

LOGISTRI

Q3

Delårsrapport januari – september 2026

LOGISTRI FASTIGHETS AB (publ)

Perioden januari–september 2026

Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat

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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Verksamhetskritiska fastigheter i södra och mellersta Sverige

Januari - september 2026

- Intäkterna ökade med 22,5 % till 162,0 mkr (132,3)
- Driftnettot ökade med 22,0 % till 149,4 mkr (122,5) och överskottsgraden uppgick till 92,2 % (92,6)
- Förvaltningsresultatet ökade med 4,1 % till 68,4 mkr (65,7)
- Periodens resultat ökade med 41,6 % till 148,7 mkr (105,0), motsvarande 1,54 kr/aktie (1,43)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 92,0 mkr (77,8)
- Värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet med 29,5 mkr (-7,2)

Juli - september 2026

- Intäkterna ökade med 18,0 % till 55,2 mkr (46,8)
- Driftnettot ökade med 18,3 % till 51,2 mkr (43,3) och överskottsgraden uppgick till 92,7 % (92,5)
- Förvaltningsresultatet minskade med 2,3 % till 22,4 mkr (22,9)
- Periodens resultat ökade med 108,2 % till 73,3 mkr (35,2), motsvarande 0,76 kr/aktie (0,48).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 37,9 mkr (23,7)
- Värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet med 33,0 mkr (-2,8)

Väsentliga händelser under kvartalet:

Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång:

Efter periodens utgång har Hitachi Energy meddelat att bolaget utnyttjar sin option att förvärva fastigheterna Ludvika Gonäs 1:178 och 1:181 vid projektets färdigställande, som beräknas ske den 12 april 2027. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till cirka 1 382 mkr, inklusive hittills tillkommande ändrings- och tilläggsarbeten. Logistris sammanlagda projektvinst bedöms uppgå till cirka 120 mkr. Vid tillträdet beräknas Logistri erhålla en nettolikvid om cirka 683 mkr, vilket tillsammans med tillkommande lånefinansiering bedöms skapa ett förvärvsutrymme om cirka 1,6 miljarder kronor för fortsatt tillväxt.

Efter periodens utgång har en fastighet i Halmstad förvärvats genom en sale and leaseback. Hyresgästen Lago Industri AB tecknar ett 15 årigt hyresavtal med en årlig hyra om 2,6 mkr. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 35 mkr

	Jan - sep	Jan - sep	Jul - sep	Jul - sep	Okt - sep	Jan - dec
Nyckeltal i urval	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**25/26**	**2025**
Intäkter, mkr	162,0	132,3	55,2	46,8	213,6	183,8
Driftnetto, mkr	149,4	122,5	51,2	43,3	195,5	168,6
Överskottsgrad, %	92,2	92,6	92,7	92,5	91,6	91,7
Förvaltningsresultat, mkr	68,4	65,7	22,4	22,9	85,7	82,9
Periodens resultat, mkr	148,7	105,0	73,3	35,2	179,0	135,3
Fastighetsvärde, mkr	4 005	2 733	4 005	2 733	4 005	2 941
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,8	98,6	99,8	98,6	99,8	98,5
Återstående hyrestid, år	8,1	7,0	8,1	7,0	8,1	7,4
Fastigheternas direktavkastning, %	6,8	6,4	6,8	6,3	6,8	7,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,5	2,1	2,4	2,1	2,3
Nettobelåningsgrad, %	51,0	52,0	51,0	52,0	51,0	43,3
Nyckeltal per stamaktie A och B						
Förvaltningsresultat, kr	0,71	0,90	0,23	0,31	0,89	1,06
Periodens resultat, kr	1,54	1,43	0,76	0,48	1,87	1,73
Substansvärde, kr	18,19	17,36	18,19	17,36	18,19	17,10

För definitioner, se sidan 29. För avstämning av nyckeltal, se sidan 30.



Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Kommentar av VD

Från värdeskapande projekt till nya tillväxtmöjligheter

Det tredje kvartalet har präglats av fortsatt stabil utveckling i vår befintliga fastighetsportfölj och ett intensivt arbete med vårt pågående projekt i Ludvika. Hyresintäkterna och driftnettot fortsätter att utvecklas positivt. Administrationskostnaderna har under årets första tre kvartal belastats av kostnader av engångskaraktär om totalt cirka 8 mkr, huvudsakligen hänförliga till den planerade noteringen på Nasdaq Stockholm Main Market. Noteringsprocessen fortlöper enligt plan och förväntas bli godkänt under det fjärde kvartalet.

Efter kvartalets utgång har Hitachi Energy meddelat att de utnyttjar sin option att förvärva fastigheterna vid projektets färdigställande. Det innebär att vi går från att utveckla ett av Sveriges största logistikprojekt till att realisera en betydande projektvinst och frigöra kapital för fortsatt tillväxt. Transaktionen kommer ge Logistri förutsättningarna att bygga en större och mer diversifierad portfölj som tar oss närmare våra mål för 2028 om ett fastighetsbestånd om 5 miljarder kronor och ett årligt förvaltningsresultat som uppgår till mer än 200 mkr.

Relationer skapar affärsmöjligheter

Projektet i Ludvika uppstod genom vårt samarbete med Torngrund och Hitachi Energy. Det var inte en fastighet som erbjöds på den öppna marknaden, utan en möjlighet som växte fram genom relationer, förtroende och en gemensam förståelse för hyresgästens behov.

För mig illustrerar detta en viktig del av Logistris affärsmodell. Vår förmåga att identifiera attraktiva investeringar bygger inte enbart på finansiell analys och tillgång till kapital. Minst lika viktigt är de relationer vi bygger med hyresgäster och samarbetspartners. Genom att förstå deras verksamheter och långsiktiga behov kan vi identifiera och genomföra affärer tillsammans.

När vi tillsammans med Torngrund strukturerade affären hösten 2025 var utgångspunkten att Logistri skulle äga och förvalta fastigheterna långsiktigt. Samtidigt ville vi skapa en lösning som tillgodosåg Hitachi Energys strategiska behov. Därför gavs hyresgästen möjlighet att förvärva fastigheterna vid färdigställandet, med villkor som säkerställde en bra avkastning för Logistri även om optionen utnyttjades.

Att Hitachi Energy nu väljer att förvärva fastigheterna innebär att Logistri förväntas realisera en sammanlagd projektvinst om cirka 120 mkr, motsvarande ungefär tre års förväntad intjäning från projektet.

Ett projekt av exceptionell omfattning

Tillsammans med våra samarbetspartners utvecklar vi ett logistikcenter om cirka 103 000 kvadratmeter, ett av Sveriges största nybyggnadsprojekt. Projektet har hittills genomförts enligt tidplan och budget, med planerat färdigställande i april 2027.

Att genomföra ett projekt av denna storlek ställer höga krav på struktur, samordning och genomförandeförmåga. Vi har tillsammans med Torngrund och Hitachi Energy visat att vi kan hantera stora och komplexa investeringar med god kontroll över risk och ekonomi. Det är erfarenheter och relationer som stärker Logistri och som vi tar med oss in i framtida affärer.

Även om vår ursprungliga ambition var ett långsiktigt ägande är jag mycket nöjd med det förväntade utfallet. Vi har bidragit till att möjliggöra en strategiskt viktig etablering för Hitachi Energy och samtidigt skapat ett betydande värde för Logistris aktieägare.

Disciplinerad kapitalallokering och fortsatt tillväxt

En central del av vår strategi är att allokera kapital där vi bedömer att det skapar störst långsiktigt värde för våra aktieägare. Det handlar både om att identifiera attraktiva investeringar och om att kunna ompröva hur kapitalet bäst används när nya möjligheter uppstår. Ludvika är ett tydligt exempel på detta. Genom den struktur vi valde för affären kan vi nu realisera en betydande projektvinst och samtidigt frigöra kapital för nya investeringar.

Vid försäljningen beräknas vi erhålla en nettolikvid om cirka 683 mkr, vilket tillsammans med tillkommande lånefinansiering bedöms skapa ett förvärvsutrymme om cirka 1,6 miljarder kronor.

"Vi har visat att vi kan identifiera och genomföra stora och komplexa affärer. Med ett betydande förvärvsutrymme ser vi nu goda möjligheter att fortsätta vår tillväxtresa."

Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Sedan början av 2023 har vi bedrivit ett intensivt men disciplinerat förvärvsarbete. Under perioden har vi ökat antalet förvaltningsfastigheter från 18 till 39 och fastighetsvärdet från 1,6 till 3,0 miljarder kronor, exklusive projektet i Ludvika. Vi har därigenom byggt upp en betydande erfarenhet av att identifiera, förhandla och genomföra fastighetstransaktioner, samtidigt som vi utvecklat ett brett nätverk av relationer med fastighetsägare, hyresgäster och samarbetspartners.

Det är med denna erfarenhet vi nu ser fram emot nästa fas i Logistris utveckling. Vi bedömer att det finns goda möjligheter att fortsätta förvärva verksamhetskritiska fastigheter med attraktiva riskjusterade avkastningar i rådande marknad. Med ett betydande förvärvsutrymme och en organisation med dokumenterad genomförandeförmåga står vi väl rustade att tillvarata dessa möjligheter.

Vår ambition är samtidigt inte att växa för tillväxtens egen skull. En god kapitalallokering förutsätter att vi är selektiva och disciplinerade i våra investeringsbeslut. Varje förvärv ska bidra till att stärka kassaflödet och skapa långsiktigt värde per aktie. Genom att återinvestera kapitalet från Ludvika i flera fastigheter kan vi bygga en större och mer diversifierad portfölj, med en bredare hyresgästbas och minskade koncentrationsrisker.

Fokus framåt

Parallellt med arbetet i Ludvika fortsätter vi att utveckla vårt befintliga fastighetsbestånd och förbereda bolaget för en notering på Nasdaq Stockholm Main Market. Arbetet fortskrider och vi förväntar oss att noteringen ska kunna godkännas före årsskiftet. Det är ett viktigt steg i Logistris utveckling som stärker vår position på kapitalmarknaden och skapar ytterligare förutsättningar för långsiktig tillväxt.

Affären i Ludvika visar hur vi kan skapa värde genom att kombinera långsiktiga relationer med affärsmannaskap och genomförandeförmåga. Tillsammans med vår förvärvshistorik och en disciplinerad syn på kapitalallokering ger det mig stor tillförsikt inför nästa steg i Logistris utveckling. Vår ambition ligger fast: att bygga ett större, mer diversifierat och ännu starkare Logistri, med målet att nå ett fastighetsvärde över 5 miljarder kronor och ett årligt förvaltningsresultat över 200 mkr till 2028.



David Träff
Verkställande Direktör



Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd som ägdes vid periodens utgång och utgör en tolvmånadersillustration av Logistris intjäningskapacitet vid denna tidpunkt.

Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte är att jämställa med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende utveckling av hyror, framtida vakanser, förvärv, utvecklingsprojekt eller oförutsedda kostnader.

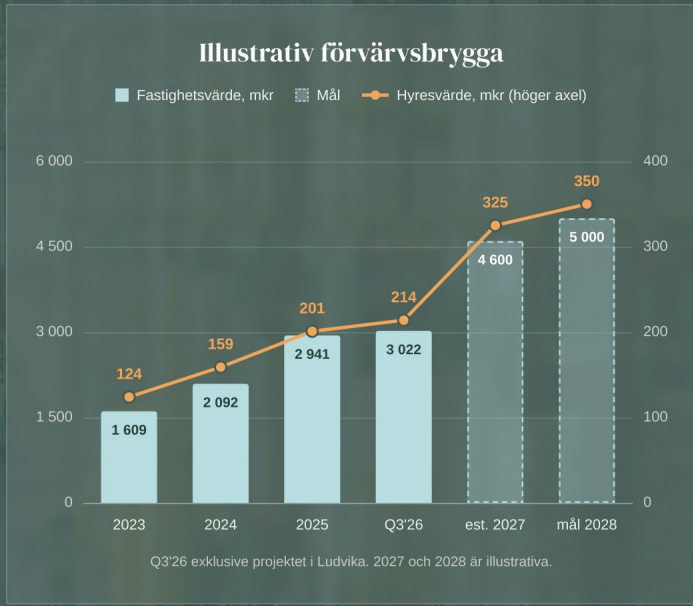
Intäkterna baseras på fastighetsbeståndet och ingångna hyresavtal vid periodens utgång. Intäkterna baseras på aktuella hyresnivåer och servicetillägg med avdrag för eventuella rabatter samt beaktande av aktuella vakanser.

Fastighetskostnaderna baseras på erfarenhetsmässiga normalårsvärden och inkluderar aktuell fastighetsskatt.

Administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och de uppskattade årliga kostnaderna vid utgången av perioden.

Finansnettot har baserats på koncernens räntekostnader enligt ingångna finansierings- och räntesäkringsavtal samt rådande marknadsränta vid utgången av perioden. I finansnettot ingår också kostnadsföring av uppläggningskostnader och tomträttsavgäld i enlighet med IFRS 16. Finansiella intäkter ingår. Kostnader av engångskaraktär är exkluderade.

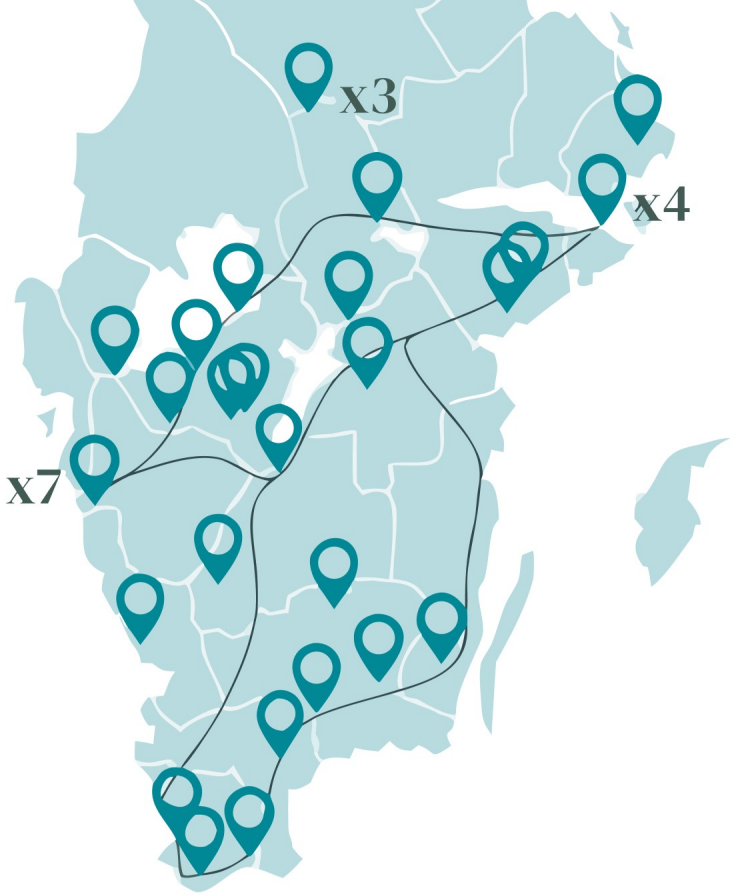
Mkr	1 oktober 2026
Intäkter	218,2
Fastighetskostnader	-14,8
Driftnetto	**203,4**
Administrationskostnader	-22,1
Finansnetto	-83,4
Förvaltningsresultat	**97,9**
Förvaltningsresultat per aktie	**1,01**



Genom att återinvestera det förvärvsutrymme som skapas vid försäljningen av Ludvikaprojektet kan Logistri ta ett betydande steg mot bolagets finansiella mål för 2028. Grafen illustrerar hur fastighetsvärdet och hyresvärdet skulle kunna utvecklas vid förvärv i linje med bolagets strategi. Beräkningen utgår från antaganden om hyresvärde i förhållande till fastighetsvärde, baserade på den befintliga portföljen och genomförda förvärv sedan 2023 då målen för 2028 kommunicerades.

Historiska värden avser redovisat utfall till och med tredje kvartalet 2026, exklusive projektet i Ludvika. Framtida värden är illustrativa och baseras på antaganden om förvärv och hyresvärde. Illustrationen utgör inte en prognos.

Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande



Logistri i korthet – ett kassaflödesdrivet tillväxtcase

Logistri är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar verksamhetskritiska lättindustri- och lagerfastigheter i Sverige. Bolaget verkar inom ett fastighetssegment där hyresgästerna har starkt lokalberoende med verksamhetskritiska funktioner integrerade i fastigheterna, ofta innehållande produktion, bearbetning, eller lagerhållning. Logistris kombination av långa hyresavtal med villkor som begränsar kostnadsrisker skapar långsiktighet och stabila kassaflöden.

Tillsammans med våra hyresgäster utvecklar vi fastigheterna över tid och skapar förutsättningar för långsiktigt värdeskapande i fastighetsbeståndet. I kombination med en tydligt kassaflödesfokuserad förvärvsstrategi, där hyresgästen utgör en central del av investeringsanalysen, har Logistri uppvisat en framgångsrik tillväxt med hög uthyrningsgrad.

Logistri erbjuder en kombination av strukturell tillväxt och stabila kassaflöden:

1 Stabila kassaflöden

Logistri har en ekonomisk uthyrningsgrad om 99,8 % och cirka 99 % av hyresintäkterna kommer från trippelnettoavtal. Detta skapar hög förutsägbarhet och begränsad kostnadsrisk.

2 Hög lönsamhet

Bolaget uppvisar en överskottsgrad om 92 % och ett starkt förvaltningsresultat, drivet av låga fastighetskostnader och en effektiv förvaltningsmodell.

3 Tillväxt genom förvärv och projekt

Logistri kombinerar förvärv med värdeskapande investeringar i befintligt bestånd. I och med transaktionen avseende projektet i Ludvika har Logistri ett förvärvsutrymme om cirka 1,6 miljarder kronor.

4 Attraktiv riskprofil

Portföljen kännetecknas av långa hyresavtal med en återstående kontraktstid om 8,1 år samt en diversifierad hyresgästmix.

5 Skalbar plattform

Bolaget förbereder sig för en notering på Nasdaq Main Market under 2026, vilket förväntas stärka tillgången till kapitalmarknaden och bidra till lägre kapitalkostnad över tid.

Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

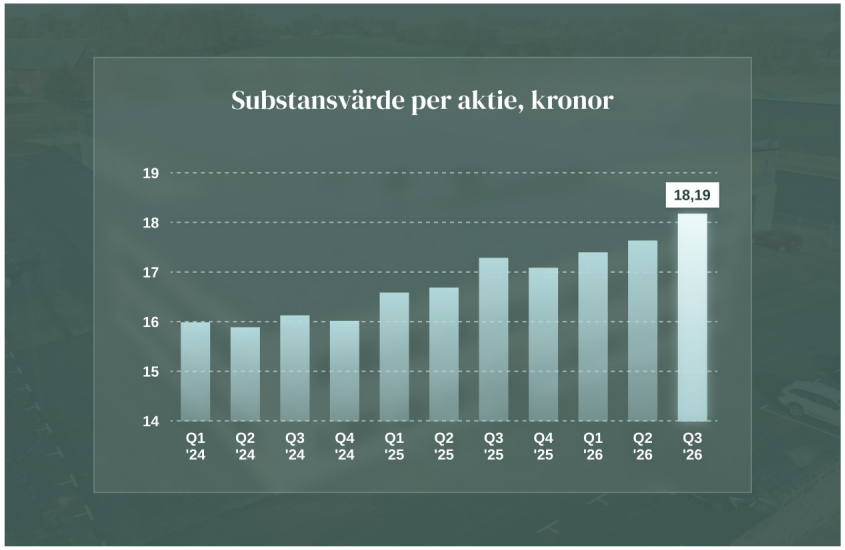
Vägen mot Nasdaq Main Market

Logistri befinner sig i en intensiv fas av förberedelser inför en notering på Nasdaq Main Market. En notering på huvudlistan innebär ökade krav på transparens, bolagsstyrning och finansiell rapportering, samtidigt som den skapar förutsättningar för en bredare investerarbas och förbättrad likviditet i aktien.

Som en del av processen arbetar bolaget aktivt med att stärka interna processer och styrningsstrukturer, vidareutveckla den finansiella rapporteringen samt säkerställa organisationens skalbarhet för fortsatt tillväxt. Avsikten är att omlistningen kan godkännas i slutet av året. Noteringen utgör ett naturligt steg i Logistris utveckling och bedöms över tid stärka bolagets tillgång till kapital samt bidra till en lägre kapitalkostnad.

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 % per år i genomsnitt över en femårsperiod
- Nettobelåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 58 %
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 gånger





Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Fastighetsportföljen

Logistris fastighetsportfölj är inriktad mot lokaler för lätt industri och lager, vilka utgör 96,7 % av det totala hyresvärdet. Andelen kontor är mycket begränsad och utgör främst ett integrerat komplement till produktions- och lagerverksamhet. Bolaget investerar i verksamhetskritiska fastigheter, vilket innebär att lokalerna utgör en central del av hyresgästernas operativa och strategiska verksamhet. Detta bidrar till en strukturellt låg vakansrisk och stabil efterfrågan över tid.

Affärsmodellen bygger på långa hyresavtal, normalt med en löptid överstigande tio år. Hyresavtalen är inflationsindexerade eller har en fast uppräkning och utgörs till 99 % av så kallade trippelnettoavtal, där hyresgästerna ansvarar för den absoluta merparten av drift- och underhållskostnaderna. Sammantaget skapar detta stabila och förutsägbara kassaflöden samt en hög lönsamhet.

Portföljen har fortsatt att expandera och omfattar vid periodens utgång 39 förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar area om 269 172 m². Utöver dessa har två projektfastigheter tillträtts under 2026. Projektfastigheterna är fullt uthyrda till Hitachi Energy Sweden Ab och projektet är pågående. Genom ett optionsutnyttjande kommer dessa projektfastigheter att avyttras vid färdigställande. Projektfastigheterna ingår inte i portföljens redovisade nyckeltal.

Portföljen uppvisar en fortsatt stark lönsamhet med positiv tillväxt i driftnettot och en ekonomisk uthyrningsgrad om 99,8%. Överskottsgraden uppgår till 92,2% efter fastighetskostnader, vilket är högt i ett branschperspektiv och återspeglar affärsmodellens effektivitet.

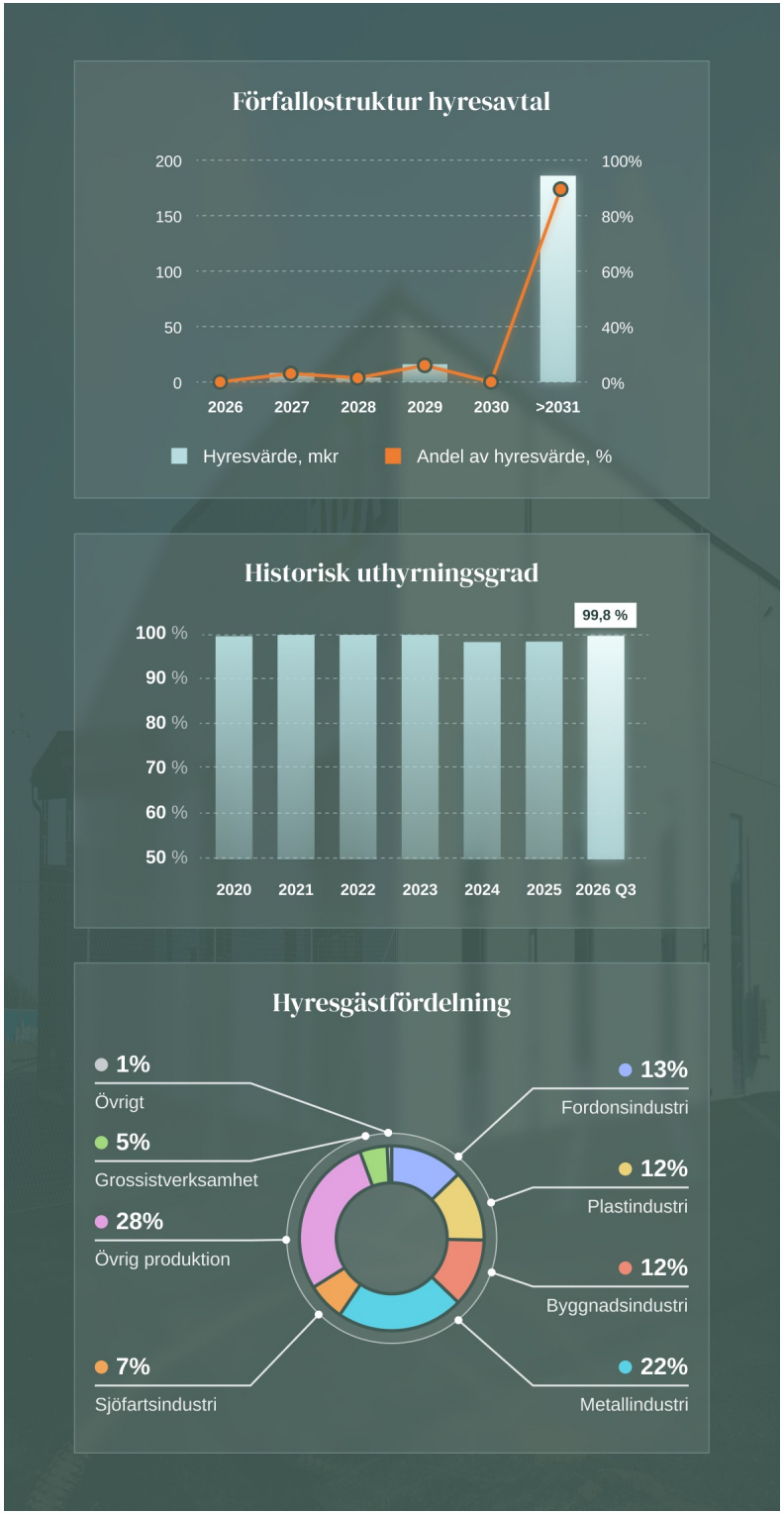
Hyresgäster

Logistri hade vid utgången av perioden 45 hyresgäster där ingen enskild hyresgäst är större än 6,6 % av det totala hyresvärdet.

De 10 största hyresgästerna motsvarar 51,8 % av Logistri totala hyresvärde. Hyresavtalen för de 10 största hyresgästerna är 100 % trippelnettoavtal med en hyresviktad återstående hyrestid om 8,8 år.

Av Logistris hyresgäster är majoriteten större, välskötta industriföretag med en lång historia i fastigheterna. Hyresgästerna representerar ett flertal branscher och industrisegment. 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. 99 % av bolagets totala hyresintäkter avser denna typ av hyresavtal, där bolaget har inga eller mycket begränsade kostnader för drift och underhåll av fastigheterna. 87 % av Logistris hyresintäkter kommer från avtal med en hyrestid som löper ut 2031 eller senare.



Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Geografiska marknadsområden

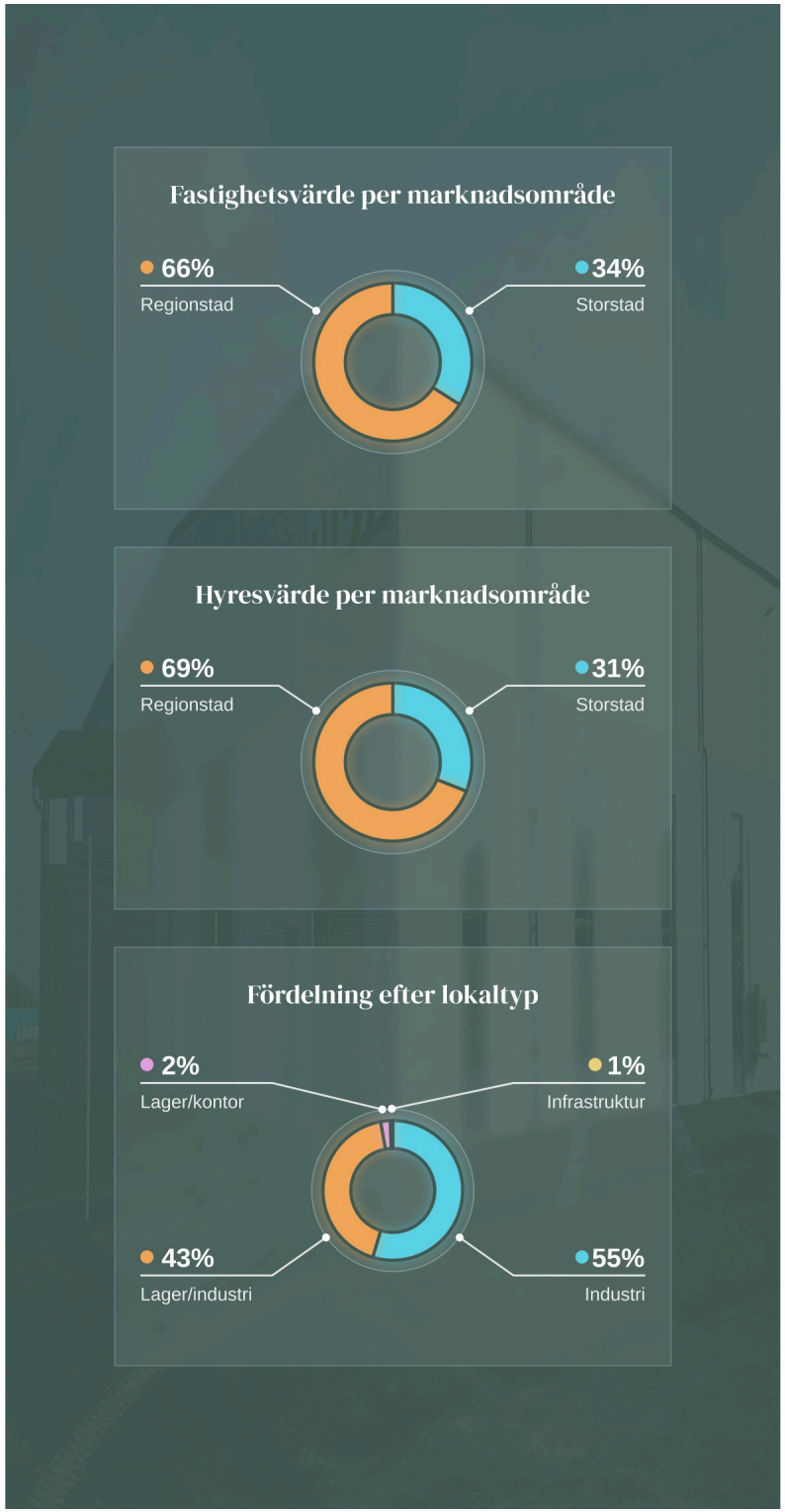
Logistris fastighetsportfölj är indelad i två kompletterande marknadsområden: Regionstad och Storstad, vilka tillsammans skapar en välbalanserad kombination av stabila kassaflöden och värdedrivande tillväxt.

Storstad omfattar 15 fastigheter inom lätt industri och lager i etablerade verksamhetsområden i Stockholm, Göteborg och Malmö. Marknadsområdet präglas av mer aktiv förvaltning och tydlig värdeskapande potential, ofta i områden som genomgår strukturell omvandling. Logistri har en stark historik av att utveckla dessa tillgångar, med hyresökningar om cirka 30 % vid nyuthyrningar och omförhandlingar. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Storstad uppgår till 100 % och en hyresviktad återstående hyrestid om 7,0 år.

Regionstad omfattar 24 fastigheter i regionala orter i södra Sverige med stark industritradition. Marknadsområdet utgör portföljens kassaflödesbas och kännetecknas av långa hyresavtal, hög andel trippelnettoavtal och mycket låga förvaltningskostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 99,8% och den hyresviktade återstående hyrestiden är 8,6 år, vilket ger hög förutsägbarhet och stabilitet i intjäningen.

Fastighetsportföljen, exklusive projektfastigheter

	Totalt	Storstad	Regionstad
Uthyrningsbar area, m2	269 172	53 274	215 898
Hyresvärde, mkr	214	66	148
Hyresvärde, kr/m2	796	1 246	684
Marknadsvärde, mkr	3 022	1 030	1 992
Marknadsvärde, kr/m2	11 172	19 204	9 190
Uthyrningsgrad, %	99,7	100,0	99,6
Återstående hyrestid, år	8,1	7,0	8,6
Antal fastigheter	39	15	24



Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Koncernen redovisar innehavet av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar och samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av en extern och oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 30 september 2026 baseras på marknadsvärdering utförd av CBRE.

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentliga indata baseras på icke observerbara data. Bedömningarna av verkligt värde genomförs med tillämpning av en kombination av ortprismetoden och en avkastningsbaserad metod utifrån diskontering av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltnings administrationskostnader samt behov av investeringar.

Kalkylperioden utgör, med hänsyn till respektive fastighets kontraktslöptid, normalt 10-15 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. För mer utförlig beskrivning av koncernens principer för värdering, se Logistris årsredovisning för 2025.

Det vägda direktavkastningskravet för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,5 % där avkastningskraven i värderingarna, beroende av fastighetskategori, låg i intervallet 5,5 % till 7,8 %. Det initiala direktavkastningskravet i värderingarna upp gick i genomsnitt till 5,8 %. Under perioden uppgick den rapporterade direktavkastningen till 6,8 %.

Marknadsvärde på koncernens förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens slut till 4 005 mkr (2 733), varav marknadsvärdet exklusive projektfastigheter uppgår till 3 022 mkr. De under perioden tillträdda fastigheterna uppgår till ett värde om 366 mkr. Orealiserad värdeförändring hänförlig till förvaltningsfastigheterna uppgick till 91 mkr (78) under perioden.

Fastighetsbeståndets värderförändring, mkr	Jan – sep 2026	Jan – sep 2025	Jan – dec 2025
Ingående verkligt värde	**2 941**	**2 093**	**2 093**
Fastighetsförvärv	366	499	664
Avyttringar	-155	-3	-3
Investeringar i befintliga fastigheter	-	-	9
Nybyggnation	762	66	78
Orealiserade värdeförändringar	91	78	100
Utgående verkligt värde	**4 005**	**2 733**	**2 941**

Fastigheternas värdeförändringar resultat, mkr	Jan – sep 2026	Jan – sep 2025	Jan – dec 2025
Direktavkastningskrav	4	1	5
Driftnetto	23	50	60
Övrigt*	64	27	35
Orealiserade värdeförändring	**91**	78	**100**

**41,7 mkr avser projekt Ludvika under 2026*

Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Indata vid fastighetsvärdering	Jan – sep 2026	Jan – sep 2025	Jan – dec 2025
Direktavkastningskrav, %	6,5	6,5	6,5
Intäkter, kr/m2	800	800	693
Driftkostnader, kr/m2	49	49	48
Underhållskostnader, kr/m2	28	28	24
Årlig inflation, %	2,0	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,1	8,1	8,6
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,2	5,2	5,2

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Värdepåverkan, mkr		
	+/-	Jan – sep 2026	Jan – sep 2025	Jan – dec 2025
Hyresintäkter	10,00 %	329 / -329	292 / -292	327 / -327
Direktavkastning	0,25 %	-57 / 62	-51 / 55	-55 / 60
Långsiktig vakansgrad	2,00 %	-42 / 42	-40 / 40	-44 / 44



Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Fastighetstransaktioner

Genomförda transaktioner

Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Upplåtelseform	Hyresgäst	Hyrestid, år	Uthyrningsgrad, %	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar area, m2	Tomtarea, m2	Avtalsdag	Tillträde
Ludvika Gonäs 1:178 & 1:181*	Äganderätt	Hitachi Energy Sweden AB	15,0	100%	1 254	103 000	155 000	2025-10-31	2026-01-29
Vänersborg Stallet 18	Äganderätt	Wiretronic AB	15,0	100%	130	5 996	15 311	2025-03-03	2026-03-18
Norrtälje Görla 9:25	Äganderätt	Ahlberg Cameras AB	8,0	100%	45	2 139	5 220	2025-03-03	2026-03-18
Halmstad 3:111	Äganderätt	Lago Industri AB	15,0	100%	35	3 037	5 000	2026-10-13	2026-10-14
Totalt			**14,6**		**1 464**	**114 172**	**180 531**		

**pågående projekt, fastighetsvärde motsvarar överenskommet fastighetsvärde enligt överlåtelseavtal.*

Fastighetsavyttringar

Fastighetsbeteckning	Upplåtelseform	Hyresgäst	Hyrestid, år	Uthyrningsgrad	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar area, m2	Tomtarea, m2	Avtalsdag	Frånträde
Botkyrka Lärlingen 2	Äganderätt	2 hyresgäster	2,0	51%	77	4 175	7 032	2025-12-18	2026-01-30
Stockholm Sillö 6	Tomträtt	4 hyresgäster	2,6	100%	62	3 410	4 750	2025-12-18	2026-01-30
Karlstad Västra Torp 1:93	Äganderätt	Entrack AB	8,8	100%	18	2 090	3 900	2025-12-18	2026-01-26
Totalt			**3,5**		**157**	**9 675**	**15 682**		

Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Fastighetsutveckling – pågående projekt

Ludvika logistikcenter – Hitachi Energy använder köpoption

Logistri genomför tillsammans med Torngrund utvecklingen av ett nytt logistikcenter för Hitachi Energy i Ludvika. Projektet omfattar cirka 103 000 m² uthyrningsbar area och är ett av Sveriges största pågående nybyggnadsprojekt. Utvecklingen sker inom ramen för ett 15-årigt hyresavtal med Hitachi Energy Sweden AB. Projektet fortskrider enligt tidplan och budget med beräknat färdigställande den 12 april 2027.

Projektet uppstod genom Logistris etablerade relationer med Torngrund och Hitachi Energy och har strukturerats som en så kallad forward funding-transaktion. Logistri har tecknat ett totalentreprenadkontrakt med fast pris och projektet finansieras genom egna medel och byggnadskreditiv. Den indikativa investeringen uppgick vid utgången av det tredje kvartalet till 1 116 mkr, inklusive fastighetsförvärv, entreprenadkostnader, övriga projektrelaterade kostnader och uppskattade finansieringskostnader. Investeringen kan komma att justeras till följd av ytterligare ändrings- och tilläggsarbeten.

Hitachi Energy använder sin köpoption

Efter periodens utgång har Hitachi Energy skriftligen meddelat att bolaget använder sin avtalsenliga option att förvärva de fastighetsägande bolagen och därmed indirekt fastigheterna Ludvika Gonäs 1:178 och 1:181 vid projektets färdigställande. Parterna ska enligt optionsavtalet ingå ett aktieöverlåtelseavtal under det fjärde kvartalet 2026, med planerat tillträde den 12 april 2027.

Det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till cirka 1 382 mkr, inklusive hittills tillkommande ändrings- och tilläggsarbeten. Värdet utgår från optionsavtalets ursprungliga fastighetsvärde om 1 354 mkr och kan komma att justeras för ytterligare beställningar fram till färdigställandet.

Logistris sammanlagda projektvinst bedöms uppgå till cirka 120 mkr, varav 42 mkr resultatfördes under det andra och trede kvartalet 2026 som en orealiserad värdeförändring. Den bedömda projektvinsten motsvarar cirka tre års förväntad intjäning från projektet enligt den tidigare kommunicerade intjäningsförmågan.

Ekonomiskt utfall och fortsatt tillväxt

Projektvinsten fördelas mellan Logistri och Torngrund enligt tidigare överenskomna villkor. Torngrunds ersättning utgår genom en tilläggsköpeskilling som regleras dels kontant, dels genom teckning av B-aktier i Logistri. Som en del av slutregleringen beräknas Torngrund erhålla cirka 5,3 miljoner B-aktier till en teckningskurs om 16,5 kronor per aktie.

Vid tillträdet beräknas Logistri erhålla en nettolikvid om cirka 683 mkr efter återbetalning av byggnadskreditiv och kontant slutreglering med Torngrund.

Försäljningen innebär att Logistri realiserar ett betydande värde från projektet samtidigt som kapital frigörs för nya investeringar. Tillsammans med tillkommande lånefinansiering bedöms det frigjorda kapitalet skapa ett förvärvsutrymme om cirka 1 600 mkr. Det ger bolaget möjlighet att fortsätta växa genom förvärv av verksamhetskritiska fastigheter och bygga en större och mer diversifierad fastighetsportfölj i linje med bolagets långsiktiga strategi.

Logistri har under perioden tillgodoräknat en orealiserad värdeförändring om 42 mkr (0).

Pågående projekt per 2026-09-30

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Nuvarande fas	Tidigaste möjliga slutdatum	Storlek m2	Indikativ investering, Mkr	Bedömd återstående investering Mkr	Bedömt årligt driftnetto,Mkr	Uthyrningsgrad
Ludvika	Gonäs 1:181 & 1:178	Logistik / Lager	byggnation påbörjad	Q1 2027	103 000	1 116	282	89	100%

1) inkluderar kostnaden för förvärv av mark och finansiering

Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Illustration av ny byggnad

Gonäs 1:181 & 1:178:



Pågående resning av stomme





Drönarbild över området 9 november 2026





Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Finansiering

Kapitalstruktur

Bolagets kapitalstruktur utgjordes vid periodens utgång av 38 % (39) eget kapital, 51 % (52) räntebärande skulder och 11 % (9) övriga poster.

Eget kapital

Eget kapital i koncernen uppgick till 1 607,6 mkr (1 123,6) vilket resulterade i en soliditet om 38,2 % (38,9). Ökningen i eget kapital om 484,0 mkr förklaras främst av nyemission 342,1 mkr, ett positivt resultat om 179,0 mkr, utdelning om 30,1 mkr och en justering av eget kapital om -7,6 mkr hänförlig till ändrad princip för redovisning av mervärdesskatt i koncernens holdingbolag. Justeringsbeloppet är hänförligt till räkenskapsåren 2020-2025 och justerar i sin helhet det ingående egna kapitalet per 2026-01-01. Eget kapital per aktie uppgick till 16,63 kronor (15,32) och substansvärde per stamaktie uppgick till 18,19 kronor (17,36).

Räntebärande skulder

Logistris räntebärande skulder uppgick till nominellt 2 140 mkr (1 522) och bestod av banklån om 1 840 mkr (1 222), varav 277 mkr (0) avsåg byggnadskreditiv, och obligationslån på 300 mkr (300). Av totala räntebärande skulder utgjordes 86 % (80) av banklån och 14 % (20) av obligationslån. Logistris kreditgivare består av fyra nordiska banker där finansieringen utgörs av säkerställda banklån. Obligationslån utgör en kompletterande finansieringskälla. Obligationen är en senior icke säkerställd grön obligation inom ett ramverk om totalt 600 mkr. Obligationen är noterad på Nasdaq.

Nyckeltal finansiering	Jan - sep 2026	Jan - sep 2025	Jul - sep 2026	Jul - sep 2025	Okt - sep 25/26	Jan - dec 2025
Soliditet, %	38,2	38,9	38,2	38,9	38,2	44,2
Belåningsgrad, %	53,4	55,7	53,4	55,7	53,4	56,7
Avkastning på eget kapital, %	12,8	12,8	18,6	12,7	13,1	10,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	2,7
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,6	1,4	2,6	1,4	2,6	2,6
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,0	3,9	4,0	3,9	4,0	4,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,5	2,1	2,4	2,1	2,3
Nettoskuld, mkr	2 043	1 421	2 043	1 421	2 043	1 272
Nettobelåningsgrad, %	51,0	52,0	51,0	52,0	51,0	43,3
Skuldkvot, ggr	11,3	8,8	11,3	8,8	11,3	7,5



Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Kapital- och räntebindning

För Logistri uppgick kapitalbindningstiden för räntebärande skulder till 1,6 år (1,6). Inga förfall föreligger under 2026 bortsett från löpande avtalsenliga amorteringar. Genomsnittlig ränta uppgick vid periodens utgång till 4,0 % (3,9) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,6 år (1,4). Logistri hade vid periodens utgång ingått räntesäkringar om ett nominellt belopp om 1 631 mkr och som avsåg ränteswappar på banklån och räntekorridor på obligationen.

Marknadsvärde finansiella derivat

Koncernens räntederivat redovisas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Det redovisade värdet av koncernens derivat baseras på kvartalsvisa värderingar från bankmotparten. För att fastställa verkligt värde på räntederivat nuvärdesdiskonteras skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13.

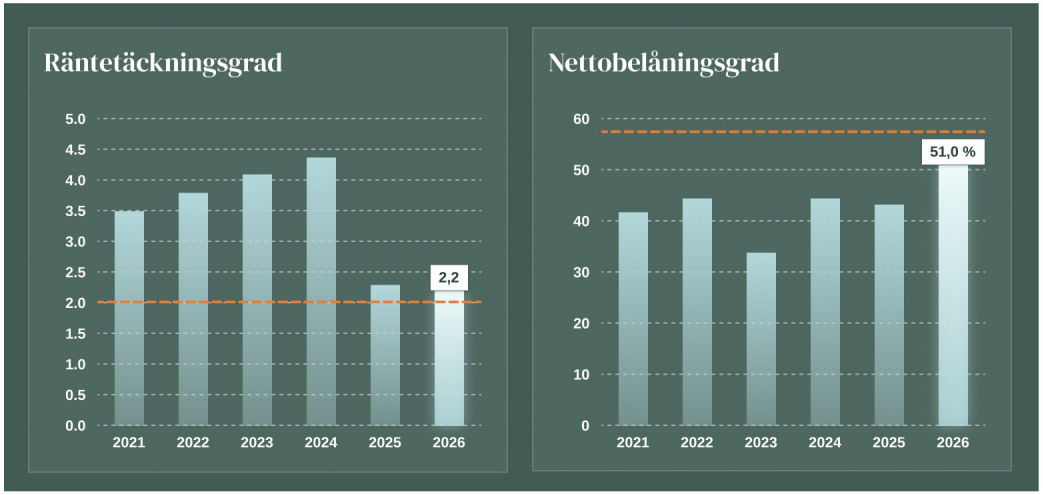
Övriga finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde, där redovisat värde bedöms vara en god approximation av verkligt värde. Moderbolaget tillämpar IFRS 9 i juridisk person och finansiella instrument redovisas till aktuellt marknadsvärde.

Värdeförändringar finansiella derivat, mkr	Jan – sep 2026	Jan – sep 2025	Jan – dec 2025
Ingående verkligt värde	1	0	0
Orealiserad värdeförändring	29	-7	1
Utgående verkligt värde	**30**	**-7**	**1**

	Kapitalbindning				Räntebindning		
Förfalloår	**Banklån, mkr**	**Obligationer, mkr**	**Totala räntebärande skulder, mkr**	**Andel, %**	**Räntebindning, mkr**	**Andel, %**	**Genomsnittlig räntebindning, år**
0-1 år	367	-	367	17%	209	10%	0,8
1-2 år	889	300	1 189	56%	745	35%	1,2
2-3 år	584	-	584	27%	276	13%	2,4
3-4 år	-	-	-	-	310	14%	3,2
4-5 år	-	-	-	-	200	9%	4,0
>5 år	-	-	-	-	400	19%	5,4
Totalt	**1 840**	**300**	**2 140**	**100%**	**2 140**	**100%**	**2,6**

Skuldportfölj	Belopp, mkr	Genomsnittlig marginal, %	Genomsnittlig totalränta, %	Genomsnittlig amortering, %	Genomsnittlig kapitalbindningstid, år
Banklån	1 840	1,5%	3,7%	2,5%	1,7
Obligation	300	3,9%	5,9%	0,0%	1,1
Summa	**2 140**	**1,9%**	**4,0%**	**2,1%**	**1,6**

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



Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Disponibel likviditet

Likvida medel uppgick till 97 mkr (67). Logistri har en revolverande kreditfacilitet om 100 mkr (40) som vid utgången av perioden var helt outnyttjad. Bolagets disponibla likviditet uppgick därmed till 197 mkr (107) per periodens utgång.

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 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 vara på attraktiva affärsmöjligheter, med den långsiktiga strävan att åter uppfylla dem.



Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Aktien

Logistris aktier är noterade på Stockholm på Spotlight Stock Market och vid periodens utgång hade bolaget totalt 1 324 aktieägare (1 402). Bolaget har två serier av stamaktier där A-aktien innehar en röst och B-aktien en tiondels röst.

Vid periodens utgång uppgick antalet A-aktier till 7 335 000 och B-aktier till 89 348 334. Totalt antal aktier uppgick till 96 683 334 och antalet röster till 16 269 833.

Under 2025 genomfördes en uppdelning av aktier där en befintlig aktie delades upp i tio aktier. Samtliga nyckeltal har justerats för denna aktieuppdelning. I oktober 2025 genomfördes en emission av 23 333 334 B-aktier.

Aktieinformation	
Handelsplats	Spotlight stock market
Kortnamn A-aktien (ticker)	LOGIST A
Kortnamn B-aktien (ticker)	LOGIST B
Stägningskurs A-aktien	14,50 kr
Stägningskurs B-aktien	14,45 kr
Marknadsvärde vid periodens utgång	1 397,4 mkr

Utdelning 2026

Årsstämman den 22 april 2026 beslutade om en utdelning om 0,28 kronor per A och B aktie motsvarande totalt 27,1 mkr. Utbetalning har och kommer att ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma och vid varje tillfälle utbetalas 0,07 kronor per aktie och totalt 6,8 mkr. Avstämningsdagar är 24 april 2026, 30 juni 2026, 30 september 2026 och 30 december 2026. Den beslutade utdelningen på 27,1 mkr motsvarar cirka 37 % av koncernens förvaltningsresultat minskat med aktuell skatt för räkenskapsåret 2025.

Utdelningsbeloppet är inom det intervall på 30-50% som styrelsen fastslagit. Logistri ser fortsatt goda möjligheter att växa med lönsamma förvärv vilket motiverat att utdelningen är i den lägre delen av intervallet.

Aktieägare

Aktieägare per 30 september 2026:

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av aktier	Andel av röster
Henrik Viktorsson med bolag	1 807 197	21 927 014	23 734 211	24,55%	24,58%
Peter Lindell	806 772	9 310 948	10 117 720	10,46%	10,68%
Mattias Ståhlgren	510 000	5 000 000	5 510 000	5,70%	6,21%
Leomar Invest AB	1 253 734	3 889 952	5 143 686	5,32%	10,10%
Alandsbanken ABP	441 265	4 467 733	4 908 998	5,08%	5,46%
Avanza Pension	272 086	3 795 271	4 067 357	4,21%	4,01%
Nordnet Pensionsförsäkring	63 028	3 928 641	3 991 669	4,13%	2,80%
Patrik von Hacht	-	3 251 666	3 251 666	3,36%	2,00%
Trygve Eriksson	-	2 500 000	2 500 000	2,59%	1,54%
Nordea Bank ABP	132 452	2 363 382	2 495 834	2,58%	1,45%
Totalt tio största	**5 286 534**	**60 434 607**	**65 721 141**	**67,98%**	**69,64%**
Övriga	2 048 466	28 913 727	30 962 193	32,02%	30,36%
Totalt	**7 335 000**	**89 348 334**	**96 683 334**	**100,00%**	**100,00%**

Optionsprogram

Årsstämman den 22 april 2026 beslutade att inrätta ett teckningsoptionsbaserat incitamentsprogram till anställda inom Logistri genom emission av teckningsrätter av serie 2026/2030. Optionsprogrammet innefattar en emission om maximalt 550 000 teckningsrätter som ger en rätta att teckna maximalt 550 000 aktier av serie B.

Logistri har totalt 3 beslutade långsiktiga incitamentsprogram för ledande befattningshavare och övriga anställda. Samtliga teckningsrätters teckningskurs översteg periodens genomsnittliga marknadskurs och har därför inte gett upphov till en utspädningseffekt för nyckeltalet resultat per aktie.

Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
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 byggnaderna och i hyresgästernas verksamhet, speciellt för de fastighetsbolag som inte har en omfattande projektutvecklings-verksamhet. Solceller, LED-belysning, driftstyrning, värmepumpar och EV system för fordon är exempel på investeringar som Logistri diskuterar löpande med berörda hyresgäster.

Driftsoptimering 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 hyresgästdialoger om möjliga investeringar i diverse energiprojekt. 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:

- Ett solcellsprojekt har satts i drift på fastigheten Botkyrka Skyttbrink 29
- 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 2026 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.
- Fortsatt under 2026 planeras att genomföra energideklarationer för de fastigheter som inte har aktuella deklarationer. I samband med detta utförs energikartläggning.

För ytterligare information om bolagets hållbarhetsarbete hänvisas till bolagets årsredovisning.

Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

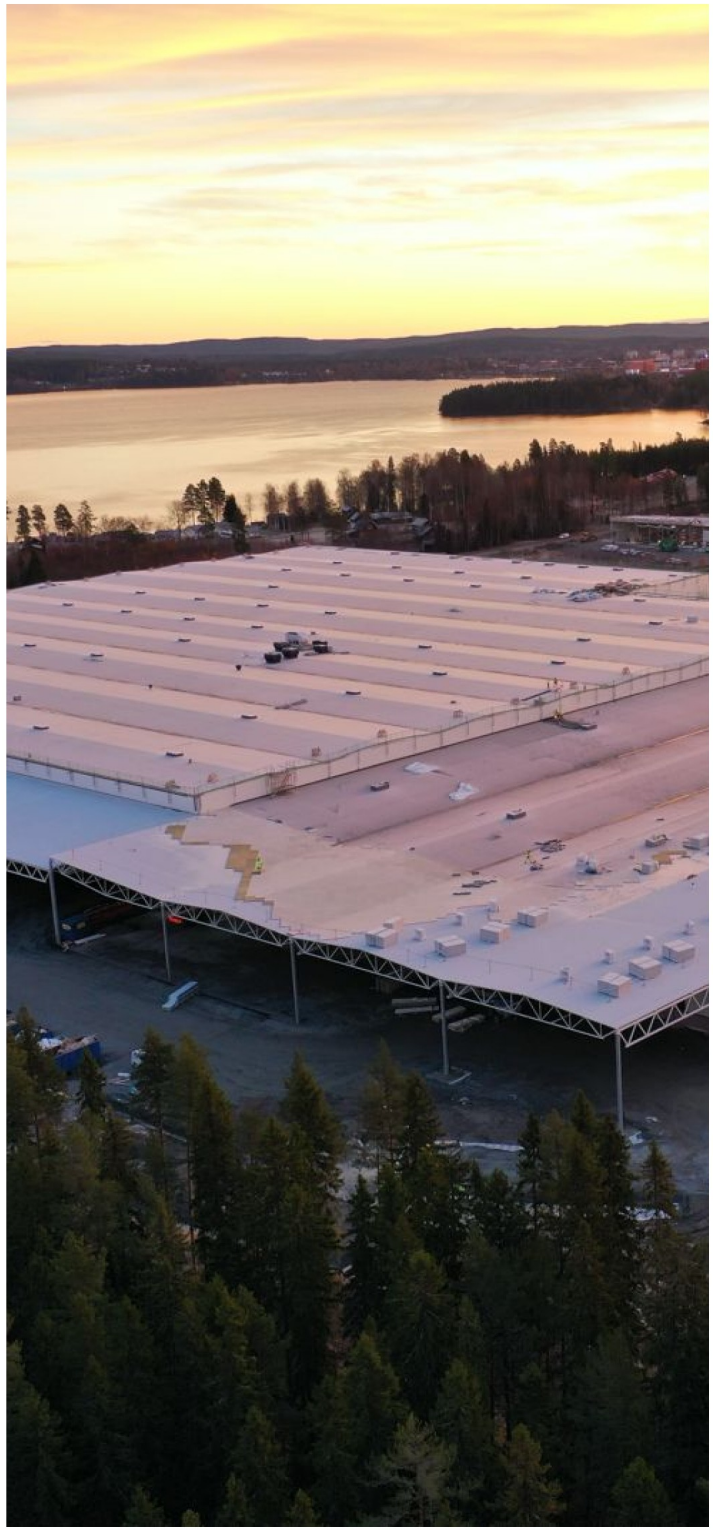
Bemyndigande för styrelsen att besluta om emissioner

Årsstämman den 22 april 2026 beslutade om bemyndigande för styrelsen, att med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission om totalt högst 9 668 333 stamaktier (A-, B- och D-aktier). Stämman beslöt också att ändra bolagsordningen för att ge utrymme för emissionerna och införa en ny stamaktie av serie D.

Listbyte

Under det tredje kvartalet 2025 påbörjade Logstri förberedelserna för en omlistning av bolagets aktier till Nasdaq Stockholm. Avsikten är att omlistningen kan godkännas under slutet av kvartal fyra 2026. Styrelsen bedömer att ett byte till en större börslista kommer att öka intresset för aktien, stärka bolagets tillgång till kapital samt bidra till en lägre kapitalkostnad.

	Jan - sep	Jan - sep	Jul - sep	Jul - sep	Okt - sep	Jan - dec
Nyckeltal aktien	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**25/26**	**2025**
Antal utestående aktier vid periodens slut	96 683 334	73 350 000	96 683 334	73 350 000	96 683 334	96 683 334
Genomsnittligt antal aktier	96 683 334	73 350 000	96 683 334	73 350 000	95 885 343	78 433 288
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,71	0,90	0,23	0,31	0,89	1,06
Periodens resultat per aktie, kr	1,54	1,43	0,76	0,48	1,87	1,73
Eget kapital per aktie, kr	16,63	15,32	16,63	15,32	16,63	15,47
Substansvärde per aktie, kr	18,19	17,36	18,19	17,36	18,19	17,10



Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Kommentarer till resultat

Perioden januari – september 2026

Intäkter

Intäkterna ökade med 22,5 % till 162,0 mkr (132,3) till följd av årlig indexuppräkning och effekt av fastighetsförvärv under perioden, samt full kvartalseffekt av förvärv och omförhandlingar genomförda under 2025.

Fastighetskostnader

Kostnaderna i fastighetsförvaltningen ökade till 12,6 mkr (9,8). Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift om 4,3 mkr (3,3), reparationer och underhåll om 2,4 mkr (2,3), försäkring 2,0 mkr (1,7) samt kostnader för fastighetsskatt om 3,9 mkr (2,5). Kostnader för drift och underhåll varierar naturligt över tid och omfattar en mindre del av fastighetsportföljen, utöver detta har tilläggsförvärven ökat kostnadsbasen. Över 99 % av bolagets totala hyresintäkter avser trippelnettoavtal, där bolaget har inga eller mycket begränsade kostnader för drift och underhåll.

Driftnetto

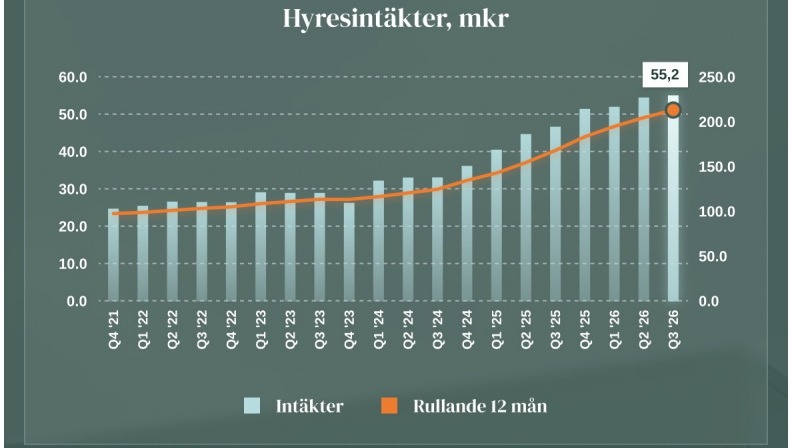
Driftnettot ökade med 22,0 % till 149,4 mkr (122,5). Överskottsgraden uppgick till 92,2% (92,6). Överskottsgraden varierar under året beroende på de säsongsvariationer som före ligger inom fastighetsbranschen. Genomsnittlig direktavkastning under perioden uppgick till 6,8 % (6,4).

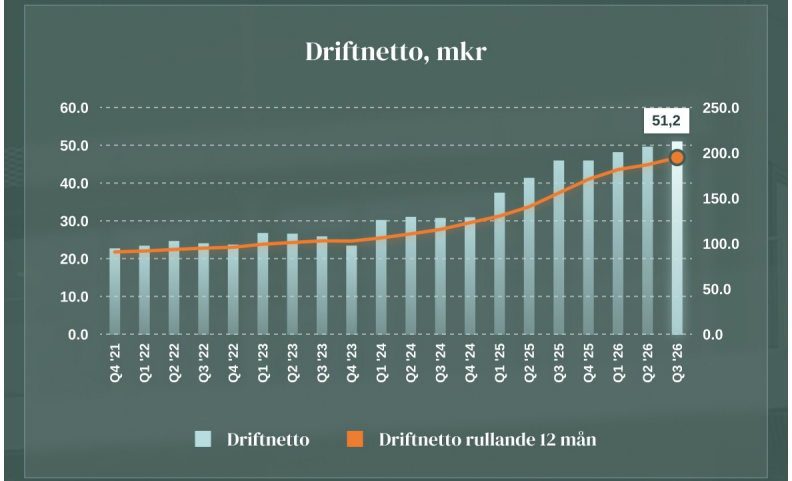
Administrationskostnader

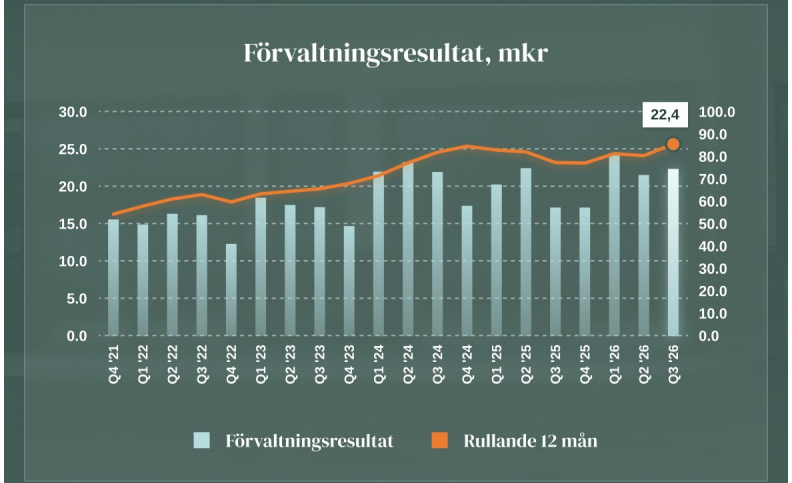
Administrationskostnader ökade till 23,1 mkr (13,1) jämfört med samma period föregående år, främst beroende på omlistningskostnader, som utgör kostnader av engångskaraktär, samt att bolaget anställt personal och att fastighetsportföljen växer. Under första nio månaderna har bolaget kostnadsfört 5,1 mkr som avser omlistningskostnader. Under perioden har koncernen kostnadsfört moms uppgående till 3,3 mkr, efter ändrad princip för redovisning av mervärdesskatt i holdingbolag.

Finansnetto

Finansiella intäkter uppgick till 1,7 mkr (1,2) och de finansiella kostnaderna till 59,6 mkr (44,9) vilket innebar att finansiella kostnader netto ökade med 14,2 mkr till 57,9 mkr (43,7). Ökningen förklarades i allt väsentligt av högre räntekostnader beroende på upptagna lån i samband med fastighetsförvärv.







Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 4,1 % till 68,4 mkr (65,7). Ökningen förklarades av ett väsentligt högre driftnetto (26,9 mkr) reducerat med högre administrationskostnader (10,0 mkr) och högre finansiella kostnader (14,2 mkr).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 90,5 mkr (77,8) varav 41,7 mkr (0,0) avser det pågående projektet i Ludvika. Resterande del av den positiva värdeförändringen förklarades av förvaltnings- och förvärvsrelaterade aktiviteter samt förändrade indata för värderingarna. Logistris fastighetsportfölj värderas per varje kvartalsslut av en extern oberoende värderare.

Värdeförändringar finansiella instrument

Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till 29,5 mkr (-7,2). Värdeförändringen förklaras huvudsakligen av högre marknadsräntor.

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 5,8 mkr (9,0) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 35,4 mkr (22,3). Periodens aktuella skattekostnad innehar en positiv effekt om ca 2,2 mkr hänförligt till ändrad princip för redovisning av mervärdesskatt i koncernens holdingbolag. Av beloppet är ca 1,6 mkr hänförligt till justering av åren 2020-2025. Kostnaden för uppskjuten skatt är främst hänförlig till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och derivat.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital uppgick till 151,1 mkr (44,8). Ökningen förklarades till stor del av en positiv rörelsekapitalförändring på 89,9 mkr (-11,4) relaterat till nybyggnationsprojektet i Ludvika. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -893,4 mkr (-549,7). Förvärv uppgick till -278,1 (-485,0) och investeringar i nybyggnadsprojektet uppgick till -762,4 mkr (-) i allt väsentligt hänförligt till Ludvikaprojektet. Under perioden såldes fastigheter för totalt 147,4 mkr (-). Kassaflödet från finansieringsverksamhet uppgick till 444,7 mkr (291,7) och innehöll upptagna lån på 628,7 mkr (347,8) och amorteringar på totalt 156,1 mkr (25,2). Av amorteringarna avsåg 104,8 mkr (-) återbetalning i samband med av yttring av fastigheter. Periodens kassaflöde uppgick till -297,6 mkr (-213,1) vilket resulterade i likvida medel vid perioden slut om 97,4 mkr (67,3).

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 148,7 mkr (105,0), vilket motsvarade 1,54 kr per aktie före och efter utspädning (1,43).

Moderbolagets resultat och ställning

Moderbolagets syfte är att indirekt äga aktier i fastighetsägande dotterbolag. Moderbolaget tillhandahåller koncernledande funktioner avseende företagsledning, ekonomi- och finansfunktion samt fastighetsförvaltning. Moderbolagets intäkter består av vidarefakturerade kostnader till dotterbolag. Moderbolagets kostnader ökade jämfört med föregående år, vilket förklaras av koncernens tillväxt.

Ränteintäkterna utgörs av erhållen ränta på moderbolagets fordringar på dotterbolag samt inlåningsränta på likvida medel. Periodens resultat uppgick till 8,8 mkr (-18,0). Moderbolagets andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 1 047,2 mkr (138,6). Moderbolagets långfristiga respektive kortfristiga fordringar på koncernbolag uppgick till 214,4 mkr (487,2) respektive 110,3 mkr (203,0). Moderbolagets kortfristiga skulder till koncernföretag uppgår till 293,8 mkr (22,4). Moderbolagets egna kapital uppgick till 792,4 mkr (458,0) vid periodens utgång, vilket innebär en soliditet om 55,7% (54,6).



Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Rapport över totalresultatet i sammandrag

Koncernen

	Jan - sep	Jan - sep	Jul - sep	Jul - sep	Okt - sep	Jan - dec
Belopp i tkr	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**25/26**	**2025**
Intäkter	162 011	132 257	55 228	46 789	213 579	183 825
Drift- och underhållskostnader	-8 707	-7 265	-2 708	-2 637	-12 294	-10 852
Fastighetsskatt	-3 910	-2 498	-1 322	-857	-5 744	-4 332
Driftnetto	**149 393**	**122 494**	**51 198**	**43 295**	**195 540**	**168 641**
Administrationskostnader	-23 082	-13 087	-7 748	-4 309	-31 849	-21 854
Finansiella intäkter	1 721	1 180	320	88	3 922	3 381
Finansiella kostnader	-59 421	-44 687	-21 364	-16 128	-81 704	-66 970
Ränta på leasingskuld	-180	-195	-53	-65	-244	-259
Förvaltningsresultat	**68 431**	**65 705**	**22 353**	**22 881**	**85 665**	**82 939**
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	90 510	77 758	37 886	23 738	112 309	99 557
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	1 469	-	-	-	1 469	-
Orealiserade värdeförändringar, finansiella instrument	29 467	-7 224	33 035	-2 828	37 844	1 153
Resultat före skatt	**189 878**	**136 239**	**93 275**	**43 791**	**237 288**	**183 649**
Aktuell skatt	-5 777	-8 979	33	-3 000	-5 996	-9 198
Uppskjuten skatt	-35 414	-22 271	-20 038	-5 594	-52 280	-39 137
Periodens resultat	**148 687**	**104 989**	**73 270**	**35 197**	**179 012**	**135 314**
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	**148 687**	**104 989**	**73 270**	**35 197**	**179 012**	**135 314**
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,54	1,43	0,76	0,48	1,87	1,73
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,54	1,43	0,76	0,48	1,87	1,73
Genomsnittligt antal aktier, tusental	96 683	73 350	96 683	73 350	95 885	78 433



Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Koncernen

Belopp i tkr	30-sep-26	30-sep-25	31-dec-25
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	184	-	-
Förvaltningsfastigheter	4 005 019	2 732 515	2 941 458
Maskiner och inventarier	278	168	337
Nyttjanderättstillgångar	2 623	4 919	8 198
Derivat	31 412	-	4 662
Summa anläggningstillgångar	**4 039 516**	**2 737 602**	**2 954 655**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	45	815	1 417
Övriga kortfristiga fordringar	42 569	56 759	6 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 523	23 564	25 644
Likvida medel	97 404	67 336	394 962
Summa omsättningstillgångar	**173 541**	**148 474**	**428 214**
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 213 057**	**2 886 076**	**3 382 869**

Belopp i tkr	30-sep-26	30-sep-25	31-dec-25
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	9 668	7 335	9 668
Övrigt tillskjutet kapital	995 406	655 002	994 810
Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	602 509	461 203	491 529
Totalt eget kapital	**1 607 583**	**1 123 540**	**1 496 007**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 459 513	393 423	1 225 465
Obligationslån	295 437	293 100	293 473
Långfristig leasingskuld	1 907	4 919	8 198
Derivat	846	7 278	3 563
Uppskjuten skatteskuld	181 886	142 674	158 241
Summa långfristiga skulder	**1 939 589**	**841 394**	**1 688 940**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	121 608	3 470	5 054
Skulder till kreditinstitut	375 156	825 012	134 985
Checkräkningskredit	-	39 400	-
Aktuella skatteskulder	-	-	2 694
Övriga kortfristiga skulder	117 491	22 879	13 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 631	30 381	41 545
Summa kortfristiga skulder	**665 886**	**921 142**	**197 922**
Summa skulder	**2 605 475**	**1 762 536**	**1 886 862**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**4 213 057**	**2 886 076**	**3 382 869**

Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital*
Eget kapital 2025-01-01	**7 335**	**654 246**	**394 356**	**1 055 937**
Utdelning	-	-	-38 142	-38 142
Teckningsoptioner	-	756	-	756
Periodens resultat jan-sep 2025	-	-	104 989	104 989
Eget kapital 2025-09-30	**7 335**	**655 002**	**461 203**	**1 123 540**
Nyemission	2 333	347 667	-	350 000
Emissionskostnader	-	-9 897	-	-9 897
Skatteeffekt emissionskostnader	-	2 039	-	2 039
Periodens resultat okt-dec 2025	-	-	30 325	30 325
Eget kapital 2025-12-31	**9 668**	**994 811**	**491 528**	**1 496 007**
Eget kapital 2026-01-01	**9 668**	**994 811**	**491 528**	**1 496 007**
Justering hänförlig till ändrad princip momsredovisning	-	-	-7 601	-7 601
Justerat eget kapital 2026-01-01	**9 668**	**994 811**	**483 927**	**1 488 406**
Utdelning	-	-	-30 105	-30 105
Teckningsoptioner	-	595	-	595
Periodens resultat jan-sep 2026	-	-	148 687	148 687
Eget kapital 2026-09-30	**9 668**	**995 406**	**602 509**	**1 607 583**

** Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare*

Rapport över kassaflöde i sammandrag

Koncernen

	Jan - sep	Jan - sep	Jul - sep	Jul - sep	Okt - sep	Jan - dec
Belopp i tkr	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**	**25/26**	**2025**
Kassaflöde från den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	68 431	65 705	22 353	22 881	85 665	82 939
Ej kassaflödespåverkande poster	5 297	4 548	1 881	1 558	7 159	6 410
Betald skatt	-12 525	-14 080	33	-2 760	-12 001	-13 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	**61 203**	**56 173**	**24 268**	**21 679**	**80 823**	**75 793**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Ökning/minskning av hyresfordringar	1 372	4 238	448	4 039	998	3 864
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-22 767	18 397	2 279	17 117	29 000	70 164
Ökning/minskning av leverantörsskulder	116 722	-20 780	-1 482	-16 632	120 945	-16 557
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-5 449	-13 210	3 315	-24 715	2 154	-5 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**151 080**	**44 818**	**28 828**	**1 488**	**233 922**	**127 657**
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-278 071	-485 043	-45	-65 794	-443 250	-650 222
Nybyggnation befintliga fastigheter	-762 422	-	-274 562	-	-839 529	-77 107
Investeringar i befintliga fastigheter	-115	-64 484	1 334	-25 376	55 544	-8 825
Avyttrade förvaltningsfastigheter	147 434	-	-	-	147 434	-
Förvärv av inventarier	-197	-130	-	-22	-395	-328
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-893 371**	**-549 657**	**-273 273**	**-91 192**	**-1 080 196**	**-736 482**
Finansieringsverksamheten						
Teckningsoptioner	595	756	-	-	595	756
Nyemission	-	-	-	-	350 000	350 000
Emissionskostnader	-	-	-	-	-9 897	-9 897
Utdelning	-26 104	-28 607	-6 768	-9 536	-35 639	-38 142
Upptagna lån	628 711	347 786	256 349	40 048	1 511 683	1 230 758
Amortering	-156 072	-25 223	-10 334	-1 911	-932 105	-801 256
Uppläggningskostnader	-2 397	-3 008	0	-737	-8 292	-8 903
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**444 733**	**291 704**	**239 247**	**27 864**	**876 343**	**723 316**
Periodens kassaflöde	**-297 558**	**-213 135**	**-5 198**	**-61 840**	**30 068**	**114 491**
Likvida medel vid periodens början	**394 962**	**280 471**	**102 602**	**129 176**	**67 336**	**280 471**
Likvida medel vid periodens slut	**97 404**	**67 336**	**97 404**	**67 336**	**97 404**	**394 962**

Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Resultaträkning i sammandrag

Moderbolaget

Belopp i tkr	Jan - sep 2026	Jan - sep 2025	Jul - sep 2026	Jul - sep 2025	Jan - dec 2025
Nettoomsättning	19 973	3 491	6 448	1 146	4 705
Administrationskostnader	-24 600	-12 649	-7 989	-4 217	-21 157
Rörelseresultat	**-4 626**	**-9 158**	**-1 541**	**-3 071**	**-16 452**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	18 398	8 736	3 248	2 732	15 482
Finansiella kostnader	-20 957	-17 606	-7 312	-6 244	-25 219
Resultat efter finansiella poster	**-7 185**	**-18 027**	**-5 605**	**-6 584**	**-26 189**
Orealiserade värdeförändringar, finansiella instrument	24 326	-	27 260	-	1 214
Koncernbidrag	-	-	0	-	26 399
Resultat före skatt	**17 141**	**-18 027**	**21 655**	**-6 584**	**1 424**
Periodens skatt	-8 379	-	-8 983	-	-2 289
Periodens resultat	**8 763**	**-18 027**	**12 672**	**-6 584**	**-865**

Balansräkning i sammandrag

Moderbolaget

Belopp i tkr	30-sep-26	30-sep-25	31-dec-25
Tillgångar			
Immaterialla anläggningstillgångar	184	-	-
Andelar i dotterbolag	1 047 199	138 601	258 439
Övriga anläggningstillgångar	199	65	242
Uppskjuten skattefordran	-	-	-
Långfristiga fordringar koncernföretag	214 415	487 205	487 205
Derivat	26 386	-	4 662
Summa anläggningstillgångar	**1 288 384**	**625 871**	**750 548**
Kortfristiga fordringar koncernföretag	110 344	203 008	226 110
Övriga kortfristiga fordringar	1 973	2 405	2 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 740	2 580	1 074
Kassa och bank	19 506	5 484	208 147
Summa omsättningstillgångar	**134 562**	**213 479**	**437 856**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 422 946**	**839 349**	**1 188 404**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	9 668	7 335	9 668
Fritt eget kapital	782 744	450 632	807 603
Eget kapital	**792 412**	**457 967**	**817 271**
Obligationslån	295 437	293 100	293 473
Derivat	846	-	3 448
Uppskjuten skatteskuld	5 261	-	250
Långfristiga skulder	**301 544**	**293 100**	**297 171**
Leverantörsskulder	1 188	506	880
Kortfristiga skulder koncernföretag	293 821	22 381	53 440
Checkräkningskredit	-	39 400	-
Aktuella skatteskulder	3 251	-	-
Övriga kortfristiga skulder	14 889	19 325	9 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 842	6 670	9 746
Summa kortfristiga skulder	**328 990**	**88 282**	**73 692**
Summa skulder	**630 534**	**381 382**	**371 133**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 422 946**	**839 349**	**1 188 404**

Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Nyckeltal

FASTIGHETSRELATERADE	Jan - sep 2026	Jan - sep 2025	Jul - sep 2026	Jul - sep 2025	Okt - sep 25/26	Jan - dec 2025
Antal fastigheter, st	41	37	41	37	41	40
Uthyrningsbar area, kvm	269 172	240 117	269 172	240 117	269 172	264 257
Fastigheternas verkliga värde, tkr	4 005 019	2 732 515	4 005 019	2 732 515	4 005 019	2 941 458
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	14 879	11 380	14 879	11 380	14 879	11 131
Hyresvärde, tkr	214 227	189 580	214 227	189 580	214 227	200 765
Hyresvärde, kr/kvm	796	790	796	790	796	760
Återstående hyrestid, år	8,1	7,0	8,1	7,0	8,1	7,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,8	98,6	99,8	98,6	99,8	98,5
Ytmässig uthyrningsgrad, %	99,8	99,2	99,8	99,2	99,8	99,1
Fastigheternas direktavkastning, %	6,8	6,4	6,8	6,3	6,8	7,5
Överskottsgrad, %	92,2	92,6	92,7	92,5	91,6	91,7

FINANSIELLA	Jan - sep 2026	Jan - sep 2025	Jul - sep 2026	Jul - sep 2025	Okt - sep 25/26	Jan - dec 2025
Soliditet, %	38,2	38,9	38,2	38,9	38,2	44,2
Belåningsgrad, %	53,4	55,7	53,4	55,7	53,4	56,7
Avkastning på eget kapital, %	12,8	12,8	18,6	12,7	13,1	10,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	2,7
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,6	1,4	2,6	1,4	2,6	2,6
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,0	3,9	4,0	3,9	4,0	4,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,5	2,1	2,4	2,1	2,3
Nettoskuld, mkr	2 043	1 421	2 043	1 421	2 043	1 272
Nettobelåningsgrad, %	51,0	52,0	51,0	52,0	51,0	43,3
Skuldkvot, ggr	11,3	8,8	11,3	8,8	11,3	7,5

AKTIERELATERADE	Jan - sep 2026	Jan - sep 2025	Jul - sep 2026	Jul - sep 2025	Okt - sep 25/26	Jan - dec 2025
Antal utestående aktier vid periodens slut	96 683 334	73 350 000	96 683 334	73 350 000	96 683 334	96 683 334
Genomsnittligt antal aktier	96 683 334	73 350 000	96 683 334	73 350 000	95 885 343	78 433 288
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,71	0,90	0,23	0,31	0,89	1,06
Periodens resultat per aktie, kr	1,54	1,43	0,76	0,48	1,87	1,73
Eget kapital per aktie, kr	16,63	15,32	16,63	15,32	16,63	15,47
Substansvärde per aktie, kr	18,19	17,36	18,19	17,36	18,19	17,10

För definitioner, se sidan 29. För avstämning av nyckeltal, se sidan 30.

Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Övrig information

Logistri Fastighets AB (publ), med organisationsnummer 559122-8654, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adress till huvudkontoret är Skeppsbron 26, 111 30 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 åtta anställda under perioden, bolagets Verkställande direktör, CFO, fastighetschef, teknisk förvaltare, affärsutvecklare, koncernredovisningsansvarig samt två bolagsekonomer.

Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntekostnader respektive ränteintäkter på interna lån samt debitering av business- och property management fee och revision. Pareto Business Management AB har inget ägande eller bestämmande inflytande men utgör närstående part till Logistri Fastighets AB enligt IAS 24, genom att tillhandahållit tjänster enligt Business managementavtal under Q1 2026. Avtalet med Pareto upphörde sista mars 2026.

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 99 % 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.

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är i all väsentlighet fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar. Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. För räntebärande skulder anses redovisat värde vara en god approximation av verkligt värde då de i allt väsentligt löper med rörlig ränta.

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 delårsrapport är upprättad enligt årsredovisningslagens 9 kap, Delårsrapport. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

För koncernen och moderbolaget har samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpats som i senaste koncernredovisningen och årsredovisningen, se Logistri Fastighets ABs årsredovisning 2025, sid 43 förutom ändrad princip för momsredovisning i holdingbolag i koncernen. Projektfastigheter värderas som förvaltningsfastighet med avdrag för återstående investeringar samt avdrag för projekt- och tidsrisk.

IFRS 18 träder ikraft 1 januari 2027 och ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Standarden har till syfte att öka jämförbarheten och transparensen i hur företags resultat presenteras.

Implementeringsarbetet pågår och omfattar även framtagande av jämförelseinformation för 2026. Logistri arbetar med att analysera klassificering av intäkter och kostnader i resultaträkningen, införandet av nya obligatoriska delsummor, presentationen av kassaflödesanalysen och upplysningskrav för resultatmått som rapporteras utanför bolagets finansiella rapporter (MPM:s).

Logistris huvudsakliga verksamhet är investering i förvaltningsfastigheter (investering i tillgångar som genererar avkastning individuellt och till stor del oberoende av andra resurser). Detta innebär att exempelvis värdeförändringar på förvaltningsfastigheter kommer ingå i rörelseresultatet. Ränteintäkter hänförliga till likvida medel kommer att redovisas i investeringskategorin, efter rörelseresultatet men före resultat före finansiering och skatt. Finansiella kostnader samt värdeförändringar i derivat kommer redovisas i finansieringskategorin, efter resultat före finansiering och skatt.

IFRS 18 bedöms inte påverka redovisning eller värdering av koncernens tillgångar, skulder eller resultat, men kommer att medföra förändringar i presentationen av de finansiella rapporterna och i tillhörande upplysningar. En full analys av effekter och konsekvenser av tillämpningen av IFRS 18 är ännu inte avslutad.

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

Revision

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

Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Definitioner

Nyckeltal	Förklaring	Motivering
Avkastning på eget kapital	Avkastning på eget kapital beräknas som periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital under perioden.	Visar hur ägarnas kapital förräntas under perioden.
Belåningsgrad	Nominella räntebärande skulder dividerat med redovisat värde på förvaltningsfastigheter.	Visar skuldsättningsnivå
Driftnetto	Periodens intäkter minus drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt.	Visar förvaltningens lönsamhet före kostnader för central administration och finansnetto.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra i förhållande till hyresvärdet	Visar den ekonomiska utnyttjande graden för förvaltningsfastigheter.
Fastigheternas direktavkastning	Periodens driftnetto omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång exklusive projektfastigheter vid periodens utgång.	Visar lönsamhet före finansiella kostnader och kostnader för central administration i relation till fastighetsportföljens marknadsvärde
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.	Visar lönsamhet före värdeförändringar
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt vakanta lokaler	Visar intäktspotential utifrån aktuellt fastighetsinnehav
Nettobelåningsgrad	Nettoskuld dividerat med fastigheternas marknadsvärde	Visar skuldsättningsnivå netto efter avdrag för likvida medel.
Nettoskuld	Nominella räntebärande skulder minskat med redovisade likvida medel och likvida medel redovisade bland kortfristiga fordringar	Visar skuldsättning netto efter avdrag för likvida medel.
Resultat per aktie	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antalet aktier under perioden	Visar ägarnas andel av resultatet
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat plus finansnetto dividerat med finansnetto	Visar förmåga att betala ränta utifrån finansiellt utfall för den operativa verksamheten.
Skuldkvot	Nettoskuld i förhållande till driftnetto med avdrag för kostnader avseende central administration enligt intjäningsförmåga.	Visar en typ av finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen	Visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital och belyser den finansiella stabiliteten.
Substansvärde	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av reserveringar för räntederivat och uppskjuten skatt	Visar substansvärde och är ett etablerat mått som används av noterade fastighetsbolag på ett enhetligt sätt.
Substansvärde per aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av reserveringar för räntederivat och uppskjuten skatt, i förhållande till genomsnittligt antalet aktier periodens utgång.	Visar substansvärdet som är hänförligt till stamaktieägarna
Återstående hyrestid	Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.	Visar risk för framtida vakanser
Överskottsgrad	Driftnetto dividerat med totala intäkter	Visar förvaltningsverksamhetens lönsamhet

Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Avstämning av nyckeltal

	Jan - sep	Jan - sep	Jul - sep	Jul - sep	Okt - sep	Jan - dec
	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Avkastning på eget kapital						
Periodens resultat, tkr	148 687	104 989	73 270	35 197	179 012	135 314
Tillägg för omräkning till års värde, tkr	49 562	34 996	219 810	105 591	-	-
Genomsnittligt eget kapital, tkr	1 551 795	1 089 739	1 574 748	1 105 942	1 365 561	1 275 972
Avkastning på eget kapital, %	**12,8**	**12,8**	**18,6**	**12,7**	**13,1**	**10,6**
Belåningsgrad						
Upplåning, tkr	2 140 067	1 521 589	2 140 067	1 521 589	2 140 067	1 667 428
Fastighetsvärde, tkr	4 005 019	2 732 515	4 005 019	2 732 515	4 005 019	2 941 458
Belåningsgrad, %	**53,4**	**55,7**	**53,4**	**55,7**	**53,4**	**56,7**
Ekonomisk uthyrningsgrad						
Kontrakterad årshyra, tkr	213 879	186 843	213 879	186 843	213 879	197 675
Hyresvärde, tkr	214 227	189 580	214 227	189 580	214 227	200 765
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**99,8**	**98,6**	**99,8**	**98,6**	**99,8**	**98,5**

	Jan - sep	Jan - sep	Jul - sep	Jul - sep	Okt - sep	Jan - dec
	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Direktavkastning						
Driftnetto, tkr	149 393	122 494	51 198	43 295	195 540	168 641
Innehavsjustering, förvärv, tkr	57 260	52 128	153 594	129 967	10 656	22 345
Driftnetto justerat, tkr	206 653	174 622	204 792	173 262	206 196	190 986
Fastighetsvärde, tkr	4 005 019	2 732 515	4 005 019	2 732 515	4 005 019	2 941 458
Projektfastigheter	983 319	-	983 319	-	983 319	404 902
Fastighetsvärde exlusive projektfastigheter, tkr	3 021 700	2 732 515	3 021 700	2 732 515	3 021 700	2 536 556
Direktavkastning, %	**6,8**	**6,4**	**6,8**	**6,3**	**6,8**	**7,5**
Förvaltningsresultat per aktie						
Förvaltningsresultat, tkr	68 431	65 705	22 353	22 881	85 665	82 939
Genomsnittligt antal aktier	96 683 334	73 350 000	96 683 334	73 350 000	95 885 343	78 433 288
Förvaltningsresultat per aktie, kr	**0,71**	**0,90**	**0,23**	**0,31**	**0,89**	**1,06**
Långsiktigt substansvärde						
Eget kapital, tkr	1 607 583	1 123 540	1 607 583	1 123 540	1 607 583	1 496 007
Derivat, tkr	-30 566	7 278	-30 566	7 278	-30 566	-1 099
Uppskjuten skatt, tkr	181 886	142 674	181 886	142 674	181 886	158 241
Långsiktigt substansvärde, Tkr	**1 758 903**	**1 273 492**	**1 758 903**	**1 273 492**	**1 758 903**	**1 653 149**
Långsiktigt substansvärde per aktie						
Långsiktigt substansvärde, tkr	1 758 903	1 273 492	1 758 903	1 273 492	1 758 903	1 653 149
Antal aktier	96 683 334	73 350 000	96 683 334	73 350 000	96 683 334	96 683 334
Substansvärde per aktie, kr	**18,2**	**17,4**	**18,2**	**17,4**	**18,2**	**17,1**

Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

	Jan - sep	Jan - sep	Jul - sep	Jul - sep	Okt - sep	Jan - dec
	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Nettoskuld						
Upplåning, tkr	2 140 067	1 521 589	2 140 067	1 521 589	2 140 067	1 667 428
Likvida medel, tkr	-97 404	-67 336	-97 404	-67 336	-97 404	-394 962
Deponerade medel, tkr	-	-32 898	-	-32 898	-	-
Nettoskuld, Tkr	**2 042 663**	**1 421 355**	**2 042 663**	**1 421 355**	**2 042 663**	**1 272 466**
Nettobelåningsgrad						
Nettoskuld, tkr	2 042 663	1 421 355	2 042 663	1 421 355	2 042 663	1 272 466
Fastighetsvärde, tkr	4 005 019	2 732 515	4 005 019	2 732 515	4 005 019	2 941 458
Nettobelåningsgrad, %	**51,0**	**52,0**	**51,0**	**52,0**	**51,0**	**43,3**
Resultat per aktie						
Periodens resultat, tkr	148 687	104 989	73 270	35 197	179 012	135 314
Genomsnittligt antal aktier	96 683 334	73 350 000	96 683 334	73 350 000	95 885 343	78 433 288
Periodens resultat per aktie, kr	**1,54**	**1,43**	**0,76**	**0,48**	**1,87**	**1,73**
Räntetäckningsgrad						
Förvaltningsresultat plus finansnetto, tkr	126 311	109 407	43 450	38 986	163 681	146 787
Finansnetto, tkr	57 880	43 702	21 097	16 105	78 026	63 848
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,2**	**2,5**	**2,1**	**2,4**	**2,1**	**2,3**
Skuldkvot						
Nettoskuld, tkr	2 042 663	1 421 355	2 042 663	1 421 355	2 042 663	1 272 466
Driftnetto enligt intjäningsförmåga, tkr	203 435	179 203	203 435	179 203	203 435	190 320
Central administration enligt intjäningsförmåga, tkr	-22 148	-17 267	-22 148	-17 267	-22 148	-19 727
Skuldkvot, ggr	**11,3**	**8,8**	**11,3**	**8,8**	**11,3**	**7,5**

	Jan - sep	Jan - sep	Jul - sep	Jul - sep	Okt - sep	Jan - dec
Soliditet	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Eget Kapital, tkr	1 607 583	1 123 540	1 607 583	1 123 540	1 607 583	1 496 007
Balansomslutning, tkr	4 213 057	2 886 076	4 213 057	2 886 076	4 213 057	3 382 869
Soliditet, %	**38,2**	**38,9**	**38,2**	**38,9**	**38,2**	**44,2**
Överskottsgrad						
Driftnetto, tkr	149 393	122 494	51 198	43 295	195 540	168 641
Totala hyresintäkter, tkr	162 011	132 257	55 228	46 789	213 579	183 825
Överskottsgrad, %	**92,2**	**92,6**	**92,7**	**92,5**	**91,6**	**91,7**
Eget kapital per aktie						
Eget kapital, tkr	1 607 583	1 123 540	1 607 583	1 123 540	1 607 583	1 496 007
Antal aktier	96 683 334	73 350 000	96 683 334	73 350 000	96 683 334	96 683 334
Eget kapital per aktie, kr	**16,6**	**15,3**	**16,6**	**15,3**	**16,6**	**15,5**



Perioden januari–september 2026
Kommentar av VD
Intjäningsförmåga
Logistri i korthet
Fastighetsportföljen
Geografiska marknadsområden
Fastighetsbeståndets marknadsvärde
Fastighetstransaktioner
Fastighetsutveckling - pågående projekt
Finansiering
Hållbarhetsarbete och ESG
Aktien
Kommentarer till resultat
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
Avstämning av nyckeltal
Styrelsens intygande

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 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 2026

Stockholm den 12 november 2026

Logistri Fastighets AB
Org.nr: **559122-8654**

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Johanna Bjärnemyr
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Robin Englén
Styrelseledamot

Cecilia Ekeblom
Styrelseledamot

David Träff
Verkställande direktör

Information om MAR

Informationen i denna bokslutskommuniké 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 2026.

Kommande rapporteringstillfällen

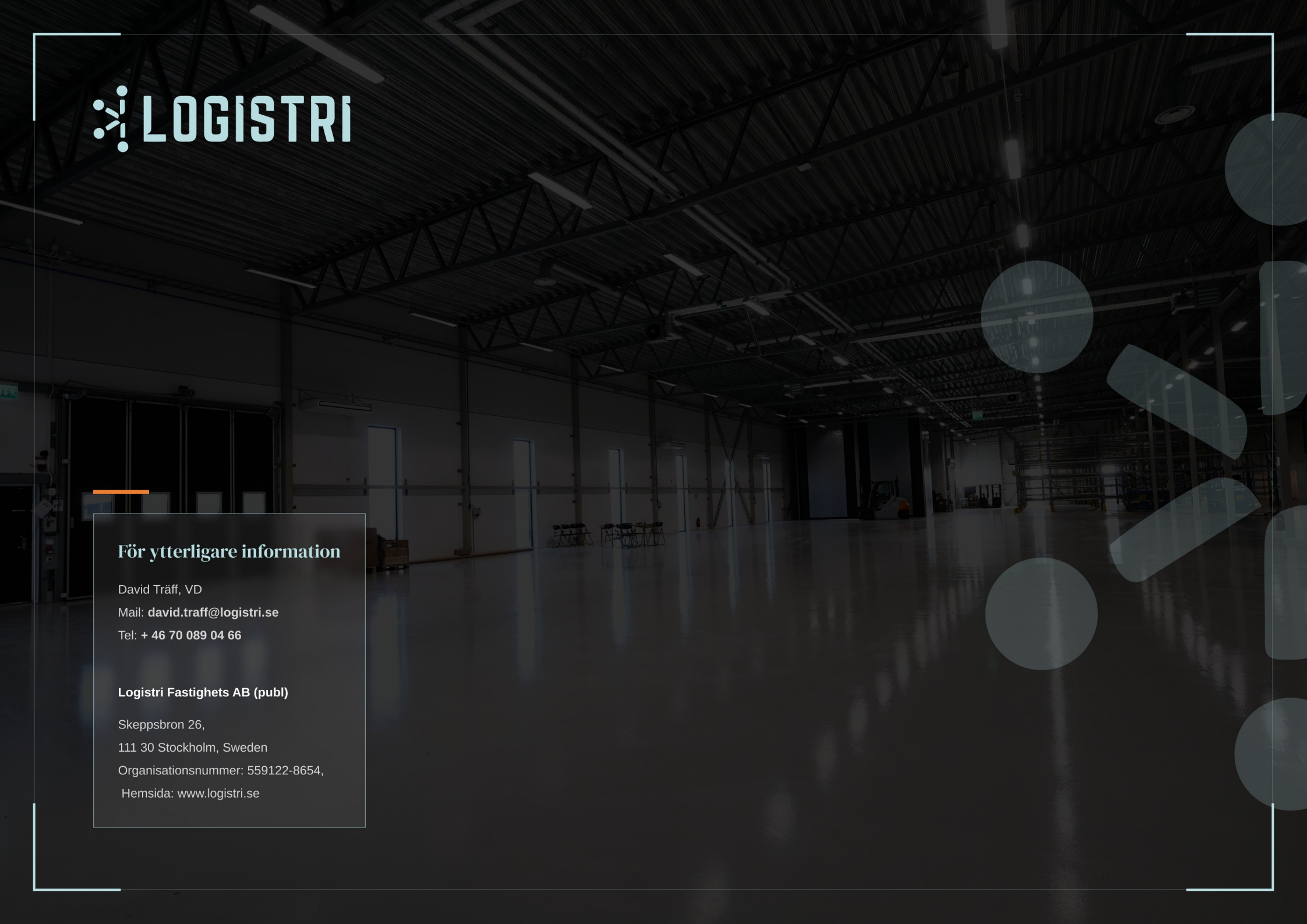
11 februari 2027 Bokslutskommuniké Q4 2026

22 april 2027 Årsstämma

Kommande utdelningar

Kr per aktie	X-dag	Utbetalning
0,07	2026-12-29	2026-01-07





För ytterligare information

David Träff, VD

Mail: **david.traff@logistri.se**

Tel: **+ 46 70 089 04 66**

Logistri Fastighets AB (publ)

Skeppsbron 26,

111 30 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559122-8654,

Hemsida: www.logistri.se