



Q3

Delårsrapport januari - september 2025



→ **Perioden januari - september 2025**

- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Resultat januari - september 2025
- Aktuell intjäningsförmåga
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Aktien
- Finansiering
- KONCERNEN
 - Rapport över totalresultatet
 - Rapport över finansiell ställning
 - Rapport över förändring i eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning i sammandrag
 - Balansräkning i sammandrag
- Nyckeltal
- Övrig information
- Definitioner
- Styrelsens intygande

Perioden januari - september 2025

- **Intäkterna ökade med 33,9 % till 132,3 mkr (98,8)**
- **Driftnettot ökade med 32,3 % till 122,5 mkr (92,6) och överskottsgraden uppgick till 92,6 % (93,8)**
- **Förvaltningsresultatet minskade med 2,6 % till 65,7 mkr (67,3)**
- **Periodens resultat ökade med 47,9 % till 105,0 mkr (71,0), motsvarande 1,43 kr/aktie (0,97)**

Förvaltningsresultatet minskar under perioden då bolaget i slutet av 2024 tog upp en grön icke säkerställd obligation om 300 msek och bolaget har löpande under perioden tillträtt nio nya fastigheter, vilkas intäkter ännu inte haft full effekt under perioden.

Kvartalet juli - september 2025

- **Intäkterna ökade med 40,9 % till 46,8 mkr (33,2)**
- **Driftnettot ökade med 40,0 % till 43,3 mkr (30,9) och överskottsgraden uppgick till 92,5 % (93,1)**
- **Förvaltningsresultatet ökade med 4,0 % till 22,9 mkr (22,0)**
- **Periodens resultat ökade med 100,5 % till mkr 35,2 (17,6), motsvarande 0,48 kr/aktie (0,24)**

	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
Nyckeltal i sammandrag	2025	2024	2025	2024	2024-2025	2024
Intäkter, tkr	132	99	47	33	169	135
Driftnetto, tkr	122	93	43	31	154	124
Förvaltningsresultat, tkr	66	67	23	22	83	85
Resultat, tkr	105	71	35	18	98	64
Fastighetsvärde, mkr	2 733	1 744	2 733	1 744	2 733	2 093
Fastigheternas direktavkastning, %	6,4	7,2	6,3	7,1	6,3	7,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	4,9	2,4	4,9	2,6	4,4
Nettobelåningsgrad, %	52,0	35,9	52,0	35,9	52,0	44,5
Nyckeltal per aktie, kr ¹						
Förvaltningsresultat	0,90	0,92	0,31	0,30	1,13	1,16
Resultat	1,43	0,97	0,48	0,24	1,34	0,88
Substansvärde	17,26	16,14	17,26	16,14	17,26	16,03

Väsentliga händelser under kvartalet

I juli tillträdades fastigheten Lerum Berg 1:44 till ett överenskommet fastighetsvärde om 33 mkr. Den uthyrningsbara arean uppgår till 2 530 m². Den årliga hyresintäkten uppgår till 2,3 mkr och den återstående hyrestiden är 12 år.

I juli förvärvades två lättindustrifastigheter, Falkenberg Elektrikern 2 och Gislaved Ölmestad 8:261 till ett överenskommet fastighetsvärde om 108 mkr. Den uthyrningsbara arean uppgår till 16 500 m². Årlig hyresintäkt uppgår till 8,7 mkr och den återstående hyres-tiden är 9 år. Fastigheten i Falkenberg tillträdades i september och fastigheten i Gislaved tillträds i oktober.

I september ingicks ett låneavtal med en total lånevolym om 959 mkr med en svensk bank. Lånet kommer att användas för att bland annat återbetala lån hos M&G med förfall 2026-07-20. Det nya lånet utökar koncernens lån och ger 185 mkr i likviditet som kan användas för värdeskapande investeringar i fastigheter. För mer information om refinansieringen se s.15.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 8 oktober genomfördes ett accelererat book building-förfarande och styrelsen beslutade om en riktad nyemission av 16 600 002 B-aktier, och föreslog samtidigt att en extra bolagsstämma ska besluta om en riktad nyemission av 6 733 332 B-aktier till vissa befintliga aktieägare som även är styrelseledamöter.

Den 27 oktober beslutade extra bolagsstämman om nyemission av 6 733 332 aktier av serie B. Genom nyemissionen av de totalt 23 333 334 B-aktier tillfördes Logistri cirka 350 mkr.

Den 31 oktober ingicks avtal om förvärv av två fastigheter i Ludvika. På fastigheterna kommer två byggnader om totalt cirka 103 000 m² att uppföras. Byggnaderna kommer att inrymma Hitachi Energy Sweden ABs nya logistikcenter och ett 15-årigt hyresavtal har tecknats. Överenskommet fastighetsvärde i transaktionen uppgår till 1 254 miljoner kronor vilket ger en direktavkastning om 7,1%. Fastigheterna förväntas tillträdas under januari 2026 och byggnaderna vara färdigställda under början av 2027.

Den 4 november tillträdades två fastigheter i Tranås i en sale and leaseback-affär. Hyresgästen tecknade ett 20-årigt triple-net hyresavtal i samband med affären. Fastigheterna omfattar en total uthyrbarsbar area om 13 150 m². Den totala mark-arealen uppgår till 33 443 m² och den årliga hyresintäkten uppgår till ca 6,7 mkr.

¹ Nyckeltalen 2024 är justerade för aktiesplit



Kommentar av VD

Perioden
januari - september 2025

→ Kommentar av VD

- Detta är Logistri
- Resultat januari - september 2025
- Aktuell intjäningsförmåga
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Aktien
- Finansiering
- KONCERNEN
 - Rapport över totalresultatet
 - Rapport över finansiell ställning
 - Rapport över förändring i eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning i sammandrag
 - Balansräkning i sammandrag
- Nyckeltal
- Övrig information
- Definitioner
- Styrelsens intygande

Fortsatt tillväxt och värdeskapande genom långsiktiga investeringar

Under det tredje kvartalet har Logistri fortsatt att utvecklas i linje med vår långsiktiga strategi – att investera i verksamhetskritiska fastigheter och skapa stabil avkastning genom starka och hållbara hyresrelationer. Kvartalet präglades av tre viktiga händelser som tillsammans stärker bolagets tillväxt, finansiering och marknadsposition.

Strategiskt samarbete med Hitachi Energy

I september tecknade vi en avsiktsförklaring med Torngrund Group avseende utvecklingen av Hitachi Energy Swedens nya logistikcenter i Ludvika. Projektet omfattar två byggnader om totalt cirka 103 000 m² med ett överenskommet fastighetsvärde om 1 254 Mkr och ett 15-årigt hyresavtal. Det är ett av våra mest betydelsefulla projekt hittills och stärker vårt samarbete med en av våra största och mest långsiktiga hyresgäster. Affären ligger helt i linje med vår strategi att växa genom investeringar i verksamhetskritiska tillgångar och att bygga partnerskap med marknadsledande bolag.

Förstärkt finansiering och ökad finansiell flexibilitet

Under kvartalet har vi även säkrat ett nytt lån om 959 Mkr med en svensk bank, vilket ersätter befintlig finansiering och förlänger bolagets genomsnittliga kapitalbindning till tre år. Den nya strukturen stärker vår finansiella position, minskar refinansieringsrisken och frigör 185 Mkr i likviditet som kan användas för värdeskapande investeringar. Genom en hög grad av räntesäkring och långsiktig finansieringsstrategi fortsätter vi att skapa stabila och förutsägbara kassaflöden över tid.

Kapitaltillskott för lönsam tillväxt

Efter kvartalets utgång genomförde Logistri en riktad nyemission som tillför bolaget cirka 350 Mkr före transaktionskostnader. Emissionen möjliggör finansiering av kommande investeringar, inklusive det planerade förvärvet av logistikfastigheterna i Ludvika, och bidrar samtidigt till en breddad ägarbas. Det stora intresset från både svenska och internationella investerare bekräftar marknadens förtroende för Logistris affärsmodell och långsiktiga strategi.

Fokus framåt

Logistri står nu finansiellt starkare än någonsin, med en växande portfölj av attraktiva fastigheter, långsiktiga hyresrelationer och god tillgång till kapital. Vår ambition är att fortsätta växa med hög lönsamhet och skapa långsiktigt värde för våra aktieägare. De senaste kvartalens framsteg visar att vår modell – att kombinera operationellt viktiga fastigheter med starka partnerskap och finansiell disciplin – fortsätter leverera resultat.



David Träff
Verkställande
Direktör

“

Tillväxten tar fart och vi är på god väg att nå våra operationella och finansiella mål tidigare än planerat





Perioden
januari - september 2025

Kommentar av VD

→ Detta är Logistri

Resultat januari - september 2025

Aktuell intjäningsförmåga

Fastighetsportföljen

Fastighetstransaktioner

Pågående större
utvecklingsprojekt

Hållbarhetsarbete och ESG

Aktien

Finansiering

KONCERNEN

Rapport över
totalresultatet

Rapport över
finansiell ställning

Rapport över förändring
i eget kapital

Rapport över kassaflöde

MODERBOLAGET

Resultaträkning
i sammandrag

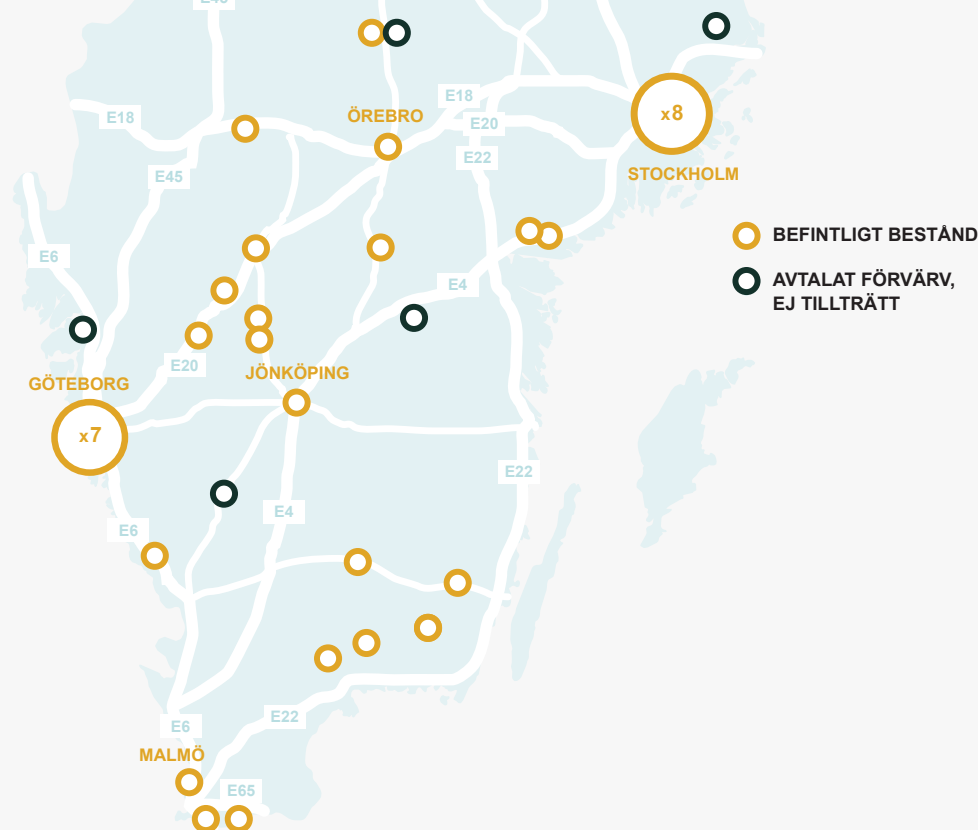
Balansräkning
i sammandrag

Nyckeltal

Övrig information

Definitioner

Styrelsens intygande



Detta är Logistri

Logistri Fastighets AB är ett stabilt och långsiktigt värdeskapande fastighetsbolag specialiserat på kommersiella fastigheter för lättindustri, lager och entreprenadverksamhet. Bolagets fastighetsportfölj har från starten 2017 vuxit framgångsrikt med kontinuerligt god lönsamhet och en stark finansiell ställning. Visionen är att vara en stabil och långsiktig partner till företag som efterfrågar verksamhetsanpassade och hållbara lokaler. Bolagets övergripande målsättning är att med högt kundförtroende generera ett stabilt kassaflöde och en hög riskjusterad avkastning.

Finansiella mål

- Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 15 % per år i genomsnitt över en femårsperiod
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 % över en femårsperiod
- Nettobelåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 58 %
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 gånger

Varför investera i Logistri?

1

Långsiktiga kundrelationer

Logistri är en stabil och långsiktig partner till våra hyresgäster i verksamhetsanpassade och hållbara lokaler. Detta skapar förutsättningar för ett bra samarbete och högt kundförtroende med hyresgäster som väljer att stanna framför att flytta.

2

Fastighetssegment med stabil efterfrågan – “verksamhetskritiska fastigheter”

Logistris fastigheter utgör en operationellt och strategiskt viktig tillgång för våra hyresgäster som är kritiska för deras verksamhet. Förändrade leverantörskedjor och en vilja att flytta produktion närmare konsumenten förstärker efterfrågan på lokaler för produktion och lager i Sverige.

3

Fokus på kassaflöde, stabil avkastning och konservativ riskprofil

Detta möjliggörs av starkt kassaflöde underbyggt av en genomgående hög överskottsgrad tack vare att merparten av hyresavtalen är trippelnettoavtal med stor motståndskraft mot kostnadsrisker. Detta i kombination med god riskspridning av bolagets intäkter skapar en robust verksamhet i en föränderlig marknad.

4

Stark balansräkning och växande utdelningsförmåga

Framåt har bolaget en avsikt att fortsatt vara ett bolag med ökande utdelning med en tillväxtkomponent möjliggjord av tillägsförvärv och en kundnära förvaltning. Logistri har sedan bolagets grundande betalat en kvartalsvis utdelning och samtidigt haft en stark underliggande värdetillväxt.



Resultat januari - september 2025

Intäkter

Intäkterna ökade med 33,9 % till 132,3 mkr (98,8) till följd av årlig indexuppräkning och effekt av fastighetsförvärv under perioden, samt full kvartalseffekt av förvärv och omförhandlingar genomförda under 2024 och första tre kvartalen 2025. För de förvärv som genomförts under 2025 kommer resultateffekten få fullt genomslag 2026.

Fastighetskostnader

Kostnaderna i fastighetsförvaltningen ökade till 7,3 mkr (4,1). Kostnader för drift och underhåll varierar naturligt över tid och omfattar en mindre del av fastighetsportföljen, utöver detta har tilläggsförvärven ökat kostnadsbasen. Över 93 % av bolagets totala intäkter avser hyreskontrakt, trippelnettoavtal, där bolaget har inga eller mycket låga kostnader för drift och underhåll av fastigheterna.

Administrationskostnader

Administrationskostnader ökade till 13,1 mkr (8,7) jämfört med samma period föregående år, främst beroende på att bolaget har anställt personal och att fastighetsportföljen växer. Administrationskostnaderna motsvarade 9,9 % (8,8 %) av bolagets intäkter vid periodens utgång, men förväntas utgöra en minskad andel i takt med att portföljen växer och utvecklas.

Finansnetto

Finansiella intäkterna minskade under perioden till 1,2 mkr (2,9) och de finansiella kostnaderna uppgick till 44,7 mkr (19,2), vilket innebar att finansiella kostnader netto

ökade till 43,5 mkr (16,3), främst beroende på ökade räntekostnader med anledning av den obligation som emitterades i slutet av 2024, samt upptagande av nya banklån i samband med fastighetsförvärv.

Orealiserade värdeförändringar

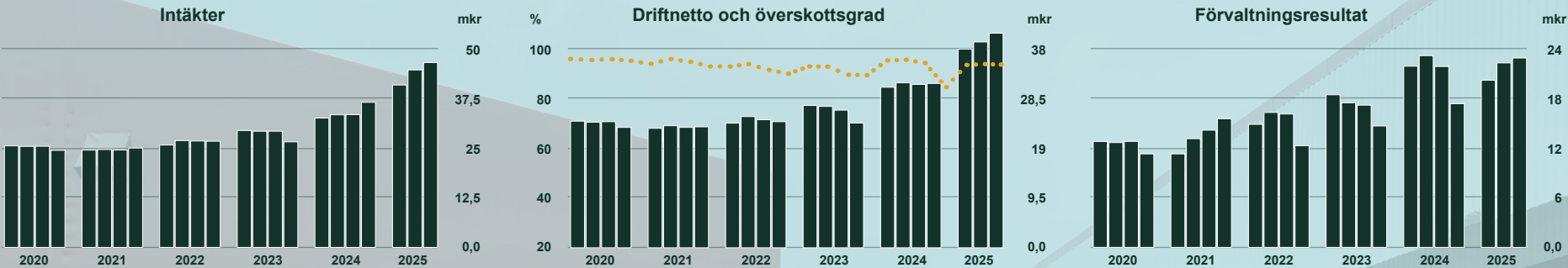
Logistris fastighetsportfölj värderas av en extern oberoende värderare per varje kvartalslut. De realiserade värdeförändringarna uppgick till 77,8 mkr (17,7). Den positiva värdeförändringen förklaras av förvaltnings- och förvärvsrelaterade aktiviteter samt föränderliga marknadsförhållanden.

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 9,0 mkr (7,5) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 22,3 mkr (6,5). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst hänförlig till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 44,8 mkr (43,1). Förvärv av förvaltningsfastigheter påverkade kassaflödet genom investeringsverksamheten med -485,0 mkr (-115,6) och investeringar i befintliga fastigheter till 64,5 mkr (8,4) hänförligt främst till nybyggnadsprojektet i Skyttbrink. Under perioden minskade likvida medel med 213,1 mkr (106,3) och likvida medel vid periodens utgång uppgick till 67,3 mkr (122,2).





Perioden
januari - september 2025

Kommentar av VD

Detta är Logistri

Resultat januari - september 2025

→ **Aktuell
intjäningsförmåga**

- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Aktien
- Finansiering
- KONCERNEN
 - Rapport över totalresultatet
 - Rapport över finansiell ställning
 - Rapport över förändring i eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning i sammandrag
 - Balansräkning i sammandrag
- Övrig information
- Definitioner
- Styrelsens intygande
- Nyckeltal

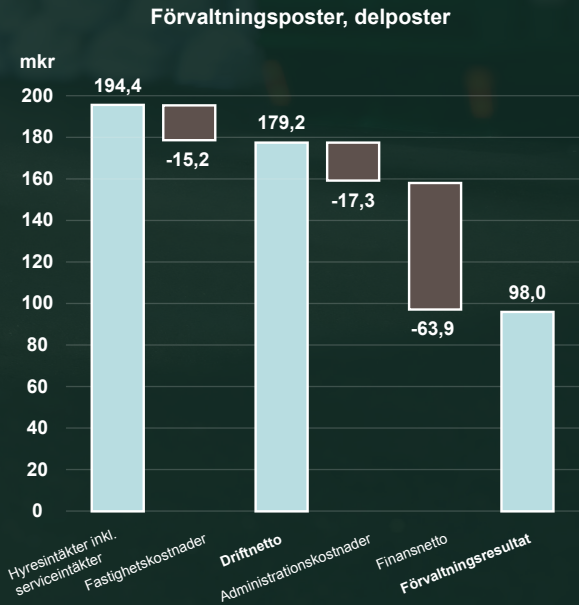
Aktuell intjäningsförmåga

För att underlätta bedömningen av bolagets intäkter och kostnader redovisas nedan den bedömda intjäningsförmågan på årsbasis i form av en ögonblicksbild med utgångspunkt från de förutsättningar som gällde per 1 oktober 2025 samt den fastighetsportfölj Logistri ägde per 1 oktober 2025.

Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende utveckling av hyror, framtida vakanser, utvecklingsprojekt eller oförutsedda kostnader. Intäkter baseras på kontrakterade intäkter på årsbasis med justering för förändringar av konsumentprisindex. Fastighetskostnader baseras på ett normalt verksamhetsår med normalt underhåll. I fastighetskostnader ingår fastighetsskatt beräknat utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens aktuella storlek.

Finansnettot har baserats på koncernens räntekostnader enligt ingångna finansierings- och räntesäkringsavtal samt rådande marknadsränta per respektive balansdag. I finansnettot ingår också kostnadsföring av uppläggningskostnader och tomträttsavgäld i enlighet med IFRS16. Kostnader av engångskaraktär är exkluderade.

Belopp i tkr	1 okt 2025	1 jan 2025
Intäkter	194 388	158 923
Fastighetskostnader	-15 185	-12 278
Driftnetto	179 203	146 646
Administrationskostnader	-17 267	-14 299
Finansnetto	-63 948	-45 894
Förvaltningsresultat	97 988	86 453
Förvaltningsresultat per aktie	1,34	11,79





Fastighetsportföljen

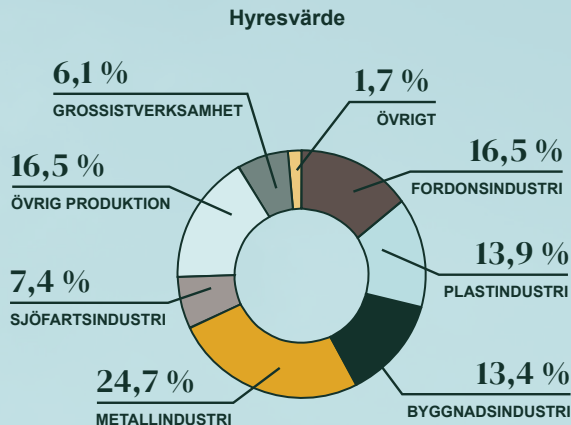
Logistris fastighetsportfölj fokuserar på fastigheter med lokaler för lätt industri, lager och entreprenadverksamhet. Totalt är 96,7 % av hyresvärdet denna typ av lokaler. Inslagen av kontor är mycket begränsade och är en integrerad del tillsammans med produktions- eller lagerlokaler.

Under 2025 har Logistris fastighetsportfölj fortsatt att växa och omfattar nu 37 fastigheter med en uthyrningsbar area om 240 117 m². Totalt har nio nya fastigheter tillträtts med en uthyrningsbar area om 33 256 m². En ytterligare fastighet, Falköping Spjutet 2, har skapats genom delning av Falköping Spjutet 1 för att möjliggöra framtida utveckling av tidigare outnyttjad mark. Portföljens lönsamhet fortsätter att öka med positiv tillväxt av driftnettot och hög uthyrningsgrad. Logistri har ett starkt driftöverskott med 92,6 % i överskottsgrad efter fastighetskostnader. Med 93,8 % långa hyresavtal med trippelnettoavtal där hyresgästerna själva svarar för den absoluta merparten av drift- och underhållskostnader har bolaget en begränsad risk för ökade kostnader i förvaltningen.

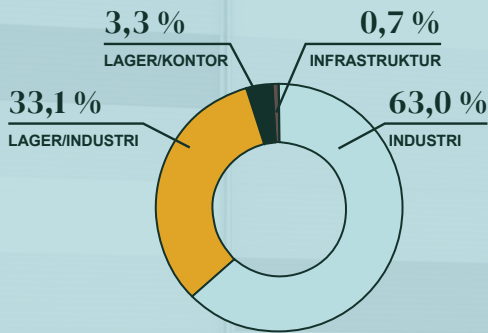
Logistri fortsätter att ha en hög uthyrningsgrad med 98,4 % av totalt hyresvärde vid utgången av året. Uthyrningsgraden påverkas av en projektvakans i Botkyrka Lärlingen 2, där uthyrningsarbete och projektplanering pågår. Samtliga övriga fastigheter i portföljen är fullt uthyrda.

Fastighetsportföljen	2025 Q3	2024
Total area, m ²	240 117	206 861
Hyresvärde, tkr	189 580	158 746
Antal fastigheter	37	27
Marknadsvärde, mkr	2 733	2 092
Uthyrningsgrad, hyra	98,4 %	98,4 %

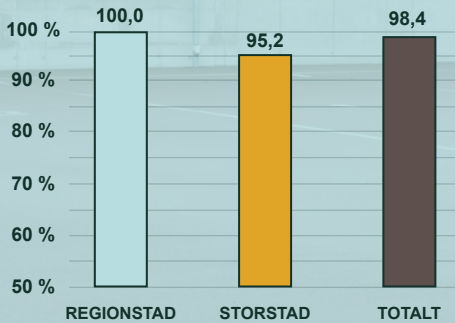
En projektfastighet, Botkyrka Skyttbrink 29, är under uppförande och kommer omfatta ytterligare 6 555 m² och var redan innan byggstart fullt uthyrd med ett 10-årigt hyresavtal. Inflyttning sker succesivt under december 2025 och början av 2026.



Fastighetsportföljen, fördelning efter lokaltyp



Ekonomisk uthyrningsgrad



→ Fastighetsportföljen

- Fastighetstransaktioner
- Pågående större utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Aktien
- Finansiering
- KONCERNEN
 - Rapport över totalresultatet
 - Rapport över finansiell ställning
 - Rapport över förändring i eget kapital
 - Rapport över kassaflöde

- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning i sammandrag
 - Balansräkning i sammandrag
- Nyckeltal
- Övrig information
- Definitioner
- Styrelsens intygande



Perioden
januari - september 2025

Kommentar av VD

Detta är Logistri

Resultat januari - september 2025

Aktuell intjäningsförmåga

→ **Fastighets-
portföljen**

Fastighetstransaktioner

Pågående större
utvecklingsprojekt

Hållbarhetsarbete och ESG

Aktien

Finansiering

KONCERNEN

Rapport över
totalresultatet

Rapport över
finansiell ställning

Rapport över förändring
i eget kapital

Rapport över kassaflöde

MODERBOLAGET

Resultaträkning
i sammandrag

Balansräkning
i sammandrag

Nyckeltal

Övrig information

Definitioner

Styrelsens intygande

Marknadsområden

Logistris fastighetsportfölj omfattar två strategiska marknadsområden, Regionstad och Storstad. Regionstad omfattar 21 större fastigheter i södra Sverige i regionala orter med stark industritradition. Storstad omfattar 16 fastigheter för lättindustri, entreprenad och lager i tillväxtzoner i anslutning till Stockholms och Göteborgs innerstäder.

Marknadsområde Regionstad omfattar bara fastigheter med lång hyrestid och trippel-nettoavtal med mycket låga förvaltningskostnader. Uthyrningsgraden i marknadsområde Regionstad är 100 % och hyresviktad återstående hyrestid (WAULT) är 8,7 år.

Marknadsområde Storstad har ett större inslag av fastigheter med utvecklingspotential i de zoner utanför stadskärnorna där lättindustriell och entreprenadverksamhet etablerar sig när tidigare stadsnära verksamhetsområden utvecklas till framför allt nya bostäder och samhällsservice. Logistri har konsekvent varit framgångsrika i utvecklingsarbetet och ökat hyresintäkterna med cirka 30 % vid nyuthyrning och omförhandlingar. Ekonomisk uthyrningsgraden i Storstad är 95,2 % och hyresviktad återstående hyrestid (WAULT) är 4,3 år. Uthyrningsgraden påverkas vid utgången av perioden av temporära vakanser i en utvecklingsfastighet där uthyrningsarbete och förhandlingar pågår för totalt 2 033 m².

Hyresgäster

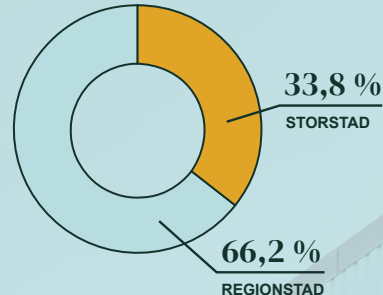
Logistri hade vid utgången av perioden 55 hyresgäster där ingen enskild hyresgäst är större än 8 % av det totala hyresvärdet.

De 10 största hyresgästerna motsvarar 54,3 % av Logistris totala hyresvärde. Hyres-avtalen för de 10 största hyresgästerna är 100 % trippelnettoavtal med en hyresviktad återstående hyrestid om 8,0 år. 86,3 % av hyresvärdet för de 10 största hyresgästerna finns i marknadsområde Regionstad.

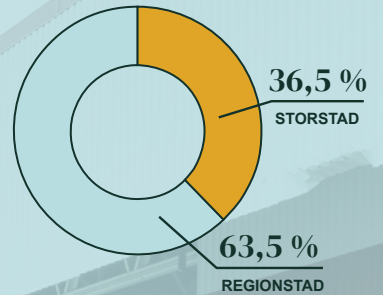
Av Logistris hyresgäster är majoriteten större, välskötta industriföretag med en lång historia i fastigheterna. Hyresgästerna representerar ett flertal branscher och industri-segment. Det ger Logistri en väl diversifierad exponering mot olika branscher och minskar den finansiella risken.

En central del av bolagets investeringsstrategi för att säkerställa ett stabilt kassaflöde är genom långa hyresavtal där hyresgästerna bär majoriteten av fastigheternas drift- och underhållskostnader. Över 93 % av bolagets totala hyresintäkter avser denna typ av hyresavtal, trippelnettoavtal, där bolaget har inga eller mycket begränsade kostnader för drift och underhåll av fastigheterna.

Hyresvärde per marknadsområde



Marknadsvärde per marknadsområde



“
Över 93 % av
Logistris hyresavtal
är trippelnetto med inga
eller mycket begränsade
kostnader för drift
och underhåll.



Fastighetstransaktioner

Genomförda fastighetsförvärv under årets första tre kvartal

- Perioden
januari - september 2025
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Resultat januari - september 2025
- Aktuell intjäningsförmåga
- Fastighetsportföljen
- Fastighets-
transaktioner
- Pågående större
utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Aktien
- Finansiering
- KONCERNEN
- Rapport över
totalresultatet
- Rapport över
finansiell ställning
- Rapport över förändring
i eget kapital
- Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
- Resultaträkning
i sammandrag
- Balansräkning
i sammandrag
- Nyckeltal
- Övrig information
- Definitioner
- Styrelsens intygande

	Nyköping	Smedjebacken	Karlstad	Malmö	Härryda	Göteborg	Södertälje	Lerum	Falkenberg	
	Fargo 6	Bokbindaren 1	Västra Torp 1:93	Spindeln 1	Solsten 1:137	Gamlestaden 74:2	Tuvängen 3	Berg 1:44	Elektrikern 2	Totalt
Hyresgäst	9 hyresgäster	Hitachi Energy Sweden AB	Entrack AB	AB Reservdelar	GBGT Box AB	Rentsafe Sverige AB	Tailored Concept By Tc AB	Mark Bric AB	Pexymek AB	
Förvärvs- värde, mkr	54	105	17	80	80	32	50	33	39	490
Uthyrningsbar area, m²	3 036	7 030	2 090	4 350	5 544	1 150	2 000	2 530	5 600	33 300
Byggnadsår	2023	2024	1984-2024	1962-2025	2011	1997-2019	2011-2017	1970-2021	1975-2012	
Tillträde	2025-03-14	2025-03-14	2025-03-14	2025-06-23	2025-04-16	2025-04-16	2025-06-27	2025-07-01	2025-09-29	
Transaktions- typ	Off market	Off market	Off market	Off market	Off market	Off market	Off market	Off market	Bred process	
Läge	Regionstad	Regionstad	Regionstad	Storstad	Storstad	Storstad	Storstad	Regionstad	Regionstad	
Fastighetstyp	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	
Uthyrningsgrad	100 %	100 %	100 %	100%	100%	100%	100%	100 %	100 %	100 %
Bransch	Byggnads & fordonsindustri	Infrastruktur	Maskinindustri	Fordonsindustri	Övrig produktion	Lager	Övrig produktion	Plastindustri	Övrig produktion	
Hyrestid, år	5,0	9,8	9,5	10,0	4,1	3,2	4,6	11,8	10,0	7,6
Hyresavtal	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	
Miljö- certifierad	✓	✓	✓		✓					



Nyköping
Fargo 6

Smedjebacken
Bokbindaren 1

Karlstad
Västra torp 1:93

Malmö
Spindeln 1

Härryda
Solsten 1:137

Göteborg
Gamlestaden 74:2

Södertälje
Tuvängen 3

Lerum
Berg 1:44

Falkenberg
Elektrikern 2



Perioden	januari - september 2025
Kommentar av VD	
Detta är Logistri	
Resultat januari - september 2025	
Aktuell intjäningsförmåga	
Fastighetsportföljen	
→ Fastighets- transaktioner	
Pågående större utvecklingsprojekt	
Hållbarhetsarbete och ESG	
Aktien	
Finansiering	
KONCERNEN	
Rapport över totalresultatet	
Rapport över finansiell ställning	
Rapport över förändring i eget kapital	
Rapport över kassaflöde	
MODERBOLAGET	
Resultaträkning i sammandrag	
Balansräkning i sammandrag	
Nyckeltal	
Övrig information	
Definitioner	
Styrelsens intygande	

Avtalade förvärv med tillträde efter periodens utgång

	Norrtälje Görla 9:25	Vänernsborg Stallet 18	Gislaved Ölmestad 8:261	Tranås Traktorn 2 & 6	Ludvika Gonås 1:178 & 1:181	Totalt
Hyresgäst	Ahlberg Cameras AB	Wiretronic AB	Rullpack AB	Strömsholmen AB	Hitachi Energy Sweden AB	
Förvärvs- värde, mkr	45	130	69	94	1 254	1 592
Uthyrnings- bar area, m²	2 139	5 996	10 990	13 150	103 000	135 275
Byggnadsår	2026	2026	1998	1964-2024	2027	
Avtalades	2025-03-03	2025-03-03	2025-07-01	2025-10-23	2027	
Planerat tillträde	Q2 2026	Q2 2026	2025-10-28	2025-11-04	Q1 2026	
Transaktions- typ	Off market	Off market	Off market	Off market	Off market	
Läge	Regionstad	Regionstad	Regionstad	Regionstad	Regionstad	
Fastighetstyp	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	Lättindustri/lager	Lättindustri/ lager	
Uthyrnings- grad	100%	100%	100 %	100 %	100 %	100 %
Bransch	Övrig produktion	Fordonsindustri	Plastindustri	Övrig produktion	Fordonsindustri	
Hyrestid, år	8,0	15,0	8,6	20,0	15,0	14,8
Hyresavtal	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	
Miljö- certifierad	✓	✓			✓	





Perioden	januari - september 2025
Kommentar av VD	
Detta är Logistri	
Resultat januari - september 2025	
Aktuell intjäningsförmåga	
Fastighetsportföljen	
Fastighetstransaktioner	
→ Pågående större utvecklingsprojekt	
Hållbarhetsarbete och ESG	
Aktien	
Finansiering	
KONCERNEN	
Rapport över totalresultatet	
Rapport över finansiell ställning	
Rapport över förändring i eget kapital	
Rapport över kassaflöde	
MODERBOLAGET	
Resultaträkning i sammandrag	
Balansräkning i sammandrag	
Nyckeltal	
Övrig information	
Definitioner	
Styrelsens intygande	

Pågående större utvecklingsprojekt

Botkyrka Skyttbrink 29

Logistris hittills största utvecklingsprojekt löper enligt plan och byggnadsarbetena har startat. På fastigheten uppför Logistri en ny byggnad om 6 555 m² för lager, logistik och lättindustri med en generell planlösning och 12 meters fri invändig takhöjd. Movator AB har kontrakterats som ny hyresgäst för hela byggnaden med ett 10-årigt trippelnettoavtal. Inflyttning kommer ske i två etapper, i slutet av 2025 och under kvartal 1 2026. Byggnaden kommer att uppföras som en miljöbyggnad med en solcellsanläggning och ett modernt system för EV-laddning för tyngre fordon.

Den tidigare byggnaden på fastigheten totalförstördes i en brand hösten 2023 och omfattades av 5 720 m² lokalarea, var fullvärdesförsäkrad samt omfattades av en treårig hyresbortfallsförsäkring.



Illustration av ny byggnad Botkyrka Skyttbrink 29

Tingsryd - Utbyggnad och ny detaljplan

Tillsammans med vår hyresgäst Orthex har ett planarbete bedrivits för att utöka möjlig byggnads- och markanläggningsarea. Orthex har en stabil och lönsam tillväxt som har initierat det gemensamma arbetet med att ge verksamheten rationella förutsättningar för fortsatt utveckling på fastigheten. Syftet med detaljplanen är att förbättra logistikförutsättningarna för industriverksamheten och möjliggöra utbyggnad av bland annat lager/produktionsanläggningen genom att ta bort delar av den prickmark som begränsar utbyggnadsmöjligheterna. Som en del av planen möjliggörs även förbättrad in- och utfart från fastigheten. Arbetet med planering tillsammans med hyresgästen för utbyggnad pågår för beslut senare under 2026.



Skrafferad yta visar möjligt område för expansion

Falköping

Fastigheterna Falköping Falevi 2:1 och Spjutet 1 har ett centralt läge i Falköping med cirka 1 km till centrum och i anslutning till RV 46 och 47. Fastigheten har ett större outnyttjat markområde som är möjligt att exploatera med ytterligare byggnadsvolymer inom nuvarande detaljplan. En avstyckning har genomförts och en ny fastighet, Falköping Spjutet 2, har därigenom bildats. Den nya fastigheten omfattar tidigare outnyttjad mark som nu kan utvecklas till ny användning. De möjliga nya byggnaderna bedöms främst omfatta lokaler för industri eller logistik.



Skrafferad yta visar möjligt område för expansion

Örebro - Planprogram för Holmen

Fastigheten Tackjärnet 3 i Holmens industriområde ligger mycket centralt i direkt närhet till Örebro Centralstation och med omgivande småhusbebyggelse. Fastighetens läge i området är av strategisk betydelse då det ligger närmast befintlig stadsbebyggelse och angränsande fastigheter kommer inte kunna exploateras före det att Logistris fastighet utvecklas.

Området är prioriterat av Örebro kommun för omvandling till huvudsakligen bostäder och samhällsservice i stadsmiljö, vilket medger ett relativt högt exploateringsstal när fastigheten utvecklas. Kommunens arbete med planprogram pågår och beslut om att inleda detaljplanarbetet väntas under 2026. Den nya detaljplanen beräknas antas inom 5-7 år då även Logistri projektplanering har detaljerats och en bygglovsprocess kan inledas.

Genomförandet av planen innebär en möjlighet att konvertera befintlig industrianvändning från cirka 22 000 m² till 78 000 m² BTA bostäder. Befintlig byggnadsstruktur ändras till sex kvarter med varierande byggnadshöjd som anpassas till omgivande bebyggelse.



Studie av bostadsutvecklingsprojekt



Perioden	januari - september 2025
Kommentar av VD	
Detta är Logistri	
Resultat januari - september 2025	
Aktuell intjäningsförmåga	
Fastighetsportföljen	
Fastighetstransaktioner	
Pågående större utvecklingsprojekt	
→ Hållbarhetsarbete och ESG	
Aktien	
Finansiering	
KONCERNEN	
Rapport över totalresultatet	
Rapport över finansiell ställning	
Rapport över förändring i eget kapital	
Rapport över kassaflöde	
MODERBOLAGET	
Resultaträkning i sammandrag	
Balansräkning i sammandrag	
Nyckeltal	
Övrig information	
Definitioner	
Styrelsens intygande	

Hållbarhetsarbete och ESG

Logistris affärsverksamhet ska bedrivas på ett ansvarsfullt sätt och ESG-frågor är en central och viktig del av Logistris verksamhet och vägs in i bolagets lönsamhetsmål. Logistri ska leva upp till högt ställda förväntningar på en sund och etiskt hållbar affärsverksamhet genom styrning, transparens och kunskap om lagar, regler samt god branschstandard. Logistri ska arbeta för att bolagets miljöpåverkan är så begränsad som praktiskt möjligt. Detta inkluderar även bolagets hyresgäster och samarbetspartners, i den mån bolaget kan påverka dessa.

Fastighetsägarnas hållbarhetsarbete handlar till stor del om energianvändningen i hyresgästernas verksamhet, speciellt för de fastighetsbolag som inte har en omfattande projektutvecklings-verksamhet. Solceller, LED-belysning, driftstyrning, värmepumpar och el-laddstolpar för bilar är exempel på investeringar som Logistri har valt att utvärdera.

Driftoptimering medför vinster för Logistri, hyresgästerna, miljön och leder till långsiktigt förbättrade driftnetton. I förlängningen minskar det hyresgästernas kostnader, gör fastigheterna attraktivare för nya hyresgäster och minskar restvärdesrisken. Över tid ska majoriteten av bolagets fastigheter vara miljöcertifierade och vid nyproduktion ska byggnader miljöcertifieras med som lägst nivå BREEAM Very Good eller motsvarande.

Periodens hållbarhetsarbete

Arbetet med praktiskt hållbarhetsarbete har under perioden fortsatt med bland annat möjliga investeringar i solcellsanläggningar förhandlats och pågår, laddstationer för bilar genomförts. Arbetet med att miljöcertifiera flera byggnader, överenskomma om "gröna" hyresavtal pågår som en del i den långsiktiga hållbarhetsplaneringen. Sammantaget ska bolaget prioritera de förvaltningsåtgärder som har en positiv effekt på miljö och samhälle, samtidigt som åtgärderna och investeringarna ska vara kloka ur ett förvaltningsekonomiskt perspektiv.

Under perioden har följande åtgärder genomförts:

- Ytterligare ett solcellsprojekt har beslutats med beräknad driftsättning under våren 2026
- Certifiering (BREEAM in Use, Very Good eller Excellent) pågår för flera av bolagets fastigheter. I samband med certifiering genomförs även klimatriskanalyser.
- Utveckling av bolagets ESG-plattform i enlighet med CSRD pågår.
- Bolaget har under året driftsatt ett stödsystem för att kunna mäta och analysera mediaförbrukning från både fastighetsrelaterad och produktionsrelaterad förbrukning. Detta innebär bättre ESG-rapportering idag och smartare samarbete med hyresgäster i morgon.
- Under 2026 planeras att genomföra energideklarationer för de fastigheter som inte har aktuella deklarerationer. I samband med detta utförs energikartläggning.
- Under perioden har fyra miljöcertifierade fastigheter tillträtts.

För ytterligare information om bolagets hållbarhetsarbete hänvisas till bolagets årsredovisning och kommande rapporter.





Perioden januari - september 2025
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Resultat januari - september 2025
Aktuell intjäningsförmåga
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
→ Aktien
Finansiering
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring i eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning i sammandrag
Balansräkning i sammandrag
Nyckeltal
Övrig information
Definitioner
Styrelsens intygande

Aktien

Logistri Fastighets AB (publ) är noterat på Spotlight Stock Market. Bolaget hade vid periodens utgång 1 552 aktieägare (1 388) varav styrelsen i Logistri representerar cirka 34 % av kapital och röster.

Nya aktieklasser och antal aktier

Extra bolagsstämma beslutade den 13 juni 2025 om ändring av bolagsordningen för införande av två aktieklasser, A-aktier och B-aktier, samt nytt antal aktier genom aktiesplit. Syftet med införandet av ytterligare en aktieklass är att ge Logistri ytterligare flexibilitet vid anskaffandet eget kapital och att öka likviditeten i en aktieserie. I samband med införandet av aktieklasserna delas varje befintlig aktie i Bolaget upp i en (1) A-aktie och nio (9) B-aktier. Sista dag för handel i Logistris befintliga aktie var 1 juli 2025 och första dag för handel i A-aktier och B-aktier var 2 juli 2025. Det registrerade aktiekapital uppgår per 2 juli 2025 till 7 335 000 kr fördelat på 73 350 000 aktier.

Utdelning 2025

Årsstämman den 24 april 2025 beslutade att till aktieägarna utdela ett belopp om 5,20 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 38 142 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Utdelningen kommer inte att påverkas av införandet av två aktieklasser, det ökade antalet aktier i Logistri innebär att resterande utdelning fördelas med en tiondel (1/10) var per aktie genom att 0,13 kronor utbetalas per aktie med start i samband med utdelningsbetalningen som har avstämningsdag den 30 september 2025. Bolaget har som mål att utbetala en utdelning om 30-50 % av årets resultat med beaktande av orealiserad värdeförändring och kassaflöde från den löpande verksamheten.

Optionsprogram

Årsstämman den 24 april 2025 beslutade att inrätta ett teckningsoptionsbaserat incitamentsprogram genom emission av teckningsoptioner av serie 2025/2029 till bolaget, eller av bolaget anvisat dotterbolag, och godkänner överlåtelse av teckningsoptioner till vissa medarbetare inom koncernen. Optionsprogrammet har inte lett till någon utspädning per periodens utgång.

Bemyndigande

Årsstämman den 24 april 2025 beslutade om bemyndigande för styrelsen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av totalt högst 3 667 500 nya aktier i bolaget. Med anledning av nytt antal aktier med anledning av aktiesplit, uppgår bemyndigandet till 36 675 000 aktier.

Största aktieägare per 30 september 2025

Namn	Andel av kapital	Andel av röster	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier
Henrik Viktorsson med bolag	24,25 %	24,25 %	1 778 893	16 010 037	17 788 930
Nordnet Pensionsförsäkring	11,32 %	11,21 %	812 466	7 492 983	8 305 449
Mattias Ståhlgren	6,97 %	6,96 %	510 000	4 600 000	5 110 000
Avanza Pension	5,67 %	5,60 %	405 495	3 754 207	4 159 702
Patrik von Hacht	3,89 %	3,89 %	285 000	2 565 000	2 850 000
GADD & Cie S.A.	3,05 %	3,05 %	223 500	2 011 500	2 235 000
Anders Carlsson	2,53 %	2,53 %	185 346	1 668 114	1 853 460
Swedbank Försäkring	2,43 %	2,39 %	171 811	1 614 018	1 785 829
Göran Källebo	2,27 %	2,27 %	166 175	1 495 575	1 661 750
Ulf Jönsson	2,04 %	2,04 %	150 000	1 350 000	1 500 000
Summa tio största aktieägarna	64,42 %	64,18 %	4 688 686	42 561 434	47 250 120
Övriga aktieägare	35,58 %	35,82 %	2 646 314	23 453 566	26 099 880
Totalt	100,00 %	100,00 %	7 335 000	66 015 000	73 350 000

Nyckeltal ¹	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	2024-2025	2024
Antal utestående aktier vid periodens slut	73 350 000	7 335 000	73 350 000	7 335 000	73 350 000	7 335 000
Genomsnittligt antal aktier	73 350 000	7 335 000	73 350 000	7 335 000	73 350 000	7 335 000
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,90	0,92	0,31	0,30	1,13	1,16
Periodens resultat per aktie, kr	1,43	0,97	0,48	0,24	1,34	0,88
Eget kapital per aktie, kr	15,32	14,49	15,32	14,49	15,32	14,40
Substansvärde per aktie, kr	17,26	16,14	17,26	16,14	17,26	16,03

¹ Nyckeltalen 2024 är justerade för aktiesplit



- Perioden
januari - september 2025
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Resultat januari - september 2025
- Aktuell intjäningsförmåga
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större
utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Aktien

→ Finansiering

- KONCERNEN
 - Rapport över
totalresultatet
 - Rapport över
finansiell ställning
 - Rapport över förändring
i eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning
i sammandrag
 - Balansräkning
i sammandrag
- Nyckeltal
- Övrig information
- Definitioner
- Styrelsens intygande

Finansiering

Eget kapital

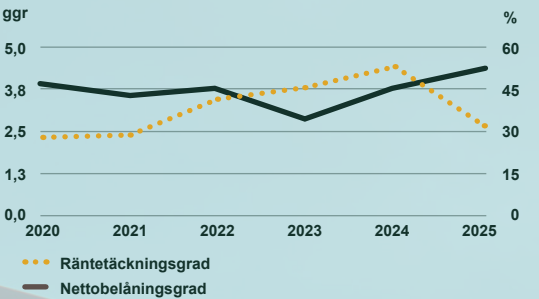
Eget kapital i koncernen uppgick till 1 124 mkr (1 063) och har under perioden ökat netto med 68 mkr genom ett positivt totalresultat om 105 mkr, beslutad utdelning om -38 mkr samt 0,8 mkr hänförligt till teckningsoptionsprogrammet.

Räntebärande skulder

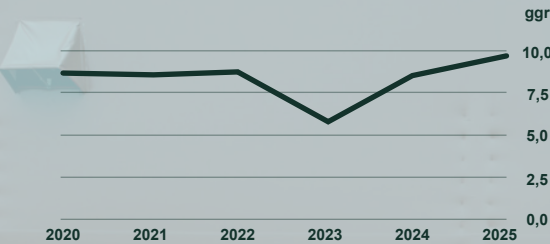
Logistris räntebärande skulder uppgick till 1 512 mkr (769) nominellt och består av säkerställd extern skuldfinansiering och banklån om 1 218 mkr (769), motsvarande 80,6 % (100) av den totala räntebärande skulden. Logistris kreditgivare bestod av M&G Investment Management Limited, Swedbank, Nordea, Danske Bank och Sörmlands Sparbank. Räntebärande obligationslån uppgick vid periodens utgång till nominellt 293 mkr (0), motsvarande 19,4 % (0) av den totala räntebärande skulden, och utgörs av en senior icke säkerställd grön obligation inom ett ramverk om 600 mkr.

Nyckeltal finansiering	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	2024-2025	2024
Soliditet, %	38,9	53,0	38,9	53,0	38,9	42,9
Belåningsgrad, %	55,7	44,4	55,7	44,4	55,7	59,2
Avkastning på eget kapital, %	12,9	9,1	12,7	6,7	9,0	6,2
Genomsnittlig kapitalbindnings-tid, år	1,6	1,8	1,6	1,8	1,6	2,1
Genomsnittlig ränte-bindningstid, år	1,4	1,8	1,4	1,8	1,4	1,4
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	3,90	2,95	3,90	2,95	3,90	3,96
Räntetäcknings-grad, ggr	2,5	4,9	2,4	4,9	2,6	4,4
Nettoskuld, mkr	1 421 355	626 016	1 421 355	626 016	1 421 355	930 906
Nettobelånings-grad, %	52,0	38,9	52,0	38,9	38,9	44,5
Skuldkvot, ggr	9,7	5,6	9,1	5,6	10,5	8,5

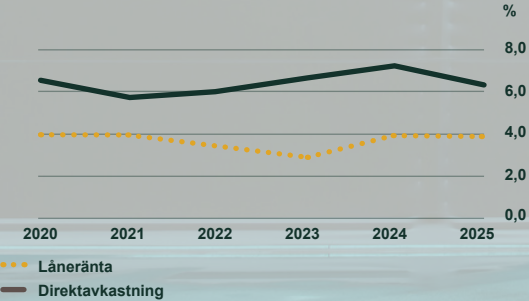
Nettobelånings- och räntetäckningsgrad



Skuldkvot



Direktavkastning och låneränta





- Perioden
januari - september 2025
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Resultat januari - september 2025
- Aktuell intjäningsförmåga
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större
utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Aktien

→ Finansiering

- KONCERNEN
 - Rapport över
totalresultatet
 - Rapport över
finansiell ställning
 - Rapport över förändring
i eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning
i sammandrag
 - Balansräkning
i sammandrag
- Nyckeltal
- Övrig information
- Definitioner
- Styrelsens intygande

Kapital- och räntebindning

För Logistri uppgick kapitalbindningstiden för räntebärande skulder till 1,6 år (1,8), inga förfall föreligger under 2025 bortsett från löpande avtalsenliga amorteringar. Genomsnittlig ränta uppgick vid periodens utgång till 3,90 % (2,95) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,4 år (1,8). Logistri hade vid periodens utgång ingått räntesäkringar om ett nominellt belopp om 1 565 mkr (0) och avsåg ränteswappar och räntekorridor med en genomsnittlig återstående löptid om 4,2 år.

Disponibel likviditet

Likvida medel uppgick till 67 mkr (122). Logistri har en revolverande kreditfacilitet om 39 mkr (0) som är per periodens utgång i sin helhet nyttjad. Bolagets disponibla likviditet uppgick därmed till 67 mkr (122) per periodens utgång.

Refinansiering 2025

Den 29 september ingick Logistri ett låneavtal med en total lånevolym om 959 mkr med en svensk bank med utbetalning den 17 oktober. Lånet användes för att bland annat återbetala lån hos M&G med förfall 2026-07-20. Det nya lånet utökar koncernens lån och ger 185 mkr i likviditet som kan användas för värdeskapande investeringar i fastigheter. Lånet har en kapitalbindning om 3,5 år och utökar koncernens kapitalbindning till i genomsnitt 3,0 år. Inom ramen för Logistris långsiktiga finansieringsstrategi har 94 % av lånebeloppet räntesäkrats genom derivat. Lånet utökar Logistris räntebindning till en genomsnittlig löptid om 2,8 år. Den genomsnittliga räntan efter refinansieringen för

koncernen uppgår till 4,3 procent och den genomsnittliga löptiden på Logistris derivat-instrument till 4,2 år.

Finanspolicy

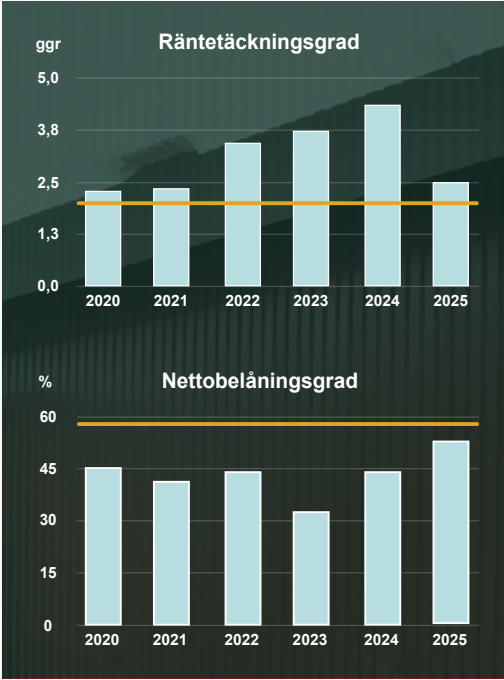
Logistris finanspolicy syftar till att säkerställa ett proaktivt och kontinuerligt arbete med att tillse att bolaget har tillgång till långsiktigt eget och lånat kapital till lägsta kostnad utifrån önskade risknivåer, underliggande tillgångar och utifrån marknadsförutsättningar. Den syftar också till att minimera risker förenade med finansiering och därför har följande riktlinjer tagits fram

- Nettobelåningsgrad ska över tid uppgå till högst 58 %
- Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2 år
- Obligationer ska maximalt uppgå till 20 % av den totala lånevolymen
- Räntesäkring ska på 1-3 års sikt uppgå till 50-100 % och på 4-5 års sikt 30-70%
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,0 ggr

Avsteg från riktlinjerna kan göras under perioder i syfte att ta tillvara på attraktiva affärsmöjligheter, med den långsiktiga strävan att åter uppfylla dem.

Förfalloår	Kapitalbindning				Räntebindning	
	Banklån, mkr	Obligationslån, mkr	Totala räntebärande skulder, mkr ¹	Andel, %	Räntebindning, mkr	Snittränta, %
2025	-	-	-	-	86	3,69
2026	774	-	774	51	774	2,95
2027	142	300	442	29	442	5,65
2028	287	-	287	19	-	-
>2029	19	-	19	1	220	3,85
Summa	1 222	300	1 522	100	1 522	3,90
Skuldportfölj	Belopp, mkr	Genomsnittlig marginal, %	Genomsnittlig totalränta, %	Genomsnittlig amortering, %	Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	
Extern skuldfinansiering	774	2,50	2,95	-	0,80	
Banklån	448	1,59	3,90	1,76	2,49	
Obligationslån	300	3,90	6,37	-	2,15	
Summa	1 522	2,51	3,90	0,52	1,56	

¹ Skillnaden i totala räntebärande skulder mellan tabellerna ovan och koncernens balansräkning förklaras av periodiserade uppläggningsavgifter





Rapport över totalresultatet i sammandrag

Koncernen

Belopp i tkr	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	2024-2025	2024
Intäkter	132 257	98 758	46 789	33 216	168 554	135 057
Drift- och underhållskostnader	-7 265	-4 134	-2 637	-1 588	-11 643	-8 512
Fastighetsskatt	-2 498	-2 042	-857	-692	-3 292	-2 836
Driftnetto	122 494	92 582	43 295	30 936	153 619	123 709
Administrationskostnader	-13 087	-8 738	-4 309	-3 041	-18 135	-13 787
Finansiella intäkter	1 180	2 928	88	481	2 700	4 449
Finansiella kostnader	-44 687	-19 238	-16 128	-6 318	-54 752	-29 304
Ränta leasingsskuld	-195	-195	-65	-65	-259	-259
Förvaltningsresultat	65 705	67 339	22 881	21 993	83 173	84 808
Övriga jämförelsestörande poster	-	-	-	-	-47 800	-47 800
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	77 758	17 657	23 738	-989	103 539	43 438
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	-7 224	-	-2 828	-	-7 278	-54
Resultat före skatt	136 239	84 996	43 791	21 004	131 634	80 392
Aktuell skatt	-8 979	-7 500	-3 000	-2 500	-12 447	-10 968
Uppskjuten skatt	-22 271	-6 526	-5 594	-948	-20 779	-5 034
Periodens resultat	104 989	70 970	35 197	17 556	98 408	64 390
Resultat per aktie, kr ¹	1,43	0,97	0,48	0,24	1,34	0,88
Resultat per aktie efter utspädning, kr ¹	1,43	0,97	0,48	0,24	1,34	0,88
Genomsnittligt antal aktier, tusental	73 350	7 335	73 350	7 335	73 350	7 335

¹ Nyckeltalen 2024 är justerade för aktiesplit





Perioden
januari - september 2025
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Resultat januari - september 2025
Aktuell intjäningsförmåga
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Finansiering
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
→ Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring i eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning i sammandrag
Balansräkning i sammandrag
Nyckeltal
Övrig information
Definitioner
Styrelsens intygande

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	30 sep 2025	31 dec 2024	30 sep 2024
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 732 515	2 092 689	1 744 481
Nyttjanderättstillgång	4 919	4 919	4 919
Maskiner och inventarier	168	62	45
Summa anläggningstillgångar	2 737 602	2 097 670	1 749 445
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	815	267	-
Övriga kortfristiga fordringar	56 759	68 929	117 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 564	16 424	15 233
Likvida medel	67 336	280 471	122 230
Summa omsättningstillgångar	148 474	366 091	254 903
Summa tillgångar	2 886 076	2 463 761	2 004 348

<i>Belopp i tkr</i>	30 sep 2025	31 dec 2024	30 sep 2024
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	7 335	7 335	7 335
Övrigt tillskjutet kapital	655 002	654 246	654 246
Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	461 203	394 356	400 936
Totalt eget kapital	1 123 540	1 055 937	1 062 517
Långfristiga skulder			
Skulder till finansinstitut	393 423	909 838	770 322
Obligationslån	293 100	291 445	-
Långfristig leasingskuld	4 919	4 919	4 919
Övriga långfristiga skulder	7 278	54	-
Uppskjutna skatteskulder	142 674	119 640	121 363
Summa långfristiga skulder	841 394	1 325 896	896 604
Kortfristiga skulder			
Skulder till finansinstitut	825 012	25 574	-
Checkräkningskredit	39 400	-	-
Leverantörsskulder	3 470	15 961	7 316
Aktuella skatteskulder	-	6 334	630
Övriga kortfristiga skulder	22 879	11 747	24 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 381	22 312	12 711
Summa kortfristiga skulder	921 142	81 928	45 227
Summa skulder	1 762 536	1 407 824	941 831
Summa eget kapital och skulder	2 886 076	2 463 761	2 004 348



Rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	30 sep 2025	31 dec 2024
Eget kapital vid periodens ingång	1 055 937	1 029 689
Totalresultat för perioden	104 989	64 390
Teckningsoptionsprogram	756	-
Utdelning	-38 142	-38 142
Eget kapital vid periodens utgång	1 123 540	1 055 937

Rapport över kassaflöde i sammandrag

Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
	2025	2024	2025	2024	2024-2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	65 705	67 339	22 881	21 993	83 173	84 808
Ej kassaflödespåverkande poster	4 548	1 648	1 558	563	5 304	2 405
Betald skatt	-14 080	-15 602	-2 760	-3 897	-11 298	-12 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	56 173	53 385	21 679	18 659	77 179	74 393
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Ökning/minskning av kundfordringar	4 238	543	4 039	192	5 382	1 687
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	18 397	-11 465	17 117	1 116	15 122	-14 742
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-20 780	5 165	-16 632	2 729	-12 659	13 286
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-13 210	-4 465	-24 715	1 987	-11 482	-2 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 818	43 163	1 488	24 683	73 542	71 887
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-485 043	-115 633	-65 794	-7 600	-772 673	-403 264
Investeringar i befintliga fastigheter	-64 484	-8 400	-25 376	-4 891	-73 568	-17 484
Förvärv av inventarier	-130	-21	-22	-15	-150	-41
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-549 657	-124 054	-91 192	-12 506	-846 391	-420 789
Finansieringsverksamheten						
Teckningsoptioner	756	-	-	-	756	-
Utdelning	-28 607	-25 184	-9 536	-9 536	-38 144	-34 719
Upptagna lån	308 386	-251	40 048	-	753 612	445 225
Checkräkningskredit	39 400	-	-	-	39 400	-
Amortering	-25 223	-	-1 911	-	-25 423	-200
Uppläggningskostnader	-3 008	-	-737	-	-12 246	-9 489
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	291 704	-25 435	27 864	-9 536	717 955	400 817
Periodens kassaflöde	-213 135	-106 326	-61 840	2 641	-54 894	51 915
Likvida medel vid periodens början	280 471	228 556	129 176	119 589	122 230	228 556
Likvida medel vid periodens slut	67 336	122 230	67 336	122 230	67 336	280 471



Resultaträkning i sammandrag

Moderbolaget

Belopp i tusentals kronor, tkr	Jan-sep		Jul-sep	
	2025	2024	2025	2024
Nettoomsättning	3 491	4 226	1 146	1 450
Administrationskostnader	-12 649	-8 056	-4 217	-2 617
Rörelseresultat	-9 158	-3 831	-3 071	-1 166
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8 736	7 558	2 732	2 016
Finansiella kostnader	-17 606	-	-6 244	-
Resultat efter finansiella poster	-18 027	3 727	-6 584	850
Resultat före skatt	-18 027	3 727	-6 584	850
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-18 027	3 727	-6 584	850

Balansräkning i sammandrag

Moderbolaget

Belopp i tusentals kronor, tkr	30 sep 2025	31 dec 2024
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	138 601	97 567
Maskiner och inventarier	65	43
Långfristiga fordringar koncernföretag	487 205	365 406
Summa anläggningstillgångar	625 871	463 016
Kortfristiga fordringar koncernföretag	203 008	176 004
Övriga kortfristiga fordringar	2 405	705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 580	15 831
Kassa och bank	5 484	217 177
Summa omsättningstillgångar	213 479	409 717
Summa tillgångar	839 349	872 733
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	7 335	7 335
Fritt eget kapital	450 632	506 046
Eget kapital	457 967	513 381
Obligationslån	293 100	291 445
Långfristiga skulder	293 100	291 445
Leverantörsskulder	506	2 850
Kortfristiga skulder koncernföretag	22 381	50 615
Checkräkningskredit	39 400	-
Övriga kortfristiga skulder	19 325	9 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 670	4 740
Summa kortfristiga skulder	88 282	67 907
Summa skulder	381 382	359 353
Summa eget kapital och skulder	839 349	872 733



Nyckeltal

Koncernen

- Perioden
januari - september 2025
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Resultat januari - september 2025
- Aktuell intjäningsförmåga
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större
utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Aktien
- Finansiering
- KONCERNEN
 - Rapport över
totalresultatet
 - Rapport över
finansiell ställning
 - Rapport över förändring
i eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning
i sammandrag
 - Balansräkning
i sammandrag
- Nyckeltal
- Övrig information
- Definitioner
- Styrelsens intygande

	Jan-sep		Jul-sep		Okt-sep	Jan-dec
<i>tkr, om inget annat anges</i>	2025	2024	2025	2024	2024-2025	2024
Fastighetsrelaterade						
Antal fastigheter, st	37	21	37	21	37	27
Uthyrningsbar area, m²	240 117	187 142	240 117	187 142	240 117	206 861
Fastigheternas verkliga värde	2 732 515	1 744 481	2 732 515	1 744 481	2 732 515	2 092 689
Fastigheternas verkliga värde, kr/m²	11 380	9 322	11 380	9 322	11 380	10 151
Hyresvärde	189 580	134 204	189 580	134 204	189 580	158 746
Hyresvärde, kr/m²	790	717	790	717	790	770
Återstående hyrestid, år	7,04	6,60	7,04	6,60	7,04	7,22
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	97,6	98,6	97,6	98,6	98,4
Ytmässig uthyrningsgrad, %	99,2	98,7	99,2	98,7	99,2	99,1
Direktavkastning, %	6,4	7,2	6,3	7,1	6,3	7,2
Överskottsgrad, %	92,6	93,8	92,5	93,1	91,1	91,6
Aktierelaterade						
Antal utestående aktier vid periodens slut	73 350 000	7 335 000	73 350 000	7 335 000	73 350 000	7 335 000
Genomsnittligt antal aktier	73 350 000	7 335 000	73 350 000	7 335 000	73 350 000	7 335 000
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,90	0,92	0,31	0,30	1,13	1,16
Periodens resultat per aktie, kr	1,43	0,97	0,48	0,24	1,34	0,88
Eget kapital per aktie, kr	15,32	14,49	15,32	14,49	15,32	14,40
Substansvärde per aktie, kr	17,26	16,14	17,26	16,14	17,26	16,03
Finansiella						
Soliditet, %	38,9	53,0	38,9	53,0	38,9	42,9
Belåningsgrad, %	55,7	44,4	55,7	44,4	55,7	59,2
Avkastning på eget kapital, %	12,9	9,1	12,7	6,7	9,0	6,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	1,6	1,8	1,6	1,8	1,6	2,1
Genomsnittlig räntebindningstid, år	1,4	1,8	1,4	1,8	1,4	1,4
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	3,90	2,95	3,90	2,95	3,90	3,96
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	4,9	2,4	4,9	2,6	4,4
Nettoskuld	1 421 355	626 016	1 421 355	626 016	1 421 355	930 906
Nettobelåningsgrad, %	52,0	35,9	52,0	35,9	52,0	44,5
Skuldkvot, ggr	9,7	5,6	9,1	5,6	10,5	8,5

Nyckeltalen 2024 är justerade för aktiesplit



Perioden januari - september 2025
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Resultat januari - september 2025
Aktuell intjäningsförmåga
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Finansiering
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring i eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning i sammandrag
Balansräkning i sammandrag
Nyckeltal
→ Övrig information
Definitioner
Styrelsens intygande

Övrig information

Logistri Fastighets AB (publ), med organisationsnummer 559122-8654, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga, utveckla och förvalta fastigheter för lager- och lätt industri i Sverige och Norden.

Anställda

Koncernen har haft fem anställda under perioden, bolagets verkställande direktör, CFO, fastighetschef, teknisk förvaltare och en affärsutvecklare. Bolagsförvaltning utfördes genom managementavtal av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntekostnader respektive ränteintäkter på interna lån om samt debitering av business- och property management fee samt revision. Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen. Pareto Business Management AB har inget ägande eller bestämmande inflytande men utgör närstående part till Logistri Fastighets AB enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästers obestånd eller uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drift- och underhållskostnader då ca 93 % av fastigheterna är uthyrda med trippelnettoavtal där ansvar för löpande drift och underhåll samt fastighetsskatt ligger på hyresgästen och endast planerat underhåll (bärande konstruktion, tak fasader, installationer) är fastighetsägarens ansvar. I nio av koncernens fastigheter ansvarar även hyresgästerna för planerat underhåll.

Redovisningsprinciper

Logistri Fastighets AB (publ) tillämpar IFRS Accounting Standards sådana de antagits av EU. Denna rapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Logistri Fastighets ABs årsredovisning 2024, sid 46.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen samt två delårsrapporter.

Revision

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Väsentliga händelser under periodens föregående kvartal

Den 13 januari 2025 tillträdde Sofia Aasvold tjänsten som fastighetschef. Den 3 mars ingick bolaget avtal om förvärv av fem lättindustrifastigheter till ett värde om 350 mkr med en total uthyrningsbar area om 20 291 m² och årlig hyresintäkt om 27,7 mkr. Den 14 mars tillträdde tre av fastigheterna med ett sammanlagt värde om 176 mkr. Fastigheterna är belägna i Smedjebacken, Nyköping, Karlstad, Norrtälje och Vänersborg. I april förvärvades och tillträdde två fullt uthyrda fastigheter i Göteborg för 113 mkr. Total uthyrningsbar area är 6 700 m² och årligt hyresvärde uppgår till 7,1 mkr. Genomsnittlig kontraktlängd uppgår till ca 4 år. I juni tillträdde två fastigheter, Södertälje Tuvängen 3 respektive Malmö Spindeln 19 med totalt fastighetsvärde om 130 mkr. De två fastigheterna omfattar en total uthyrningsbar area om ca 6 350 m². Årlig hyresintäkt uppgår till 8,9 mkr med en återstående genomsnittlig kontraktslängd om ca 8 år. I juni beslutade en extra bolagsstämma om att införa två nya aktieklasser, A-aktier och B-aktier, där de befintliga aktierna kommer omvandlas till en A-aktie och nio B-aktier. Första handelsdag i A- och B-aktierna var 2 juli och påverkar inte det andra kvartalet.

Kommande utdelningar

Beslutad utdelning	Belopp i kr/aktie	Sista handelsdag med utdelning	Handelsdag utan utdelning	Avstämningsdag	Likviddag
Ordinarie utdelning	0,13	23 december 2025	29 december 2025	30 december 2025	7 januari 2026



Perioden	januari - september 2025
Kommentar av VD	
Detta är Logistri	
Resultat januari - september 2025	
Aktuell intjäningsförmåga	
Fastighetsportföljen	
Fastighetstransaktioner	
Pågående större utvecklingsprojekt	
Hållbarhetsarbete och ESG	
Aktien	
Finansiering	
KONCERNEN	
Rapport över totalresultatet	
Rapport över finansiell ställning	
Rapport över förändring i eget kapital	
Rapport över kassaflöde	
MODERBOLAGET	
Resultaträkning i sammandrag	
Balansräkning i sammandrag	
Nyckeltal	
Övrig information	
→ Definitioner	
Styrelsens intygande	

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital under perioden.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med redovisat värde på förvaltningsfastigheter.

Fastigheternas direktavkastning

Periodens driftnetto omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt vakanta lokaler.

Nettobelåningsgrad

Nettoskuld dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskat med redovisade likvida medel och likvida medel redovisade bland kortfristiga fordringar.

Skuldkvot

Nettoskuld dividerat med driftnetto med avdrag för administrationskostnader ("EBITDA"), omräknat till 12 månader.

Långsiktigt substansvärde

Långsiktigt substansvärde beräknat som redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av reserveringar för räntederivat och uppskjuten skatt.

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antalet aktier.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat plus finansnetto dividerat med finansnetto.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

WAULT

Viktad återstående hyrestid för samtliga hyresavtal ("Weighted average unexpired lease term").

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala intäkter.



- Perioden
januari - september 2025
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Resultat januari - september 2025
- Aktuell intjäningsförmåga
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större
utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Aktien
- Finansiering
- KONCERNEN
 - Rapport över
totalresultatet
 - Rapport över
finansiell ställning
 - Rapport över förändring
i eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning
i sammandrag
 - Balansräkning
i sammandrag
- Nyckeltal
- Övrig information
- Definitioner

→ Styrelsens
intygande

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Denna delårsrapport för Logistri Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 12 november 2025.

Stockholm den 12 november 2025

Logistri Fastighets AB

Org.nr: 559122-8654

Henrik Viktorsson <i>Styrelseordförande</i>	Patrik von Hacht <i>Styrelseledamot</i>	Helena Elonsson <i>Styrelseledamot</i>
Mattias Ståhlgren <i>Styrelseledamot</i>	Robin Englén <i>Styrelseledamot</i>	David Träff <i>Verkställande direktör</i>

Information om MAR

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Logistri Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 12 november 2025.

Kommande rapporteringstillfällen

11 februari 2026	Bokslutskommuniké
22 april 2026	Årsstämma



För ytterligare information

David Träff, VD

Mail | david.traff@logistri.se

Tel | + 46 70 089 04 66

Logistri Fastighets AB (publ)

c/o Pareto Business Management AB

Box 7415

103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer | 559122-8654

Hemsida | www.logistri.se