



Q1 2025

Delårsrapport januari – mars



Lönsam tillväxt

Summering

kvartalet
januari – mars
2025

- Intäkterna ökade med 123 procent och uppgick till 248 msek (111). Intäkterna i fast valuta uppgick till 251 msek (111).
- Driftnettot ökade med 177 procent till 216 msek (78). Driftnettot i fast valuta uppgick till 219 msek (78).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 115 msek (35). Förvaltningsresultatet per aktie har ökat med 54 procent till 0,25 kronor (0,16).
- Resultatet före skatt uppgick till 189 msek (180), där värdeförändring av fastigheter påverkade resultatet med 47 msek (121).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 172 procent och uppgick till 125 msek (46).
- Resultat per aktie uppgick till 0,33 kr (0,66).
- Substansvärde per aktie ökade till 15,4 kr (15,3).
- Fastighetsvärdet uppgick till 13 545 msek (13 221), påverkat av valutaförändringar om -203 msek (0).
- Den 10 mars tillträdde Logistea fastigheten Nyköping Automobilen 1, med ett överenskommet fastighetsvärde om 450 msek. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 44 900 kvm, är fullt uthyrd och har en årlig hyresintäkt om 43,9 msek.
- Under kvartalet har även två fastigheter i Malmö och en fastighet i Stavanger förvärvats, båda tillträdde i april. Fastigheterna har underliggande fastighetsvärde om 150 msek respektive 480 mnok och har årliga hyresintäkter om 14,3 msek respektive 36,2 mnok.

Finansiell översikt

MSEK	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2025	2024	24/25	2024
Intäkter	248	111	850	713
Driftnetto	216	78	739	601
Förvaltningsresultat	115	35	291	211
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	154	143	342	331
Fastighetsvärde	13 545	6 001	13 545	13 221
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	9,3	8,1	9,3	9,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	95,7	97,1	96,9
Direktavkastning, %	6,8	6,2	6,8	6,8
Soliditet, %	44,2	47,9	44,2	48,6
Belåningsgrad, %	48,3	44,1	48,3	45,6
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,17	2,00	2,17	2,10
Substansvärde (NRV) per stamaktie A och B, kr	15,4	13,9	15,4	15,3
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,24	0,16	0,71	0,61
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,33	0,66	0,84	0,96

Händelser efter balansdagen

- Inga väsentliga händelser



I en osäker omvärld känns det stabilt att vi har en hög uthyrningsgrad och hyresavtal som i snitt löper i 9,3 år.

Niklas Zuckerman
Vd

Lönsam tillväxt

Under det första kvartalet har Logistea förvärvat fyra fastigheter belägna i Nyköping, Malmö och Stavanger med ett underliggande fastighetsvärde om 1 056 msek. Genomsnittlig återstående hyrestid uppgår till cirka 9 år och stabila hyresgäster som bland annat Nyköpings Kommun, Home Brands och Golvpoolen adderas till vår portfölj. Total hyresintäkt från dessa transaktioner uppgår till 93 msek och bedömt driftnetto till ca 90 msek – innebärande att den initiala avkastningen uppgår till 8,5 procent. Totalt fastighetsvärde inklusive förvärven i Malmö och Stavanger uppgår till 14,2 miljarder kronor.

Bedömd ökning av förvaltningsresultatet från förvärven uppgår till ca 59 msek. Förvaltningsresultat per aktie i intjäningsförmågan hänförligt till dessa transaktioner ökar med 12 öre, eller 12 procent sedan årsskiftet. Dessa affärer är bra exempel på den lönsamma tillväxt som Logistea levererar. Vi har en tydlig affärsidé och fokuserar på att skapa värde för våra aktieägare.

Fortsatt lägre räntekostnader

Finansieringsmarknaden är fortsatt stark och vi kan konstatera att vår snittränta sjunkit ytterligare till 4,8 procent (5,0 vid årsskiftet). Under första kvartalet emitterade vi ytterligare 250

msek i vår icke-säkerställda obligation till en marginal om 2,75 procent. Vår belåningsgrad är fortsatt låg och ligger på betryggande 48,3 procent och bolagets skuldkvot är 7,8 gånger. Våra totala räntekostnader i intjäningsförmågan uppgår per balansdagen till 345 msek. För två kvartal sedan var den siffran 370 msek – en minskning med hela 25 msek – trots att den totala räntebärande skulden under samma period har ökat med 561 msek.

Stärkt resultat

Den senaste tidens världspolitik har kännetecknats av oroligheter och en ekonomisk politik som är allt annat än förutsägbar. Oförutsägbarheten kan riskera att en del investeringsbeslut skjuts på framtiden. I en osäker omvärld känns det stabilt att vi har en hög uthyrningsgrad och hyresavtal som i snitt löper i 9,3 år. Snitthyran i våra fastigheter är fortsatt låg om 669 kronor per kvadratmeter. Det i kombination med en relativt hög räntesäkringsgrad ger oss en långsiktig förutsägbarhet i kassaflödena.

Intäkterna för kvartalet uppgick till 248 msek, vilket är en ökning med 123 procent jämfört med första kvartalet 2024 och i linje med det fjärde kvartalet 2024. Förvaltningsresultatet uppgick till 115 msek, vilket är en ökning med 229 procent jämfört med första

kvartalet 2024 och en ökning om 13 procent mot föregående kvartal justerat för jämförelsestörande poster. Substansvärdet per aktie uppgick till 15,4 kronor (15,3). I intjäningsförmågan uppgick driftnettot respektive förvaltningsresultatet vid rapportdagen till 960 respektive 522 msek. Förvaltningsresultatet per aktie per rapportdagen i intjäningsförmågan har ökat med 10 öre, tillika 10 procent, där 12 öre är hänförligt till genomförda transaktioner och 2 öre negativt är hänförligt till valutakursjusteringar.

På Logistea ser vi hållbarhet som en central del i att skapa långsiktigt värde. Under det första kvartalet har vi stärkt vårt hållbarhetsarbete genom att lansera nya ESG-mål som omfattar miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade aspekter. Målen ger oss en tydlig riktning i det fortsatta arbetet. För att säkerställa ett strukturerat och långsiktigt hållbarhetsarbete har vi rekryterat en hållbarhetsspecialist som nu leder arbetet med våra hållbarhetsfrågor.

Logistea i korthet

Logistea i siffror

9,3 år

Genomsnittlig återstående kontraktstid

97,1%

Uthyrningsgrad

6,8 %

Direktavkastning

48,3%

Belåningsgrad

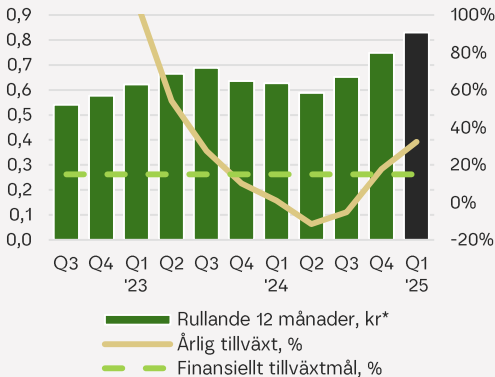
Intjäningsförmåga

MSEK	2025-05-07	2025-04-01	2025-01-01	2024-10-01	2024-07-01	2024-04-01	2024-01-01	2023-10-01
Förvaltningsfastigheter								
Hyresvärde	1 029	981	953	934	421	404	366	327
Vakans	-29	-29	-29	-25	-16	-17	-16	-15
Driftstillägg	64	63	62	68	68	68	65	63
Fastighetskostnader	-116	-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	962	915	890	884	385	367	332	296
Central administration	-75	-74	-73	-71	-38	-38	-36	-37
Finansnetto*	-365	-345	-341	-370	-146	-148	-117	-135
Förvaltningsresultat	522	497	476	443	201	181	179	124
Förvaltningsresultat per aktie	1,10	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.

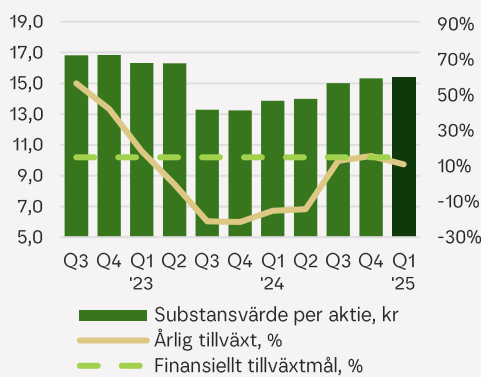
Finansiella mål

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



*Justerat för jämförelsestörande poster.

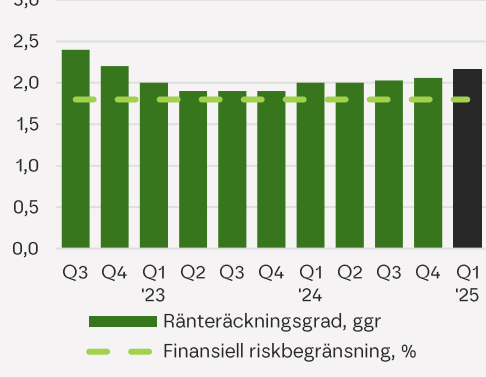
Substansvärde per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.



Belåningsgrad ska långsiktigt uppgå till högst 60 procent.



Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,8 ggr.



Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	Not	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
		2025	2024	24/25	2024
Hysesintäkter		248	111	843	706
Övriga intäkter		-	0	7	7
Intäkter		248	111	850	713
Fastighetskostnader		-32	-33	-111	-112
Driftnetto	2	216	78	739	601
Central administration		-19	-10	-90	-81
Finansnetto	3	-82	-33	-358	-309
Förvaltningsresultat		115	35	291	211
Värdeförändringar fastigheter		47	121	187	261
Värdeförändringar derivat		27	24	-22	-25
Upplösning goodwill		-	-	-8	-8
Resultat före skatt		189	180	448	439
Aktuell skatt		-8	-3	-27	-22
Uppskjuten skatt		-27	-34	-79	-86
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet		154	143	342	331
Periodens resultat från utdelad verksamhet		-	0	-1	-1
Periodens resultat		154	143	341	330
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		154	143	342	331
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-	0	-1	-1
Resultat per aktie					
Resultat per aktie, kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		0,33	0,66	0,84	0,96
Resultat per aktie, hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		0,33	0,65	0,84	0,96
Resultat per aktie efter utspädning, kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		0,32	0,66	0,83	0,96
Resultat per aktie efter utspädning, hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		0,32	0,65	0,83	0,95

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MSEK	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2025	2024	24/25	2024
Periodens resultat	154	143	341	330
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat				
Omräkningsdifferenser	-126	-	-95	31
Totalresultat för perioden	28	143	246	361
Totalresultat för perioden hänförligt till:				
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet	28	143	247	362
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet	-	0	-1	-1

Resultatanalys

Intäkter

Hysesintäkterna exklusive hyrestillägg ökade under kvartalet med 155,4 procent till 230 msek (90) och de totala intäkterna uppgår till 248 msek (111). Intäkterna har ökat främst till följd av förvärvet av KMC. Intäkterna har påverkats negativt med 1,3 procent kopplat till valutakursrörelser från ingången av kvartalet.

I jämförbart bestånd, som på balansdagen utgjorde 39,1 procent av de totala hyresintäkterna, minskade hyresintäkterna exklusive hyrestillägg med 0,6 procent. Minskningen hänför sig till något högre vakanser jämfört med motsvarande period föregående år men som till större del kompenseras av färdigställda projekt. En specifikation av intäkterna återfinns i Not 2.

Av periodens hyresintäktsökning exklusive hyrestillägg om 140 msek är hela beloppet hänförligt till förvärvade fastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -32 msek (-33), trots ett mer än fördubblat fastighetsbestånd. I jämförbart bestånd har kostnaderna minskat med 6,6 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

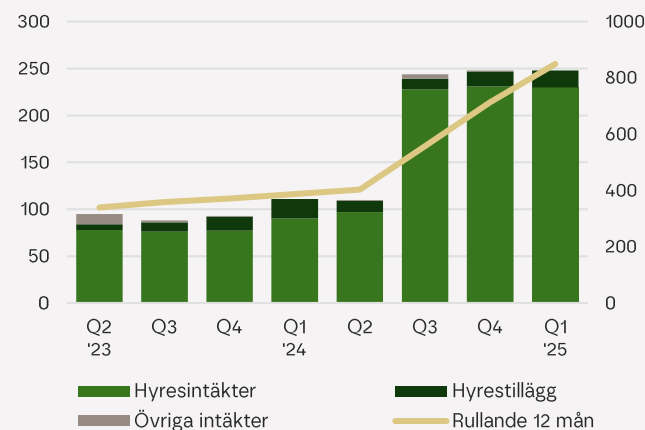
Genomförda förvärv är den främsta förklaringen till att driftnettot har ökat med 176,9 procent till 216 msek (78) för kvartalet. Driftnettot har påverkats negativt med 1,3 procent kopplat till valutakursrörelser från ingången av kvartalet. I jämförbart bestånd har driftnettot minskat med 2,0 procent jämfört med samma period föregående år. En specifikation av driftnettot återfinns i Not 2.

För de senaste tolv månaderna uppgick överskottsgraden till 87,7 procent (77,2) och den justerade överskottsgraden till 94,2 procent (90,2).

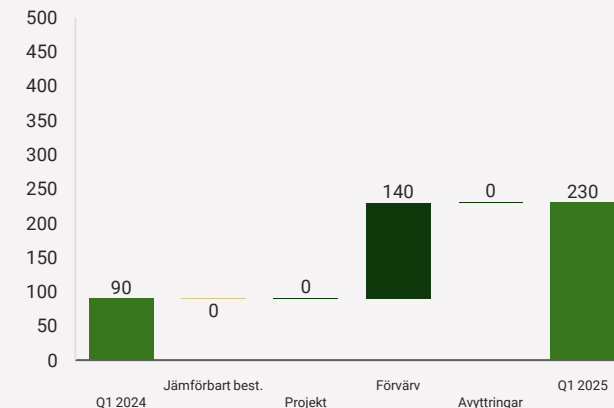
Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -19 msek (-10) för kvartalet, där majoriteten av kostnaderna var hänförliga till koncerngemensamma funktioner. Kostnadsökningen är hänförlig till en större organisation efter samgående med KMC.

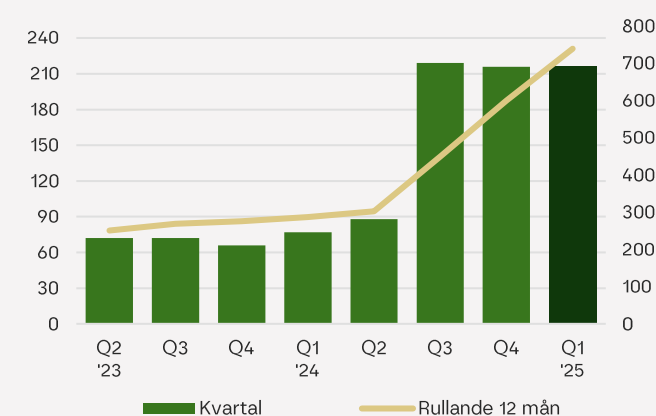
Intäkter, msek



Jämförelse hyresintäkter exklusive hyrestillägg, msek



Driftnetto, msek



Resultatanalys

Finansnetto

Den genomsnittliga upplåningsräntan har under kvartalet minskat till 4,8 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 -82 msek (-33) för kvartalet, vilket kan jämföras med -137 msek för det fjärde kvartalet. Finansnetto för det fjärde kvartalet 2024 justerat för jämförelsestörande poster uppgick till -89 msek. Räntebärande skuld vid periodens slut uppgick till 7 167 msek (6 772). Mer information om finansnettot återfinns i Not 3.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för det första kvartalet uppgick till 115 msek (35). Förvaltningsresultatet för det fjärde kvartalet 2024 justerat för jämförelsestörande poster uppgick till 102 msek. Ökningen är främst hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheterna samt ett lägre finansnetto.

Värdeförändringar

För kvartalet uppgick totala värdeförändringar i fastighetsbeståndet till 47 msek (121). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 47 msek (121) och den realiserade värdeförändringen till 0 msek (0). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 4 msek i ett stigande driftnetto, främst till följd av genomförda uthyrningar, omförhandlingar och justering av värdeår. 26 msek beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav. Avkastningskravet i snitt har justerats upp med 0,03 procentenheter under perioden. Vidare grundar sig 17

msek av den orealiserade värdeförändringen i uppskjuten skatterabatt vid förvärv. Mer information om värdeförändringar för fastigheter återfinns i fastighetsavsnittet samt i Not 4.

Logisteas räntederivat marknadsvärderas vid varje kvartals utgång. För kvartalet uppgick värdeförändringarna kopplade till räntederivat till 27 msek (24).

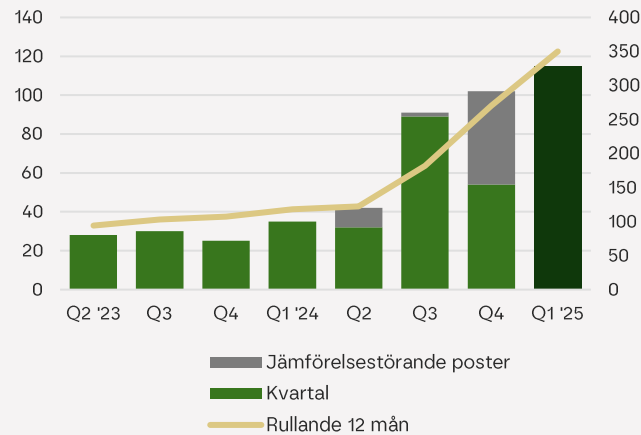
Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -35 msek (-37). Skatten utgörs av aktuell skatt om -8 msek (-3) på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -27 msek (-34).

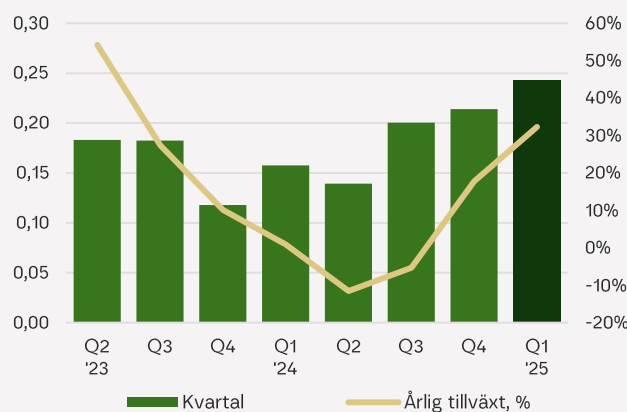
Periodens resultat

Resultatet för perioden uppgick till 154 msek (143), primärt till följd av ett förbättrat förvaltningsresultat.

Förvaltningsresultat, msek



Förvaltningsresultat per aktie justerat för jämförelsestörande poster, kr



Fastigheternas värdeförändringar i resultaträkningen, msek

MSEK	Jan-mar	
	2025	2024
Direktavkastningskrav	26	35
Driftnetto	4	74
Övrigt	17	12
Orealiserad värdeförändring	47	121
Orealiserad värdeförändring, %	0,3	2,1
Realiserad värdeförändring	0	-
Totala värdeförändringar	47	121
Totala värdeförändringar, %	0,3	2,1

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	Not	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Goodwill		1 066	-	1 089
Övriga immateriella tillgångar		2	1	2
Förvaltningsfastigheter	4	13 545	6 001	13 221
Nyttjanderättstillgångar		30	12	32
Övriga materiella anläggningstillgångar		10	4	10
Övriga finansiella anläggningstillgångar		3	1	4
Derivat		54	22	40
Uppskjutna skattefordringar		40	-	42
Summa anläggningstillgångar		14 750	6 041	14 440
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		159	88	147
Likvida medel		586	289	376
Summa omsättningstillgångar		745	377	523
SUMMA TILLGÅNGAR		15 495	6 418	14 963
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Summa eget kapital		6 854	3 071	6 826
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		5 700	2 355	5 159
Leasingskulder		28	9	29
Övriga långfristiga skulder		25	-	27
Derivat		11	10	13
Uppskjutna skatteskulder		1 085	226	1 079
Summa långfristiga skulder		6 849	2 600	6 307
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder		1 430	581	1 574
Leasingskulder		3	2	4
Övriga skulder		359	164	252
Summa kortfristiga skulder		1 792	747	1 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 495	6 418	14 963

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	6 826	2 684	2 684
Totalresultat för perioden	28	143	361
Emissioner, netto efter emissionskostnader	0	243	3 776
Skatteeffekt emissionskostnader	0	1	4
Personaloptionsprogram	0	0	1
Eget kapital vid periodens utgång	6 854	3 071	6 826

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Not	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
		2025	2024	24/25	2024
Kassaflöde från rörelsen					
Driftnetto kvarvarande verksamhet		216	78	739	601
Central administration kvarvarande verksamhet		-19	-10	-90	-81
Rörelseresultat från utdelad verksamhet		-	0	-1	-1
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		-	0	1	1
Erhållen ränta		2	0	11	9
Betald ränta		-59	-22	-266	-229
Betalda inkomstskatter		-15	0	-20	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet					
		125	46	374	295
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-19	-15	-38	-34
Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder		94	-6	52	-48
Kassaflöde från den löpande verksamheten		200	25	388	213
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter		-46	-43	-236	-233
Förvärv av tillgångar via dotterbolag		-40	-402	63	-299
Avyttring av tillgångar via dotterbolag		-	0	100	100
Förändring av övriga anläggningstillgångar		0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-86	-445	-73	-432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission, netto efter emissionskostnader		0	244	-12	232
Personaloptioner		0	0	1	1
Upptagna lån		676	1 927	2 802	4 053
Amortering av lån		-577	-1 491	-2 804	-3 718
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		99	680	-13	568
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde		213	260	302	349
Likvida medel vid periodens början, netto		376	29	289	29
Kursdifferenser i likvida medel		-3	-	-5	-2
Likvida medel vid periodens slut, netto		586	289	586	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 kvartalet ökat från 376 till 586 msek, till största del föranlett av det utökade obligationslånet under mars månad om 250 msek.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd per balansdag 31 mars 2025

Land	Fastighetsvärde,		Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Byggrätt BTA, tkvm	Hyresvärde,		Kontrakterat hyresvärde,	Driftnetto*, MSEK
	MSEK					MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	MSEK	
Sverige	7 550		82	846	139	562	94,9	534	488
Norge	3 231		32	196	-	234	100,0	234	229
Danmark	939		12	161	-	72	100,0	72	72
Nederländerna	464		4	72	-	35	100,0	35	35
Tyskland	318		2	55	-	24	100,0	24	24
Finland	302		4	31	-	24	100,0	24	24
Belgien	269		2	42	-	18	100,0	18	18
Polen	130		3	20	-	13	100,0	13	13
Summa	13 203		141	1 424	139	981	97,1	952	901
Projektfastigheter	342		5	31	190	15		15	14
Summa	13 545		146	1 455	329	996		967	915

* Avser driftnetto från intjäningsförmåga

Per den 31 mars 2025 ägde Logistea 146 fastigheter (143) fördelade på 8 länder. Hyresvärdet, som redovisas per den första dagen i nästkommande period, uppgick till 996 msek (968) inklusive projektfastigheter. Total uthyrningsbar yta uppgick till 1 424 tusen kvadratmeter (1 379), exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer. Det genomsnittliga kontrakterade hyresvärdet uppgick i beståndet till 669 kronor per

kvadratmeter (691). Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick vid periodens utgång till 97,1 procent (96,9).

Det årliga kontrakterade hyresvärdet för förvaltningsfastigheterna exklusive projektfastigheter uppgick på balansdagen till 952 msek (923).

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 13 545 msek (13 221). Per balansdagen finns en pågående nybyggnation som planeras färdigställas inom en 12-månaders period och avser en nybyggnation åt Intersport på Utvecklingen 1 i Nässjö med en investeringsvolym om totalt 202 msek. Projektet bedöms färdigställas under slutet av Q4 2025.

Intäkter och driftnetto per land

MSEK	Intäkter				Driftnetto			
	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2025	2024	2024/2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Sverige	141	111	522	492	110	78	414	382
Norge	59	-	183	124	59	-	181	122
Danmark	19	-	57	38	19	-	57	38
Nederländerna	9	-	27	18	9	-	27	18
Finland	6	-	19	13	6	-	19	13
Tyskland	6	-	18	12	6	-	18	12
Belgien	5	-	14	9	5	-	14	9
Polen	3	-	10	7	3	-	10	7
Totalt	248	111	850	713	216	78	739	601

Fastighetsbestånd

Transaktioner

Under det första kvartalet har fastigheten Nyköping Automobilen 1 förvärvats och tillträtts. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 44 900 kvadratmeter och hade vid kvartalets slut en genomsnittlig återstående kontraktslängd om cirka 6 år och ett hyresvärde om 44 msek. Årligt driftnetto bedöms uppgå till 42 msek. Fastighetsvärdet i transaktionen uppgick till 450 msek före avdrag om 21 msek.

Vidare har ytterligare tre fastigheter förvärvats under kvartalet, vilka samtliga tillträdades under april 2025. 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. Fastighetsvärdet i transaktionen uppgick till 150 msek före avdrag om 10 msek.

Den tredje fastigheten är belägen i Bryne Næringspark i Time kommun, strax utanför Stavanger. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 31 110 kvadratmeter, är fullt uthyrd med en återstående kontraktstid om 15 år, och har årliga hyresintäkter om cirka 36,2 miljoner norska kronor. Fastighetsvärdet i

transaktionen uppgick till 480 miljoner norska kronor före avdrag om 21 miljoner norska kronor.

Fastighetsbeståndets avkastning

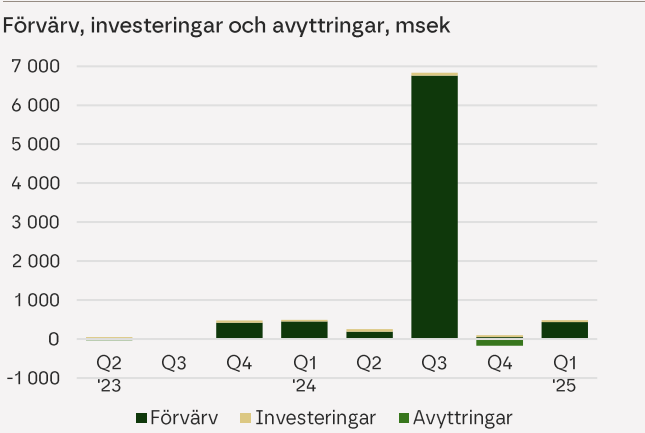
Direktavkastningen för Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6,8 procent (6,8) och den genomsnittliga värderingsyielden uppgick till 7,0 procent (7,0).

Värdering

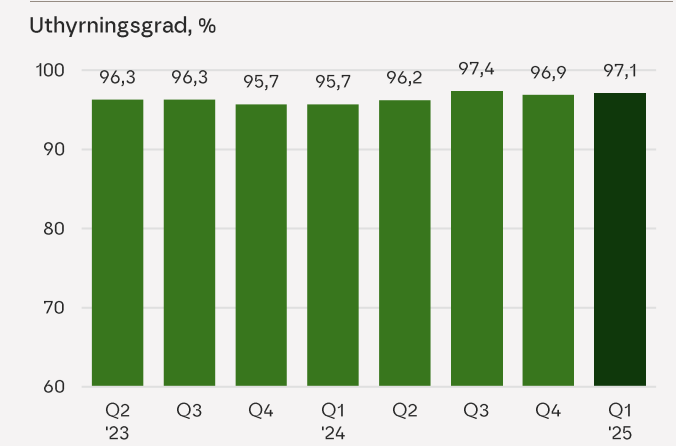
Per utgången av det första kvartalet har 62 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna, motsvarande 60 procent av det samlade beståndet värdemässigt, värderats av externa auktoriserade och oberoende värderingsinstitut. Övriga fastigheter har värderats internt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde har Logistea använt sig av Newsec, Savills, Colliers samt Cushman & Wakefield som oberoende värderingsföretag.

För det första kvartalet uppgick den orealiserade värdeförändringen till 47 msek (121). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 4 msek i ett stigande driftnetto, främst till följd av genomförda uthyrningar och omförhandlingar. 26 msek är hänförliga till ändrade antaganden om direktavkastningskrav, där avkastningskravet i snitt har justerats upp med 0,03 procentenheter under perioden och resterande 17 msek 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	47	232
Tillgångsförvärv	434	692
Rörelseförvärv (KMC)	-	6 759
Avyttring	-1	-171
Orealiserad värdeförändring	47	261
Valutakursomräkning	-203	62
Fastighetsvärde 31 mars	13 545	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.

Logistea tecknar främst så kallade triple net-hyresavtal med full KPI-justering där hyresgästen utöver den kontrakterade hyran även betalar kostnaden för drift och underhåll. Exempel på dessa kostnader 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.

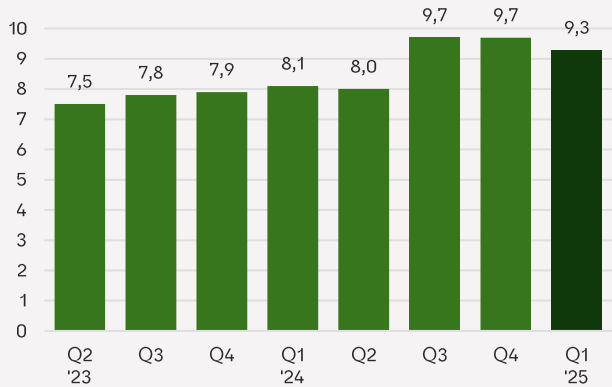
Logisteas förvärvsstrategi fokuserar på och prioriterar fastigheter i bra lägen med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Per den 31 mars 2025 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktslängden för Logisteas hyresgäster till 9,3 år (9,7). Logistea prioriterar en väldiversifierad kundbas vad gäller hyresgästernas verksamhetsområden och branscher, vilket bedöms ge en minskad risk för hyresförluster och vakanser samt över tid ett stabilt kassaflöde.

Nettouthyrning

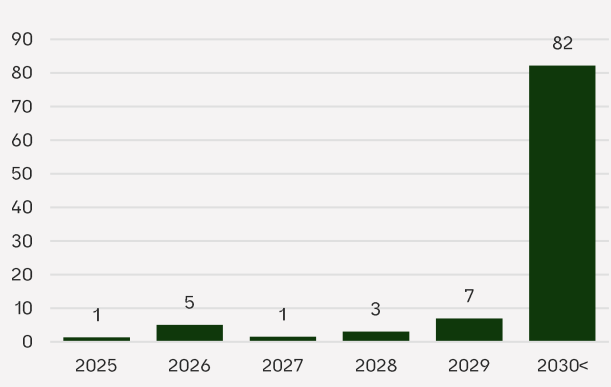
Under kvartalet har nettouthyrningen varit -1 msek (-3). En konkurs har uppkommit under perioden med ett hyresvärde på 2,4 msek, där uthyrning har kunnat ske till en ny hyresgäst till en liknande hyresnivå. Vidare har ytterligare två uthyrningar skett under perioden.

MSEK	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2025	2024	24/25	2024
Nyuthyrningar	3	3	31	31
Omförhandlingar	-	-	-	-
Uppsägningar	-1	-	-7	-5
Konkurser	-3	-6	-17	-21
Nettouthyrning	-1	-3	7	5

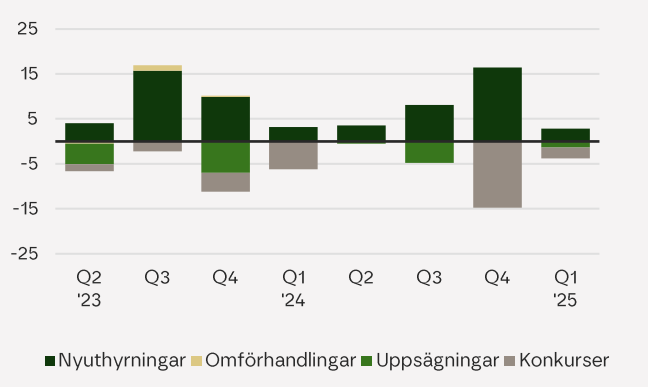
Genomsnittlig kontraktstid, år



Förfallostruktur kontrakterat hyresvärde, %



Nettouthyrning per kvartal, msek



Projekt

För att bibehålla nöjda och 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, bedöms uppgå till 14,7 msek.

I samband med tecknandet at 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	173	2025
Summa	31 126	15	14	202	173	

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.



Visionsbild av nybyggnationen för Intersport i Nässjö



Visionsbild av Vaggeryd Logistikpark

Marknad – Lager, logistik och lättindustri

Transaktionsmarknad

Transaktionsvolymerna för lager, logistik och industrifastigheter i Norden inledde 2025 i ett något lägre tempo jämfört med samma period förra året. Samtliga länder noterade lägre nivåer – med undantag för Finland där volymerna låg kvar på en stabil, om än låg, nivå. Trots en lugnare start finns flera tecken på att marknadsförutsättningarna förbättras.

Efter en period med stigande vakanser väntas nu balansen mellan utbud och efterfrågan gradvis förbättras, i takt med att nyproduktionen avtar och e-handeln åter visar tillväxt. Segmentet gynnas fortsatt av starka strukturella drivkrafter, vilket bidrar till en stabil efterfrågan på moderna, effektiva och flexibla logistiklösningar.

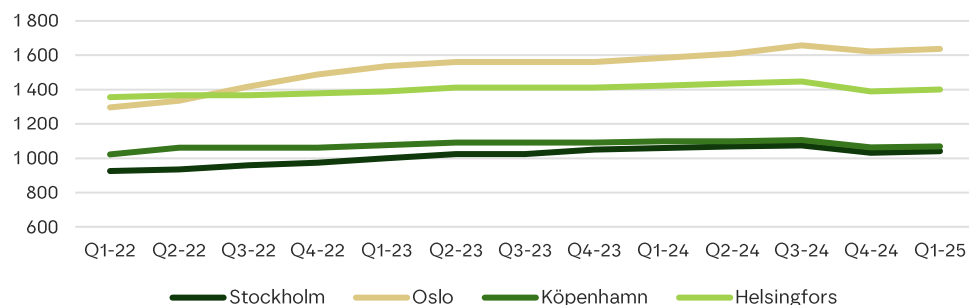
Investerarintresset är fortsatt högt, men mer selektivt än tidigare. Fokus har i allt större utsträckning skiftat mot framtidssäkrade anläggningar, nära slutkund och med höga krav på hållbarhet och kostnadseffektivitet. Samtidigt sker en tydlig rörelse bort från stora, centraliserade lager mot mer strategiskt placerade och anpassningsbara logistikfastigheter.

Hyresmarknad

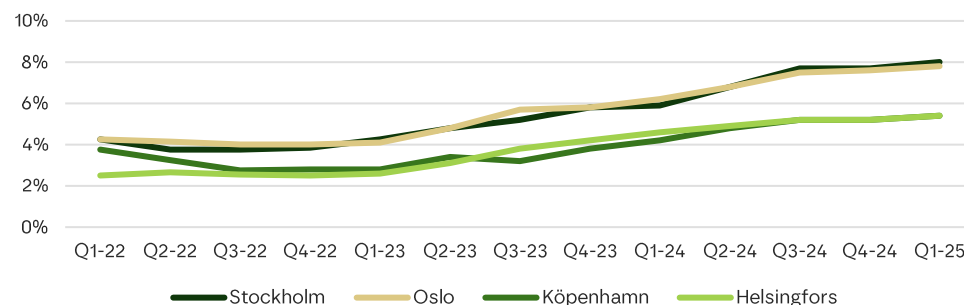
Under första kvartalet 2025 fortsatte marknadshyrorna för lager- och industrilokaler att stiga i alla de nordiska huvudstäderna, samtidigt som vakansnivåerna generellt ökade. I Stockholm har prime-hyrorna fortsatt uppåt till omkring 1 095 kr/kvm medan vakansgraden samtidigt stigit ytterligare. Den ökade vakansen, framför allt i Stockholm, beror till stor del på omfattande spekulativ nyproduktion av logistiktytor under de senaste åren. I norra Stockholm (t.ex. Rosersberg) har vakansen stigit markant när utbudet av nya logistikhallar överstigit efterfrågan. Fastighetsägare väljer i många fall att initialt inte sänka hyrorna trots ökande vakanser, utan inväntar rätt hyresgäster.

Liknande tendenser syns i Danmark, där rekordhög nybyggnation, särskilt utanför huvudstaden, drivit upp vakansgraderna i vissa regioner även om den nationella vakansen fortfarande är låg ur ett europeiskt perspektiv. Samtidigt är efterfrågan fortsatt god på moderna och högklassiga lokaler, vilket gör att äldre och omoderna fastigheter står tomma i högre utsträckning.

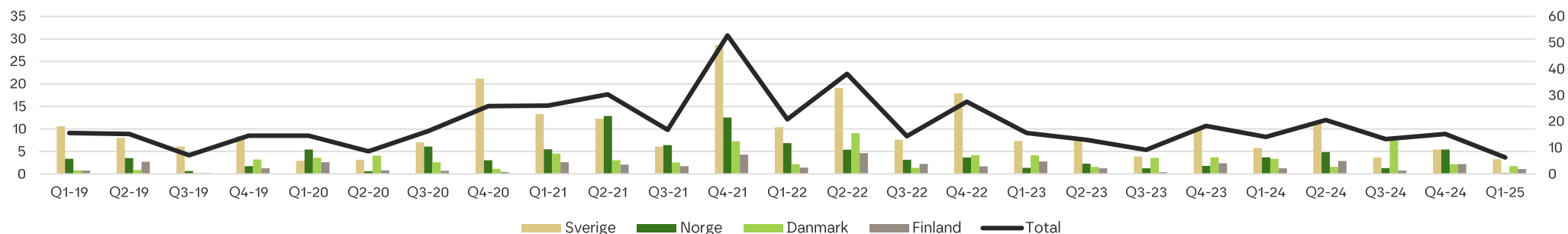
Snitthyror prime-logistik (SEK/kvm)



Vakanser



Logistik/industri transaktionsvolym på kvartalsbasis, MDSEK



Hållbarhet

Område	Fråga	Mål	Basår	Målar
E – Gröna fastigheter	Begränsning av klimatförändringar	Minska koldioxidutsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med minst 50% (KPI CO2g/m2)	2024	2030
		Nettonoll utsläpp av växthusgaser inom Scope 1 och 2*	2024	2050
		100% fossilfri el för de abonnemang som Logistea har rådighet över		Löpande
	Energi	Ärligen förbättra energiklassificering med målet att uppnå energiklass C eller bättre till 2030 för minst 70% av uthyrningsbar yta .**		2030
		Ärligen förbättra energiklassificering med målet att uppnå energiklass C eller bättre till 2050 för 100 procent av uthyrningsbar yta .**		2050
	Anpassning till klimatförändringar	100% av fastigheterna sett till uthyrningsbar yta ska ha genomgått en klimatriskanalys enligt EU-taxonomin, och åtgärdsplaner för identifierade klimatrisker ska genomföras i alla relevanta fastigheter senast vid utgången av 2026*		2026
S – Socialt värdeskapande	Arbetsvillkor	>50 i Employee Net Promotor Score (eNPS)		Löpande
	Hyresgästers nöjdhet	>50 i Tenant Net Promoter Score (tNPS)*		Löpande
G – Ansvarsfullt ägande	Korruption och mutor	Nolltolerans mot korruption*		Löpande

* Nytt mål alternativt ny formulering av mål.
** Exkluderat fastigheter där det inte finns något krav på energideklaration.

Nya mål och fortsatt utveckling av hållbarhetsarbetet

Under det första kvartalet 2025 har vi tagit viktiga steg i vårt hållbarhetsarbete. I slutet av mars lanserade vi vår års- och hållbarhetsredovisning, där vi presenterade våra nya mål som tagits fram genom den uppdaterade dubbla väsentlighetsanalysen. Tidigare mål om installerad effekt från batterilagring och solceller lever nu vidare som interna mål för att fortsatt driva på omställningen till förnybar energi.

EPRA sBPR och CO₂-rapportering

En stor nyhet under Q1 är vår första rapportering enligt EPRA sBPR, där vi även för första gången redovisar vårt CO₂-avtryck. Siffrorna finns publicerade i vår EPRA sBPR-tabell på webbplatsen.

Uppförandekod och nya rutiner

Vi fortsätter att uppdatera våra policydokument och rutiner för att spegla den växande organisationens behov. Under kvartalet har vi tagit fram en ny uppförandekod som riktar sig specifikt till hyresgäster, utöver den vi har för egen verksamhet och leverantörer. Samtidigt utvecklar vi gemensamma arbetssätt för datainsamling kring exempelvis solceller, laddstationer och gröna hyresavtal.

Energieffektivisering och energideklarationer

Vårt arbete med att öka energieffektiviteten i fastighetsbeståndet fortsätter. I dag uppfyller 45 procent av våra fastigheter energiklass A–C, i linje med EU-taxonomens krav för begränsning av klimatförändringar (DNSH).



Tillväxt och framtida hållbarhetsarbete

Vi har förstärkt hållbarhetsteamet med rekryteringen av en ESG-specialist, placerad i Trondheim. Specialisten kommer att arbeta både strategiskt och operativt för att säkerställa att vi möter kraven för kommande hållbarhetsregelverk.

Under kommande kvartal planerar vi att fortsätta utveckla våra arbetsmetoder, för att ännu mer effektivt driva klimat- och hållbarhetsfrågorna inom hela vår fastighetsportfölj.

Finansiering

Räntebärande skulder

Under det första kvartalet har Logistea prioriterat att initiera och genomföra flertalet av de planerade åtgärder och refinansieringar som identifierades under det andra halvåret 2024, efter samgåendet med KMC.

Under det första kvartalet har villkor för bankfinansiering fortsatt förhandlats om samtidigt som ett antal banklån refinansierats till mer fördelaktiga villkor som exempelvis lägre marginaler. Vid kvartalets utgång pågår fortsatt flertalet dialoger med befintliga banker avseende refinansieringar och omläggning av lån, vilket bedöms sänka räntekostnaden ytterligare under kommande kvartal.

Vidare genomfördes en emission av ytterligare 250 msek i det befintliga utestående obligationslånet som per årsskiftet uppgick till 600 msek och som per utgången av det första kvartalet således uppgår till totalt 850 msek. Emissionen gjordes till samma

pris och ränta om 2,75 procent som den ursprungliga emissionen. Vidare har nya banklån om cirka 300 msek upptagits under kvartalet, främst till följd av genomfört förvärv under kvartalet.

Logistea nyttjar i huvudsak bankfinansiering men även kapitalmarknaden 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 88 procent (91) och obligationslån 12 procent (9). Logistea har vid periodens utgång utestående obligationer motsvarande 850 msek. Räntan på obligationslånet är i SEK och är rörlig. Obligationslånet löper med en marginal om 2,75 procent och förfaller den 9 mars 2028.

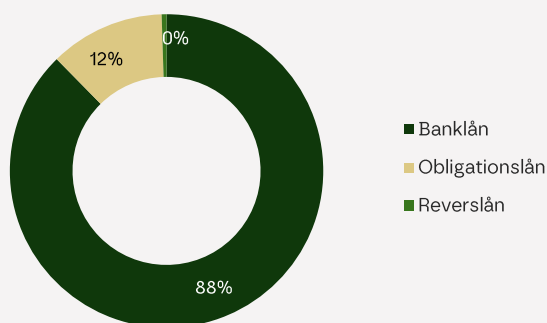
Logisteas räntebärande nettoskuld, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, uppgick på balansdagen till 6 544 msek (6 357), vilket motsvarar en belåningsgrad om 48,3 procent (48,1) av fastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 2,2 gånger (2,1). Den säkerställda belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 42,0 procent (43,6). Av de räntebärande skulderna är 5 700 msek (5 159) långfristiga och 1 430 msek (1 574) kortfristiga.

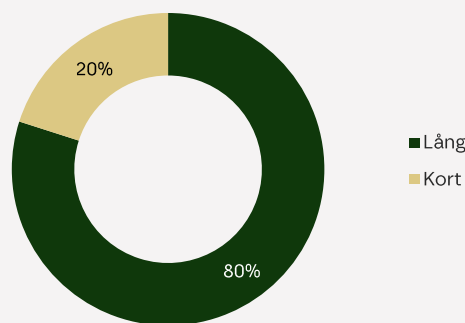
Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,1 år (3,1) respektive 2,5 år (2,9) vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan uppgick på balansdagen till 4,8 procent (5,0), inklusive effekten av räntederivat.

Nettouplåningen under kvartalet uppgick till totalt 99 msek (436). Under perioden har koncernen tagit upp 676 msek (1 927) i nya lån och amorterat eller återköpt räntebärande skuld om 577 msek (1 491). Vid periodens utgång hade Logistea likvida medel uppgående till 586 msek (376).

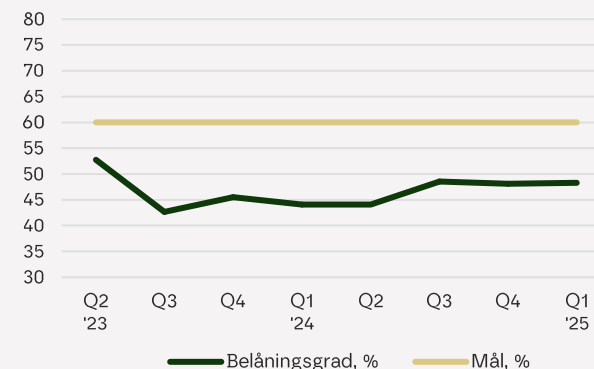
Fördelning räntebärande skulder, %



Fördelning lång- och kortfristiga skulder, %



Belåningsgrad, %



Finansiering

Ränteriskhantering

Under kvartalet har Bolaget fortsatt arbeta med derivatportföljen. Under kvartalet har valutaderivat motsvarande ett nominellt belopp om 188 msek rullat till en valutakurs om 11,52 kronor per euro. Vidare har en så kallad stängningsbar ränteswap om 500 msek med en löptid om 5 år och en ränta om 1,93 procent tecknats.

På balansdagen uppgick det nominella beloppet av bolagets räntederivat till 4 748 msek med en snittränta om 2,7 procent. 73,9 procent av Logisteas lånestock var räntesäkrad, inkluderat fasträntelån om 584 msek. Se not 6 för tecknade derivat på balansdagen.

Derivatinstrument

Logistea har på balansdagen derivat till ett nominellt belopp om 5 134 msek, inkluderat valutaderivat 386 msek. Den genomsnittliga räntan på derivaten uppgick till 2,8 procent och hade en genomsnittlig löptid på 3,6 år.

Nettomarknadsvärdena av derivaten uppgick vid periodens utgång till 43 msek (27). Förändringen av marknadsvärdet för kvartalet uppgick till 27 msek (24) och förklaras delvis av sjunkande längre 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	1 258	-	17	1 275	17,8	1 357	19	0,0
1-2 år	2 329	-	-	2 329	32,5	439	6	0,1
2-3 år	1 732	850	-	2 582	36,0	1 799	25	0,7
3-4 år	605	-	-	605	8,4	1 691	24	0,9
>4 år	358	-	18	377	5,3	1 881	26	1,5
Totalt	6 281	850	36	7 167	100,0	7 167	100	3,1

Skuldportfölj

Skuldportfölj	Lånesumma, MSEK	Genomsnittlig marginal, %	Genomsnittlig totalränta, %	Genomsnittlig årlig amortering, %	Genomsnittlig kapitalbindningstid, år
Banklån	6 281	1,92%	5,05%	2,79%	2,5
Obligationslån	850	2,75%	5,31%	0,00%	2,9
Övriga	36	0,21%	3,73%	0,00%	4,1
Summa	7 167	2,01%	5,07%		2,5
Derivat			-0,26%		
Summa inklusive derivat			4,81%		

Aktien

Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens utgång 11 780 aktieägare (12 258). De tio största ägarna per den 31 mars 2025 framgår av tabellen nedan.

Aktieägare per 2025-03-31

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	10 663 261	86 423 196	20,5	27,2
BEWI Invest AS	5 894 037	68 402 758	15,7	17,9
Nordika	5 017 232	67 172 290	15,2	16,5
Länsförsäkringar Fonder		37 323 463	7,9	5,3
Fjärde AP-fonden		35 714 523	7,5	5,0
Stefan Hansson med närstående	13 081	9 839 893	2,1	1,4
Dragfast AB		7 075 000	1,5	1,0
Patrik Tillman med närstående	78 966	6 112 447	1,3	1,0
First Fondene		6 165 467	1,3	0,9
Alcur Fonder	135 357	5 921 739	1,3	1,0
Totalt 10 största aktieägare	21 801 934	330 150 776	74,2	77,1
Ledningsgrupp	5 711	2 674 218	0,6	0,4
Övriga	4 424 424	115 502 833	25,3	22,5
Totalt samtliga aktieägare	26 232 069	448 327 827	100,0	100,0

Källa: Modular Finance och aktieägarna själva

Aktieslagskonvertering

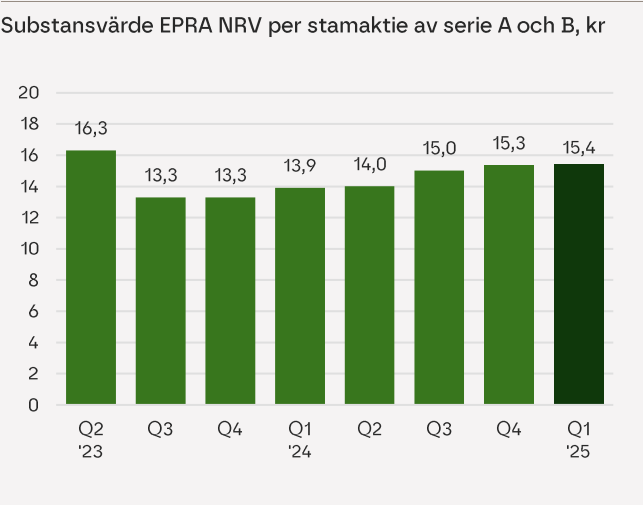
Enligt Logisteas bolagsordning har aktieägare av A-aktier rätt att två gånger årligen konvertera sina aktier till B-aktier. Under mars 2025 konverterades 7 119 369 A-aktier till lika många B-aktier, vilket resulterade i att antal röster minskade från 77 472 834 till 71 064 852. I övrigt är totalt antal utestående aktier oförändrat.

Optionsprogram

Logistea har tre aktiva optionsprogram för anställda och nyckelpersoner. Det första optionsprogrammet omfattar 4 125 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna 4 695 450 B-aktier under teckningsperioden i december 2025 till en teckningskurs på 26,1 kronor. Det andra optionsprogrammet omfattar 1 640 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna 1 816 306 B-aktier under teckningsperioden under juni 2026 till en teckningskurs om 14,0 kronor. Det tredje optionsprogrammet omfattar 630 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna 630 000 B-aktier under teckningsperioden under juni 2027 till en teckningskurs om 16,4 kronor.

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

Aktiefakta, 31 mars 2025	
Börsvärde	6,5 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm Mid Cap
LEI nr	549300ZSB0ZCKM1SL747
Antal aktieägare	11 780
Stamaktie serie A	
Antal aktier	26 232 069
Stängningskurs	13,15 kr
ISIN	SE0017131329
Stamaktie serie B	
Antal aktier	448 327 827
Stängningskurs	13,82 kr
ISIN	SE0017131337
Totalt utestående aktier per balansdagen uppgår till 474 559 896 aktier.	



EPRA nyckeltal	MSEK	kr/aktie
Eget kapital enligt IFRS	6 854	14,44
Substansvärde EPRA NAV	6 854	14,44
Uppskjuten skatt fastigheter och derivat	499	1,05
Verkligt värde netto derivat	-43	-0,09
Substansvärde EPRA NRV	7 310	15,40
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 5,15%	-409	-0,86
Goodwill (exkl. uppskjuten skatt)	-503	-1,06
Immateriella anläggningstillgångar	-2	0,00
Substansvärde EPRA NTA	6 396	13,48
Verkligt värde netto derivat	43	0,09
Uppskjuten skatt i sin helhet	-90	-0,19
Immateriella anläggningstillgångar	2	0,00
Substansvärde EPRA NDV	6 352	13,38

Nyckeltal

	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2025	2024	24/25	2024
Fastighetsrelaterade				
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	13 545	6 001	13 545	13 221
Intäkter, mkr	248	111	850	713
Hysesvärde, mkr	981	404	981	953
Driftnetto, mkr	216	78	739	601
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	95,7	97,1	96,9
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	9,3	8,1	9,3	9,7
Direktavkastning, %	6,8	6,2	6,8	6,8
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	87,7	77,2	87,7	85,1
Justerad överskottsgrad rullande 12 månader, %	94,2	90,2	94,2	93,2
Antal förvaltningsfastigheter, st	146	68	146	143
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	9,0	20,0	6,9	7,0
Soliditet, %	44,2	47,9	44,2	45,6
Räntebärande nettoskuld, mkr	6 544	2 646	6 544	6 357
Belåningsgrad, %	48,3	44,1	48,3	48,1
Säkerställd belåningsgrad, %	42,0	41,4	42,0	43,6
Skuldkvot, ggr	7,8	8,0	7,8	7,8
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,2	2,0	2,2	2,1
Genomsnittlig ränta, %	4,8	5,0	4,8	5,0
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	2,4	3,1	3,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,5	2,5	2,5	2,9

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

	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2025	2024	24/25	2024
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,24	0,16	0,71	0,61
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,33	0,66	0,84	0,96
Resultat per stamaktie A och B efter utspädning, kr	0,32	0,66	0,83	0,96
Substansvärde (NRV) per stamaktie A och B, kr	15,40	13,86	15,40	15,33
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	14,44	12,96	14,44	14,38
Aktiekurs per stamaktie A, kr	13,15	14,00	13,15	15,55
Aktiekurs per stamaktie B, kr	13,82	14,30	13,82	16,44
Betald utdelning per stamaktie A och B, kr	-	-	-	-
EPRA				
EPRA NRV, kr/aktie	15,40	13,86	15,40	15,33
EPRA NTA, kr/aktie	13,48	13,02	13,48	13,40
EPRA NDV, kr/aktie	13,38	12,96	13,38	13,30
EPRA EPS	0,22	0,10	0,81	0,60
Antal utestående stamaktier A och B, tusental	474 560	236 856	474 560	474 560
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	474 560	219 165	408 153	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. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i rapporten. Jämförelsetal för resultatposter i text är för motsvarande period föregående år. Jämförelsetal för balansposter i text är från balansdagen 2024-12-31.

Värdering av fordringar och skulder

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

Rörelseförvärv

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

Säkringsredovisning

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

Segmentsredovisning

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

Risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Logistea uppdaterade i september 2024 sina finansiella mål och riskbegränsningar. Mer information om dessa återfinns på sidan 3 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-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2025	2024	24/25	2024
Hysesintäkter	248	111	843	706
Varav hyrestillägg	18	21	58	61
Övriga intäkter	0	0	7	7
Fastighetskostnader	-32	-33	-111	-112
Driftnetto	216	78	739	601
Överskottsgrad	87%	70%	88%	85%
Justerad överskottsgrad	94%	87%	94%	93%

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
	2025	2024	24/25	2024
Ränteutgifter	3,0	0,3	11,7	9,0
Ränteutgifter	-80,9	-31,7	-312,2	-263,0
Aktiverad ränta	0,0	0,2	1,8	2,0
Ränteutgifter IFRS 16	-0,4	-0,1	-1,3	-1,0
Återköpskostnader obligation	-	-	-48,0	-48,0
Uppläggningsavgifter	-5,1	-1,7	-14,4	-11,0
Orealiserade valutakursförändringar	1,4	-	4,4	3,0
Finansnetto	-82,0	-33,0	-358,0	-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 9,3 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 6,3 - 10,7 procent och baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den 31 mars 2025 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,2 procent (8,4). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,1 procent (6,6), 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 13 545 msek ett direktavkastningskrav om 7,1 procent och en kalkylränta om 8,2 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.

Värdeförändring			
Mkr	Förändring	2025	2024
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-466 / 502	-218 / 237
Vakans	+/- 1,00%	-139 / 139	-62 / 62
Hyresintäkter	+/- 5,00%	697 / -697	311 / -311
Fastighetskostnader	+/- 5,00%	-37 / 37	-29 / 29

Känslighetsanalys fastighetsvärde

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

Not 5. Närståendetransaktioner

Hyresgästen BEWI ASA är klassificerad som en närstående part enligt IAS 24, då de genom sitt moderbolag BEWI Invest AS äger betydande andelar i Logistea. BEWI ASA genom dotterbolag har under kvartalet inbringat hyresintäkter om 71 msek till Logistea. Inga övriga investeringar har skett i lokalerna som dessa hyresgäster hyr.

Not 6. Derivat

Valutaderivat					
Derivat	Valuta	Säkrat belopp, lokal	Säkrat belopp, SEK	Valuta- kurs	Löptid, år
Valutaswap	EUR	8,7	94,2	11,52	2,9
Valutaswap	EUR	8,7	94,2	11,52	2,9
Valutaswap	EUR	18,2	197,9	10,97	0,4
Summa			386,2	11,24	1,7

Räntederivat					
Derivat	Valuta	Nominellt belopp, mkr	Referens	Ränta, %	Löptid, år
Ränteswap	NOK	223,4	NIBOR3M	4,7%	5,8
Ränteswap	NOK	251,9	NIBOR3M	4,7%	5,8
Ränteswap	SEK	100,0	STIBOR3M	2,3%	5,5
Ränteswap	SEK	500,0	STIBOR3M	2,3%	4,9
Ränteswap	NOK	199,6	NIBOR3M	4,5%	4,5
Ränteswap	SEK	300,0	STIBOR3M	2,3%	4,5
Performance swap	SEK	100,0	STIBOR3M	2,3%	3,9
Ränteswap	SEK	100,0	STIBOR3M	2,4%	3,8
Ränteswap	SEK	60,0	STIBOR3M	2,4%	3,8
Ränteswap	NOK	128,3	NIBOR3M	4,7%	3,8
Ränteswap	SEK	75,0	STIBOR3M	2,5%	3,8
Performance swap	SEK	100,0	STIBOR3M	2,3%	3,7
Ränteswap	SEK	200,0	STIBOR3M	2,3%	3,7
Ränteswap	SEK	262,0	STIBOR3M	2,3%	3,4
Ränteswap	SEK	200,0	STIBOR3M	2,5%	3,3
Ränteswap	SEK	200,0	STIBOR3M	2,5%	3,3
Ränteswap valuta	SEK	100,0	STIBOR3M	2,6%	2,9
Performance swap	SEK	250,0	STIBOR3M	2,3%	2,9
Ränteswap	EUR	162,7	EBEUR-3M	2,6%	2,8
Ränteswap	SEK	69,6	STIBOR3M	2,5%	2,8
Ränteswap	SEK	50,4	STIBOR3M	2,5%	2,8
Ränteswap	NOK	66,5	NIBOR3M	4,7%	2,8
Ränteswap	SEK	200,0	STIBOR3M	2,3%	2,7
Performance swap	SEK	250,0	STIBOR3M	2,3%	2,6
Ränteswap	SEK	200,0	STIBOR3M	2,5%	2,3
Ränteswap	SEK	50,0	STIBOR3M	2,3%	2,1
Ränteswap	SEK	38,5	STIBOR3M	2,6%	2,0
Performance swap	SEK	200,0	STIBOR3M	2,3%	1,7
Ränteswap	SEK	10,0	STIBOR3M	2,3%	0,2
Förlängningsbar ränteswap	SEK	100,0	STIBOR3M	2,3%	0,1
Summa		4 748,0		2,8%	3,6

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2025	2024	24/25	2024
Nettoomsättning	24	15	87	78
Administrationskostnader	-24	-15	-88	-79
Rörelseresultat	0	0	-1	-1
Resultat från finansiella poster	13	20	55	62
Bokslutsdispositioner	-	-	11	11
Resultat före skatt	13	20	65	72
Skatt	0	-2	-1	-3
Periodens resultat	13	18	64	69
Poster som kan omföras till periodens resultat				
Omräkningsdifferenser m.m.	-	-	-	-
Totalresultat för perioden	13	18	64	69

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

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0	-	0
Inventarier	1	1	1
Andelar i koncernbolag	5 204	1 141	5 199
Fordringar hos koncernbolag	1 853	1 602	1 858
Uppskjuten skattefordran	-	2	-
Summa anläggningstillgångar	7 058	2 746	7 058
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	438	610	401
Kortfristiga fordringar	7	9	8
Kassa och bank	275	267	143
Summa omsättningstillgångar	720	886	552
SUMMA TILLGÅNGAR	7 778	3 632	7 610
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	237	118	237
Fritt eget kapital	5 623	2 142	5 610
Summa eget kapital	5 860	2 260	5 847
Obeskattade reserver	1	1	1
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	901	20	823
Skulder till koncernbolag	524	524	523
Derivat	-	9	-
Summa långfristiga skulder	1 425	553	1 346
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	12	148	-
Skulder till koncernbolag	446	649	389
Övriga kortfristiga skulder	34	21	27
Summa kortfristiga skulder	492	818	416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 778	3 632	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 7 maj 2025

Logistea AB (publ)
Organisationsnummer 556627-6241

Patrik Tillman
Styrelseordförande

Bjørnar André Ulstein
Vice styrelseordförande

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Karl-Erik Bekken
Styrelseledamot

Mia Arnhult
Styrelseledamot

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

Övrig information



Antalet fast anställda
medarbetare i koncernen
uppgick vid periodens slut
till totalt 25 personer.”



Intjäningsförmåga

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

I intjäningsförmågan presenteras även intjäningen per dagen för publicering av delårsrapporten där effekter från signerade transaktioner räknas med. Per 2025-05-07 räknas exempelvis effekterna från det de i andra kvartalet tillträdde fastigheterna i Malmö och Stavanger med.

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.

Logisteas 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 25 personer (24). Medeltalet medarbetare under det första kvartalet uppgick till 24 personer (17).

Utdelning

Styrelsens mål är att årligen föreslå årsstämman att fatta beslut om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets förvaltningsresultat. Styrelsen har till årsstämman 2025 föreslagit en utdelning om 0,1 krona per aktie för räkenskapsårets 2024.

Revisors granskning

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Alternativa nyckeltal och definitioner

Alternativa nyckeltal

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.

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.

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 realiseras genom bolagets affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och mark. Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnen LOGI A och LOGI B.



Operativa mål

- 50 procent av låneportföljen består av grön finansiering vid utgången av 2027.

Finansiella mål och riskbegränsningar

- Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.
- Substansvärde per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.
- Belåningsgrad ska långsiktigt uppgå till högst 60 procent.
- Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,8 ggr.

Utdelningspolicy

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

Finansiell kalender

Årsstämma	2025-05-09
Delårsrapport Q2 2025	2025-07-11
Delårsrapport Q3 2025	2025-10-22

Kontaktuppgifter

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

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

Logistea AB (publ) – Org nr 556627-6241 – Säte i Stockholm
Postadress: Logistea AB, Box 5089, 102 42 Stockholm

För mer information, besök www.logistea.se