

# Q1 2026

Delårsrapport januari – mars



# Tillväxtresan fortsätter efter ett intensivt kvartal

## Summering

kvartalet  
januari – mars  
2026

- Intäkterna ökade med 21 procent och uppgick till 301 msek (248). Intäkterna i fast valuta uppgick till 300 msek (251).
- Driftnettot ökade med 23 procent till 266 msek (216). Driftnettot i fast valuta uppgick till 265 msek (219).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 148 msek (115). Förvaltningsresultatet per aktie har ökat med 18 procent till 0,29 kr (0,24).
- Resultatet före skatt uppgick till 390 msek (189), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med 197 msek (47).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 128 msek (125).
- Resultat per aktie före utspädning uppgick till 0,65 kr (0,33).
- Substansvärde per aktie ökade till 17,6 kr (16,6).
- Fastighetsvärdet uppgick till 17 432 msek (15 729), påverkat av valutaförändringar om 274 msek (-364).
- Under kvartalet har 14 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 1 282 msek tillträtts. Fastigheternas årliga hyresintäkter uppgår till 96,5 msek.
- Styrelsen har föreslagit till ordinarie årsstämma i maj 2026 att samtliga A-aktier ska konverteras till B-aktier, vilket skulle resultera i att Logistea enbart får ett aktieslag med lika rösträtter per aktie.

## Finansiell översikt

MSEK	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2026	2025	25/26	2025
Intäkter	301	248	1 136	1 083
Driftnetto	266	216	1 026	976
Förvaltningsresultat	148	115	544	511
Periodens resultat före skatt	390	189	1 230	1 030
Periodens resultat	333	154	959	781
Fastighetsvärde	17 432	13 545	17 432	15 729
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	9,1	9,3	9,1	9,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	97,1	97,0	96,9
Direktavkastning, %	6,8	6,8	6,8	6,8
Soliditet, %	43,0	44,2	43,0	44,9
Belåningsgrad, %	50,6	48,3	50,6	48,4
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,61	2,17	2,61	2,56
Substansvärde (NRV) per stamaktie A och B, kr	17,58	15,40	17,58	16,59
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,29	0,24	1,08	1,04
Resultat per stamaktie A och B före utspädning, kr	0,65	0,33	1,91	1,58

## Händelser efter balansdagen

- Inga väsentliga händelser efter balansdagens slut.



## Genom ett tydligt fokus på kassaflöde, långsiktiga hyresavtal och finansiell disciplin levererar vi kanske vårt starkaste kvartal någonsin.

Niklas Zuckerman  
VD

Logistea fortsätter sin lönsamma tillväxtresa även under det första kvartalet 2026. Genom ett tydligt fokus på kassaflöde, långsiktiga hyresavtal och finansiell disciplin levererar vi kanske vårt starkaste kvartal någonsin. Kvartalet summeras med, förutom lönsam tillväxt; kraftigt förbättrad intjäningsförmåga, en stark nettouthyrning och en fortsatt stabil balansräkning. Driftnettot för kvartalet uppgick till 266 msek (216), vilket motsvarar en uppgång om 23 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Kvartalets förvaltningsresultat var 148 msek, vilket ska jämföras med 115 msek för samma period förra året. Under kvartalet har driftnettot respektive förvaltningsresultatet påverkats positivt från valutaförändringar med 1 msek vardera. Resultatet före skatt för perioden uppgick till 390 msek (189), varav värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 197 msek.

I intjäningsförmågan, som är baserad på aktuella hyresintäkter och kostnader på balansdagen, uppgår förvaltningsresultatet till 672 msek, eller 1,32 kr per aktie (1,18 kr per aktie per årsskiftet). Ökningen för samma resultatmått från samma tidpunkt föregående år uppgick till hela 26 procent. Substansvärdet per aktie ökade i kvartalet med 8 procent till 17,58 kr och för de senaste 12 månaderna uppgår ökningen rensat för betald utdelning till 15 procent, vilket är i linje med vårt finansiella mål.

### Kraftigt positiv nettouthyrning

Under kvartalet uppvisar vi vår bästa nettouthyrning någonsin. Sammantaget uppgår nettouthyrningen till 22 msek, drivet av både nyuthyrningar och omförhandlingar. Detta är ett bevis på fastigheternas attraktivitet i kombination med vår aktiva förvaltning. Dessutom visar det på en ökad efterfrågan generellt sett för lager, logistik och lätt industri. Bara i Karlskoga har vi lyckats hyra ut ca 29 000 kvm främst till en aktör inom försvarsindustrin på avtal som sträcker sig i snitt 11 år. I vår fastighet Partille Lexby 11:242 har vi ställt om en tidigare blandfastighet till en externhandelsfastighet genom förlängda och nytecknade avtal med Elgiganten, Granngården och Elon. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår vid periodens utgång till 97,0 procent, vilket ännu inte fullt ut speglar den positiva nettouthyrningen i kvartalet. Även intäkterna i vår intjäningsförmåga kommer att öka i takt med att ovan hyresgäster flyttar in. Nettohyresökningen för de tecknade avtal som inte börjat gälla än, och som inte ingår i intjäningsförmågan per balansdagen, uppgår till cirka 18 msek.

### 10,8 procent större fastighetsbestånd

Tillväxten under kvartalet har varit intensiv. Vi har tillträtt 14 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 282 msek, fullt uthyrda till stabila hyresgäster med långa hyresavtal.

Det för oss största förvärvet var från DSV där vi adderade sex terminalbyggnader med tioåriga hyresavtal. DSV blev efter transaktionen vår femte största hyresgäst, motsvarande 3,4 procent av våra totala intäkter. Per slutet av det första kvartalet uppgick det totala fastighetsvärdet till 17 432 msek.

### Fortsatt optimering i finansportföljen

Ett viktigt bidragande skäl till resultatutvecklingen var den fortsatta positiva utvecklingen av våra finansieringsvillkor. Under kvartalet har vi genomfört refinansieringar av banklån i Sverige till lägre marginaler vilket har bidragit till att den genomsnittliga räntan sjunkit till 4,3 procent (4,4). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 gånger, vilket ger en god motståndskraft även vid förändrade marknadsförutsättningar.

Samtantaget levererar Logistea ett starkt första kvartal 2026 med tydlig tillväxt i såväl driftnetto som förvaltningsresultat, god nettouthyrning och fortsatt förbättrade finansieringsvillkor. Med en växande och väl uthyrd fastighetsportfölj, stabila kassaflöden och en starkt balansräkning står Logistea fortsatt väl rustat för att skapa långsiktigt värde för aktieägarna.

# Logistea i korthet

## Logistea i siffror

# 9,1

Genomsnittlig återstående kontraktstid, år

# 97,0

Uthyrningsgrad, %

# 6,8

Direktavkastning, %

# 50,6

Belåningsgrad, %

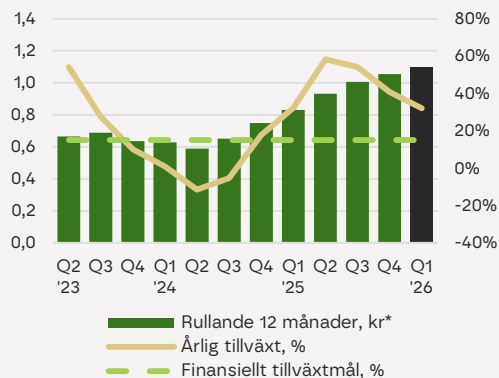
## Intjäningsförmåga

MSEK	2026-04-01	2026-01-01	2025-10-01	2025-07-01	2025-04-01	2025-01-01	2024-10-01	2024-07-01
<b>Förvaltningsfastigheter</b>								
Hyresvärde	1 267	1 143	1 107	1 087	981	953	934	421
Vakans	-38	-36	-33	-34	-29	-29	-25	-16
Hyrestillägg	60	60	67	66	63	62	68	68
Fastighetskostnader	-130	-120	-119	-119	-114	-109	-110	-105
<b>Projektfastigheter</b>								
Hyresvärde	-	-	15	15	15	15	17	17
Fastighetskostnader	-	-	-1	-1	-1	-1	0	0
<b>Driftnetto</b>	<b>1 159</b>	<b>1 047</b>	<b>1 036</b>	<b>1 014</b>	<b>915</b>	<b>890</b>	<b>884</b>	<b>385</b>
Central administration	-81	-83	-79	-76	-74	-73	-71	-38
Finansnetto	-406	-361	-367	-368	-345	-341	-370	-146
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>672</b>	<b>603</b>	<b>590</b>	<b>571</b>	<b>497</b>	<b>476</b>	<b>443</b>	<b>201</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie</b>	<b>1,32</b>	<b>1,18</b>	<b>1,16</b>	<b>1,12</b>	<b>1,05</b>	<b>1,00</b>	<b>0,94</b>	<b>0,83</b>

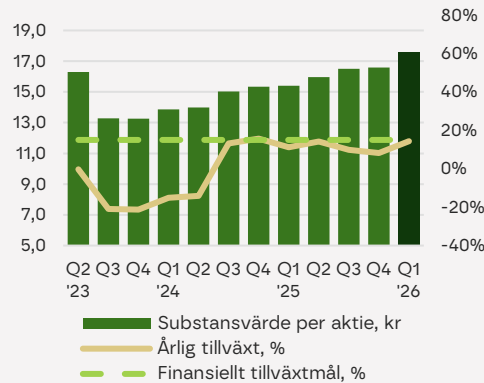
Mer information om intjäningsförmågan finns i avsnittet Övrig information.

## Finansiella mål

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



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



Belåningsgraden ska långsiktigt uppgå till högst 60 procent.



Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,8 ggr.



\*Justerat för jämförelsestörande poster

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	Not	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
		2026	2025	25/26	2025
Hysesintäkter	2	300	248	1 124	1 072
Övriga intäkter		1	-	12	11
<b>Intäkter</b>		<b>301</b>	<b>248</b>	<b>1 136</b>	<b>1 083</b>
Fastighetskostnader		-35	-32	-110	-107
<b>Driftnetto</b>	<b>2</b>	<b>266</b>	<b>216</b>	<b>1 026</b>	<b>976</b>
Central administration		-21	-19	-102	-100
Finansnetto	3	-97	-82	-380	-365
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>148</b>	<b>115</b>	<b>544</b>	<b>511</b>
Värdeförändringar fastigheter		197	47	667	517
Värdeförändringar derivat		45	27	19	1
<b>Resultat före skatt</b>		<b>390</b>	<b>189</b>	<b>1 230</b>	<b>1 030</b>
Aktuell skatt		-8	-8	-56	-56
Uppskjuten skatt		-49	-27	-215	-193
<b>Periodens resultat</b>		<b>333</b>	<b>154</b>	<b>959</b>	<b>781</b>
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare		333	154	959	781
<b>Resultat per aktie</b>					
Resultat per aktie, kr		0,65	0,33	1,91	1,58
Resultat per aktie efter utspädning, kr		0,65	0,32	1,90	1,58

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MSEK	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2026	2025	25/26	2025
Periodens resultat	333	154	959	781
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferenser	161	-126	96	-191
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>494</b>	<b>28</b>	<b>1 055</b>	<b>590</b>

# Resultatanalys

## Intäkter

Hysesintäkterna exklusive hyrestillägg ökade för kvartalet med 22 procent till 281 msek (230) och de totala intäkterna uppgår till 301 msek (248). Intäkterna har ökat främst till följd av förvärvade fastigheter. Intäkterna har påverkats positivt med 0,3 procent, motsvarande 1 msek, kopplat till valutakursrörelser från ingången av året.

I jämförbart bestånd, som per balansdagen motsvarade 81 procent av koncernens totala hyresintäkter, ökade hyresintäkterna exklusive hyrestillägg med 0,1 procent jämfört med samma period föregående år. Valutaeffekter har haft en negativ påverkan om -3,9 msek, motsvarande 1,7 procent. Exklusive valutaeffekter ökade hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 4 msek, motsvarande 1,8 procent.

Ökningen av hyresintäkterna exklusive hyrestillägg är främst hänförlig till omförhandling av befintliga hyresavtal och genomförd indexerings under perioden. Detta har delvis motverkats av en något ökad vakans. För ytterligare information om hyresintäkternas sammansättning hänvisas till Not 2.

Av periodens hyresintäktsökning exklusive hyrestillägg om 51 msek är 4 msek hänförligt till jämförbart bestånd, -4 msek från valutaeffekter, 4 msek från projekt, 48 msek från förvärvade fastigheter och -1 msek från avyttrad fastighet.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -35 msek (-32). I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 0,6 procent. Under kvartalet har kostnader relaterade till interna förvaltningskostnader ökat med 5 msek varav merparten är hänförlig till en omklassificering mellan fastighetskostnader och kostnader för central administration. Någon valutaeffekt föreligger inte i jämförelse med motsvarande period föregående år, då de utländska fastigheterna till övervägande del omfattas av triple-net avtal där hyresgästerna själva står för fastighetskostnaderna.

Den ökade kostnaden för interna förvaltningskostnader har till stor del motverkats av lägre hyresförluster, främst till följd av färre konkurser, samt minskade mediakostnader. Merparten av driftskostnaderna har under perioden vidaredebiterats hyresgästerna i enlighet med gällande hyresavtal. För ytterligare information om vidarefakturering av fastighetskostnader hänvisas till Not 2.

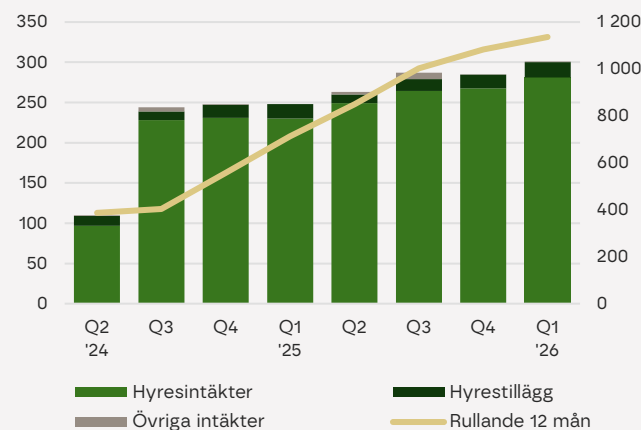
## Driftnetto

Genomförda förvärv är den främsta förklaringen till att driftnettot under perioden ökade med 23 procent till 266 msek (216). Driftnettot påverkades positivt av valutakursrörelser från årets ingång med 1 msek, motsvarande 0,4 procent. I jämförbart bestånd var driftnettot i nivå med motsvarande period föregående år. Valutaeffekter i jämförelse med samma period föregående år har haft en negativ påverkan om -3,9 msek, motsvarande -1,8 procent. Exklusive valutaeffekter ökade driftnettot i jämförbart bestånd med 3,8 msek, motsvarande 1,8 procent.

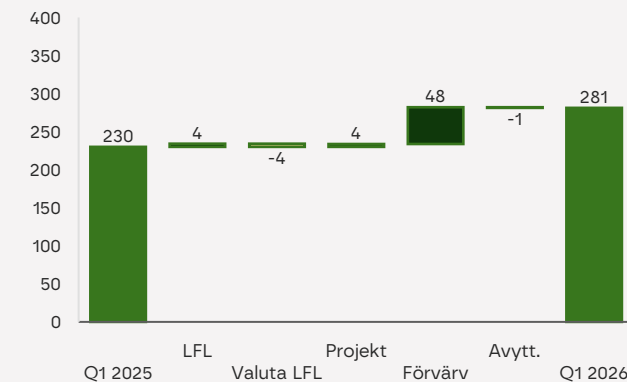
Utvecklingen i driftnettot har främst påverkats positivt av omförhandlade hyresavtal och minskade hyresförluster, medan ökade interna förvaltningskostnader haft en dämpande effekt. För en närmare specifikation av driftnettots utveckling hänvisas till Not 2.

Driftnettot uppvisar viss säsongsvariation, med något lägre nivåer under årets kallare kvartal jämfört med de varmare. För de senaste tolv månaderna uppgick överskottsgraden till 91,3 procent (87,7) och den justerade överskottsgraden till 96,6 procent (94,2).

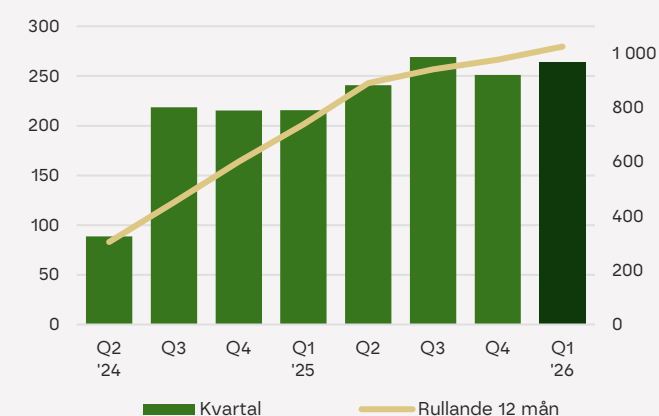
Intäkter, msek



Jämförelse hyresintäkter exklusive hyrestillägg, msek



Driftnetto, msek



# Resultatanalys

## Central administration

För kvartalet uppgick kostnaderna för central administration till -21 msek (-19), där majoriteten av kostnaderna är hänförliga till koncerngemensamma funktioner. Kostnadsökningen är hänförlig till en större organisation jämfört med jämförelseperioden.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -97 msek (-82) för kvartalet. Förändringen är främst hänförlig till en ökad låneportfölj genom nyupptagen finansiering för fastighetsförvärv.

Kvartalets finansnetto har påverkats negativt med 1 msek med anledning av valutakursförändringar. Mer information om finansnettot återfinns i Not 3.

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 148 msek (115). Ökningen av förvaltningsresultatet är främst hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter samt till en lägre upplåningsränta. Förvaltningsresultatet har påverkats positivt med 1 msek med anledning av valutakursförändringar.

## Värdeförändringar

För det första kvartalet uppgick värdeförändringen för fastigheter till 197 msek (47). Värdeförändringen utgjordes uteslutande av orealiserade värdeförändringar. Av dessa hänförs 44 msek (4) till ett ökat driftnetto, främst drivet av genomförda uthyrningar samt förlängningar av befintliga hyresavtal. Vidare är 84 msek (26) hänförliga till förändrade antaganden om direktavkastningskrav, där avkastningskravet i det befintliga beståndet i genomsnitt har justerats ned med 0,02 procentenheter under kvartalet. Motsvarande justering uppgick till 0,03 procentenheter under samma kvartal föregående år. Därtill hänförs 69 msek (17) till uppskjuten skatterabatt vid förvärv samt övriga justeringar.

Valutaeffekten på det samlade marknadsvärdet av fastighetsportföljen uppgick under det första kvartalet till 274 msek (-364), till följd av en försvagning av den svenska kronan under perioden, där främst den norska kronan har stärkts. För ytterligare information om fastighetsvärderingar och värdeförändringar hänvisas till fastighetsavsnittet samt Not 4.

Logiteas räntederivat marknadsvärderas vid varje kvartals utgång. För det första kvartalet uppgick värdeförändringarna till 45 msek (27) främst grundat i stigande långräntor.

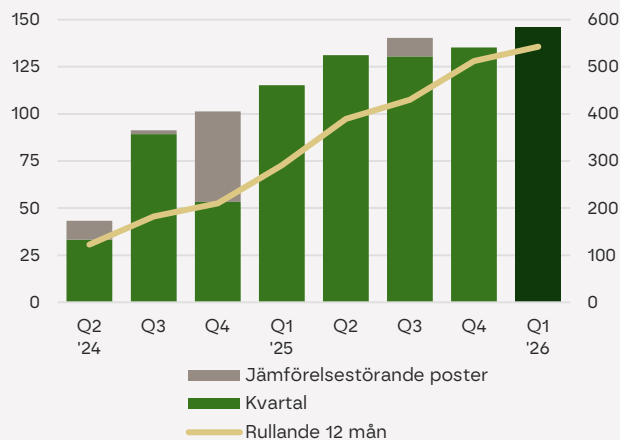
## Skatt

Skattekostnaden för kvartalet uppgick till -57 msek (-35). Skatten utgörs av aktuell skatt om -8 msek (-8) på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -49 msek (-27).

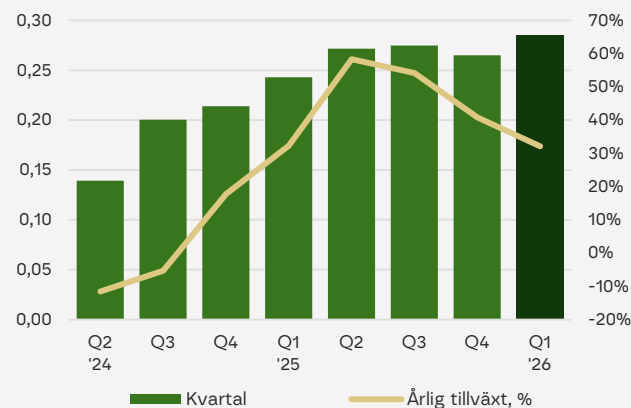
## Periodens resultat

Periodens resultat ökade till 333 msek (154), 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-mar		Jan-dec
	2026	2025	2025
Direktavkastningskrav	84	26	327
Driftnetto	44	4	99
Övrigt	69	17	96
<b>Orealiserad värdeförändring</b>	<b>197</b>	<b>47</b>	<b>522</b>
Orealiserad värdeförändring, %	1,1	0,3	3,4
<b>Realiserad värdeförändring</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-5</b>
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>197</b>	<b>47</b>	<b>517</b>
Totala värdeförändringar, %	1,1	0,3	3,4

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Goodwill		1 095	1 066	1 025
Övriga immateriella tillgångar		2	2	2
Förvaltningsfastigheter	4	17 432	13 545	15 729
Nyttjanderättstillgångar		56	30	44
Övriga materiella anläggningstillgångar		10	10	9
Övriga finansiella anläggningstillgångar		6	3	3
Derivat	5	69	54	35
Uppskjutna skattefordringar		13	40	12
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 683</b>	<b>14 750</b>	<b>16 859</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar		177	159	140
Likvida medel		574	586	485
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>751</b>	<b>745</b>	<b>625</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 434</b>	<b>15 495</b>	<b>17 484</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		8 349	6 854	7 854
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 349</b>	<b>6 854</b>	<b>7 854</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder		8 073	5 700	7 265
Leasingskulder		53	28	39
Övriga långfristiga skulder		25	25	25
Derivat	5	6	11	18
Uppskjutna skatteskulder		1 305	1 085	1 204
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 462</b>	<b>6 849</b>	<b>8 551</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder		1 320	1 430	836
Leasingskulder		4	3	5
Övriga skulder		299	359	238
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 623</b>	<b>1 792</b>	<b>1 079</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 434</b>	<b>15 495</b>	<b>17 484</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	7 854	6 826	6 826
Totalresultat för perioden	494	28	590
Emissioner, netto efter emissionskostnader	-0	0	484
Skatteeffekt emissionskostnader	0	0	2
Personaloptionsprogram	-	0	1
Utdelning	-	-	-49
<b>Eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>8 349</b>	<b>6 854</b>	<b>7 854</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Not	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
		2026	2025	25/26	2025
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>					
Driftnetto		266	216	1 026	976
Central administration		-21	-19	-102	-100
Erhållen ränta		1	2	12	13
Betald ränta		-93	-59	-386	-352
Betalda inkomstskatter		-25	-15	-84	-74
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		-	-	1	1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>128</b>	<b>125</b>	<b>468</b>	<b>465</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		3	-19	26	4
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		38	94	-74	-18
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>169</b>	<b>200</b>	<b>420</b>	<b>451</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i befintliga fastigheter		-22	-46	-243	-267
Förvärv av tillgångar via dotterbolag		-888	-40	-1 968	-1 120
Avyttring av tillgångar via dotterbolag		-	-	22	22
Förändring av övriga anläggningstillgångar		0	0	-	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-910</b>	<b>-86</b>	<b>-2 189</b>	<b>-1 365</b>

Mkr	Not	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
		2026	2025	25/26	2025
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>					
Utdelning		-	-	-49	-49
Nyemission, netto efter emissionskostnader		-	0	487	487
Personaloptioner		-	0	1	1
Upptagna lån		2 362	676	5 356	3 670
Amortering av lån		-1 541	-577	-4 041	-3 077
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>821</b>	<b>99</b>	<b>1 754</b>	<b>1 032</b>
Minskning/ökning av likvida medel					
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>80</b>	<b>213</b>	<b>-15</b>	<b>118</b>
Likvida medel vid periodens början, netto		485	376	586	376
Kursdifferenser i likvida medel		9	-3	3	-9
<b>Likvida medel vid periodens slut, netto</b>		<b>574</b>	<b>586</b>	<b>574</b>	<b>485</b>

## Kommentar till kassaflödesanalysen

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

Koncernens likvida medel har under kvartalet ökat från 485 till 574 msek. Bidragande faktor till ökningen är kassaflödet från den löpande verksamheten. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital i jämförelsekvartalet 2025 påverkades positivt av att kassaflödet för betald ränta var något lägre än vad kostnaden för finansnettot, 82 msek, var för perioden. Detta är hänförligt till att betalningsdag för räntekostnader för en del av de räntebärande skulderna förskjutits mellan jämförelsekvartalet och intilliggande kvartal.

# Fastighetsbestånd

## Fastighetsbestånd per balansdag 31 mars 2026

Land	Fastighetsvärde, MSEK	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Byggrätt BTA, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad hyresintäkt,	
							MSEK	Driftnetto*, MSEK
Sverige	10 524	103	1 052	187	770	95,0	732	667
Norge	3 831	33	228	-	279	100,0	279	274
Danmark	947	12	161	-	74	100,0	74	74
Finland	699	6	57	-	51	100,0	51	51
Nederländerna	444	4	72	-	36	100,0	36	36
Tyskland	301	2	55	-	25	100,0	25	25
Belgien	237	2	42	-	18	100,0	18	18
Polen	132	3	20	-	13	100,0	13	13
<b>Summa</b>	<b>17 115</b>	<b>165</b>	<b>1 687</b>	<b>187</b>	<b>1 267</b>	<b>97,0</b>	<b>1 229</b>	<b>1 159</b>
Projektfastigheter	317	4		201				
<b>Summa</b>	<b>17 432</b>	<b>169</b>	<b>1 687</b>	<b>388</b>	<b>1 267</b>		<b>1 229</b>	<b>1 159</b>

\* Avser driftnetto från intjäningsförmåga

Per den 31 mars 2026 ägde Logistea 169 fastigheter (155) fördelade på åtta länder. Hyresvärdet, som redovisas per den första dagen i nästkommande period, uppgick till 1 267 msek (1 143). Total uthyrningsbar yta uppgick till 1 687 tusen kvadratmeter (1 582), exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer. De genomsnittliga kontrakterade hyresintäkterna uppgick i beståndet till 729 kronor per kvadratmeter (700).

Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick vid periodens utgång till 97,0 procent (96,9).

De årliga kontrakterade hyresintäkterna för förvaltningsfastigheterna exklusive projektfastigheter uppgick på balansdagen till 1 229 msek (1 107).

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 17 432 msek (15 729). Per balansdagen omfattas projektfastigheter av fastigheter med detaljplanelagd mark.

## Intäkter och driftnetto per land

MSEK	Intäkter				Driftnetto			
	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2026	2025	2025/2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Sverige	183	141	666	624	150	110	561	521
Norge	67	59	265	257	65	59	261	254
Danmark	18	19	73	73	18	19	72	73
Finland	11	6	42	37	11	6	42	37
Nederländerna	9	9	35	36	9	9	35	35
Tyskland	6	6	24	24	6	6	24	24
Belgien	4	5	18	18	4	5	18	18
Polen	3	3	13	13	3	3	13	13
<b>Totalt</b>	<b>301</b>	<b>248</b>	<b>1 136</b>	<b>1 083</b>	<b>266</b>	<b>216</b>	<b>1 026</b>	<b>976</b>

# Fastighetsbestånd

## Transaktioner

Under det första kvartalet har Logistea tillträtt 14 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 282 msek före avdrag om 55 msek.

Karlstad Västra Torp 1:105, Kumla Grossisten 1 och Lindesberg Lindeshyttan 2:10, har en total uthyrningsbar yta om 9 378 kvadratmeter och är fullt uthyrda till Bama Foods, Arnnessons Betongborrning och Maskin Väst samt tre mindre hyresgäster. Årlig hyresintäkt uppgår till cirka 10,9 msek och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgår till cirka 6,5 år. Fastigheterna förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 138 msek före avdrag om 2 msek.

Trollhättan Tunnan 1 och Växjö Krysspricken 2, har en total uthyrningsbar yta om 33 488 kvadratmeter och är fullt uthyrda till GKN Aerospace och Gunnebo Industrier. Årlig hyresintäkt uppgår till cirka 21,7 msek och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgår till cirka 11 år. Fastigheterna förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 303 msek före avdrag om 13 msek.

Karlskrona Nättraby 23:73 och 23:76, har en total uthyrningsbar yta om 19 000 kvadratmeter och är fullt uthyrda till NKT, Se-Lo, Statens Maritima Museum samt ett antal mindre hyresgäster. Årlig hyresintäkt uppgår till cirka 16,9 msek och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgår till cirka 5,5 år. Fastigheterna förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 216 msek före avdrag om 13 msek.

Fortsättningsvis en fastighet, med registernummer 244-401-21-144, belägen i Uleåborg i Finland och har en total uthyrningsbar yta om 4 032 kvadratmeter och är fullt uthyrd till Cactus Oy. Årlig hyresintäkt uppgår till cirka 4,5 msek och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgår till cirka 9 år. Fastigheten förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 38 msek.

De resterande sex fastigheterna, Karlstad Bleket 1, Gävle Sörby Urfjäll 24:3, Skara Lertaget 1, Växjö Pantern 1, Östersund Långtradaren 4 samt Halmstad Filen 8, är samtliga terminalbyggnader, har en total uthyrningsbar yta om 41 500 kvadratmeter och är fullt uthyrda till DSV Road AB. Årlig hyresintäkt uppgår till cirka 42 msek och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgår till cirka 10 år. Fastigheterna förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 587 msek före avdrag om 27 msek.

## Fastighetsbeståndets avkastning

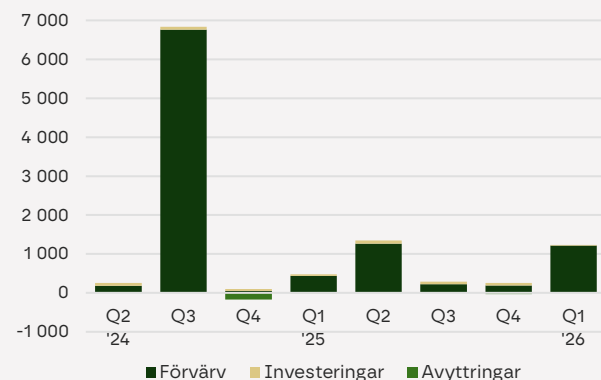
Direktavkastningen för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6,8 procent (6,8) och det genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgick till 7,2 procent (7,3).

## Värdering

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

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

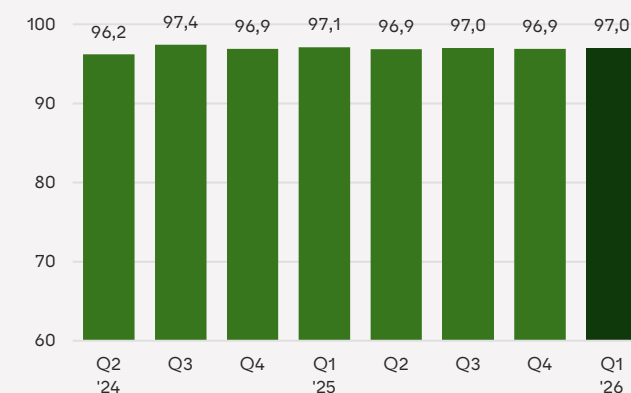
Förvärv, investeringar och avyttringar, msek



Förändring fastighetsvärde, msek

	Q1 2026	2025
<b>Fastighetsvärde 1 januari</b>	<b>15 729</b>	<b>13 221</b>
Investeringar i bef. fastigheter	19	268
Tillgångsförvärv	1 213	2 110
Avyttring	-	-28
Orealiserad värdeförändring	197	522
Valutakursomräkning	274	-364
<b>Fastighetsvärde vid periodens utgång</b>	<b>17 432</b>	<b>15 729</b>

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 ökning av dessa typer av kostnader ska påverka driftnettot negativt.

Logisteas förvävsstrategi fokuserar på och prioriterar fastigheter i bra lägen med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Per den 31 mars 2026 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktslängden för Logisteas hyresgäster till 9,1 år (9,4). Logistea prioriterar en diversifierad kundbas vad gäller hyresgästernas verksamhetsområden och branscher, vilket bedöms ge en minskad risk för hyresförluster och vakanser samt över tid ett stabilt kassaflöde.

## Händelser under kvartalet

Under det första kvartalet tecknade Logistea nya hyresavtal avseende totalt 47 054 kvadratmeter. Uthyrningarna omfattar ytor i Borås, Ljungby, Partille samt större ytor i Karlskoga. I Karlskoga har drygt 29 000 kvadratmeter hyrts ut till ett samlat årligt hyresvärde om 19,6 msek med en genomsnittlig återstående kontraktstid om närmare 11 år. Det totala årliga hyresvärdet av kvartalets genomförda uthyrningar uppgår till 37,2 msek och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 9,1 år. Nettohyresökningen från genomförda uthyrningar uppgick till 19,2 msek.

Av de avtalade uthyrningarna ovan påbörjas hyresförhållandet i majoriteten av avtalen efter balansdagens slut. Den fulla nettoresultateffekten av de ej tillrädda uthyrningarna som ännu inte återspeglas i intjäningsförmågan per balansdagen uppgår till 18 msek i årligt hyresvärde.

Under kvartalet har Logistea även omförhandlat sitt hyresavtal med den norska hyresgästen Gröntvedt avseende en hyresreduktion för återstående kontraktstid. Hyresreduktionen villkorades av en rekapitalisering av hyresgästen. Reduktionen är inkluderad både i intjäningsförmågan och nettouthyrningen.

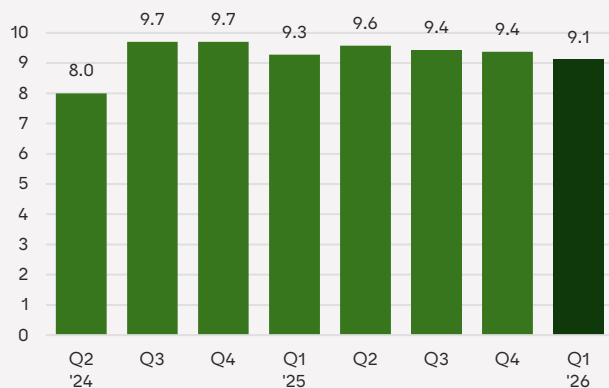
## Nettouthyrning

Under kvartalet uppgick nettouthyrningen till 22 msek (-1). Uppsägningar under perioden uppgick till -6 msek (-1) och avser till största delen en hyresgäst som flyttade ut under kvartalet. I den aktuella fastigheten pågår samtidigt en anpassning för en kvarvarande hyresgäst som utökar sina ytor, motsvarande 12 msek av den totala nyuthyrningen om 21 msek.

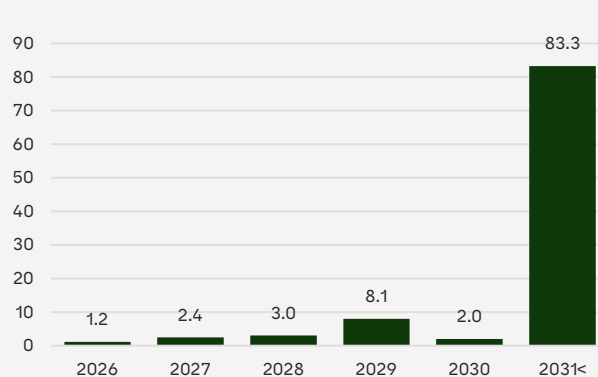
Vidare har ett flertal omförhandlingar genomförts under kvartalet med ett sammanlagt nettohyresvärde om 7 msek (-). Såväl nyuthyrningar som uppsägningar under perioden avser hyresgäster i Sverige.

MSEK	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2026	2025	25/26	2025
Nyuthyrningar	21	3	30	11
Omförhandlingar	7	-	8	1
Uppsägningar	-6	-1	-17	-12
Konkurser	-	-3	-	-3
<b>Nettouthyrning</b>	<b>22</b>	<b>-1</b>	<b>20</b>	<b>-3</b>

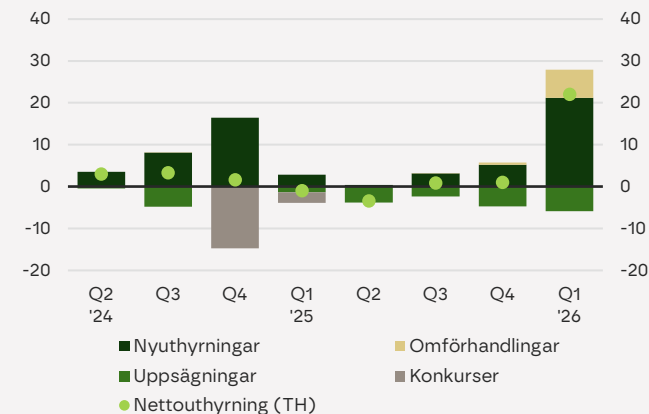
Genomsnittlig kontraktstid, år



Förfallostruktur kontrakterad hyresintäkt, %



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 nybyggda logistikfastigheten om cirka 31 000 kvadratmeter 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 har certifierats enligt BREEAM och fått den högsta klassificeringen Outstanding, vilket enbart nio fastigheter i Sverige har vid tidpunkten för den här rapportens publicering.

Investeringen för uppförandet uppgick till cirka 204 msek och den årliga hyresintäkten, som baserades på den slutliga projektkostnaden, uppgår till cirka 14,8 msek.

## Framtida projekt

### Lockryd Industripark i Svenljunga - Sverige

Detaljplanen för området vann laga kraft under det första kvartalet 2026. Logistea har fortsatt en option på att förvärva marken från kommunen. Den nya detaljplanen tillåter cirka 500 000 kvadratmeter bygggrätter på fastigheten. Logisteas arbete med att finna etableringar för utveckling av industriparken har intensifierats.

### 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 bygggrätt.

### 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.



Vaggeryd Logistikpark intill E4, söder om Jönköping



Skissbild för framtida projektet i Fåglabäck, Vaggeryd

# Marknad – Lager, logistik och lättindustri

## Logistikmarknaden i Norden

Utvecklingen av transaktionsvolymerna för logistik- och industrifastigheter skilde sig åt mellan de nordiska marknaderna under det första kvartalet 2026. Sverige och Finland noterade ett starkt kvartal med höga volymer, medan Norge och Danmark hade betydligt svagare utfall.

I Norge noterades en historiskt låg transaktionsvolym inom logistiksegmentet under första kvartalet. Detta ligger i linje med utvecklingen på marknaden i sin helhet, där ett högt ränteläge och avsaknad av utländska investerare har dämpat aktiviteten. Den totala transaktionsvolymen i Norge under det första kvartalet är den lägsta på tio år.

Även Danmark hade ett svagt kvartal sett till transaktionsvolymen. Under kvartalet har aktiviteten präglats av ett mindre antal större affärer, där utländska och institutionella investerare dominerar. Marknaden visar samtidigt tecken på en försiktig stabilisering, med ett fortsatt intresse från investerare och utsikterna bedöms vara positiva.

I Finland noterades under det första kvartalet den högsta transaktionsvolymen hittills inom logistiksegmentet, drivet av ett antal större portföljtransaktioner. Nordiska aktörer, och i synnerhet svenska, är de mest aktiva investerarna.

Det svenska logistiksegmentet uppvisade också en ovanligt hög transaktionsvolym under perioden. I likhet med den finska marknaden har ett antal större portföljtransaktioner bidragit. Till skillnad från Finland domineras marknaden av inhemska investerare. Segmentet har hittills i år varit det med högst transaktionsvolym.

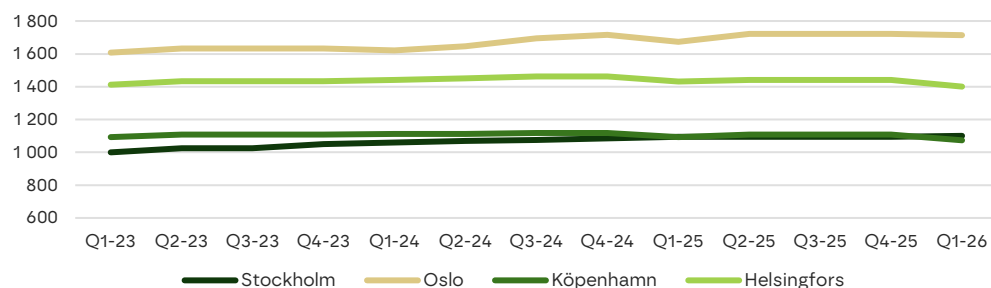
## Trender på logistikmarknaden i Sverige

Trots relativt höga vakansnivåer inom vissa delområden, kopplat till spekulativ nyproduktion, syns ingen avmattning i intresset för logistik. Investeringar sker i hög utsträckning i nyproduktion och projekt under uppförande, vilket pekar på en efterfrågan av moderna och anpassade anläggningar från hyresgäster. Tillväxten inom e-handel samt ökade försvarssatsningar bedöms sammantaget bidra till en stabil efterfrågan på industri- och logistiktytor på medellång till lång sikt.

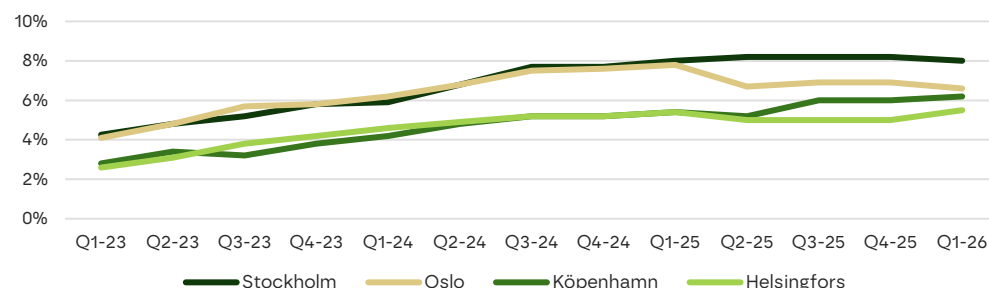
## Hyresmarknad

Under det första kvartalet har hyresnivåerna ökat i samtliga nordiska huvudstäder. Vakansnivåerna har utvecklats olika, med minskningar i Stockholm och Oslo samt ökning i Köpenhamn och Helsingfors. Samtliga förändringar är dock marginella jämfört med föregående kvartal.

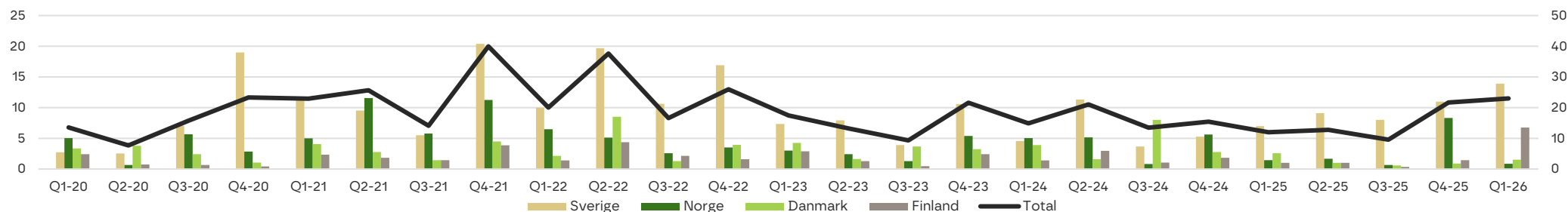
## Snitthyror prime-logistik, kr



## Vakanser, %



## Logistik/industri transaktionsvolym på kvartalsbasis, Msek



# Hållbarhet

Nyckeltal	31 mar 26	31 dec 25
Energiklass - EPC C eller bättre, %	61	59
Installerad effekt - Solceller, MWp	7,8	7,0
Installerad batterikapacitet, MW	10,6	10,6
Fastigheter med klimatriskanalyser, %	91	100
Grön finansiering, %	26,8	26,1

## Hållbarhetsarbete och framdrift

Hållbarhetsarbetet har under första kvartalet 2026 fortsatt att utvecklas med utgångspunkt i de centrala projekt som färdigställdes under 2025 inom klimatberäkning, klimatriskanalyser och datakvalitet. Den stärkta strukturen och de förbättrade processerna ger ett mer robust underlag för uppföljning och rapportering inom hållbarhetsområdet. Arbetet har lagt en stabil grund för fortsatt utveckling och genomförande av prioriterade aktiviteter under 2026.

## Växthusgasutsläpp

Koncernens utökade klimatberäkning, som under 2025 omfattade Scope 1 och 2 samt samtliga väsentliga kategorier inom Scope 3, utgör fortsatt bas för uppföljningen under 2026. Under 2025 uppgick utsläppen till 43 ton CO<sub>2</sub>e i Scope 1 och 121 ton CO<sub>2</sub>e i Scope 2 (2,29 kg CO<sub>2</sub>e per kvadratmeter). Utsläppen i Scope 3 uppgick till 123 394 ton CO<sub>2</sub>e, motsvarande 99,9 procent av koncernens totala utsläpp. Detta understryker behovet av fortsatt arbete med energieffektivisering i nära samverkan med hyresgäster för att minska utsläppen i fastighetsbeståndet.

## Energieffektivisering

Logistea arbetar målinriktat med energieffektivisering, ett av våra mest väsentliga hållbarhetsmål. Under 2025 ökade andelen utyrningsbar yta med energiklass C eller bättre från 51 procent

Utvecklingen 1 certifierades under kvartalet med det högsta betyget BREEAM Outstanding, ett betyg endast nio fastigheter har i Sverige idag.

till 59 procent. Under första kvartalet 2026 ökade andelen ytterligare till 61 procent, främst till följd av färdigställandet av fastigheten Utvecklingen 1 i Nässjö samt förvärv av energieffektiva fastigheter. Utvecklingen 1 certifierades under kvartalet med det högsta betyget BREEAM Outstanding, ett betyg endast nio fastigheter har i Sverige idag.

Under kvartalet installerades en solcellsanläggning om 499 kWp vid fastigheten i Nässjö. Tillsammans med förvärv av en fastighet i Skara med en solcellsanläggning uppgår den totala installerade effekten av solceller i Logisteas bestånd per 31 mars 2026 till 7,8 MWp.

## Klimatriskanalyser

Klimatriskanalyserna för fastighetsportföljen slutfördes under 2025 och genomfördes i enlighet med EU:s taxonomi metodik, utifrån ett scenario med hög klimatpåverkan. Analysen indikerar att portföljen generellt är robust och att inga akuta åtgärder har identifierats på kort sikt.

Under första kvartalet 2026 har ytterligare fastigheter tillträtts. För dessa har klimatriskanalyser ännu inte upprättats, vilket



innebär att andelen genomförda klimatriskanalyser per 31 mars 2026 uppgår till 91 procent.

Under 2026 vidareutvecklas arbetet med klimatriskerna genom att bedöma relevanta åtgärder per fastighet och, där det bedöms prioriterat, genomföra fördjupade analyser för utvalda riskområden.

## Nästa steg i hållbarhetsarbetet

Under första halvåret 2026 fokuserar Logistea på att uppdatera den dubbla väsentlighetsanalysen. Den nuvarande analysen genomfördes 2024 och uppdateras för att säkerställa att identifierade risker, möjligheter och påverkan fortsatt är aktuella. I samband med detta genomförs även en uppdaterad intressentanalys.

Dialogen med hyresgäster inom hållbarhetsområdet vidareutvecklas under 2026 med syfte att öka förståelsen för hyresgästernas behov och skapa en mer strukturerad samverkan kring åtgärder i Logisteas fastighetsbestånd.

# Finansiering

## Finansiella nyckeltal

50,6

Belåningsgrad, %

1,7

Genomsnittlig marginal, %

4,3

Genomsnittlig ränta, %

1,9

Genomsnittlig räntebindning, år

8,2

Skuldkvot, ggr

2,7

Genomsnittlig kapitalbindning, år

2,6

Räntetäckningsgrad, ggr

64,2

Andel räntesäkrad skuld, %

### Räntebärande skulder

Logisteas räntebärande nettoskuld, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, uppgick på balansdagen till 8 819 msek (7 616), vilket motsvarar en belåningsgrad om 50,6 procent (48,4) av fastigheternas marknadsvärde. Under det första kvartalet har banklån i Sverige motsvarande 1 068 msek omförhandlats eller refinansierats till i genomsnitt 0,69 procentenheter lägre marginal.

Den räntebärande skulden, exklusive finansieringsavgifter, uppgick på balansdagen till 9 429 msek (8 136), Av den totala räntebärande skulden utgör bankfinansiering 91 procent (90) och obligationslån 9 procent (10). Logistea hade vid periodens utgång utestående obligationer motsvarande ett belopp om 850 msek (850). Räntan på obligationslånet är i SEK och är rörlig. Obligationslånet löper med en marginal om 2,75 procent och förfaller den 9 mars 2028.

Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 1,9 år (2,3) respektive 2,7 år (2,8) vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan uppgick på balansdagen till 4,3 procent (4,4) och nedgången om 0,1 procentenheter är hänförlig till sänkta kreditmarginaler hos bank.

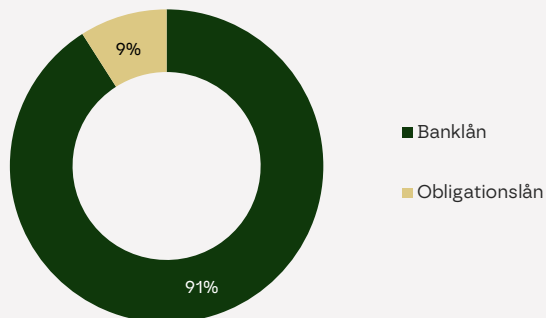
Andelen grön finansiering uppgick på balansdagen till 26,8 procent (26,1) vilket motsvarar en lånevolym om 2 529 (2 127) msek. Gröna lån utgörs av såväl gröna obligationer om 850 (850) msek samt gröna banklån om 1 679 (1 277) msek.

Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 2,6 gånger (2,6). Den säkerställda belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 45,8 procent (43,1). Av de räntebärande skulderna är 8 073 msek (7 265) långfristiga och 1 320 msek (836) kortfristiga.

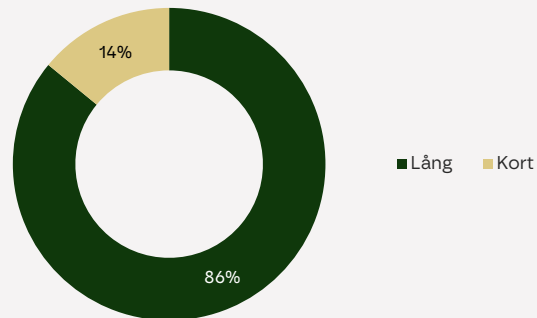
Nettouplåningen under kvartalet uppgick till totalt 821 msek (99). Under kvartalet har koncernen tagit upp 2 362 msek (676) i nya lån och amorterat skuld om 1 541 msek (577). Vid periodens utgång hade Logistea likvida medel uppgående till 574 msek (485).

Skuldkvoten uppgår vid periodens slut till 8,2 gånger (7,9).

Fördelning räntebärande skulder, %



Fördelning lång- och kortfristiga skulder, %



Belåningsgrad, %



## Ränteriskhantering

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

### Derivatinstrument

På balansdagen uppgick det nominella beloppet av bolagets räntederivat till 5 317 msek (5 258) med en snittränta om 2,5

procent (2,5). 64,2 procent (72,8) av Logisteas skuldportfölj var räntesäkrad, inkluderat fasträntelån om 732 msek. Den genomsnittliga löptiden på räntederivaten uppgick till 2,6 år. Utöver räntederivat innehar Logistea valutaderivat om 190 msek (188).

Se not 5 för tecknade derivat på balansdagen.

Nettomarknadsvärdena av derivaten uppgick vid kvartalets utgång till 63 msek (18). Förändringen av marknadsvärdet för kvartalet uppgick till 45 msek (27) och förklaras främst av under kvartalet 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 <sup>1)</sup>	Andel,%	Genomsnittlig räntebindning, år	
0-1 år	1 122	-	-	1 122	11,9	3 734	39,6	0,1	
1-2 år	2 923	850	-	3 773	40,0	1 697	18,0	0,3	
2-3 år	2 131	-	-	2 131	22,6	2 038	21,6	0,5	
3-4 år	1 427	-	-	1 427	15,1	1 174	12,5	0,4	
>4 år	957	-	19	976	10,3	781	8,3	0,5	
<b>Totalt</b>	<b>8 561</b>	<b>850</b>	<b>19</b>	<b>9 429</b>	<b>100,0</b>	<b>9 424</b>	<b>100,0</b>	<b>1,9</b>	

1) Inkluderar cross currency basis derivat

## Skuldportfölj

Skuldportfölj	Lånesumma, MSEK	Genomsnittlig marginal, %	Genomsnittlig totalränta, %	Genomsnittlig årlig amortering, %	Genomsnittlig kapitalbindningstid, år
Banklån	8 561	1,6%	4,3%	2,5%	2,8
Obligationslån	850	2,8%	4,7%	0,0%	1,9
Övriga	19	0,0%	3,0%	0,0%	6,3
<b>Summa</b>	<b>9 429</b>	<b>1,7%</b>	<b>4,3%</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,7</b>
Derivat			0,0%		
<b>Summa inklusive derivat</b>			<b>4,3%</b>		

# Aktien

Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens utgång 12 091 aktieägare (12 142). De tio största ägarna per den 31 mars 2026 framgår av tabellen nedan.

## Aktieägare per 2026-03-31

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	20,65	31,08
Nordika	5 017 232	68 611 138	14,42	16,52
Länsförsäkringar Fonder		49 634 821	9,72	6,90
Fjärde AP-fonden		44 541 925	8,72	6,20
Corvus Estate AS	1 867 206	17 343 122	3,76	5,01
Alcur Fonder		12 890 347	2,52	1,79
Handelsbanken Fonder		12 027 848	2,36	1,67
Carnegie Fonder		11 255 103	2,20	1,57
Clearance Capital		10 800 000	2,12	1,50
DNCA Finance S.A		7 451 368	1,46	1,04
<b>Totalt 10 största aktieägare</b>	<b>19 998 335</b>	<b>326 853 709</b>	<b>67,94</b>	<b>73,28</b>
Ledningsgrupp	5 336	2 798 969	0,55	0,40
Övriga	3 153 815	157 749 732	31,52	26,33
<b>Totalt samtliga aktieägare</b>	<b>23 157 486</b>	<b>487 402 410</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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 kvartalet har totalt 2 894 711 A-aktier konverterats till B-aktier, vilket har sänkt antal röster med 2 605 240. Vid årets slut uppgår utestående röster till 71 897 727.

Styrelsen har föreslagit till ordinarie årsstämma i maj 2026 att samtliga A-aktier ska konverteras till B-aktier, vilket skulle resultera i att Logistea enbart får ett aktieslag med lika rösträtter per aktie.

## 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	12,2
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 mars 2026

<b>Börsvärde</b>	6,7 mdkr
<b>Marknadsplats</b>	Nasdaq Stockholm Mid Cap
<b>LEI nr</b>	549300ZSB0ZCKM1SL747
<b>Antal aktieägare</b>	12 091
<b>Stamaktie serie A</b>	
Antal aktier	23 157 486
Stängningskurs	12,95 kr
ISIN	SE0017131329
<b>Stamaktie serie B</b>	
Antal aktier	487 402 410
Stängningskurs	13,06 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	kr/aktie
Eget kapital enligt IFRS	8 349	16,35
<b>Substansvärde EPRA NAV</b>	<b>8 349</b>	<b>16,35</b>
Uppskjuten skatt fastigheter och derivat	693	1,36
Verkligt värde netto derivat	-64	-0,13
<b>Substansvärde EPRA NRV</b>	<b>8 977</b>	<b>17,58</b>
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 5,15%	-550	-1,08
Goodwill (exkl. uppskjuten skatt)	-516	-1,01
Immateriella anläggningstillgångar	-2	0,00
<b>Substansvärde EPRA NTA</b>	<b>7 910</b>	<b>15,49</b>
Verkligt värde netto derivat	64	0,13
Uppskjuten skatt i sin helhet	-143	-0,28
Immateriella anläggningstillgångar	2	0,00
<b>Substansvärde EPRA NDV</b>	<b>7 833</b>	<b>15,34</b>

# Nyckeltal

	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2026	2025	25/26	2025
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	17 432	13 545	17 432	15 729
Intäkter, mkr	301	248	1 136	1 083
Driftnetto, mkr	266	216	1 026	976
Hiresvärde, mkr	1 267	981	1 267	1 143
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	97,1	97,0	96,9
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	9,1	9,3	9,1	9,4
Direktavkastning, %	6,8	6,8	6,8	6,8
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	91,3	87,7	91,3	91,1
Justerad överskottsgrad rullande 12 månader, %	96,6	94,2	96,6	96,6
Antal förvaltningsfastigheter, st	169	146	169	155
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på eget kapital, %	16,5	9,0	12,6	10,7
Soliditet, %	43,0	44,2	43,0	44,9
Räntebärande nettoskuld, mkr	8 819	6 544	8 819	7 617
Belåningsgrad, %	50,6	48,3	50,6	48,4
Säkerställd belåningsgrad, %	45,8	42,0	45,8	43,1
Skuldkvot, ggr	8,2	7,8	8,2	7,9
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,6	2,2	2,6	2,6
Genomsnittlig ränta, %	4,3	4,8	4,3	4,4
Genomsnittlig räntebindning, år	1,9	3,1	1,9	2,3
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,7	2,5	2,7	2,8

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

	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2026	2025	25/26	2025
<b>Aktierelaterade</b>				
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,29	0,24	1,08	1,04
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,65	0,33	1,91	1,58
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kr	0,65	0,32	1,90	1,58
Substansvärde (NRV) per stamaktie A och B, kr	17,58	15,40	17,58	16,59
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	16,35	14,44	16,35	15,38
Aktiekurs per stamaktie A, kr	12,95	13,15	12,95	14,05
Aktiekurs per stamaktie B, kr	13,06	13,82	13,06	14,34
Betald utdelning per stamaktie A och B, kr	-	-	0,10	0,10
<b>EPRA</b>				
EPRA NRV, kr/aktie	17,58	15,40	17,58	16,59
EPRA NTA, kr/aktie	15,49	13,48	15,49	14,69
EPRA NDV, kr/aktie	15,34	13,38	15,34	14,44
EPRA EPS	0,28	0,22	0,90	0,84
Antal utestående stamaktier A och B, tusental	510 560	474 560	510 560	510 560
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	510 560	474 560	503 754	494 878

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

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

### Värdering av fordringar och skulder

Koncernens och moderbolagets finansiella fordringar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för förlustreserv eller verkligt värde via resultatet. För finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet då fordringarna och skulderna antingen löper över en kortare tid eller i det fall det sträcker sig längre, löper med en kort räntebindning.

### Säkringsredovisning

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

### Segmentsredovisning

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

### Risker och riskhantering

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

## Not 2. Driftnetto

Mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2026	2025	25/26	2025
Hysesintäkter	300	248	1124	1072
Varav hyrestillägg	19	18	62	61
Övriga intäkter	1	0	12	11
Fastighetskostnader	-35	-32	-110	-107
<b>Driftnetto</b>	<b>266</b>	<b>216</b>	<b>1026</b>	<b>976</b>
Överskottsgrad	89%	87%	91%	91%
Justerad överskottsgrad	95%	94%	97%	97%

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

## Not 3. Finansnetto

Mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2026	2025	25/26	2025
Ränteintäkter	2	3	9	10
Ränteutgifter	-92	-81	-372	-361
Aktiverad ränta	-	0	8	8
Ränteutgifter IFRS 16	-1	0	-1	-1
Återköpskostnader obligation	-	-	-	-
Uppläggningsavgifter	-5	-5	-22	-22
Orealiserade valutakursförändringar	-1	1	-1	1
<b>Finansnetto</b>	<b>-97</b>	<b>-82</b>	<b>-380</b>	<b>-365</b>

## 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 9,1 år (9,4).

Kalkylräntan, det bedömda avkastningskravet för respektive fastighet plus inflation, utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels en generell riskpremie för fastigheter, dels ett objektspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykel 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 marknadspostion. Den 31 mars 2026 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,0 procent (8,0). Det vägda direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgick till 7,2 procent (7,3), där samtliga direktavkastningskrav låg i intervallet 5,4 – 10,8 procent. Detta innebär att om Logisteas fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 17 432 msek ett direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut om 7,2 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 2025.

### Känslighetsanalys fastighetsvärde

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

Msek	Förändring	Värdeförändring	
		2026-03-31	2025-03-31
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-609 / 656	-466 / 502
Vakans	+/- 1,00%	-181 / 181	-139 / 139
Hysesintäkter	+/- 5,00%	907 / -907	697 / -697
Fastighetskostnader	+/- 5,00%	-52 / 52	-37 / 37
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter	-609 / 656	-466 / 502

## Not 5. Derivat

### Räntederivat

Derivat	Valuta	Nominellt			
		belopp, msek	Referens	Ränta, %	Löptid, år
Ränteswap	NOK	258,6	NIBOR3M	3,2%	4,8
Performance swap	NOK	229,4	NIBOR3M	3,2%	4,8
Ränteswap	SEK	100,0	STIF3MGF	2,1%	4,5
Ränteswap	SEK	500,0	STIF3MGF	1,9%	3,9
Ränteswap	NOK	205,0	NIBOR3M	3,4%	3,5
Ränteswap	SEK	300,0	STIF3MGF	2,0%	3,5
Ränteswap	SEK	100,0	STIF3MGF	2,3%	2,9
Performance swap	SEK	60,0	STIF3MGF	2,1%	2,8
Ränteswap	SEK	100,0	NIBOR3M	2,5%	2,8
Ränteswap	SEK	75,0	STIF3MGF	2,4%	2,8
Ränteswap	NOK	131,8	NIBOR3M	3,5%	2,8
Ränteswap	SEK	100,0	STIF3MGF	2,2%	2,7
Ränteswap	SEK	200,0	STIF3MGF	2,6%	2,7
Ränteswap	SEK	200,0	STIF3MGF	2,6%	2,7
Ränteswap	SEK	262,0	STIF3MGF	2,2%	2,4
Förlängningsbar ränteswap	SEK	100,0	STIF3MGF	2,6%	2,1
Förlängningsbar ränteswap	SEK	100,0	STIF3MGF	2,6%	2,1
Ränteswap	SEK	300,0	STIF3MGF	2,1%	2,1
Förlängningsbar ränteswap	EUR	54,7	EBEUR-3M	1,9%	2,1
Ränteswap valuta	SEK	100,0	STIF3MGF	5,0%	1,9
Ränteswap	SEK	250,0	STIF3MGF	2,2%	1,9

### Räntederivat, fortsättning

Derivat	Valuta	Nominellt			
		belopp, msek	Referens	Ränta, %	Löptid, år
Performance swap	EUR	164,1	EBEUR-3M	2,0%	1,8
Ränteswap	SEK	50,4	STIF3MGF	2,4%	1,8
Ränteswap	SEK	69,6	STIF3MGF	2,4%	1,8
Ränteswap	NOK	68,3	NIBOR3M	3,4%	1,8
Ränteswap	SEK	200,0	STIF3MGF	2,7%	1,7
Ränteswap	SEK	200,0	STIF3MGF	2,7%	1,7
Performance swap	SEK	250,0	STIF3MGF	2,4%	1,6
Ränteswap	SEK	50,0	STIF3MGF	2,4%	1,1
Ränteswap	SEK	150,0	STIF3MGF	1,9%	1,0
Ränteswap	SEK	150,0	STIF3MGF	1,9%	1,0
Ränteswap	SEK	38,5	STIF3MGF	2,0%	1,0
Ränteswap	SEK	200,0	STIF3MGF	2,7%	0,7
<b>Summa</b>		<b>5 317,4</b>		<b>2,5%</b>	<b>2,6</b>

### Valutaderivat

Derivat	Valuta	Säkrat			Löptid, år
		belopp, lokal	belopp, SEK	kurs	
Valutaswap	EUR	8,7	95,0	10,94	1,9
Valutaswap	EUR	8,7	95,0	10,94	1,9
<b>Summa</b>		<b>17,4</b>		<b>10,94</b>	<b>1,9</b>

Nettomarknadsvärdena av derivaten uppgick vid periodens utgång till 63 msek (18).

# Moderbolaget

## Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2026	2025	25/26	2025
Nettoomsättning	34	24	129	119
Administrationskostnader	-29	-24	-111	-105
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>14</b>
Resultat från finansiella poster	16	13	17	14
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>21</b>	<b>13</b>	<b>35</b>	<b>28</b>
Skatt	-	-	-2	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>19</b>	<b>13</b>	<b>33</b>	<b>28</b>

## Rapport över totalresultat i sammandrag för moderbolaget

Mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2026	2025	25/26	2025
<b>Periodens resultat</b>	<b>19</b>	<b>13</b>	<b>33</b>	<b>28</b>
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferenser m.m.	-	-	-	-
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>19</b>	<b>13</b>	<b>33</b>	<b>28</b>

## Balansräkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Inventarier	1	1	1
Andelar i koncernbolag	5 229	5 204	5 220
Fordringar hos koncernbolag	2 992	1 853	2 585
Uppskjuten skattefordran	-	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 222</b>	<b>7 058</b>	<b>7 806</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernbolag	925	438	856
Kortfristiga fordringar	7	7	4
Kassa och bank	176	275	206
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 108</b>	<b>720</b>	<b>1 066</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 330</b>	<b>7 778</b>	<b>8 872</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	255	237	255
Fritt eget kapital	6 077	5 623	6 056
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 332</b>	<b>5 860</b>	<b>6 313</b>
Obeskattade reserver	1	1	-
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	841	901	840
Skulder till koncernbolag	1 220	524	1 026
Derivat	-	-	-
Uppskjuten skatt	2	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 063</b>	<b>1 425</b>	<b>1 866</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	-	12	4
Skulder till koncernbolag	895	446	627
Övriga kortfristiga skulder	39	34	62
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>934</b>	<b>492</b>	<b>693</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 330</b>	<b>7 778</b>	<b>8 872</b>

# 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 28 april 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



## 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 gällande hyresavtal och normaliserade, ej återvinningsbara, fastighetskostnader för aktuellt bestånd. Därutöver inkluderas hyresvärdet, uppskattade fastighetskostnader samt finansieringskostnader på årsbasis för de pågående projekt som planeras färdigställas under en kommande 12-månadersperiod från balansdagen, där hyresavtal har tecknats.

## Säsongsvariationer

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

## Medarbetare

Antalet fast anställda medarbetare i koncernen uppgick vid kvartalets slut till totalt 26 personer (27). Medeltalet medarbetare under det första kvartalet uppgick till 26 personer (24).

## Utdelning

Styrelsens mål är att årligen föreslå årsstämman att fatta beslut om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets förvaltningsresultat. Styrelsen har föreslagit en utdelning om 0,20 krona per aktie till kommande årsstämma i maj 2026. Under räkenskapsåret 2025 uppgick utdelningen till 0,10 krona per aktie.

## 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 kapital<sup>1)</sup>. 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 kapital<sup>1)</sup> på balansdagen i relation till antal utestående stamaktier.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

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

### EPRA NRV

Eget kapital<sup>1)</sup> 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 kapital<sup>1)</sup> 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 Logistea's webbplats.

<sup>1)</sup> 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 kontraktvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

### Nettouthyrning

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

### Orealiserade värdeförändringar

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, avyttringar och investeringar för perioden.

### Performance swap

En kombination av en ränteswap samt ett räntetak där Logistea köpt en ränteswap samt sålt/ställt ut ett räntetak. Den fasta räntan i ränteswapen betalas så länge 3-månaders Stibor ligger under respektive vald barriärnivå vid varje given räntesättningsperiod. Skulle 3-månaders Stibor ligga på eller över respektive barriärnivå inför en ny räntesättningsperiod då utgår räntesäkring 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 kassaflodesprodukt och inte en räntesäkringsprodukt.

### Projektfastigheter

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

### Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

### Ränteswap

Ett derivatavtal där två parter byter ränteflöden under en bestämd tidsperiod. Den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Då Logisteas skuldportfölj består av rörliga bank- och obligationslån med en fast marginal, men med en rörlig komponent i form av 3-månaders Stibor, har Logistea valt att köpa ränteswapar för att således betala en fast ränta och erhålla Stibor 3-månaders räntan. På det sättet har Logistea bundit räntan för del av lånen.

### Räntetak

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

### Säkerställd belåningsgrad

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



# Logistea i korthet

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

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](mailto:Niklas.zuckerman@logistea.se)  
+46 (0)708 39 82 82

Philip Löfgren  
CFO  
[Philip.lofgren@logistea.se](mailto: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](http://www.logistea.se)