna fortsatt låga där avsaknaden av internationella investerare är påtaglig. I Sverige och Norge pekar det fortsatt starka intresset mot en möjlig yieldkompression under 2025, samtidigt som nyproduktionsvolymerna förväntas dämpas. Danmark utmärker sig genom en hög andel internationella investerare, vilket till stor del kan tillskrivas landets strategiska logistiska läge – en position som ytterligare lär förstärkas i

och med färdigställandet av Fehmarnbeltförbindelsen inom några år, som kraftigt kortar transporttiden till norra Tyskland.

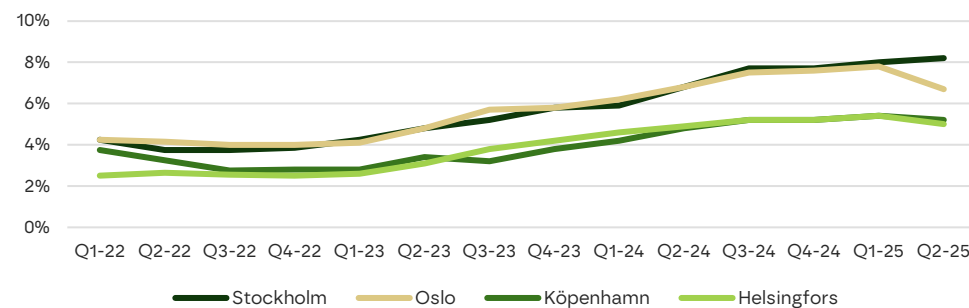
Hyresmarknad

Under andra kvartalet 2025 fortsatte marknadshyrorna för lager- och industrilokaler att stiga i samtliga nordiska huvudstäder, med undantag för Stockholm där hyresnivåerna planade ut kring 1 095 kr/kvm. Samtidigt minskade vakansnivåerna generellt i regionen – utom i Stockholm, där de fortsatte att stiga. Trots detta förväntas vakanserna på den svenska marknaden minska under året. Antalet tecknade hyreskontrakt inom logistiksegmentet har ökat med cirka 50 procent jämfört med samma period 2024. Dessutom har antalet annonserade vakanser i flertalet nyckelområden för segment minskat enligt statistik från Objektvision, vilket indikerar ett ökat intresse från hyresgästerna.

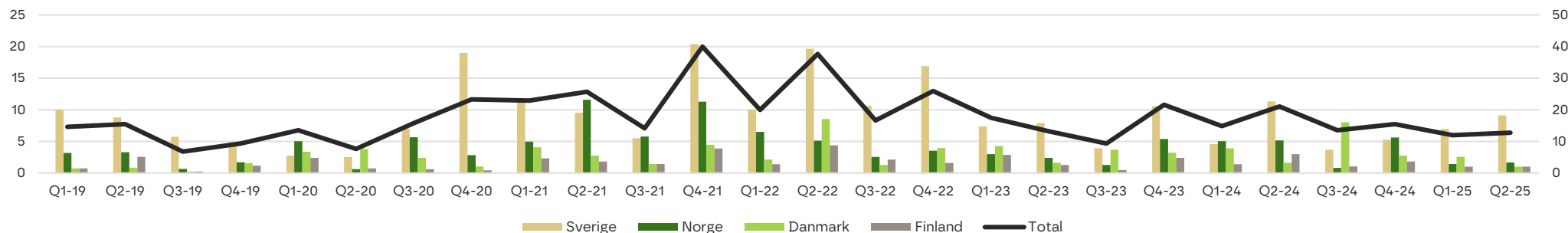
Snitthyror prime-logistik



Vakanser



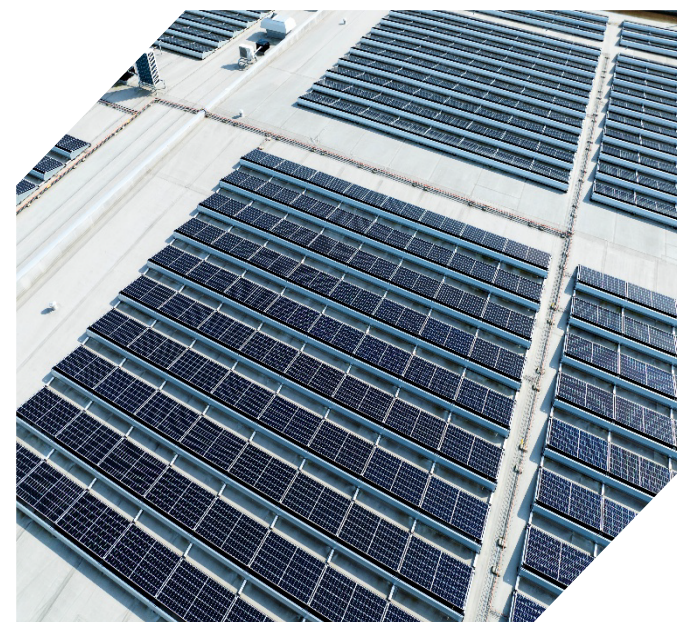
Logistik/industri transaktionsvolym på kvartalsbasis, Mkr



Hållbarhet



Ett ytterligare mål är att påbörja rapportering enligt EU:s taxonomiförordning.”



Hållbarhetsarbete och framdrift

Under det andra kvartalet har Logistea tagit viktiga steg i vårt strategiska hållbarhetsarbete. Med utgångspunkt i bolagets uppdaterade dubbla väsentlighetsanalys har nya hållbarhetsmål fastställts, samtidigt som tidigare mål har omformulerats för att bättre spegla bolagets ambitioner. Under perioden har fokus legat på att förankra målen internt och påbörja arbetet med implementering i verksamheten. En färdplan förbereds att tas fram under hösten för att konkretisera de åtgärder som krävs för att nå målen och för att säkerställa en enhetlig styrning mot ökad hållbarhet i hela organisationen.

Energieffektivisering och klimatpåverkan

Ett centralt mål i bolagets klimat- och energiarbete är att senast 2030 uppnå energiklass C eller bättre för minst 70 procent av vår uthyrningsbara yta, exklusive byggnader som inte omfattas av energideklarationskrav. Som en del av detta arbete genomförs

just nu en omfattande energiuppgradering av fastigheten Havnegata 16 i Stjørdal i samarbete med hyresgästen. Åtgärderna inkluderar installation av nytt ventilationssystem, värmepumpar samt solcellsanläggning och förväntas leda till en årlig energibesparing på cirka 1,26 GWh. Efter genomförd uppgradering beräknas energiklassen höjas till B för produktionsytor och C för kontorsytor.

Social hållbarhet och ansvarstagande i värdekedjan

Logistea har under kvartalet vidareutvecklat sina hållbarhetspolicyer och uppdaterat uppförandekoder för både bolaget och våra leverantörer. En ny uppförandekod för hyresgäster har också lanserats, med syftet att skapa förutsättningar för ett gemensamt hållbarhetsarbete mellan fastighetsägare och hyresgäst. Den norska delen av koncernen har under perioden rapporterat enligt den norska transparenslagen (Åpenhetsloven), och rapporten finns tillgänglig på Logisteas webbplats. Erfarenheterna från detta arbete

kommer att ligga till grund för att stegvis införa sociala aktsamhetsbedömningar i hela bolagets värdekedja.

Nästa steg i hållbarhetsarbetet

Under hösten intensifieras arbetet med att stärka interna kontrollen och kvalitetssäkra hållbarhetsdatan. En omfattande genomgång av befintliga data kommer att genomföras för att identifiera brister och förbättringsområden. Parallellt kommer bolaget att påbörja arbetet med att bredda sin hållbarhetsrapportering, inklusive framtagande av fullständiga klimatberäkningar för samtliga bolag och emissionsområden (scope 1, 2 och 3). Ett ytterligare mål är att påbörja rapportering enligt EU:s taxonomiförordning. Som en del i detta arbete genomförs klimatriskanalyser för hela fastighetsportföljen, där tidigare analyser från det tidigare KMC-beståndet nu följs upp av motsvarande granskning av våra svenska fastigheter.

Finansiering

Räntebärande skulder

Under det andra kvartalet har Logistea fortsatt arbeta aktivt med att optimera låneportföljen och vidta åtgärder med främsta syfte att sänka den genomsnittliga räntekostnaden och förlänga kapitalbindningen. Under det andra kvartalet har banklån i valutorna SEK och NOK, uppgående till totalt 1 589 msek, refinansierats till en genomsnittlig kapitalbindning om 3,4 år och en snittmarginal om 1,7 procent, vilket grundar sig i sänkningar på mellan 10 och 85 punkter. Vidare har två andra banklån om 300 msek omförhandlats till i genomsnitt 56 punkter lägre marginal. Detta har bidragit till att den genomsnittliga upplåningsräntan har sjunkit till 4,6 procent jämfört med 4,8 procent vid ingången av kvartalet, och 5,0 procent vid ingången av året.

Logistea använder sig i huvudsak av bankfinansiering och till viss del även kapitalmarknaden eller obligationsmarknaden som finansieringskällor för att finansiera investeringar såsom förvärv,

nybyggnation samt förädling av det befintliga beståndet såsom hyresgäst Anpassningar och energieffektiviserande åtgärder. Av den totala räntebärande skulden utgör bankfinansiering 89 procent (91) och obligationslån 11 procent (9). Logistea har 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.

Andelen gröna lån uppgick på balansdagen till 26,1 procent (24,0).

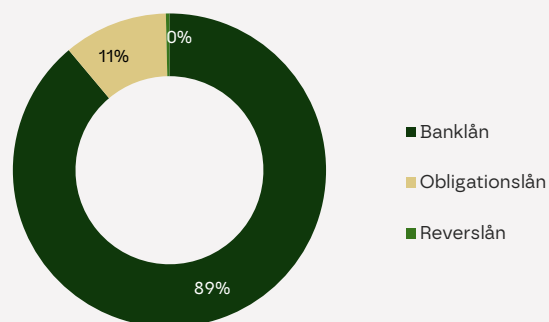
Logisteas räntebärande nettoskuld, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, uppgick på balansdagen till 7 361 msek (6 357), vilket motsvarar en belåningsgrad om 48,4 procent (48,1) av fastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 2,3 gånger (2,1). Den säkerställda belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 42,9 procent (43,6). Av de räntebärande skulderna är 7 479 msek (5 159) långfristiga och 387 msek (1 574) kortfristiga.

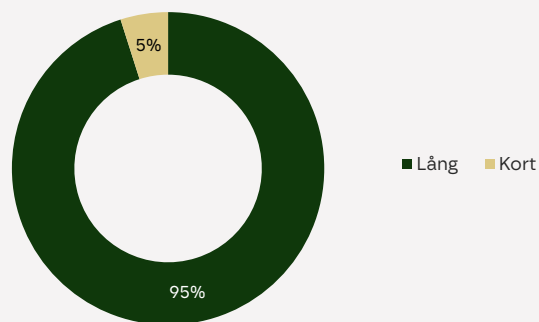
Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,9 år (3,1) respektive 2,9 år (2,9) vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan uppgick på balansdagen till 4,6 procent (5,0), inklusive effekten av räntederivat.

Nettoupplåningen under perioden uppgick till totalt 347 msek (336). Under perioden har koncernen tagit upp 2 790 msek (2 034) i nya lån och amorterat räntebärande skuld om 2 443 msek (1 698). Vid periodens utgång hade Logistea likvida medel uppgående till 505 msek (376).

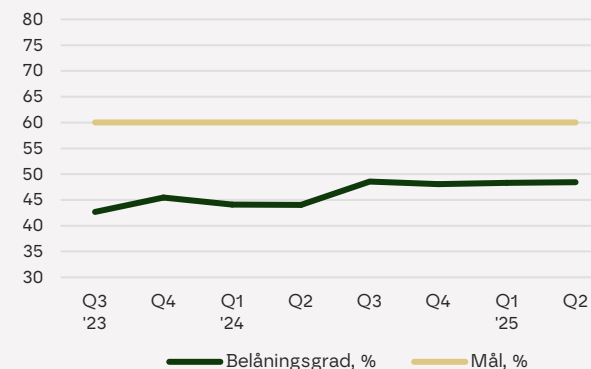
Fördelning räntebärande skulder, %



Fördelning lång- och kortfristiga skulder, %



Belåningsgrad, %



Finansiering

Ränteriskhantering

Ränteriskhantering är en central del av Logisteas finansieringsarbete och strategi. Med derivatportföljen hanteras ränterisken samt en del av kassaflödesrisken. Syftet är att skapa en förutsägbarhet och stabilitet i finansnettot, vilket i sin tur leder till lägre volatilitet i förvaltningsresultatet.

Under kvartalet har räntederivat motsvarande ett nominellt belopp om totalt 654 msek tecknats, varav 600 msek i SEK-derivat och 5 meur (motsvarande 54 msek) i EUR-derivat. Derivaten i SEK, 600 msek, har tecknats till en genomsnittlig ränta om 2,0 procent med en snittlöptid om 2,5 år och derivatet i EUR, 5 meur, har tecknats till en ränta om 1,9 procent med en löptid om 3 år.

På balansdagen uppgick det nominella beloppet av bolagets räntederivat till 5 190 msek (4 748) med en snittränta om 2,5 procent (2,7). 73,0 procent (73,9) av Logisteas lånestock var räntesäkrad, inkluderat fasträntelån om 585 msek. Se not 6 för tecknade derivat på balansdagen.

Derivatinstrument

Logistea har på balansdagen derivat till ett nominellt belopp om 5 587 msek, inkluderat valutaderivat 397 msek. Den genomsnittliga räntan på derivaten uppgick till 2,5 procent och den genomsnittliga löptiden till 3,4 år.

Nettomarknadsvärdena av derivaten uppgick vid periodens utgång till -33 msek (27). Förändringen av marknadsvärdet för perioden uppgick till -53 msek (14) och förklaras främst av 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	177	-	10	187	2,4	2 143	27,1	0,0
1-2 år	2 091	-	-	2 091	26,4	589	7,4	0,2
2-3 år	2 542	850	-	3 392	42,9	1 809	22,9	0,7
3-4 år	1 934	-	-	1 934	24,5	1 625	20,6	0,8
>4 år	286	-	19	305	3,9	1 742	22,0	1,2
Totalt	7 029	850	29	7 908	100,0	7 908	100,0	2,9

Skuldportfölj

Skuldportfölj	Lånesumma, MSEK	Genomsnittlig marginal, %	Genomsnittlig totalränta, %	Genomsnittlig årlig amortering, %	Genomsnittlig kapitalbindningstid, år
Banklån	7 029	1,8%	4,8%	2,9%	2,9
Obligationslån	850	2,8%	5,1%	0,0%	2,7
Övriga	29	0,2%	3,5%	0,0%	4,8
Summa	7 908	1,9%	4,8%		2,9
Derivat			-0,2%		
Summa inklusive derivat			4,6%		

Aktien

Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens utgång 12 003 aktieägare (11 368). De tio största ägarna per den 30 juni 2025 framgår av tabellen nedan.

Aktieägare per 2025-06-30

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

Aktieägare	LOGI A	LOGI B	Kapital, %	Röster, %
Rutger Arnhultmed närstående	10 731 836	89 324 011	19,6	26,3
Nordika	5 017 232	68 611 138	14,4	15,9
Fjärde AP-fonden		39 499 678	7,7	5,3
Länsförsäkringar Fonder		39 447 260	7,7	5,3
BEWI Invest AS	5 894 037	29 925 011	7,0	11,9
Corvus Estate AS	117 206	14 834 103	2,9	2,1
Brummer UK		11 550 000	2,3	1,5
Clearance Capital		10 800 000	2,1	1,4
Carnegie Fonder	12 098	6 698 523	1,3	0,9
DNCA Finance S.A		6 700 000	1,3	0,9
Totalt 10 största aktieägare	21 772 409	317 389 724	66,4	71,7
Ledningsgrupp	5 711	2 688 218	0,5	0,4
Övriga	4 453 949	164 249 885	33,0	28,0
Totalt samtliga aktieägare	26 232 069	484 327 827	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 mars 2025 konverterades 7 119 369 A-aktier till lika många B-aktier, vilket resulterade i att antal röster minskade från 77 472 834 till 71 064 852. I övrigt var totalt antal utestående aktier oförändrat.

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. Det första optionsprogrammet omfattar 3 870 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna 4 347 223 B-aktier under teckningsperioden i december 2025 till en teckningskurs på 26,1 kronor. Det andra optionsprogrammet omfattar 1 512 586 teckningsoptioner som ger rätt att teckna 1 675 195 B-aktier under teckningsperioden under juni 2026 till en teckningskurs om 14,0 kronor. Det tredje optionsprogrammet omfattar 600 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna 600 000 B-aktier under teckningsperioden under juni 2027 till en teckningskurs om 16,4 kronor. Det fjärde optionsprogrammet omfattar 850 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna 850 000 B-aktier under teckningsperioden under juni 2028 till en teckningskurs om 17,5 kronor.

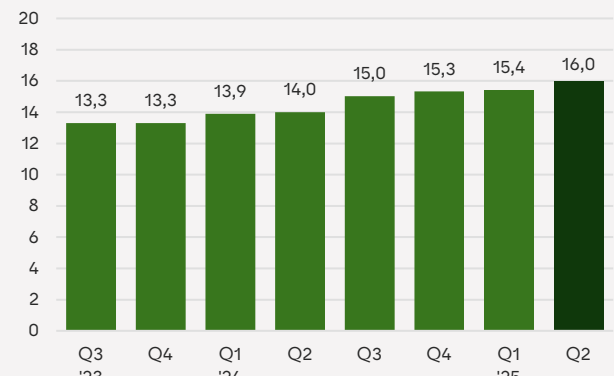
Teckningsoptioner vars teckningskurs understiger periodens genomsnittliga marknadskurs har gett upphov till en utspädningseffekt för nyckeltalet resultat per aktie.

Aktiefakta, 30 juni 2025

Börsvärde	7,9 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm Mid Cap
LEI nr	549300ZSB0ZCKM1SL747
Antal aktieägare	12 003
Stamaktie serie A	
Antal aktier	26 232 069
Stängningskurs	15,20 kr
ISIN	SE0017131329
Stamaktie serie B	
Antal aktier	484 327 827
Stängningskurs	15,50 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

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt IFRS	7 570	14,83
Substansvärde EPRA NAV	7 570	14,83
Uppskjuten skatt fastigheter och derivat	550	1,08
Verkligt värde netto derivat	33	0,06
Substansvärde EPRA NRV	8 153	15,97
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 5,15%	-452	-0,89
Goodwill (exkl. uppskjuten skatt)	-498	-0,98
Immateriella anläggningstillgångar	-2	-0,00
Substansvärde EPRA NTA	7 201	14,10
Verkligt värde netto derivat	-33	-0,06
Uppskjuten skatt i sin helhet	-98	-0,19
Immateriella anläggningstillgångar	2	0,00
Substansvärde EPRA NDV	7 072	13,85

Nyckeltal

	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Fastighetsrelaterade						
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	15 203	6 259	15 203	6 259	15 203	13 221
Intäkter, mkr	511	221	263	110	1 003	713
Driftnetto, mkr	456	166	240	88	891	601
Hyresvärde, mkr	1 087	421	1 087	421	1 087	953
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	96,2	96,9	96,2	96,9	96,9
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	9,6	8,0	9,6	8,0	9,6	9,7
Direktavkastning, %	6,8	6,3	6,8	6,3	6,8	6,8
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	89,6	76,2	89,6	76,2	89,6	85,1
Justerad överskottsgrad rullande 12 månader, %	95,0	89,7	95,0	89,7	95,0	93,2
Antal förvaltningsfastigheter, st	151	73	151	73	151	143
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	11,1	11,0	13,6	2,3	10,6	7,0
Soliditet, %	44,5	48,0	44,5	48,0	44,5	45,6
Räntebärande nettoskuld, mkr	7 361	2 757	7 361	2 757	7 361	6 357
Belåningsgrad, %	48,4	44,1	48,4	44,1	48,4	48,1
Säkerställd belåningsgrad, %	42,9	42,3	42,9	42,3	42,9	43,6
Skuldkvot, ggr	7,8	7,9	7,8	7,9	7,8	7,8
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,3	2,1	2,3	2,1	2,3	2,1
Genomsnittlig ränta, %	4,6	4,9	4,6	4,9	4,6	5,0
Genomsnittlig räntebindning, år	2,9	2,0	2,9	2,0	2,9	3,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,9	2,3	2,9	2,3	2,9	2,9

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

	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Aktierelaterade						
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,51	0,30	0,27	0,14	0,83	0,61
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,83	0,71	0,51	0,07	1,21	0,96
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kr	0,83	0,71	0,51	0,07	1,21	0,96
Substansvärde (NRV) per stamaktie A och B, kr	15,97	14,00	15,97	14,00	15,97	15,33
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	14,83	13,06	14,83	13,06	14,83	14,38
Aktiekurs per stamaktie A, kr	15,20	14,50	15,20	14,50	15,20	15,55
Aktiekurs per stamaktie B, kr	15,50	14,90	15,50	14,90	15,50	16,44
Betald utdelning per stamaktie A och B, kr	0,05	-	0,05	-	0,05	-
EPRA						
EPRA NRV, kr/aktie	15,97	14,00	15,97	14,00	15,97	15,33
EPRA NTA, kr/aktie	14,10	13,20	14,10	13,20	14,10	13,40
EPRA NDV, kr/aktie	13,85	13,10	13,85	13,10	13,85	13,30
EPRA EPS	0,45	0,28	0,23	0,26	0,77	0,60
Antal utestående stamaktier A och B, tusental	510 560	242 514	510 560	242 514	510 560	474 560
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	478 936	228 756	483 263	238 348	469 214	344 834

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen för föregående år, förutom nedan justeringar avseende rörelseförvärv och säkringsredovisning. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Uppllysningar 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-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2025	2024	24/25	2024
Hyresintäkter	508	220	994	706
Varav hyrestillägg	29	34	56	61
Övriga intäkter	3	1	9	7
Fastighetskostnader	-55	-55	-112	-112
Driftnetto	456	166	891	601
Överskottsgrad	90%	75%	90%	85%
Justerad överskottsgrad	95%	89%	95%	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-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2025	2024	24/25	2024
Ränteutgifter	5,5	2,6	11,9	9,0
Ränteutgifter	-171,6	-67,8	-366,8	-263,0
Aktiverad ränta	1,1	0,2	2,9	2,0
Ränteutgifter IFRS 16	-0,8	-0,2	-1,6	-1,0
Återköpskostnader obligation	0,0	-	-48,0	-48,0
Uppläggningsavgifter	-12,0	-3,6	-19,4	-11,0
Orealiserade valutakursförändringar	7,7	-	10,7	3,0
Finansnetto	-170,2	-68,8	-410,4	-309,0

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 1,5 procent för 2025 och 2,0 procent därefter.

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 9,6 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 5,4 - 10,7 procent och baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den 30 juni 2025 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,1 procent (7,9). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,2 procent (7,0), där samtliga direktavkastningskrav låg i intervallet 5,4 – 11,0 procent. Detta innebär att om Logisteas fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 15 203 msek ett direktavkastningskrav om 7,2 procent och en kalkylränta om 8,1 procent avseende kassaflödet och nuvärdesdiskontering av restvärdet. I tabellen nedan redovisas fastighetsvärdenas känslighet för förändrade antaganden.

Det verkliga värdet för koncernens byggrätter baseras på 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.

Värdeförändring			
Mkr	Förändring	2025-06-30	2024-06-30
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-526 / 567	-222 / 240
Vakans	+/- 1,00%	-156 / 156	-64 / 64
Hysesintäkter	+/- 5,00%	778 / -778	320 / -320
Fastighetskostnader	+/- 5,00%	-39 / 39	-29 / 29

Not 5. Derivat

Valutaderivat					
Derivat	Valuta	Säkrat belopp, lokal	Säkrat belopp, SEK	Valuta- kurs	Löptid, år
Valutaswap	EUR	8,7	96,8	11,52	2,7
Valutaswap	EUR	8,7	96,7	11,52	2,7
Valutaswap	EUR	18,2	203,3	10,97	0,2
Summa			396,8	11,39	2,1

Räntederivat					
Derivat	Valuta	Nominellt belopp, msek	Referens	Ränta, %	Löptid, år
Ränteswap	NOK	221,3	NIBOR3M	3,2%	5,5
Ränteswap	NOK	249,6	NIBOR3M	3,2%	5,5
Ränteswap	SEK	100,0	STIF 3M GF	2,1%	5,2
Ränteswap	SEK	500,0	STIF 3M GF	1,9%	4,7
Ränteswap	NOK	197,8	NIBOR3M	3,4%	4,2
Ränteswap	SEK	300,0	STIF 3M GF	2,0%	4,2
Ränteswap	SEK	100,0	STIF 3M GF	2,3%	3,6
Ränteswap	SEK	100,0	STIF 3M GF	2,4%	3,6
Ränteswap	SEK	60,0	STIF 3M GF	2,1%	3,6
Ränteswap	NOK	127,2	NIBOR3M	3,5%	3,5
Ränteswap	SEK	75,0	STIF 3M GF	2,4%	3,5
Ränteswap	SEK	100,0	STIF 3M GF	2,2%	3,5
Ränteswap	SEK	200,0	STIF 3M GF	2,6%	3,4
Ränteswap	SEK	200,0	STIF 3M GF	2,6%	3,4
Ränteswap	SEK	262,0	STIF 3M GF	2,2%	3,1
Ränteswap	SEK	100,0	STIF 3M GF	2,6%	2,9
Ränteswap	EUR	55,7	EBEUR-3M	1,9%	2,8
Ränteswap	SEK	300,0	STIF 3M GF	2,1%	2,8
Ränteswap valuta	SEK	100,0	STIF 3M GF	4,9%	2,7
Ränteswap	SEK	250,0	STIF 3M GF	2,2%	2,6
Ränteswap	EUR	167,2	EBEUR-3M	2,0%	2,6

Räntederivat, fortsättning					
Derivat	Valuta	Nominellt belopp, msek	Referens	Ränta, %	Löptid, år
Ränteswap	SEK	69,6	STIF 3M GF	2,4%	2,5
Ränteswap	SEK	50,4	STIF 3M GF	2,4%	2,5
Ränteswap	NOK	65,9	NIBOR3M	3,4%	2,5
Ränteswap	SEK	200,0	STIF 3M GF	2,7%	2,4
Performance swap	SEK	250,0	STIF 3M GF	2,4%	2,4
Ränteswap	SEK	200,0	STIF 3M GF	2,7%	2,4
Ränteswap	SEK	50,0	STIF 3M GF	2,4%	1,9
Ränteswap	SEK	38,5	STIF 3M GF	2,0%	1,7
Performance swap	SEK	200,0	STIF 3M GF	2,7%	1,4
Förlängningsbar ränteswap	SEK	150,0	STIF 3M GF	1,9%	1,8
Förlängningsbar ränteswap	SEK	150,0	STIF 3M GF	1,9%	1,8
Summa		5 190,3		2,5%	3,4

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	Jan-jun		Apr-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Nettoomsättning	43	34	19	19	87	78
Administrationskostnader	-53	-31	-29	-16	-101	-79
Rörelseresultat	-10	3	-10	3	-14	-1
Resultat från finansiella poster	12	40	-1	20	34	62
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	11	11
Resultat före skatt	2	43	-11	23	31	72
Skatt	0	-3	0	-1	0	-3
Periodens resultat	2	40	-11	22	31	69
Poster som kan omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferenser m.m.	-	-	-	-	-	-
Totalresultat för perioden	2	40	-11	22	31	69

I moderbolaget finns inga transaktioner hänförliga till övrigt totalresultat, varför någon rapport över totalresultat inte upprättats.

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Inventarier	1	1	1
Andelar i koncernbolag	5 205	1 152	5 199
Fordringar hos koncernbolag	2 208	1 704	1 858
Uppskjuten skattefordran	-	-	-
Summa anläggningstillgångar	7 414	2 857	7 058
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	659	366	401
Kortfristiga fordringar	9	13	8
Kassa och bank	316	187	143
Summa omsättningstillgångar	984	566	552
SUMMA TILLGÅNGAR	8 398	3 423	7 610
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	255	121	237
Fritt eget kapital	6 035	2 240	5 610
Summa eget kapital	6 290	2 361	5 847
Obeskattade reserver	1	1	1
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	842	20	823
Skulder till koncernbolag	582	524	523
Derivat	-	-	-
Summa långfristiga skulder	1 424	544	1 346
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5	99	-
Skulder till koncernbolag	613	402	389
Övriga kortfristiga skulder	65	16	27
Summa kortfristiga skulder	683	517	416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 398	3 423	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 11 juli 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

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 24 personer (24). Medeltalet medarbetare under det andra kvartalet uppgick till 24 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 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 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.

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto med avdrag för kostnader för central administration dividerat med räntekostnader och ränteintäkter (exkl. tomträtt och IFRS 16) för senaste 12-månadersperioden.

Skuldkvot

Nettoskuld på balansdagen i förhållande till tolv månaders framåtriktat driftnetto minus centrala administrationskostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NRV) per stamaktie

Eget kapital¹⁾ med återläggning av uppskjuten skatteskuld hänförlig till värdeförändringar av fastigheter och temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde på fastigheter samt resultat från värdeförändringar av derivat, i relation till antal utestående stamaktier, efter eventuell utspädning, på balansdagen.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Logistea tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen. Härledning av alternativa nyckeltal återfinns på Logisteas webbplats.

¹⁾ Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Övriga definitioner

Aktiekurs per stamaktie

Aktiekurs på balansdagen.

Antal förvaltningsfastigheter

Antal förvaltningsfastigheter i balansräkningen innefattar fastigheter under löpande förvaltning samt projektfastigheter.

Antal utestående stamaktier

Antal utestående stamaktier på balansdagen.

Byggrätt

Bedömd byggbar BTA, bruttoarea, i kvadratmeter.

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Fast valuta

Resultat i SEK exklusive valutaförändringar under perioden.

Förlängningsbar swap

En kombination av en sedvanlig ränteswap samt en swaption där Logistea köpt en ränteswap samt sålt eller ställt ut en swaption. Motparten, banken, har vid löptidens slut möjligheten (inte rätten) att förlänga ränteswapen med ett förutbestämt antal år. Motparten kan tänkas förlänga ränteswapen om marknadsräntan understiger den fasta räntan till vilken ränteswapen tecknats.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder på balansdagen.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid på räntan för räntebärande skulder.

Hyresvärde

Årligt 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 räntesäkringens för den ränteperioden och Logistea betalar 3-månaders Stibor tills dess att 3-månaders Stibor faller under barriärnivån igen och då betalar Logistea återigen den fasta räntan i aktuell performance swap.

Stängningsbar swap

En kombination av en ränteswap och en swaption där Logistea sålt möjligheten eller optionen till motparten att stänga ränteswapen i förtid efter ett visst antal förutbestämda månader och därefter var tredje månad under resterande löptiden. För detta erhåller Logistea en premie. Produkten bör snarare ses som en kassaflödesprodukt och inte en räntesäkringsprodukt.

Projektfastigheter

Fastigheter där pågående om- eller tillbyggnation påverkar hyresvärdet mer än 40 procent.

Ränteswap

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

form av 3-månaders Stibor, har Logistea valt att köpa ränteswapar för att således betala en fast ränta och erhålla Stibor 3-månaders räntan. På det sättet har Logistea bundit räntan för del av lånen.

Räntetak

Ett tak sätts för den rörliga räntan i form av en i förväg bestämd räntenivå (barriär). Går den rörliga räntan över barriärnivån erhåller Logistea räntan över barriärnivån.

Säkerställd belåningsgrad

Säkerställda skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värden.



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 realiserar 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

Delårsrapport Q3 2025	2025-10-22
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