



LOGISTEA

**PROSPEKT AVSEENDE
UPPTAGANDE TILL HANDEL AV NYEMITTERADE STAM B
AKTIER I
LOGISTEA AB (PUBL)
PÅ NASDAQ STOCKHOLM**

PROSPEKTET GODKÄNDES AV FINANSINSPEKTIONEN DEN 15 NOVEMBER 2021

Prospektet är giltigt i upp till i tolv månader från datum för godkännandet. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt när Prospektet inte längre är giltigt.

DISTRIBUTION AV DETTA PROSPEKT ÄR FÖREMÅL FÖR BEGRÄNSNINGAR I VISSA JURISDIKTIONER, se "Viktig information".

VIKTIG INFORMATION

För definitioner av vissa termer som används i detta prospekt, se "Definitioner" på sida 95.

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av upptagande till handel av 797 366 000 Stam B aktier som Logistea AB (publ), org. nr 556627-6241, ("Logistea" eller "Bolaget") har emitterat genom en fondemission på ("Fondemissionen"). De nyemitterade Stam B aktierna är föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm. Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Logistea, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion.

Detta prospekt har godkänts av Finansinspektionen i enlighet med Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). Finansinspektionens godkännande och registrering av Prospektet innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är fullständiga eller korrekta.

För Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Detta prospekt utgör varken ett erbjudande att överlåta värdepapper eller en inbjudan till att förvärva värdepapper i Logistea. Prospektet riktas inte till personer som är bosatta i eller har en registrerad adress i USA. Erbjudandet riktar sig inte heller i övrigt till personer i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore eller Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där offentliggörande, distribution, eller publicering av Prospektet skulle vara olaglig eller kräva ytterligare registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras eller publiceras i något land eller någon jurisdiktion, där distribution eller publicering kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådan jurisdiktion. Varje handlande i strid med nämnda restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet "Riskfaktorer"). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Logistea, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta prospekt samt eventuella tillägg till detta prospekt. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta prospekt och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Logistea och Logistea ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet av detta prospekt eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska anses innebära att informationen i detta prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av detta prospekt eller att det inte har förekommit någon förändring i Logisteas verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i detta prospekt under tiden som erbjudandet gäller kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i Prospektförordningen.

Prospektet finns tillgängligt på Logisteas webbplats, www.logistea.se/sv/prospekt-6563/ och kommer även att finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats www.fi.se (informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet). Övrig information på Logisteas webbplats utgör inte en del av detta Prospekt såvida inte informationen uttryckligen har införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Information till investerare i USA

Inga aktier eller andra värdepapper i Logistea har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 ("Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, tecknas, utnyttjas, pantsättas, säljas, återförsäljas, tilldelas, levereras eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Aktierna har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av detta prospekt. Att påstå motsatsen kan utgöra en brottslig handling i USA.

Framåtriktad information

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Logisteas aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "anser", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att skilja sig väsentligen från vad som uttalas i framåtriktad information. Faktorer som kan medföra att Logisteas framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar bland annat de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i Prospektet gäller endast per dagen för Prospektets offentliggörande och Logistea åtar sig inte att uppdatera eller revidera framåtriktad information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande annat än om det krävs av tillämplig lag.

Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller marknadsinformation och branschprognoser hänförlig till Logisteas verksamhet vilka inhämtats från tredje part. Även om Logistea anser att dessa källor är tillförlitliga och informationen har återgivits korrekt i Prospektet, har Logistea inte oberoende verifierat informationen varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Logistea har korrekt återgivit sådan tredjepartsinformation och, såvitt Logisteas styrelse känner till och kan utröna, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Om inget annat anges har ingen information i detta prospekt reviderats eller granskats av en revisor.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING.....	4	STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH	
RISKFaktorER	8	REVISORER	49
BAKGRUND OCH MOTIV.....	17	BOLAGSSTYRNING	57
FONDEMISSIONEN I KORTHET	18	AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	60
MARKNADSÖVERSIKT	19	BOLAGSORDNING.....	68
VERKSAMHETSBEKRIVNING.....	21	LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE	
UTVALD FINANSIELL INFORMATION.....	31	INFORMATION	73
KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA		DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING ..	79
UTVECKLINGEN	37	SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	80
KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL		DEFINITIONER	82
INFORMATION	46	ADRESSER.....	96

FONDEMISSIONEN I SAMMANDRAG

Genom Fondemissionen ökas Logistecas aktiekapital med 39 868 300 kronor genom emission av 797 366 000 nya Stam B aktier. En (1) Stam A aktie berättigar till tio (10) nya Stam B aktier. Aktiekapitalet ökas genom att beloppet tillförs från fritt eget kapital. Aktieägare erhåller Stam B aktier i förhållande till sitt befintliga innehav av Stam A aktier och förutsätter således inga åtgärder från aktieägares sida. I nära anslutning till Fondemissionen genomför Logistea en sammanläggning av aktier (s.k. omvänd split) 1:10. Sammanläggningen innebär att tio Stam A aktier läggs samman till en Stam A aktie och att tio Stam B aktier läggs samman till en Stam B aktie.

TIDPLAN

Sista dag för handel i Stam A aktie inkl. rätt att erhålla nya Stam B aktie.	10 november 2021
Första dag för handel i Stam A aktie exkl. rätt att erhålla nya Stam B aktie.	11 november 2021
Avstämningsdag för Fondemissionen	12 november 2021
Preliminär första dag för handel på Nasdaq Stockholm	22 november 2021

INFORMATION OM STAM B AKTIE M.M.

Handelsplats: Nasdaq Stockholm

Planerad första dag för handel: omkring 22 november 2021

ISIN-kod: SE0017083207

Kortnamn: LOGI B

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari-september 2021: 26 november 2021

Bokslutskommuniké 2021: 18 februari 2022

Delårsrapport januari-mars 2022: 6 maj 2022

SAMMANFATTNING

INTRODUKTION OCH VARNING

Inledning och varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. En investerare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som har lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar av den, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
Emittenten	Logistea AB (publ), org. nr. 556627-6241, Kornhamnstorg 6, 111 27 Stockholm, Sverige. LEI-kod: 549300ZSB0ZCKM1SL747. ISIN-kod Stam B aktie: SE0017083207. Kortnamn: LOGI B.
Behörig myndighet	Prospektet har godkänts av Finansinspektionen i egenskap av behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen kan nås på besöksadressen Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm, postadress Box 7821, 103 97 Stockholm, telefonnummer: +46 (0)8 408 980 00 och sin webbplats www.fi.se . Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 15 november 2021.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepappren?

Information om emittenten	Emittenten av värdepapper är Logistea AB (publ), organisationsnummer 556627-6241. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige i enlighet med svensk lagstiftning. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 549300ZSB0ZCKM1SL747.																																											
Emittentens huvudverksamhet	Bolaget bildades den 19 april 2002. Logistea är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik, industri- och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige. Bolagets verksamhetsföremål är att, direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm sedan 2010.																																											
Emittentens större aktieägare	Informationen om större aktieägare är baserat på ägardata per 30 september 2021 och inkluderar för Bolaget kända förändringar i tiden fram till dagen för Prospektet. Ilija Batljan, direkt och via bolag, är Bolagets största aktieägare med cirka 25,1 procent av kapitalet och antalet röster i Bolaget. Ilija Batljan kan utöva ett bestämmande inflytande över Logistea i vissa frågor, exempelvis val till styrelsen. I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktigt innehav (s.k. flaggning) fem procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier. Såvitt Bolaget känner finns det inga personer som direkt eller indirekt äger fem procent eller mer än fem procent av antalet aktier eller röster i Bolaget utöver vad som framgår nedan. <table> <tr> <th>Ägare</th><th>Antal Stam A aktier</th><th>Innehav av kapital och röster %</th></tr> <tr> <td>Ilija Batljan direkt eller via bolag</td><td>20 038 511</td><td>25,1</td></tr> <tr> <td>Phoenix Insurance Ltd.</td><td>8 335 276</td><td>10,5</td></tr> <tr> <td>M2 Capital Management AB</td><td>7 987 793</td><td>10,0</td></tr> <tr> <td>Stefan Hansson direkt eller via bolag</td><td>5 123 252</td><td>6,4</td></tr> <tr> <td>Trenäs Förvaltning AB</td><td>3 941 828</td><td>4,9</td></tr> <tr> <td>Kattvik Financial Services AB</td><td>3 179 696</td><td>4,0</td></tr> <tr> <td>A.T.V. Holding AB</td><td>2 757 077</td><td>3,5</td></tr> <tr> <td>Nirvana Invest AB</td><td>2 506 000</td><td>3,1</td></tr> <tr> <td>Avere Fastigheter AB</td><td>2 442 000</td><td>3,1</td></tr> <tr> <td>Rolf och Annika Alexander direkt och via bolag</td><td>2 393 522</td><td>3,0</td></tr> <tr> <td>Totalt 10 största aktieägare</td><td>58 704 955</td><td>73,6</td></tr> <tr> <td>Övriga</td><td>21 031 645</td><td>26,4</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>79 736 600</td><td>100,0</td></tr> </table> Källa: Euroclear och aktieägarna själva		Ägare	Antal Stam A aktier	Innehav av kapital och röster %	Ilija Batljan direkt eller via bolag	20 038 511	25,1	Phoenix Insurance Ltd.	8 335 276	10,5	M2 Capital Management AB	7 987 793	10,0	Stefan Hansson direkt eller via bolag	5 123 252	6,4	Trenäs Förvaltning AB	3 941 828	4,9	Kattvik Financial Services AB	3 179 696	4,0	A.T.V. Holding AB	2 757 077	3,5	Nirvana Invest AB	2 506 000	3,1	Avere Fastigheter AB	2 442 000	3,1	Rolf och Annika Alexander direkt och via bolag	2 393 522	3,0	Totalt 10 största aktieägare	58 704 955	73,6	Övriga	21 031 645	26,4	Total	79 736 600	100,0
Ägare	Antal Stam A aktier	Innehav av kapital och röster %																																										
Ilija Batljan direkt eller via bolag	20 038 511	25,1																																										
Phoenix Insurance Ltd.	8 335 276	10,5																																										
M2 Capital Management AB	7 987 793	10,0																																										
Stefan Hansson direkt eller via bolag	5 123 252	6,4																																										
Trenäs Förvaltning AB	3 941 828	4,9																																										
Kattvik Financial Services AB	3 179 696	4,0																																										
A.T.V. Holding AB	2 757 077	3,5																																										
Nirvana Invest AB	2 506 000	3,1																																										
Avere Fastigheter AB	2 442 000	3,1																																										
Rolf och Annika Alexander direkt och via bolag	2 393 522	3,0																																										
Totalt 10 största aktieägare	58 704 955	73,6																																										
Övriga	21 031 645	26,4																																										
Total	79 736 600	100,0																																										

Viktigaste administrerande direktörer	Av tabellen nedan framgår medlemmarna i Logisteas styrelse per dagen för detta Prospekt.	
	Namn	Befattning
	Patrik Tillman	Ordförande
	Sanja Batljan	Ledamot
	Johan Mark	Ledamot
	Fredrik Palm	Ledamot
	Caroline Thagesson	Ledamot
	Bengt Kjell	Vice ordförande
	Av tabellen nedan framgår medlemmarna i Logistea koncernledning per dagen för detta Prospekt.	
Namn	Befattning	
Jennie Högstedt Björk	Verkställande direktör	
Philip Löfgren	CFO	
Tobias Lövestedt	COO	
Revisor	Bolagets revisor är sedan årsstämman 2021 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, som vid årsstämman 2021 valdes för tiden intill slutet av årsstämman 2022. Huvudansvarig revisor är Tobias Strähle (född 1977). Tobias Strähle är auktoriserad revisor. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s adress är 113 97 Stockholm.	

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Finansiell
nyckelinformatio
n i sammandrag

Nedan redovisas den historiska finansiella utvecklingen för Logistea för perioden 1 januari till 30 juni 2021 respektive 2020, räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018. Den utvalda finansiella informationen för perioden 1 januari – 30 juni 2021 har hämtats från Logisteas delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021 och 2020 som har upprättats i enlighet med IAS 34. Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor. Informationen för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 är hämtad från årsredovisningarna för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018, vilka har reviderats av Bolagets revisor. Årsredovisningarna har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards, såsom de har antagits av EU ("IFRS").

Koncernens resultaträkning i sammandrag

	Jan – dec 2020 Reviderad	Jan – dec 2019 Reviderad	Jan – dec 2018 Reviderad	1 jan – 30 juni 2021 Ej reviderad	1 jan – 30 juni 2020 Ej reviderad
Totala intäkter, TSEK	201 064	269 449	346 918	152 291	104 779
Rörelseresultat, TSEK	-38 692	-71 534	-60 593	7 657	-15 194
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, TSEK	1 919	-75 894	-53 477	78 577	-18 477
Rörelsemarginal, %	-19,2	-26,6	-0,0	5,0	-14,5
Resultat per stamaktie, SEK¹	0,05	-6,42	-7,52	1,06	-0,49

Koncernens balansräkning i sammandrag

TSEK	31 dec 2020 Reviderad	31 dec 2019 Reviderad	31 dec 2018 Reviderad	30 juni 2021 Ej reviderad
Summa tillgångar	1 029 738	202 584	162 516	1 436 752
Summa eget kapital	470 249	106 741	75 604	623 821

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

TSEK	Jan – dec 2020 Reviderad	Jan-dec 2019 Reviderad	Jan-dec 2018 Reviderad	Jan – juni 2021 Ej reviderad	Jan – juni 2020 Ej reviderad
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-58 739	-11 860	-30 585	-68 563	6 051
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-56 913	-1 752	-851	-114 461	-2 398
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	166 019	29 886	35 280	177 864	-6 929

Specifika nyckelrisker för emittenten

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten	Koncernens rörelseresultat och lönsamhet är förknippade med risker beträffande det allmänna ekonomiska läget och de demografiska trenderna på Koncernens marknader Koncernen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom global och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation samt räntenivån i Sverige. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Om den ekonomiska konjunkturen försämras kan värdet på och hyresintäkterna från Koncernens fastighetsbestånd minska. Konkurrensutsatt marknad samt risk att Logistea kan misslyckas med att konkurrera på ett effektivt sätt Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens, bland annat ifrån andra fastighetsbolag med fokus på logistik- och industrifastigheter. Koncernen konkurrerar om hyresgäster, baserat på bland annat fastighetsläge, hyresnivå, storlek, tillgänglighet och kvalitet, nöjda kunder och Koncernens renommé. Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Koncernen och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna Risker relaterade till förändringar i värdet på Koncernens fastighetsinnehav Koncernen äger kommersiella fastigheter. Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde och förändringarna redovisas i resultaträkningen. Fastigheterna utgör ca 90 procent av värdet av Logisteas tillgångar. Således är Logisteas finansiella ställning och resultat exponerade mot förändringar i fastigheternas bokförda värde. Exempelvis skulle en förändring av fastighetsbeståndets bokförda värde med +/- 5 procent medföra en resultatpåverkan före skatt om +/- 64,0 MSEK och efter skatt om +/- 50,8 MSEK. Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter Koncernens verksamhet finansieras över tid huvudsakligen av eget kapital samt genom upplåning från kreditinstitut och banker. Banklånen är säkerställda genom Koncernens fastigheter och dotterbolag. Logistea har även utfärdat garantier för vissa lån. Koncernens kreditavtal innehåller vanligen finansiella nyckeltalsbestämmelser, såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. En del av Koncernens kreditavtal innehåller kontrollägarbestämmelser (s.k. change of control). Om Koncernen bryter mot finansiella kovenanter eller om det bestämmande inflytandet över Bolaget ändras, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar. Om vissa lån förfaller till omedelbar återbetalning kan det medföra att även andra låneavtal förfaller till omedelbar återbetalning genom så kallade cross default-bestämmelser eller att pantsatta tillgångar tas i anspråk av berörda kreditinstitut. Om sådana händelser realiseras finns det en risk att Koncernen inte kan erhålla nödvändig finansiering, eller att sådan finansiering endast kan erhållas på väsentligt sämre villkor och till högre kostnader.
--	---

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPREN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Erbjudna värdepapper	Stam B aktier, ISIN-kod SE0017083207, i Logistea AB (publ), org.nr 556627-6241. Kortnamn (ticker): LOGI B. Aktierna är denominerade i SEK. Aktierna är fritt överlåtbara.
Totalt antal aktier i Bolaget	Logisteas registrerade aktiekapital uppgår per dagen för detta Prospekt till 43 855 130 SEK, fördelat på 79 736 600 Stam A aktier och 797 366 000 Stam B aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,05 SEK. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	Bolaget kan ge ut aktier av fyra aktieslag, Stam A aktier, Stam B aktier, Stam D aktier samt preferensaktier. Varje Stam A aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma, medan varje Stam B aktie, Stam D aktie samt preferensaktie berättigar innehavaren till en tiondels (1/10) röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt enligt vad som framgår av bolagsordningen. Ägare till Stam A aktie ska ha rätt att begära att Stam A aktie omvandlas till Stam B aktie. De nyemitterade Stam B aktie i Logistea ger rätt till utdelning i enlighet med bolagsordningen och från och med den avstämningsdag för utdelning på Stam B aktier som infaller efter det att de nyemitterade aktierna registrerats av Bolagsverket. Om Logistea upplöses ska preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp om 400 SEK, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Upplöses Bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar. Stam D aktier ska dock endast ha rätt till maximalt 31 SEK per aktie. Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning har preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning enligt följande. Vinstutdelning på stamaktier Utdelning till ägare av Stam A, B och D aktier beslutas av bolagsstämman. Alla stamaktier i Logistea har rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Ägare av Stam D aktier har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på Stam A och Stam B aktierna, dock högst tjugo (20) kronor per Stam D aktie och år. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen är registrerad aktieägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Om utdelningen per Stam D aktie understiger två (2) SEK ska utdelningsbegränsningen om två (2) SEK höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) SEK per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) SEK. Utbetalning av utdelning avseende Stam D aktier ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

	Vinstutdelning på preferensaktier Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av trettiofem (35) SEK per aktie med kvartalsvis utbetalning om 8,75 SEK per aktie, på sätt som närmare föreskrivs i bolagsordningen. Rätt till utdelning tillkommer den som innehar preferensaktier den 10 januari, 10 april, 10 juli respektive 10 oktober. Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigandes trettiofem (35) SEK per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla inestående belopp beräknat på så sätt som framgår av bolagsordningen, innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.
Utdelningspolicy	Logisteas utdelningspolicy är att långsiktigt dela ut lägst 40 procent av Bolagets resultat.

Var kommer värdepappren att handlas?

Upptagande till handel	Logisteas Stam B aktie är föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm, en reglerad marknad. Stam B aktie kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm under kortnamnen LOGI B, givet att ansökan godkänns. Första handelsdag beräknas vara omkring den 22 november 2021.
------------------------	--

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren?

Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepappren	Aktiekursen kan vara volatil och aktiekursen påverkas av flera faktorer En investering i aktier innebär alltid ett risktagande. En investering i aktier kan både öka och minska i värde, varför det alltid finns en risk för att investerare inte kommer att få tillbaka hela det investerade kapitalet, eller något kapital alls. Logisteas aktie är noterad vid Nasdaq Stockholm. Under perioden 1 januari – 30 juni 2021 har Logisteas aktiekurs uppgått till som lägst 11,26 SEK och som högst 20,76 SEK. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil. Priset på Logisteas aktier är bland annat beroende på utvecklingen av Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, hur väl Koncernen lever upp till kommunicerade mål samt förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster och utdelning. Priset på Logisteas aktie kan därutöver påverkas av aktiemarknadens generella utveckling, den ekonomiska utvecklingen i stort samt omständigheter hänförliga till Logisteas konkurrenter. Om en aktiv och likvid handel med Logisteas aktie inte utvecklas eller inte visar sig hållbar, kan det medföra svårigheter för aktieägare att avyttra sina aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten i aktien var god. Logistea AB:s största aktieägare kan utöva ett betydande inflytande över Bolaget Ilija Batljan (direkt eller via bolag), M2 Capital Management AB, Phoenix Insurance Ltd och Stefan Hansson (direkt eller via bolag) ägde per den 30 september 2021, direkt eller indirekt, aktier i Logistea som motsvarar cirka 52 procent av kapitalet och rösterna i Logistea. Dessa innehav gör att nämnda ägare har ett stort inflytande över OM och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse och ändring av bolagsordning. Nämnda ägare har också möjlighet att förhindra eller försvåra för eventuella erbjudanden om förvärv av Logistea genom offentligt uppköpserbjudande. Nämnda aktieägares intressen kan skilja sig från eller strida mot Logisteas eller övriga aktieägares intressen. Risker relaterade till avyttring av större aktieägares positioner Marknadspriset på Logisteas aktie kan sjunka kraftigt vid större avyttringar, särskilt om aktierna avyttras av aktieägare med betydande innehav. Ingen av Logisteas större aktieägare har ingått s.k. lock up-avtal, det vill säga förbundit sig att inte avyttra aktier under en viss tid eller att avstå från att vidta andra transaktioner med liknande effekt. Varje avyttring av betydande aktieposter i Logistea medför sannolikt att marknadspriset på den noterade aktien sjunker.
--	--

NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ EN REGLERAD MARKNAD

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

Allmänna villkor	Prospektet har upprättats enbart med anledning av upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av nyemitterade Stam B aktier i Logistea. Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier i Bolaget i Sverige eller i någon annan jurisdiktion.
Kostnader för Fondemissionen och upptagande till handel	Bolagets totala kostnader för Fondemissionen och upptagande till handel beräknas uppgå till cirka 1 MSEK. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för finansiell rådgivning, revisorer, legal rådgivning, etc.

Varför upprättas detta prospekt?

Bakgrund och motiv	Detta prospekt har upprättats för att möjliggöra upptagande till handel av 797 366 000 nya Stam B aktier som emitteras genom Fondemissionen, i enlighet med styrelsens bemyndigande från extra bolagsstämman den 22 oktober 2021.
Intressekonflikter	Walthon Advokater AB är Logisteas legala rådgivare i samband med Fondemissionen. Walthon Advokater AB tillhandahåller från tid till annan även andra legala tjänster åt Logistea för vilka de erhållit och kan komma att erhålla ersättning.

RISKFAKTORER

*I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Logisteas verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Logisteas, bransch och marknader, verksamhet, legala risker, finansiella risker samt riskfaktorer hänförliga till värdepappren. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. I enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**") är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.*

Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta prospekt. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Prospektet innehåller vidare en bedömning om hur stor sannolikheten är för att varje risk ska inträffa samt omfattningen i det fall risken realiserar med gradering på en skala om "låg", "medelhög" och "hög". Denna bedömning är gjord efter styrelsens erfarenhet och uppfattning.

RISKER RELATERADE TILL LOGISTEAS BRANSCH OCH MARKNAD

Koncernens rörelseresultat och lönsamhet är förknippade med risker beträffande det allmänna ekonomiska läget och de demografiska trenderna på Koncernens marknader

Koncernen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom global och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation samt räntenivån i Sverige. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Om den ekonomiska konjunkturen försämras kan värdet på och hyresintäkterna från Koncernens fastighetsbestånd minska.

Den samhällsekonomiska utvecklingen och dess trender, inklusive spridningen av covid-19, kan påverka utbud och efterfrågan på hyresmarknaden samt värderingen av Koncernens fastighetsbestånd, vilket potentiellt kan ha en negativ effekt på Koncernens rörelseresultat och lönsamhet. Logistea bedömer sannolikheten för försämrade makroekonomiska förutsättningar som medelhög, med potentiellt medelhög negativ effekt på Koncernens hyresintäkter, finansieringskostnader och portföljvärdering.

Konkurrensutsatt marknad samt risk att Logistea kan misslyckas med att konkurrera på ett effektivt sätt.

Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens, bland annat ifrån andra fastighetsbolag med fokus på logistik- och industrifastigheter som Sagax, Castellum, Catena, Corem m.fl. Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva relevanta fastigheter i attraktiva lägen, att attrahera och behålla hyresgäster samt kvalificerad personal, därutöver att förutse trender och behov för nuvarande och framtida hyresgäster och snabbt anpassa sig till rådande och kommande marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Koncernen om hyresgäster, baserat på bland annat fastighetsläge, hyresnivå, storlek, tillgänglighet och kvalitet, nöjda kunder och Koncernens renommé.

Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Koncernen och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenter ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och tillgång till mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Koncernen komma att behöva ådra sig högre investeringskostnader för att behålla konkurrenskraften i sitt fastighetsbestånd i

förhållande till konkurrenterna. Logistea bedömer sannolikheten för att Logistea ska vara förhindrad att konkurrera på ett effektivt sätt som låg med en potentiellt medelhög negativ effekt på Logisteas framtidsutsikter om risken realiseras.

Risker relaterade till förändringar i värdet på Koncernens fastighetsinnehav

Koncernen äger 21 kommersiella fastigheter per den 30 juni 2021. Fastighetsbeståndet redovisas i balansräkningen till verkligt värde och förändringarna redovisas i resultaträkningen. Således är Logisteas finansiella ställning och resultat exponerade mot förändringar i fastigheternas värde. Koncernens bokförda fastighetsvärden enligt Bolagets balansräkning per den 30 juni 2021 uppgår till 1 279,3 MSEK, vilket motsvarar cirka 90 procent av koncernens totala tillgångar vid tidpunkten. Exempelvis skulle en förändring av fastighetsbeståndets bokförda värde med +/- 5 procent medföra en resultatpåverkan före skatt om +/- 64,0 MSEK och efter skatt om +/- 50,8 MSEK.

På en fungerande kredit- och transaktionsmarknad påverkas värdet av fastigheter av utbud och efterfrågan. Värdet på fastigheter påverkas därmed av ett antal marknadsmässiga faktorer som avkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur liknande transaktioner på fastighetsmarknaden. Värdet på fastigheter påverkas även av fastighetsspecifika faktorer som vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader.

Logistea bedömer sannolikheten för en betydande nedgång i värdet på fastighetsbeståndet som låg. Logistea bedömer dock att det skulle ha en potentiellt hög negativ inverkan på Logisteas finansiella ställning om en betydande nedgång i värdet på fastighetsbeståndet skulle aktualiseras.

RISKER RELATERADE TILL LOGISTEAS VERKSAMHET

Risker hänförliga till covid-19-pandemin

Den ekonomiska utvecklingen under det senaste året har i stor utsträckning präglats av spridningen av covid-19. För Logisteas del har pandemin främst påverkat Logisteas hyresgäster, och därmed indirekt Logistea, till följd av den makroekonomiska utvecklingen på de marknader som Koncernen verkar på (se vidare *Koncernens rörelseresultat och lönsamhet är förknippade med risker beträffande det allmänna ekonomiska läget och de demografiska trenderna på Koncernens marknader ovan*). Logistea har inte lämnat hyresrabatter under räkenskapsperioden som slutade 30 juni 2021 och har inte drabbats av hyresbortfall eller uppsägningar med anledning av pandemin. Sammanfattningsvis har covid-19-pandemin hittills inte haft en direkt påverkan på Koncernen och Koncernens finansiella ställning. Covid-19-utbrottet har däremot haft, och kommer troligen för den närmaste framtiden att fortsätta att ha, en inverkan på kapitalmarknaderna, vilket kan medföra oförutsedda och kraftiga svängningar i aktiekurser och tillgänglighet till och kostnaden för lånefinansiering via obligationsmarknaderna. Logistea bedömer att sannolikheten för att risker relaterade till covid-19 uppkommer som låg, med en potentiellt låg negativ effekt på kassaflöde och rörelseresultat.

Logistea är beroende av hyresintäkter och hyresutveckling

Hyresintäkter för kommersiella fastigheter styrs långsiktigt av bland annat utbud och efterfrågan. Logisteas hyresintäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, avtalade hyresnivåer samt hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Koncernens resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju större koncentration till enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. De tio största hyresgästerna stod per 30 juni 2021 för cirka 57 procent av Koncernens totala kontraktsvärde, där den största hyresgästen stod för cirka 13 procent av det totala kontraktsvärdet. Det totala antalet hyresavtal som ingåtts med de tio största hyresgästerna uppgick till 12 stycken per 30 juni 2021, vilka löper med olika kontraktstider. De tre största hyresgästerna stod vid samma tidpunkt tillsammans för cirka 27 procent av kontrakterad hyra, fördelat på fem avtal och med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 9,7 år. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden för Bolagets samtliga hyresavtal uppgick per 30 juni 2021 till 5,9 år. Det finns

en risk att Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut och att Koncernen inte hittar nya hyresgäster, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Koncernens resultat och kassaflöde kommer att påverkas negativt om hyresgästerna ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Logistea bedömer sannolikheten för hyresintäktsbortfall som låg, med potentiellt hög negativ effekt på kassaflöde, likviditet, rörelseresultat och balansräkning.

Logistea är föremål för hyresrelaterade risker

Koncernen äger och förvaltar flera kommersiella fastigheter. Fastigheterna genererar hyresintäkter från externa hyresgäster. Hyresavtalen träffas på bestämd tid och reglerar villkor rörande hyresnivå, ersättning för uppvärmning, fastighetsskatt, med mera. Den genomsnittliga intäktsviktade återstående hyrestiden för fastigheterna är 5,9 år. För det fall en eller flera hyresgäster hamnar på obestånd och därmed inte förmår erlagga avtalad hyra och ersättningar i tid, eller om hyresgäster ställer in betalningarna till Koncernen av andra skäl, kan Koncernen komma att säga upp hyresförhållandet. Vid en sådan utveckling föreligger en risk för att Koncernen inte kan erhålla betalning i enlighet med hyresavtalen samt att uthyrningsbar yta inte kan hyras ut på nytt på för Koncernen lika fördelaktiga villkor, vilket kan medföra att Koncernens resultat minskar och/eller att värdet av fastigheterna går ned. Logistea bedömer sannolikheten för hyresrelaterade riskers uppkomst som låg, men om risken realiseras kan det få potentiellt medelhög negativ inverkan på Logisteas finansiella ställning och likviditet.

Logisteas verksamhet är utsatt för projektrisker

Koncernens verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt. Per 30 juni 2021 hade koncernen ett pågående större fastighetsutvecklingsprojekt som hade en total investeringsvolym om minst 25 MSEK. Fastighetsutveckling är förenat med vissa risker. Mer omfattande projekt innebär stora investeringar och kan medföra ökad kreditrisk, till exempel om kontrakterade hyresgäster inte förmår uppfylla sina skyldigheter gentemot Koncernen och Koncernen inte kan hyra ut berörda lokaler till andra hyresgäster, eller om efterfrågan på eller priset för att hyra lokalerna minskar under projekterings tiden. Vid planering och budgetering för ett byggprojekt är det viktigt att beräkningsunderlaget är fullständigt och korrekt. Antaganden görs i förhållande till kostnader och intäkter, samt leverantörers förmåga att prestera enligt kontrakt. Projekt kan försenas eller medföra högre kostnader än planerat och efter genomförandet av ett projekt finns det en risk att lokalerna inte motsvarar hyresgästens krav eller förväntningar, vilket kan leda till ökade kostnader och minskat resultat för Koncernen. Logistea bedömer att sannolikheten för fördyrade projektkostnader är medelhög, med potentiellt medelhög negativ effekt på Logisteas rörelseresultat.

Logisteas verksamhet är utsatt för risker relaterade till transaktioner

Att förvärva och avyttra fastigheter är en del av Koncernens verksamhet och är, särskilt vid förvärv, förenat med risker. Under perioden 1 januari 2021 – 30 juni 2021 tillträdde Koncernen fastigheter till ett samlat fastighetsvärde om 276,5 MSEK. Alla fastighetsförvärv är förenade med osäkerhet, såsom risk för bortfall av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem. Sådana osäkerheter kan resultera i förseningar eller ökade eller oförväntade kostnader för transaktionen eller att den förvärvade fastighetens värde är lägre än förväntat. Det föreligger en risk för att framtida förvärv av verksamheter eller fastigheter inte får den positiva effekt som förväntades vilket kan ha en negativ inverkan på värdet av Koncernens fastigheter samt på Koncernens kostnader. Vidare finns det en risk för att säljaren vid ett förvärv inte kan fullgöra sina förpliktelser, till exempel på grund av ekonomiska svårigheter, vilket kan påverka Koncernens möjlighet att erhålla ersättning vid brott mot avtalade garantier eller skadelöshetsförbindelser (vilka också kan vara begränsade i belopp och tid).

Vid försäljning av fastigheter föreligger osäkerhet avseende bland annat pris och faktisk möjlighet till avyttring av fastigheterna, innefattande viljan och förmågan hos potentiella köpare att betala för fastigheterna. Vidare kan krav

komma att riktas mot Logistea med anledning av försäljningen eller den sålda fastighetens skick. Om Logistea inte kan avyttra fastigheterna till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Logistea kan det innebära förseningar samt ökade och oförutsedda kostnader för fastigheterna och transaktionerna. Logistea bedömer att sannolikheten för ökade kostnader och förekomsten av övriga risker som beskrivs ovan är låg, med potentiellt medelhög negativ effekt på Logisteas rörelseresultat om risken realiserar.

Logistea är beroende av sin personal

Logisteas fastighetsverksamhet är under uppbyggnad och förutom en styrelse med omfattande fastighetserfarenhet finns det per den 30 september sju anställda samt två seniora konsulter knutna till bolaget. Individuella medarbetares kunskap, erfarenhet och engagemang är därför viktigt för Koncernens framtida utveckling. Koncernen skulle påverkas negativt om ett antal av dess anställda skulle lämna Koncernen samtidigt, eller om ett antal nyckelpersoner skulle lämna, i form av en period av kunskapsstapp eller ökade kostnader i form av rekryteringskostnader. I syfte att attrahera, motivera och behålla vissa nyckelpersoner kan Logistea behöva utvärdera ersättningen till dessa personer, vilket kan resultera i ökade kostnader. Logistea bedömer sannolikheten för att Logistea inte kan attrahera och behålla nyckelpersonal som medelhög, med potentiellt medelhög negativ effekt på Logisteas framtidsutsikter.

Logisteas verksamhet är föremål för tekniska risker

Fastighetsinvesteringar är förknippade med tekniska risker. Teknisk risk definieras som risker förknippade med den tekniska hanteringen av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra latent defekter och brister, skador (till exempel genom brand eller annan naturkraft) och föroreningar. Regulatoriska krav på fastigheter och fastighetsförvaltning kan medföra att sådana brister måste åtgärdas, vilket är förenat med kostnader. Det finns en risk att tekniska fel på en eller flera fastigheter medför ökade kostnader för Koncernen. Logistea bedömer sannolikheten för att tekniska fel uppkommer på fastigheter som hög, med potentiellt låg negativ effekt på Logistea rörelseresultat och balansräkning.

Logistea är föremål för risker relaterade till att due diligence-processer inte utvisar alla relevanta fakta

Logistea har nyligen förvärvat ett flertal fastigheter. Inför potentiella investeringar eller företagsförvärv genomför Logistea due diligence-processer. Vid genomförandet av en due diligence-process är Logistea beroende av tillgängliga resurser som ofta omfattar information som tillhandahålls av företaget som är föremål för investeringen och, i vissa fall, utredningar och due diligence-rapporter från tredje part. Information som tillhandahålls eller erhålls från tredjepartskällor kan vara begränsad och i vissa fall felaktig eller vilseledande. Således är det inte säkert att de due diligence-processer som genomförs avseende en viss investeringsmöjlighet kommer att belysa alla relevanta fakta, möjligheter eller risker, inklusive eventuella pågående bedrägerier, som kan vara nödvändiga eller till hjälp vid utvärderingen av investeringsmöjligheten. Det finns därför en risk att resultatet av investeringarna inte motsvarar de finansiella förväntningarna som motiverade investeringarna, vilket kan påverka Bolagets verksamhet och resultat negativt. Logistea bedömer sannolikheten för riskens förekomst som låg. Om risken realiserar bedömer Logistea att det kan få en potentiellt hög negativ inverkan på verksamheten samt den finansiella ställningen.

Risker relaterade till försäkringar

Koncernen innehar bland annat främst följande typer av försäkringar; fastighetsförsäkring/kombinerad företagsförsäkring inkluderande fullvärdesförsäkring för Koncernens fastigheter och ansvarsförsäkring, ansvarsförsäkring för VD och styrelse samt reseförsäkring. Koncernens försäkringsskydd kan vara otillräckligt för att kompensera för skador relaterade till koncernens fastigheter eller andra tillgångar. I synnerhet kan vissa typer av risker vara, eller kan bli, omöjliga eller för kostsamma för Koncernen att försäkra. Skulle skador på Koncernens fastigheter

inträffa och i efterhand leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal, finns en risk att Koncernens försäkringar inte täcker sådan förlust av hyresintäkter. Vissa typer av förluster är generellt sett svåra att försäkra sig mot. Detta kan till exempel omfatta oförutsedd skada som orsakats med anledning av krig eller terrorism samt tjänsteansvar eller personligt ansvar där det har förekommit oaktsamhet, uppsåt eller kriminella handlingar. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om skadan överstiger det i försäkringen stadgade försäkringsskyddet, riskerar Bolaget att förlora det kapital som investerats i fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Bolaget kan också hållas ansvarigt för att reparera skador orsakade av oförsäkrade risker. Vidare skulle Bolaget kunna hållas ansvarigt för skulder och andra finansiella förpliktelser i samband med skadad fast egendom. Följaktligen finns det en medelhög risk för att Bolaget utsätts för oförsäkrade förluster eller förluster som överstiger det avtalade försäkringsskyddet. Om risken realiserar bedömer Logistea att det kan få en potentiellt hög negativ inverkan på verksamheten samt den finansiella ställningen.

FINANSIELLA RISKER

Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter

Koncernens verksamhet finansieras över tid huvudsakligen av eget kapital samt genom upplåning från kreditinstitut och banker. Per den 30 juni 2021 uppgick Koncernens långfristiga och kortfristiga skulder till cirka 723,6 MSEK. Därutöver har Koncernen skulder till säljare av fastighetsbolag som Koncernen har förvärvat som per den 30 juni 2021 uppgick till 96,3 MSEK. Banklånen är säkerställda genom Koncernens fastigheter och dotterbolag. Logistea har även utfärdat garantier för vissa lån. Koncernens kreditavtal innehåller vanligen finansiella nyckeltalsbestämmelser, såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. En del av Koncernens kreditavtal innehåller kontrollägarbestämmelser (s.k. *change of control*, se *Vissa av Koncernens avtal kan påverkas av ägarförändringar av Koncernen*, under *Risker relaterade till Aktierna*, nedan). Om Koncernen bryter mot finansiella kovenanter eller om det bestämmande inflytandet över Bolaget ändras, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar. Om vissa lån förfaller till omedelbar återbetalning kan det medföra att även andra låneavtal förfaller till omedelbar återbetalning genom så kallade *cross default*-bestämmelser eller att pantsatta tillgångar tas i anspråk av berörda kreditinstitut. Om sådana händelser realiserar finns det en risk att Koncernen inte kan erhålla nödvändig finansiering, eller att sådan finansiering endast kan erhållas på väsentligt sämre villkor och till högre kostnader, vilket skulle ha en negativ inverkan på Koncernens förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser och följaktligen försämra Koncernens förmåga att fortsätta bedriva verksamheten. Logistea bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt hög negativ effekt på Logisteas likviditet och balansräkning.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk är risken för att nödvändig finansiering inte kan erhållas alternativt endast kan erhållas till ofördelaktiga villkor eller väsentligt ökade kostnader för befintlig eller ny upplåning. Per den 30 juni 2021 var Koncernens genomsnittliga återstående kreditbindning 2,7 år. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera sina utestående skuldförpliktelser vid förfall beror på kapitalmarknadens villkor och Logistea finansiella ställning vid tidpunkten. Om Logisteas belåningsgrad går upp eller kreditgivare av andra orsaker anser att Logisteas kreditvärdighet försämras, kan det påverka Koncernens tillgång till finansieringskällor och finansiering på attraktiva villkor negativt, vilket skulle medföra en högre finansieringskostnad för Logistea. Dessutom kan utvecklingen på kreditmarknaden, såsom försämring av de totala finansiella marknaderna eller en försämring av de allmänna ekonomiska förhållandena, påverka Koncernens tillgång till finansiering. Logisteas räntekostnader uppgick till cirka 4,4 MSEK under perioden 1 januari – 30 juni 2021. För det fall Logistea genomsnittliga ränta skulle stiga en (1) procentenhet, skulle det, baserat

på lånestruktur per 30 juni 2021, höja Logisteas genomsnittliga upplåningsränta med 36 procent, vilket motsvarar 5,8 MSEK i årliga räntekostnader. Logistea bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt medelhög negativ effekt på Logisteas likviditet, finansiella ställning och resultat.

Fluktuationer i räntenivåer kan minska värdet på Koncernens fastigheter och öka kostnaderna för finansiering och därmed negativt påverka Koncernens verksamhet

Koncernens verksamhet finansieras med eget kapital samt genom upplåning från kreditinstitut. Räntekostnader för sådan finansiering är en av Koncernens största kostnadsposter. Per den 30 juni 2021 uppgick Koncernens långfristiga räntebärande skulder till cirka 648,5 MSEK och Koncernens kortfristiga räntebärande skulder till cirka 32,6 MSEK och under räkenskapsperioden som avslutades den 30 juni 2021 erlades cirka 4,1 MSEK i ränta. Även om Koncernen har som policy att ingå räntesäkringstransaktioner för att minska sin exponering mot rörlig ränta kan på sikt, negativa ränteförändringar få en effekt på Koncernens resultat och kassaflöden. Vidare har det historiskt låga ränteläget i Sverige och i resten av EU haft en betydande inverkan på fastighetsmarknaden och har lett till låga avkastningskrav och höga värderingar av fastigheter. Det är möjligt och sannolikt att dessa räntenivåer kommer att höjas i framtiden. En ökning av räntenivåerna kan därför ha en negativ effekt på värderingen av Koncernens fastighetsbestånd och Koncernen kan behöva redovisa förluster i resultaträkningen på grund av marknadsvärdejusteringar, med motsvarande i minskning i balansräkningen. Vidare kan sådana marknadsvärdejusteringar medföra att Koncernens belåningsgrad ökar, vilket kan få konsekvenser för Koncernens låneavtal (se härom *Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier*, ovan). Logistea bedömer sannolikheten för oförutsedda räntefluktuationer som låg, med potentiellt hög negativ effekt på Logisteas balansräkning, likviditet och rörelseresultat.

LEGALA RISKER

Koncernens skattesituation kan försämrats till följd av skatterisker och ändrad skattelagstiftning

För räkenskapsåret 2020 uppgick Koncernens skattekostnad till cirka 16,1 MSEK. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Koncernen baseras på tolkningar av gällande och relevant skattelagstiftning, skatteavtal, praxis på skatteområdet och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Vidare inhämtar Koncernen regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Koncernen och dess dotterföretag är från tid till annan föremål för skatterevisioner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisioner eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter, skattetillägg, avgifter och räntor påförs Koncernen. Koncernen har först under 2021 infört rutiner för utfakturering av kostnader för koncerninterna tjänster hänförliga till fastighetsverksamheten. Det kan således inte uteslutas att det finns risk att Koncernen påförs tillkommande skatter, räntor och avgifter hänförlig till den historiska hanteringen i detta avseende.

Om Koncernens tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal, praxis och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig eller om gällande skattelagstiftning, skatteavtal, praxis och andra skatteföreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxis i förhållande till dessa ändras, även retroaktivt, kan detta leda till en ökad skattekostnad för Koncernen inklusive skattetillägg och ränta och få en väsentlig inverkan på Koncernens rörelseresultat.

Moderbolagsrisk

Logistea AB (publ) är moderbolag i Koncernen vars verksamhet huvudsakligen bedrivs genom dotterbolag. Moderbolagets förmåga att erlagga räntebetalningar på Koncernens krediter påverkas av dotterföretagens förmåga att betala utdelning och överföra medel till moderbolaget. Moderbolaget är således beroende av sina dotterbolag för att fullgöra sina skyldigheter att erlagga betalning enligt låneavtal. Överföringar av medel till moderbolaget från

dotterbolagen kan inskränkas eller förbjudas helt till följd av legala och avtalsmässiga begränsningar för respektive dotterbolag. Vidare är dotterbolagen separata juridiska enheter utan ansvar för att fullgöra moderbolagets skyldigheter gentemot moderbolagets borgenärer. Om dotterbolagen inte lämnar utdelning, eller på grund av andra omständigheter eller förhållanden, lagar eller andra regler, hindras från att tillhandahålla likviditet till moderbolaget, finns det en risk att moderbolaget inte kan fullgöra sina förpliktelser gentemot långivare vilket kan få till följd att långivarna säger upp lån till omedelbar betalning eller att långivare tar pantsatta tillgångar i anspråk. Logistea bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt hög negativ effekt på Logisteas balansräkning, rörelseresultat och framtidsutsikter.

Koncernens efterlevnad av EU:s allmänna dataskyddsförordning (GDPR)

Koncernen behandlar en mängd personuppgifter, vilka främst består av uppgifter om företrädare för nuvarande hyresgäster och anställda, i både elektronisk och fysisk form. Koncernen behandlar även personuppgifter om personer som söker anställning samt investerare. Personuppgifterna behandlas huvudsakligen i syfte att ingå och verkställa anställningsavtal och hyreskontrakt. Europaparlamentets och rådets allmänna dataskyddsförordning 2016/679/EU ("GDPR") trädde i kraft den 24 maj 2016 och har tillämpats sedan 25 maj 2018. Om det sker intrång i Koncernens system som behandlar denna data, om Koncernen har brister i sin behandling av personuppgifter eller om Koncernen brister i efterlevnaden av GDPR kan Koncernen bli föremål för väsentliga bötesbelopp, vilka kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och finansiella ställning. Integritetsskyddsmyndigheten kan besluta att ett företag som bryter mot reglerna i GDPR ska betala en administrativ sanktionsavgift. Avgiften kan som mest vara 20 miljoner Euro eller fyra procent av bolagets globala årsomsättning, beroende på vilket belopp som är högst. För de något mindre allvarliga överträdelserna gäller ett maxbelopp på 10 miljoner Euro eller två procent av den globala årsomsättningen. Logistea bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt hög negativ effekt på Logisteas rörelseresultat.

Risker relaterade till regelefterlevnad

Koncernens verksamhet regleras av och bedrivs i enlighet med ett antal lagar och föreskrifter, bland annat aktiebolagslagen (2005:551), Jordabalken (1970:994), Miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900), samt detaljplaner, byggnormer och säkerhetsföreskrifter, m.m. Det finns en risk att Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och föreskrifter kan vara felaktig eller att lagar och föreskrifter ändras. Det finns en risk att Koncernen inte erhåller nödvändiga tillstånd eller andra beslut rörande enskilda projekt eller att sådana tillstånd eller beslut överklagas till domstol. Koncernens verksamhet påverkas också av de gällande skattereglerna från tid till annan. Dessa regler har historiskt varit föremål för förändringar och ytterligare förändringar kan förväntas i framtiden (eventuellt med retroaktiv verkan). Sådana förändringar kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och resultat. I händelse av att ovannämnda risker materialiseras kan det leda till ökade kostnader och förseningar i planerad utveckling av fastigheter eller på annat sätt ha negativ inverkan på Koncernens verksamhet och utveckling. Logistea bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt medelhög negativ effekt på Logisteas rörelseresultat.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljöpåverkan och miljöansvar. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som bidragit till förorening ett ansvar för efterbehandling av fastigheten. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav om avhjälpande under vissa omständigheter kan riktas mot Koncernen för sanering eller efterbehandling med anledning

av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten. Om någon av Koncernens fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Koncernens planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och/eller påverka värdet av Koncernens fastigheter negativt. Vidare kan hyresgäster vars fastighet blivit förorenad i vissa fall kräva kompensation av Logistea i form av hyresnedsättning, skadestånd eller krav på ersättningslokal, vilket skulle medföra lägre intäkter och högre kostnader för Logistea. Vidare trädde den 1 augusti 2020 den nya avfallsförordningen (2020:614) i kraft. Rutiner för att följa den nya avfallsförordningen implementeras för närvarande hos Bolaget. Om Bolaget skulle misslyckas med att framgångsrikt efterleva befintliga eller nya miljöbestämmelser skulle det kunna drabba Bolaget negativt i form av vitesföreläggande och dålig renommé. Logistea bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som medelhög, med potentiellt låg negativ effekt på Logisteas rörelseresultat.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS AKTIE

Aktiekursen kan vara volatil och kursutvecklingen är beroende av en rad faktorer

En investering i aktier innebär alltid ett risktagande. En investering i aktier kan både öka och minska i värde, varför det alltid finns en risk för att investerare inte kommer att få tillbaka hela det investerade kapitalet, eller något kapital alls. Logisteas aktie är noterad vid Nasdaq Stockholm. Under perioden 1 januari – 30 juni 2021 har Logisteas aktiekurs för Stam A aktien uppgått till som lägst 11,26 SEK och som högst 20,76 SEK. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil. Priset på Logisteas aktier är bland annat beroende på utvecklingen av Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, hur väl Koncernen lever upp till kommunicerade mål samt förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster och utdelning. Priset på Logisteas aktie kan därutöver påverkas av aktiemarknadens generella utveckling, den ekonomiska utvecklingen i stort samt omständigheter hänförliga till Logisteas konkurrenter. Om en aktiv och likvid handel med Logisteas aktie inte utvecklas eller inte visar sig hållbar, kan det medföra svårigheter för aktieägare att avyttra sina aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten i aktien var god. Logistea bedömer sannolikheten för att det inte vid var tidpunkt finns en aktiv och likvid marknad för handel i Logisteas aktier som hög, vilket Logistea bedömer kan ha en hög negativ inverkan på investerares möjligheter att avyttra sina aktier i Logistea.

Framtida kapitalökningar i Logistea kan föranleda utspädning för aktieägare och inverka negativt på aktiekursen

Ytterligare emissioner av aktier eller andra instrument kan leda till en utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission, till exempel då aktieägare väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier eller vid eventuella emissioner som riktas till andra än Bolagets aktieägare, till exempel vid apportemissioner eller riktade kontant-emissioner. Bolaget har historiskt sett genomfört flera kapitalanskaffningar genom emissioner av aktier, varav några har skett med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Bolaget kan även i framtiden besluta om sådana emissioner vilka kan leda till utspädning för befintliga aktieägare.

Risker relaterade till avyttring av större aktieägars positioner

Marknadspriset på Logisteas aktie kan sjunka kraftigt vid större avyttringar, särskilt om aktierna avyttras av aktieägare med betydande innehav. Ingen av Logisteas större aktieägare har ingått s.k. lock up-avtal, det vill säga förbundit sig att inte avyttra aktier under en viss tid eller att avstå från att vidta andra transaktioner med liknande effekt. Varje avyttring av betydande aktieposter i Logistea medför sannolikt att marknadspriset på den noterade aktien sjunker. Bolaget bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög och att risken, om den realiserar, kan ha en hög negativ inverkan på Logisteas aktiekurs.

Logisteas största aktieägare kan utöva ett betydande inflytande över Bolaget

Ilija Batljan (direkt eller via bolag), M2 Capital Management AB, Phoenix Insurance Ltd och Stefan Hansson (direkt eller via bolag) ägde per den 30 juni 2021, direkt eller indirekt, aktier i Logistea som motsvarar cirka 51,5 procent av kapitalet och rösterna i Logistea. Dessa innehav gör att nämnda ägare har ett stort inflytande över Logistea och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse och ändring av bolagsordning. Nämnda ägare har också möjlighet att förhindra eller försvåra för eventuella erbjudanden om förvärv av Logistea genom offentligt uppköpserbjudande. Nämnda aktieägares intressen kan skilja sig från eller strida mot Logisteas eller övriga aktieägares intressen. Logistea bedömer sannolikheten för riskens förekomst som låg med en potentiellt låg negativ inverkan på Logisteas verksamhet och ställning på marknaden.

BAKGRUND OCH MOTIV

Logistea är ett tillväxtorienterat fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lager- och logistikfastigheter. Under de senaste åren har Logistea aktivt genomfört ett flertal fastighetsförvärv och fastighetsutvecklingsprojekt, samtidigt som den befintliga fastighetsportföljen har utvecklats väl med förbättrad överskottsgrad. Sedan slutet av 2019 har fastighetsportföljen utvecklats från att omfatta en uthyrningsbar area om 16 468 kvadratmeter med ett fastighetsvärde om 189 MSEK, till att per den 30 juni 2021 omfatta uthyrningsbar area om 141 974 kvadratmeter med ett värde om 1 279,3 MSEK.

Fastighetsbeståndet per den 30 juni 2021 utgjordes av 21 fastigheter med ett samlat fastighetsvärde om 1 279,3 MSEK och ett bedömt hyresvärde om 85,6 MSEK.

Logistea ser goda möjligheter till fortsatt tillväxt, och i syfte att skapa förutsättningar för flexibilitet vid framtida kapitalanskaffning och möjliggöra fortsatt tillväxt med begränsad utspädning för befintliga aktieägare, beslutade extra bolagsstämma den 22 oktober 2021 om en Fondemission genom vilken varje innehavare av en (1) Stam A aktie ska erhålla tio (10) Stam B aktier med en tiondels (1/10) röst. Avstämningsdag för Fondemissionen är den 12 november 2021. För mer information om Fondemissionen, se avsnitt "Fondemissionen i korthet".

Eftersom Fondemissionen innebär en teoretisk minskning av aktiekursen per stamaktie, beslutade extra bolagsstämman den 22 oktober 2021 även om en sammanläggning, en så kallad omvänd aktiesplit (1:10), varvid tio (10) Stam A aktier läggs samman till en (1) Stam A aktie och tio (10) Stam B aktier läggs samman till en (1) Stam B aktie. Sammanläggningen omfattar samtliga aktieslag. Sammanläggningen medför att Logistea uppnår ett för Bolaget ändamålsenligt antal aktier.

Detta Prospekt har upprättats av Logistea med anledning av att ovanstående nya Stam B aktier är föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm.

Styrelsen för Logistea är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som lämnas i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. I de fall informationen i detta Prospekt kommer från en tredje part har sådan information återgetts korrekt och att såvitt Logistea känner till och kan utröna av informationen som offentliggjorts av sådan tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Stockholm den 15 november 2021

Logistea AB (publ)

Styrelsen

FONDEMISSIONEN I KORTHET

- Aktieägarna erhåller tio (10) Stam B aktier för varje befintlig Stam A aktie
- Stam B aktier erhålls vederlagsfritt och utan åtgärd
- Stam B aktie är föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm och första handelsdag beräknas bli omkring den 22 november 2021

FONDEMISSION

Extra bolagsstämma den 22 oktober 2021 beslutade om Fondemissionen, genom vilken tio (10) Stam B aktier ska erhållas vederlagsfritt för varje befintlig Stam A aktie. Innehavare av Stam A aktier behöver inte vidta några åtgärder för att delta i Fondemissionen utan kommer automatiskt erhålla nya Stam B aktier. Totalt antal utestående stamaktier efter genomförd Fondemission uppgår till 877 102 600 stamaktier varav 79 736 600 Stam A aktier och 797 366 000 Stam B aktier. Stam A och B aktier medför samma ekonomiska rättigheter, innefattande bl.a. utdelning. I enlighet med Logisteas bolagsordning kommer Stam A aktie fortsatt ha en (1) röst och en Stam B aktie en tiondels (1/10) röst.

Avstämningsdag för deltagande i Fondemissionen är den 12 november 2021. Sista dag för handel med Stam A aktier inklusive rätt att erhålla nya Stam B aktier är den 10 november 2021. De nya Stam B aktierna beräknas börja bokföras på aktieägarnas VP-konton omkring den 15 november 2021.

AKTIEKAPITAL OCH ANTAL UTESTÅENDE AKTIER

För att Logisteas aktiekapital ska hållas på en väl avvägd nivå efter Fondemissionen beslutade extra bolagsstämma den 22 oktober 2021 att Fondemissionen ska föregås av en minskning av aktiekapitalet om 3 986 830 kronor, utan indragning av aktier. Efter minskningen av aktiekapitalet (men före Fondemissionen) uppgår Logisteas aktiekapital till 3 986 830 kronor fördelat på 79 736 600 aktier, varje aktie med ett kvotvärde om 0,05 krona.

Genom Fondemissionen emitteras 797 366 000 nya Stam B aktier vilket ökar aktiekapitalet med 39 868 300 kronor. Efter Fondemissionen uppgår aktiekapitalet till totalt 43 855 130 kronor, fördelat på 79 736 600 Stam A aktier och 797 366 000 Stam B aktier, alltså med ett kvotvärde om 0,05 krona.

Bolaget har inte emitterat några preferensaktier eller Stam D aktier varför sådana aktier inte deltar i Fondemissionen.

ÄNDRING AV BOLAGSORDNING

För att möjliggöra Fondemissionen beslutade extra bolagsstämma den 22 oktober 2021 att genomföra ändring i Bolagets bolagsordning avseende gränserna för Bolagets aktier och aktiekapital. Samma stämma beslutade att i anslutning härill införa ett nytt aktieslag, Stam B aktier, samt ett omvandlingsförbehåll i Bolagets bolagsordning, genom vilket innehavare av Stam A aktier ges rätt att påkalla omvandling av sådana aktier till Stam B aktier. För gällande bolagsordning, se avsnittet *Bolagsordning*.

MARKNADSÖVERSIKT

Den information om marknadstillväxt, trender, storlek och Logisteas marknadsposition i förhållande till sina konkurrenter och annan information som anges i detta Prospekt är Bolagets samlade bedömning baserad på såväl interna som externa källor. Bolagets bedömning baseras på ett antal olika källor. En investerare som tar del av detta Prospekt bör uppmärksamma att prognoser och trender på marknaden förändras. Bolaget har strävat efter att basera sin bedömning på den senast tillgängliga informationen från relevanta källor för att ge en så rättvisande bild av marknaden som möjligt. Även om Bolaget bedömer dessa källor som tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts av källorna. Därför kan Bolaget inte garantera att informationen som Bolagets bedömning baseras på är korrekt eller fullständig. Såvitt Bolaget är medvetna, genom bland annat jämförelse av Bolagets bedömning med annan information som offentliggjorts av de tredje parter varifrån informationen erhållits, har ingen väsentlig information utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

MAKROEKONOMISKA UTSIKTER

Under 2020 präglades världsekonomin utveckling av covid-19 och dess effekter där osäkerheten kring virusets följder och dess fortsatta spridning mattade av den globala tillväxten. Svensk ekonomi klarade sig relativt väl i jämförelse med andra ekonomier. Svensk ekonomi uppvisade viss motståndskraft mot Covid-19 med ett BNP-fall på -3,1 procent. Under 2021 förväntas dock en stark återhämtning ske i spåren av lyfta restriktioner, vaccinering av befolkning samt fiskala stimulanser.¹

DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN

Trots ett händelserikt och en något avvaktande fastighetsmarknad 2020 har den svenska fastighetsmarknaden under 2021 återhämtat sig väl och år 2021 ser ut att bli ett rekordår vad gäller transaktionsvolym. Räntorna har fortsatt hållit sig låga samtidigt som tillgången på kapital fortsättningsvis är god vilket leder till goda förutsättningar för fastighetsmarknaden. Transaktionsvolymen under 2020 uppgick till 189 miljarder SEK, vilket är den tredje högsta noteringen hittills, vilket delvis förklaras av en stark avslutning med en transaktionsvolym som uppgick till 56 miljarder SEK i enbart december.²

LAGER- OCH LOGISTIKFASTIGHETER

Stark investerarmarknad med utländska köpare och regionala sektorspecialister sätter nedåtpress på avkastningskrav för logistikfastigheter. Samtidigt bidrar en ökande e-handel, som är en följd av ett förändrat köpbeteende, till att stärka trenden. Enligt E-handelsbarometern ökade e-handeln med 40 procent under 2020 jämfört med året innan och står för ca 15 procent av den samlade handeln i Sverige. Så mycket som 96 procent av Sveriges befolkning köpte något online under 2020, att jämföra med 70 procent året innan.³ Vilket i sin tur skapar stark efterfrågan på lager- och logistiktytor för att möta kundernas stigande behov. Enligt fastighetskonsulten CBRE behöver renodlade e-handlare i genomsnitt 2,4 gånger mer logistikyta än mer sedvanlig butiksbasead handel. Vidare är bristen på stadsnära detaljplanerad mark i attraktiva lägen märkbar på marknaden då trenden länge varit att omvandla stadsnära mark till bostäder. Vidare skapar en fortsatt stark efterfrågan av last-mile-logistikfastigheter vid sidan av hyrespotential goda förutsättningar för en fortsatt stark marknad inom segmentet lager och logistik även framgent. Pandemin har bidragit till ökat intresse och

¹ Rapport, Pangea "Pangea Property Outlook 2021 Sweden", våren 2021.

² Rapport, Pangea "Pangea Property Outlook 2021 Sweden", våren 2021.

³ Rapport, Pangea "Pangea Property Outlook 2021 Sweden", våren 2021.

investeringsvilja för bland annat lager-, logistik- och industrifastigheter med starka och stabila kassaflöden där transaktionsvolymen för helåret 2020 uppgick till rekordstor andel av den totala transaktionsvolymen.⁴

Fastighetsbranschen, i vilken Bolaget verkar, präglas av betydande konkurrens, bland annat ifrån andra fastighetsbolag med fokus på logistik- och industrifastigheter såsom Sagax, Castellum, Catena, Corem Property Group m.fl. Som ovan nämnt är Koncernens konkurrenskraft bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastigheter i attraktiva lägen, att attrahera och behålla hyresgäster, att ha kvalificerad personal samt att förutse trender och behov för nuvarande och framtida hyresgäster och snabbt anpassa sig till rådande och kommande marknadsbehov. Därtill konkurrerar Bolaget om hyresgäster, baserat på exempelvis fastigheternas läge, hyresnivå, storlek, tillgänglighet och kvalitet, hyresgästtillfredsställelse och Koncernens renommé. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är således bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar.

Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Koncernen och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvärvsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Vidare kan Koncernen komma att behöva ådra sig högre investeringskostnader för att behålla konkurrenskraften i sitt fastighetsbestånd i förhållande till konkurrenterna. Trots stor konkurrens inom den svenska fastighetsbranschen ser Bolaget positivt på framtida marknadsutsikter.

⁴ Rapport, Pangea "Pangea Property Outlook 2021 Sweden", våren 2021.

VERKSAMHETSBESKRIVNING

Logistea har i nästan tjugo år verkat som ett särpräglad modebolag under varumärket Odd Molly. Sedan slutet av 2019 har Logistea breddat sin verksamhet genom förvärv av lager- och logistikfastigheter. Under 2020 och första halvan av 2021 bedrevs modeverksamheten och fastighetsverksamheten sida vid sida inom Bolaget. Efter en strategisk översyn av Bolagets legala struktur beslutades att dela upp dessa verksamheter i separata legala enheter. Som ett första steg bedrevs modeverksamheten i dotterbolaget Odd Molly Sverige AB sedan 1 januari 2021, som i sin tur äger Used By International AB. I slutet av mars offentliggjordes att Logistea avsåg att sälja modeverksamheten och Used By till We aRe Spin Dye ("WRSD"). WRSD förvärvade 100 procent av Odd Molly Sverige AB, inklusive Used By, genom betalning med nyemitterade aktier i WRSD. Efter transaktionen, som genomfördes den 1 juli 2021, innehade Logistea 53 procent av aktierna i WRSD. Vid extra bolagsstämma i Logistea den 22 oktober 2021 beslutades att dela ut innehavet i WRSD till Logisteas existerande aktieägare. Efter ovanstående transaktioner är kvarvarande Logistea ett rent fastighetsbolag med fokus på lager- och logistikfastigheter medan modeverksamheten drivs vidare i en ny konstellation. Verksamhetsbeskrivning nedan har sin utgångspunkt i att Bolaget numera enbart bedriver fastighetsverksamhet.

Översikt

Logistea förvärvade sin första fastighet i november 2019 och har sedan dess förvärvat fler kommersiella lager- och logistikfastigheter, vilka hyrs ut till externa hyresgäster. Fastighetsverksamheten utvecklas i snabb takt och genom långa hyreskontrakt och stabila kassaflöden bidrar verksamheten med värde för aktieägare och fortsatt tillväxt med ambitionen att vara en spännande, och allt större, utmanare inom detta segment av fastighetsbranschen. Logistea ägde per 30 juni 2021 21 förvaltningsfastigheter, främst i södra Sverige, till ett värde om 1 279,3 MSEK.

För mer information om fastigheterna, se under rubriken "Information om fastighetsförvärv och riktade emissioner" nedan.

Viktiga historiska händelser

2002

Bolaget grundades.

2007

Bolagets aktie noteras på Nasdaq First North.

2010

Bolagets aktie noteras på Nasdaq Stockholm.

2011

Logistea (dåvarande Odd Molly) öppnar sin webbshop i egen regi.

2018

Bolaget påbörjar implementeringen av ett åtgärdsprogram som innebär en omställning av affärsmodellen till alltmer digital försäljning. Åtgärdsprogrammet bedöms generera kostnadsbesparingar om cirka 50 MSEK på helårsbasis från slutet av 2019 och med full effekt under 2020.

2019

Bolaget identifierar ytterligare besparingar om cirka 25 MSEK på helårsbasis med effekt under 2019 och 2020.

Bolaget ingår avtal gällande licensering av varumärket Hunkydory.

Bolaget förvärvar handelsplattformen Used By.

Bolaget förvärvar sin första kommersiella fastighet som hyrs ut till externa hyresgäster samt genomför en riktad kontant nyemission om cirka 16 MSEK i syfte att stärka den finansiella ställningen inför Koncernens framtida tillväxt.

2020

Bolaget förvärvar ytterligare tretton logistikfastigheter för ett värde om 613,8 MSEK samt genomför riktade kontantemissioner om cirka 195 MSEK efter emissionskostnader i syfte att möjliggöra Koncernens tillväxt.

2021

Bolaget beslutar att samla modeverksamheten i det helägda dotterbolaget Odd Molly Sverige AB från 1 januari 2021. I mars offentliggörs transaktionen med We Are SpinDye (WRSD) AB ("**WRSD**") varigenom aktierna i Odd Molly Sverige AB överläts till WRSD mot vederlag i form av aktier i WRSD. Genom transaktionen har Bolaget därmed avyttrat modeverksamheten.

På grund av Bolagets förändring genom vilken fastighetsverksamheten får större betydelse beslutade Nasdaq Stockholm att Bolaget ska genomgå en förnyad börsgranskning för att säkerställa att Bolaget uppfyller börsens noteringskrav. I september erhåller Bolaget godkännande från Nasdaq Stockholm efter den förnyade börsgranskningen.

Vid extra bolagsstämma i Bolaget den 22 oktober beslutas att ändra Bolagets företagsnamn till Logistea AB (publ) och ändra Bolagets verksamhetsföremål till att uteslutande omfatta fastighetsverksamhet. Vid samma stämma beslutades att dela ut Bolagets innehav i WRSD till Bolagets befintliga aktieägare.

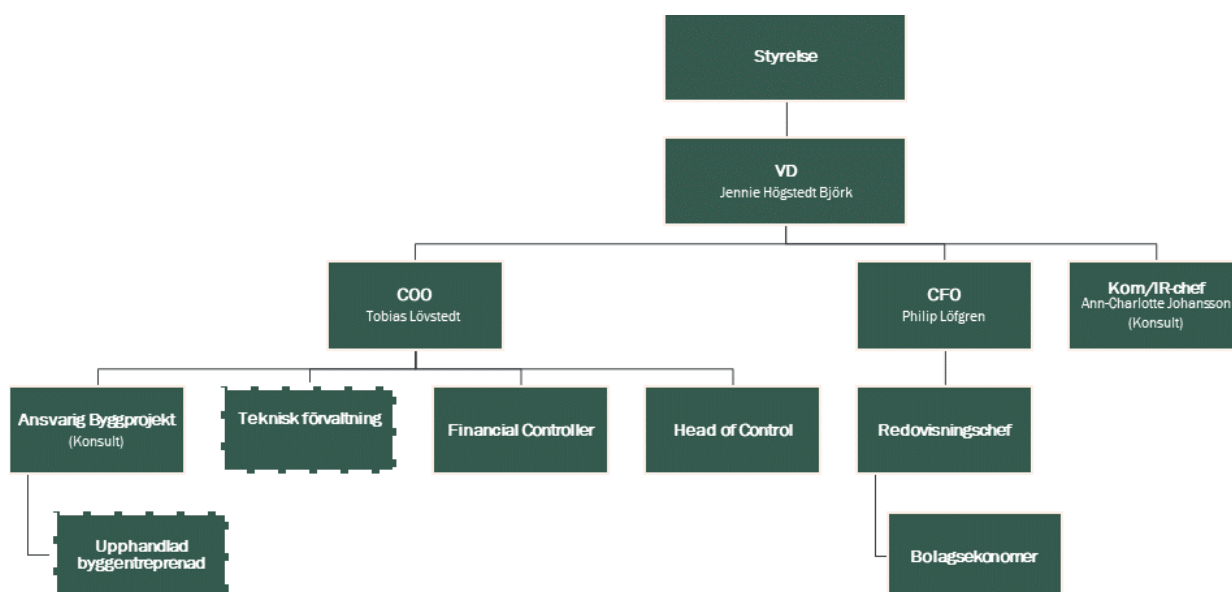
Bolaget förvärvar ytterligare 17 fastigheter.

Organisation

Logisteas fastighetsverksamhet är under uppbyggnad och förutom en styrelse med omfattande fastighetserfarenhet finns det per dagen för Prospektet tio anställda samt två seniora konsulter knutna till bolaget. Inom bolagsledningen finns en anställd VD med lång börserfarenhet, därutöver har också bolaget en anställd CFO och en anställd COO med bakgrund från fastighetsbranschen och med lång erfarenhet av finansfrågor, finansiell rapportering, förvaltning och transaktioner. Bolagets controller- och redovisningsfunktion har även förstärkts med fyra nya medarbetare under hösten 2021, samtliga med bakgrund från välenommerade fastighetsbolag.

Inom ramen för bolagets verksamhet sker fastighetsutveckling, där även nyproduktion av fastigheter sker. Bolaget har inte för avsikt att i nuläget ha en egen anställd organisation för detta. Idag har Bolaget en ansvarig byggprojektledare på konsultbasis och byggentreprenader upphandlas utifrån varje specifikt projekt. Inom ramen för bolagets verksamhet finns också behov av teknisk förvaltning. Denna förvaltning sker idag via externa specialistkonsulter, något som Bolaget avser att fortsätta med även framöver.

Under december 2021 kommer en ny VD samt vVD/Transaktionschef att tillträda sina tjänster, båda med gedigen bakgrund från fastighetsmarknaden och fastighetstransaktioner. I samband med att nytillkommande VD tillträder sin tjänst lämnar befintlig VD sin nuvarande tjänst.



Antal anställda

Per dagen för Prospektet uppgår antalet anställda i Logistea till sju, varav fyra kvinnor och tre män. Samtliga anställda inom Koncernen är anställda i moderbolaget.

Tabellen nedan visar medelantalet anställda under de senaste tre räkenskapsåren.

Medelantalet anställda

	2020	varav män	2019	varav män	2018	varav män
Moderbolaget	66	6	77	9	85	7
Dotterföretag						
Danmark	-	-	1	-	1	-
Norge	-	-	1	-	3	-
USA	-	-	2	-	4	-
Sverige	1	-	1	-	2	-
Finland	-	-	2	-	3	-
Used by	4	3	-	-	-	-
Totalt i dotterföretag	5	3	7	-	13	-
Koncernen totalt	71	9	84	9	98	7

Strategi

Logistea ska successivt förvärva och utveckla attraktiva lager- och logistikfastigheter och vara en utmanare och växande aktör på logistikmarknaden. Efterfrågan på väl belägna lager- och logistikfastigheter bedöms som stark och stöds långsiktigt av den pågående digitaliseringen och ökande andelen e-handel. Fastigheter med långa hyreskontrakt till stabila hyresgäster prioriteras och genererar stabila resultat, kassaflöden och värdetillväxt. Ambitionen är att fortsätta utveckla verksamheten och öka närvaron som fastighetsaktör.

Hyreskontrakt

Logisteas hyresintäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, avtalade hyresnivåer samt hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Koncernens resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju större koncentration till enskilda stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. De tio största hyresgästerna stod per 30 juni 2021 för cirka 57 procent av Koncernens totala kontraktsvärde, där den största hyresgästen stod för cirka 13 procent av det totala kontraktsvärdet. Det totala antalet hyresavtal som ingåtts med de tio största hyresgästerna uppgick till 12 stycken per 30 juni 2021, vilka löper med olika kontraktstider. De tre största hyresgästerna stod vid samma tidpunkt tillsammans för cirka 27 procent av kontrakterad hyra, fördelat på fem avtal och med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 9,7 år. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden för Bolagets samtliga hyresavtal uppgick per 30 juni 2021 till 5,9 år. Hyreskontrakten har i samband med de flesta fastighetsförvärv övertagits. Därmed föreligger ingen enhetlig förfallostruktur avseende Bolagets hyreskontrakt.

Fastighetsbestånd

Logistea ägde per dagen för Prospektet fastigheter med en total uthyrningsbar yta på cirka 184 200 kvadratmeter, belägna i 12 kommuner. Den första fastigheten tillträdde i december 2019. Hyresvärdet uppgår till cirka 110,0 MSEK per år. Bolagets fastighetsbestånd är produktmässigt inriktat mot lager- och logistikfastigheter i Sverige.

Nedan tabeller illustrerar Logisteas fastighetsbestånd per dagen för Prospektet.

Fastighetsbestånd per den 30 juni 2021	
Bolag	Fastighet
Odd Molly Fastigheter AB	Kristianstad Vä 1:10
Odd Molly Vaggeryd Fastigheter AB	Vaggeryd Källemo 1 Vaggeryd Yggen 1
OM Flahult 77:1 Fastigheter AB	Jönköping Flahult 77:7
OM Gänget 11 Fastigheter AB	Ljungby Gänget 11
Seglora Fastighets AB	Borås Viran 8
Installatören Fastighets AB (fusion)	Trollhättan Grundstenen 7
OM Räveskalla AB	Borås Räveskalla 1:435 Borås Räveskalla 1:506
OM Viared AB	Borås Vindrosen 4
OM Vindbryggan AB	Borås Vindbryggan 6
OM Vindtunneln AB	Borås Vindtunneln 3
Vaggeryd Logistikpark AB	Vaggeryd Stödorp 1:7 Vaggeryd Skogshyllan 1:4
Runen 18 Holding AB (fusion)	Malmö Runstenen 18
OM Skummeslöv 30:30 Fastighets AB	Laholm Skummeslöv 30:30
OM Troentorp 1:88 Fastighets AB	Båstad Troentorp 1:88
OM Troentorp 1:76 Fastighets AB	Båstad Troentorp 1:76
OM Rotorn 4 Fastighets AB	Borås Rotorn 4
OM Tappen 1 Fastighets AB	Borås Tappen 1
OM Källbäcksyd 1:400 Fastighets AB	Borås Källbäcksyd 1:400
OM Varberg Fastighets AB	Varberg Smedjan 2

Fastigheter som tillträtts efter den 30 juni 2021

Bolag	Fastighet	Tillträdesdag
OM Tråget 3 Fastighets AB	Kungälv Tråget 3	2021-08-30
OM Duvehed 2:51 Fastighets AB	Kungsbacka Duvehed 2:51	2021-08-30
OM Ugglum 7:130 Fastighets AB	Partille Ugglum 7:130	2021-08-30
OM Vindan 1 Fastighets AB	Borås Vindan 1	2021-08-31
Turbinen 2 Kristinehamn AB	Kristinehamn Turbinen 2 Kristinehamn Mjölaren 2	2021-10-29
Norra Höjas Fastighets AB	Kristinehamn Norra Höja 3:3	2021-10-29
Kilsta 3:136 AB	Karlskoga Kilsta 3:136	2021-10-29
Karlskoga Bofors 1:46-1:48 AB	Karlskoga Bofors 1:46 Karlskoga Bofors 1:47 Karlskoga Bofors 1:48	2021-10-29
Falksmedjan Handelsbolag	Falkenberg Elektrikern 1 Falkenberg Elektrikern 4	2021-11-01

Skåne

Logistea tillträdde Koncernens första fastighet genom förvärv av aktierna i Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB den 19 december 2019. Avtalat fastighetsvärde uppgick till 189 MSEK. Genom förvärvet, som huvudsakligen betalades genom riktad emission av aktier till säljaren, blev Ilija Batljan Bolagets största aktieägare. Logistikfastigheten är belägen i Norra Åsum i Kristianstad kommun i Skåne, cirka 4,5 km sydväst om centrala Kristianstad. Logistikfastigheten har en uthyrbar area om 16 469 kvadratmeter och en total areal om 100 583 kvadratmeter vilken innehas med äganderätt. Hela den uthyrbara arean hyrs ut till två hyresgäster enligt hyresavtal som löper fram till oktober 2031. Av den uthyrbara ytan består 93 procent motsvarande 15 305 kvadratmeter av lager och 7 procent motsvarande 1 164 kvadratmeter av kontor. Den 13 juli 2020 träffade Bolaget avtal med befintliga hyresgäster om att uppföra en ytterligare logistikbyggnad på fastigheten. Den nya byggnaden uppgår till ca 2 500 kvadratmeter och beräknas vara färdigställd våren 2021. Överenskommen årlig hyra uppgår till cirka 1,8 MSEK per år med ett triple-net hyresavtal som löper 11 år, till juli 2031. Det totala årliga driftsnittet för fastigheten ökade med närmare 20 procent till 11,9 MSEK och den uthyrningsbara ytan ökar från dagens 16 469 kvadratmeter till cirka 19 000 kvadratmeter. Investeringen uppgick till cirka 27 MSEK och finansieras med lån och egna medel. Den 16 december 2020 tillträdde Bolaget ytterligare en fastighet belägen i Malmö.

Logistea tillträdde den 30 mars 2021 tre lager- och logistikfastigheter i Skåne. Två belägna i Båstads kommun och en i Laholms kommun. Avtalat underliggande fastighetsvärde uppgår till 55,5 MSEK. Fastigheterna har en sammanlagd uthyrbar area om 9 000 kvadratmeter och genererar årliga hyresintäkter om 6,1 MSEK, med ett driftnetto om cirka 4,7 MSEK. I förvärvet ingår en self-storage verksamhet som bedrivs på två av fastigheterna. Bolaget äger totalt fem fastigheter i Skåne.

Småland

Bolaget äger sex logistik- och lagerfastigheter i Småland. Fastighetsbeståndet omfattar en uthyrbar area om 29 840 kvadratmeter och genererar årliga hyresintäkter om cirka 11,7 MSEK och driftnetto om cirka 9,8 MSEK. Fastigheterna tillträdde den 1 september 2020. Fastighetsvärdet enligt överlåtelseavtalen summeras till cirka 128 MSEK. Fastigheterna är belägna i Torsvik, Jönköping med en uthyrbar yta på 5 940 kvadratmeter, Ljungby, med en uthyrningsbar yta om 10 475 kvadratmeter samt två fastigheter i Vaggeryd söder om Jönköping, med uthyrningsbar yta om 13 470 kvadratmeter. Den 15 december 2020 tillträdde Logistea ytterligare två fastigheter belägna i Vaggeryd i samband med ett större förvärv av ett flertal fastigheter.

Västergötland

Bolaget äger fjorton logistik- och lagerfastigheter i Västergötland. Två av fastigheterna tillträdde den 22 oktober respektive 10 november 2020. Fastighetsvärdet enligt överlåtelseavtalen summeras till cirka 160 MSEK. Fastighetsbeståndet omfattar en uthyrbar area om 24 044 kvadratmeter och genererar årliga hyresintäkter om cirka 13,5 MSEK och driftnetto om cirka 10,4 MSEK. Fastigheterna är belägna i Borås, med en uthyrningsbar yta om 7 475 kvadratmeter samt Trollhättan, med en uthyrningsbar yta om 16 600 kvadratmeter. Den 15 december 2020 tillträdde Logistea fem logistikfastigheter belägna i Borås samband med ett större förvärv av ett flertal fastigheter. Fastigheter har ett underliggande fastighetsvärde om cirka 196 MSEK. Totalt omfattar fastighetsbeståndet en total uthyrbar area om 17 942 kvadratmeter.

Bolaget tillträdde den 31 mars 2021 tre lager- och logistikfastigheter i Borås kommun med en samlad uthyrningsbar yta om 14 500 kvadratmeter. Avtalat underliggande fastighetsvärde uppgår till 137 MSEK. Hyresintäkterna uppgår till 10,3 MSEK med ett driftnetto om 9,0 MSEK.

Den 30 augusti 2021 tillträdde Bolaget tre fastigheter belägna i Partille, Kungälv samt Kungsbacka som bidrar till att stärka Bolagets position inom lager- och logistikmarknaden. Två av fastigheterna förvärvades genom så kallad forward funding med planerad färdigställande under tredje kvartalet 2022. Den 31 augusti 2021 tillträdde Bolaget en logistikfastighet om 12 700 kvadratmeter med ett underliggande fastighetsvärde om 63 MSEK. På fastigheten ska det tillkomma en tillbyggnad om 8 700 kvadratmeter ska tillkomma vilket kommer att bidra till utökad uthyrningsbar area om cirka 21 400 kvadratmeter.

Halland

Den 17 maj 2021 tillträdde Bolaget en lager- och logistikfastighet i Varbergs kommun med ett underliggande fastighetsvärde om 84 MSEK. Fastigheten har en uthyrningsbar area om cirka 9 400 kvadratmeter och är uthyrd genom ett triple-net avtal. På fastighetens totala area om 20 300 kvadratmeter finns det ytterligare outnyttjad byggrätt. Den årliga hyresintäkten uppgår till 5,5 MSEK med ett driftnetto om cirka 4,9 MSEK.

Fastighetstransaktioner och emissioner av nya aktier

Förvärv av Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB genom apportemission

Den 19 november 2019 ingick Logistea avtal om att förvärva en logistikfastighet för en köpeskilling om 75,6 MSEK genom förvärv av samtliga aktier i fastighetens ägarbolag Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB ("Fastighetsbolaget") genom apportemission av högst 16 800 000 nyemitterade aktier till en teckningskurs om 4,50 SEK per aktie.

Avtal om uppförande av logistikbyggnad på egen mark

Den 13 juli 2020 tecknade Odd Molly Fastigheter AB, ett helägt dotterbolag till Bolaget, ett 11-års avtal om uppförande av ny logistikbyggnad på egen mark med årliga intäkter på 1,8 MSEK. Investeringen uppgick till 27 MSEK.

Förvärv av Millennium Fastigheter AB med efterföljande kvittningsemission

Logistea offentliggjorde den 18 augusti 2020 att Bolaget ingått avtal om att förvärva fyra logistik- och lagerfastigheter i Småland genom förvärv av 100 procent av aktierna i Millennium Fastigheter AB till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 128 MSEK. Köpeskillingen för aktierna uppgick till ca 27,7 MSEK. Fastighetsbeståndet omfattar en uthyrbar area om 29 840 kvadratmeter och genererar årliga hyresintäkter om cirka 11,7 MSEK och driftnetto om cirka 9,8 MSEK. Fastigheterna är belägna i Jönköping, Vaggeryd och Ljungby med fem hyresgäster och en genomsnittlig kontraktlängd på fem år. Fastigheten Flahult 77:7 ligger i Torsvik, Jönköping med en uthyrbar yta på 5 940 kvadratmeter, fullt uthyrd till en hyresgäst med en återstående kontraktstid på sju år. Gänget 11 ligger i Ljungby och omfattar en uthyrningsbar

yta om 10 475 kvadratmeter uthyrt till en hyresgäst med en återstående kontraktstid på drygt fem år. Vidare ingår i förvärvet fastigheterna Källemo 1 och Yggen 1 i Vaggeryd söder om Jönköping. Uthyrningsbar yta i Vaggeryd uppgår till 13 470 kvadratmeter uthyrt till tre olika hyresgäster. Tillträde till aktierna i fastighetsbolagen skedde den 1 september 2020. I samband med tillträdet av Millenium Fastigheter AB beslutade Logistea den 1 september 2020 om en kvittningsemission av 4 260 110 nya Stam A aktier till kurs 4,80 SEK per aktie till säljarna av Millenium Fastigheter AB.

Riktad kontant nyemission beslutad den 18 augusti 2020

Styrelsen i Logistea beslutade den 18 augusti 2020 att genomföra en riktad kontant nyemission om totalt 2 916 668 nya Stam A aktier till kurs 4,80 SEK per aktie till en grupp investerare.

Förvärv av två logistikfastigheter

Den 26 augusti 2020 ingick Logistea avtal om att förvärva två logistikfastigheter, Trollhättan Grundstenen 7 respektive Borås Viran 8, genom förvärv av 100 procent av aktierna i två fastighetsbolag till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 160 MSEK. Totalt omfattar fastighetsbeståndet en uthyrbar area om 22 790 kvadratmeter varav 7 490 kvadratmeter i Borås och 16 300 kvadratmeter i Trollhättan med sammanlagt tre hyresgäster. Köpeskillingen för aktierna uppgår till totalt ca 60 MSEK. Förvärvet av Trollhättan Grundstenen 7 finansierades via dels en säljarrevers om 30 MSEK som kvittades mot 3 750 000 nya Stam A aktier i Logistea till kurs 8 SEK per aktie, dels en säljarrevers om 1 226 001 SEK som löper med ränta om 5 procent och förfaller senast fem år från dagen för utfärdandet. Tillträde skedde den 22 oktober 2020. Förvärvet av Borås Viran 8 finansierades främst genom säljarrevers om 30 MSEK som löper med ränta och tillträde skedde den 10 november 2020.

Riktad kontant nyemission beslutad den 1 september 2020

Styrelsen i Logistea beslutade den 1 september 2020 att genomföra en riktad kontant nyemission om 3 400 000 Stam A aktier till kurs 8,00 SEK per aktie till en grupp internationella investerare under ledning av försäkringsbolaget Phoenix Insurance Company.

Förvärv av ytterligare fastigheter i Borås och kvittningsemission

Logistea ingick den 20 oktober 2020 avtal om att förvärva fyra logistikfastigheter i Borås genom förvärv av 100 procent av aktierna i fyra fastighetsbolag till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 196 MSEK. Säljare var huvudsakligen HanssonGruppen Invest AB. Totalt omfattade fastighetsbeståndet en uthyrbar area om 17 942 kvadratmeter med årliga hyresintäkter om 13,7 MSEK och driftnetto om cirka 11,8 MSEK. Boråsfastigheterna, som är belägna i området Viared, är högkvalitativa förvaltningsfastigheter med åtta befintliga hyresgäster inklusive, Camfil Power Systems, Padelcenter, Londré Textiles och Indukta. Köpeskillingen för aktierna uppgick till totalt ca 72 MSEK. Finansiering skedde via säljarreverser som kvittades mot 1 886 296 nya Stam A aktier till kurs 14 SEK, motsvarande ett belopp om 26,4 MSEK, samt genom banklån och säljarreverser. Tillträde skedde den 15 december 2020.

Förvärv av Vaggeryd Logistikpark

Logistea ingick den 20 oktober 2020 avtal om att förvärva två större förvaltningsfastigheter samt ett större markområde beläget längs E4 i Vaggeryd, genom förvärv av 100 procent av aktierna i Vaggeryd Logistikpark AB. Vaggeryd Logistikpark AB samägdes av HanssonGruppen Invest AB och Fiskaregården Investment AB i Vaggeryd Utveckling AB och hade ett underliggande fastighetsvärde om cirka 138 MSEK.

Totalt omfattar fastighetsbeståndet en markareal på 380 000 kvadratmeter, existerande uthyrd lager och logistik byggnadsyta på 26 700 kvadratmeter samt för närvarande uthyrda 89 000 kvadratmeter utomhusmark.

På den obebyggda marken på omkring 240 000 kvadratmeter beläget invid E4 ska Logistea tillsammans med säljaren Vaggeryd Utveckling AB utveckla logistikfastigheter under namnet Vaggeryd Logistikpark. Projektet har redan inletts av säljaren, som även har etablerat kontakt med ett antal potentiella hyresgäster som uttryckt intresse av att etablera sig på området. Byggnation på första huset har påbörjats och hyresavtal har tecknats. Förutom bra logistik- och skyltläge längs E4 finns även ett järnvägsspår in på fastigheten. Vidare planerar Vaggeryd Energi att på direkt angränsande fastighet uppföra ett nytt fjärrvärmeverk, vilket bedöms medföra fördelar för energiförsörjningen till framtida hyresgäster i området.

Markområdet är till största delen plant med hårt underlag och har tidigare använts för flis och virkesupplag. Det uppskattas att det på området successivt kommer finnas möjlighet att uppföra mellan 150 000 – 180 000 kvadratmeter moderna logistikbyggnader med ett bedömt potentiellt marknadsvärde överstigande 1 500 MSEK. Framtida projektresultat, efter avdrag för produktion- och markkostnader, kommer att delas lika mellan Logistea och Vaggeryd Utveckling AB.

Hyresintäkterna uppgår årligen till ca 9,2 MSEK med ett beräknat driftsnetto om ca 8,5 MSEK. Existerande hyresgäster innefattar Sortera Materials, Scandbio, WOG Trä, Sveaskog samt Veolia.

Köpeskillingen för de fastighetsägande bolagen uppgick till ca 121 MSEK. Finansiering skedde via säljarreverser som kvittades mot 3 472 854 nya Stam A aktier till kurs 14 SEK per aktie, motsvarande 48,6 MSEK, samt genom banklån och säljarreverser. Tillträde skedde den 15 december 2020. Avtalet innehåller en bestämmelse om tilläggsbetalning på högst 22 MSEK för det fall en större option på nyuthyrning utnyttjas på området, exklusive det tillhörande utvecklingsområdet, de närmaste två åren, och är beroende på avtalat hyresbelopp och löptid som tecknas.

Förvärv av tre lager- och logistikfastigheter i södra Sverige och kvittningsemission

Den 21 december 2020 ingick Logistea en avsiktsförklaring att förvärva tre lager- och logistikfastigheter genom förvärv av 100 procent av aktierna i tre fastighetsbolag till ett underliggande fastighetsvärde om 55,5 MSEK. De två största fastigheterna är belägna i Båstad kommun och den mindre fastigheten är belägen i Laholms kommun. Fastighetsbestånden omfattar en uthyrbar area om knappt 9 000 kvadratmeter och genererar årliga hyresintäkter om cirka 6,0 MSEK, med ett driftnetto om cirka 4,7 MSEK. I förvärvet ingick även self storage-verksamhet. Slutligt avtal och tillträde skedde 30 mars 2021. Den preliminära köpeskillingen uppgick till cirka 47 MSEK för samtliga förvärv. Finansiering skedde via säljarreverser som kvittades i samband med nyemission av 1 437 500 nya Stam A aktier till kurs 16 SEK, motsvarande ett belopp om 23 MSEK, samt genom banklån och säljarreverser.

Förvärv av lager- och logistikfastighet i Varberg och kvittningsemission

Den 12 januari 2021 tecknade Logistea avtal om att förvärva en modern lager- och logistikfastighet i Varberg med underliggande fastighetsvärde om 84 MSEK. Fastigheten genererar årliga hyresintäkter om cirka 5,5 MSEK under ett 10-årigt så kallat triple-net avtal med ett driftnetto om cirka 4,9 MSEK. Förvärvet skedde via bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 37 MSEK. Tillträde skedde 17 maj 2021. Finansiering skedde via en säljarrevers vilken kvittades i samband med nyemission av 926 735 nya Stam A aktier till kurs 16 SEK, motsvarande ett belopp om 14,8 MSEK, samt genom banklån och säljarreverser.

Förvärv av tre lager- och logistikfastigheter i Borås och kvittningsemission

Den 31 mars 2021 tecknade Logistea avtal om att förvärva tre moderna lager och logistikfastigheter i Borås med ett underliggande fastighetsvärde om 137 MSEK. Fastigheterna genererar årliga hyresintäkter om 10,3 MSEK med ett driftnetto om 9,0 MSEK. Fastigheterna har en samlad uthyrningsbar area om knappt 14 500 kvadratmeter. De tre fastigheterna är belägna i strategiskt bra lägen i Borås med närhet till väg 40 som trafikerar sträckan Jönköping till

Göteborg. De två större fastigheterna är belägna i industriområdet Ramnaslätt väster om Borås centrum med uthyrningsbar area om 6 537 respektive 5 700 kvadratmeter.

Förvärven skedde genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna beräknades till cirka 62 MSEK. Finansiering skedde via säljarreverser som kvittades i samband med nyemission av 2 400 000 nya Stam A aktier till kurs 16 SEK, motsvarande ett belopp om 38,4 MSEK, samt genom banklån och säljarreverser. Tillträde skedde 15 april 2021.

Förvärv och nyproduktion av logistikfastighet på Viared i Borås

Den 6 april 2021 ingick Logistea avsiktsförklaring avseende en lager och logistikfastighet på Viaredsområdet i Borås genom förvärv av 100 procent av aktierna i det fastighetsägande bolaget till ett underliggande fastighetsvärde om 63 MSEK. Överenskommelsen omfattar därutöver att uppföra en tillbyggnad av ny logistikyta om cirka 9 000 kvadratmeter för lager och logistikhantering. Tillbyggnationen planeras stå klar första halvåret 2022 och den totala ytan på fastigheten ökar därmed till cirka 21 100 kvadratmeter varav säljaren kommer hyra totalt cirka 13 000 kvadratmeter på 12 år med så kallat triple net avtal. Efter genomförd tillbyggnad förväntas fastigheten fullt uthyrd ha en årshyra på omkring 12,5 MSEK. Finansiering planeras ske med egna medel samt banklån. Tillträde skedde den 31 augusti 2021.

Byte av fastighet med Vaggeryds kommun

Den 8 juni 2021 offentliggjorde Logistea att Bolaget ingått avtal med Vaggeryds kommun gällande byte av del av Bolagets fastighet Vaggeryd Källemo 1 avseende cirka 16 000 kvadratmeter obebyggd skogsmark mot del av Fåglabäck 2:6 om cirka 20 000 kvadratmeter mark med möjlighet på att förvärva ytterligare anslutande mark om cirka 80 000 kvadratmeter. Den tillbytta marken är detaljplanerad och tillåter byggnation om uppskattningsvis cirka 65 000 kvadratmeter lager- och logistikbyggnadsyta med en byggnadshöjd om 20 meter. Marken är belägen längs Europaväg 4 precis söder om Båråmo kombiterminal, med möjlighet till järnvägsspår in på fastigheten. Den av Vaggeryds kommun erhållna marken från Källemo 1 bidrar till att säkerställa kommunens starka tillväxt och utvecklingsplaner över tiden.

Logistea hade per den 8 juni 2021 cirka 32 000 kvadratmeter lager och logistikbyggnader i Vaggeryd fördelat på tre fastigheter. Vaggeryd Logistik Park är den största fastigheten och omfattar en markareal om 380 000 kvadratmeter, varav existerande uthyrd lager- och logistikbyggnadsyta uppgår till 26 700 kvadratmeter samt för närvarande uthyrd utomhusmark om 89 000 kvadratmeter. Det uppskattas att det på området kommer finnas möjlighet att uppföra minst 150 000 – 180 000 kvadratmeter moderna lager- och logistikbyggnader med ett bedömt potentiellt marknadsvärde överstigande 1 500 MSEK. Bolaget har tecknat hyresavtal med tre aktörer och den totala ytan för första byggnationen uppgår till totalt 12 000 kvadratmeter, varav en av aktörerna har option på ytterligare 4 500 kvadratmeter. Genomsnittlig hyreslängd uppgår till cirka 10 år. Bygglov erhöles under slutet av maj och inflyttning och tillträde till byggnaden planeras ske under andra kvartalet 2022. Bedömt hyresvärde uppgår till 8,6 MSEK alternativt till 12,5 MSEK om optionen på utökad yta utnyttjas.

Förvärv av tre fastigheter i Göteborgsområdet och kontantemission

Den 18 juni 2021 offentliggjorde Logistea att Bolaget ingått avtal med HanssonGruppen EBJ AB avseende förvärv av totalt tre fastigheter i Göteborgsområdet med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 167 MSEK. Två av fastigheterna förvärvas genom så kallad forward funding och är planerade att färdigställas under andra halvan av 2022. Fastigheterna omfattar efter färdigställande en uthyrbar area om totalt 11 400 kvadratmeter och bedöms generera årliga hyresintäkter om cirka 10,4 MSEK med ett driftnetto om cirka 9,9 MSEK. Finansiering sker via främst nyemission av stamaktier samt genom banklån och säljarreverser. Tillträde skedde den 30 augusti 2021.

Som en del i att finansiera förvärvet har styrelsen i Logistea beslutat genomföra en riktad kontantemission om totalt 2 166 667 Stam A aktier till teckningskurs 18,00 SEK. Tecknare var Bengt Kjell som totalt tecknar 500 000 aktier samt

en grupp internationella investerare under ledning av försäkringsbolaget Phoenix Insurance Company som totalt tecknade 1 666 667 aktier. Genom emissionen tillfördes Logistea ett totalt belopp motsvarande totalt 39 MSEK före transaktionskostnader.

Förvärv av logistikfastighet med intilliggande byggrätt i Falkenberg

Den 30 juni 2021 offentliggjorde Logistea avtal om att förvärva två intilliggande fastigheter i Smedjeholmens industriområde i Falkenberg, varav den ena är obebyggd med möjliga byggrätter om cirka 12 000 kvadratmeter. Den andra fastigheten är bebyggd med en fullt uthyrd modern lager- och logistikbyggnad om cirka 10 000 kvadratmeter. Fastigheterna har ett underliggande fastighetsvärde om 78 MSEK och genererar årliga hyresintäkter om 7,1 MSEK med ett driftnetto om 5,3 MSEK. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna är beräknad till 56,2 MSEK. Finansiering sker genom kontant betalning och banklån. Tillträde till fastigheterna beräknas till 30 september 2021.

Förvärv av sju fastigheter i Karlskoga och Kristinehamn

Den 16 juli 2021 offentliggjorde Logistea att Bolaget har tecknat avsiktsförklaring avseende förvärv av totalt sex fastigheter belägna i väletablerade industriområden i Karlskoga och Kristinehamn. Beståndet har en samlad uthyrbar area om cirka 100 000 kvadratmeter och ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 402,6 MSEK. Fastigheterna är nästintill fullt uthyrda och genererar årliga hyresintäkter om cirka 42 MSEK med ett bedömt driftnetto om cirka 29 MSEK. Genomsnittlig återstående kontraktlängd överstiger sex år.

Förvärvet sker genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna är beräknade utifrån ett underliggande fastighetsvärde om 402,6 MSEK. Förvärvsavtalet undertecknades den 22 oktober 2021 och tillträde skedde den 29 oktober 2021. Finansiering skedde via en riktad nyemission motsvarande totalt 102,6 MSEK och 62 400 000 nya Stam B aktier till kurs 1,6442 SEK, banklån och säljarrevers.

Finanspolicy

Logistea har antagit en finanspolicy för sin verksamhet. Syftet med den finansiella verksamheten är att säkerställa finansiering till Logisteas löpande verksamhet avseende fastighetsverksamheten inom koncernen samt till bolagets investeringar. För att säkerställa en stabil finansiell ställning och avkastning utifrån Logisteas förutsättningar har styrelsen antagit en finanspolicy som anger finansiella begränsningar. Dessa begränsningar är i grunden ett resultat av Bolagets riskprofil och möjlighet till direktavkastning från förvaltningsbeståndet givet sin fastighetsportfölj och den möjliga avkastning som kan uppnås genom projektverksamheten. Finanspolicyns syfte är att fastställa inriktning, riktlinjer, direktiv, ansvar och befogenheter avseende Logisteas finansförvaltning. Finansförvaltningen innefattar riskhantering, nyupplåning, skuldförvaltning och placeringar. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att, genom upplåning i kreditmarknaden och på kapitalmarknaden, vid varje tillfälle tillse att bolaget har en stabil, välavvägd och kostnadseffektiv finansiering. Därtill kommer att på ett effektivt och säkert sätt hantera bolagets kassaflöde och likviditetsrisker, säkerheter/pantbrev samt hantera övriga finansiella risker, inklusive eventuella valutarisker och motpartsrisker.

Bolaget har sedan tidigare antagit en utdelningspolicy som stadgar att Bolaget ska lämna en utdelning om minst 40 procent av Bolagets vinst, med avdrag för utdelning hänförlig till Stam D aktier och preferensaktier.

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående utvalda historiska finansiella information avseende Logistea har hämtats från bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2020, 2019 och 2018 samt från den oreviderade delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2021, med jämförelsetal för motsvarande period 1 januari – 30 juni 2020. De fullständiga finansiella rapporterna är införlivade i Prospektet genom hänvisning på sida 79.

Årsredovisningarna för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt International Financial Reporting Standards (IFRS) som antagits av EU. Delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2021 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt IAS 34 Delårsrapportering.

Årsredovisningarna för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 har reviderats av Logisteas revisorer. Delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2021 har inte granskats av Logisteas revisorer.

Detta avsnitt innehåller vissa alternativa nyckeltal som inte är definierade i enlighet med IFRS som mått på finansiell prestation, men som används av Logisteas ledning för att mäta den underliggande prestationen för verksamheten och rörelsen.

SAMMANDRAG AV KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	Jan – jun 2021 Ej reviderad	Jan – jun 2020 Ej reviderad	Jan – dec 2020 Reviderad	Jan – dec 2019 Reviderad	Jan – dec 2018 Reviderad
TSEK					
Nettoomsättning	115 450	97 990	181 222	267 108	344 940
Hysesintäkter	35 024	5 187	17 578	426	-
Övriga rörelseintäkter	1 817	1 602	2 264	1 915	1 978
Totala intäkter	152 291	104 779	201 064	269 449	346 918
Rörelsens kostnader					
Handelsvaror	-38 607	-43 242	-82 365	-143 159	-159 766
Övriga externa kostnader	-71 902	-45 336	-95 183	-114 908	-156 049
Personalkostnader	-28 953	-24 986	-50 099	-66 435	-78 005
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 237	-5 328	-10 028	-15 604	-12 048
Övriga rörelsekostnader	-935	-1 080	-2 080	-992	-1 643
Rörelseresultat	7 657	-15 194	-38 692	-71 649	-60 593
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	104 809	-	64 567	0	-
Finansiella intäkter	148	136	233	1 525	654
Finansiella kostnader	-8 816	-3 106	-8 071	-5 411	-1 227
Resultat efter finansiella poster	103 799	-18 163	18 038	-75 534	-61 167
Inkomstskatt	-25 222	-313	-16 119	-359	7 690
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	78 577	-18 477	1 919	-75 894	-53 477

Övrigt totalresultat

Poster som kommer att omklassificeras till resultatet

Omräkningsdifferens	-155	-733	-469	444	1 307
Kassaflödessäkringar	-54	-223	-1 509	580	1 897
Skatteeffekt förändring verkligt värde - kassaflödessäkringar	11	48	323	-124	-406
Övrigt totalresultat	-198	-909	-1 655	900	2 798
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	78 358	-19 385	264	-74 994	-50 679

Resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning (SEK)	1,06	-0,49	0,05	-6,42	-7,52
Resultat per aktie efter utspädning (SEK)	1,06	-0,49	0,05	-6,42	-7,52
Föreslagen utdelning per aktie (SEK)			-	-	-

Antal aktier vid periodens slut	76 657 602	37 768 982	71 893 367	14 865 555	8 419 333
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	75 594 235	37 013 924	42 111 389	11 827 397	7 111 244
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	75 594 235	37 013 924	42 111 389	11 827 397	7 111 244

SAMMANDRAG AV KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TSEK	30 juni 2021 Ej reviderad	30 juni 2020 Ej reviderad	31 dec 2020 Reviderad	31 dec 2019 Reviderad	31 dec 2018 Reviderad
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella tillgångar	-	14 750	15 621	14 443	1 211
Förvaltningsfastigheter	1 279 268	189 000	886 600	189 000	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	4 610	12 836	8 228	15 849	5 564
Finansiella anläggningstillgångar	2 236	820	43	820	1 087
Uppskjuten skattefordran	-	6 325	-	6 258	6 258
	1 286 115	223 732		226 371	14 121
Omsättningstillgångar					
Varulager	2	31 773	26 639	41 688	80 571
Förskott till leverantör	-	-	-	1 542	1 176
Kundfordringar	2 286	12 287	7 451	23 114	38 808
Kortfristiga fordringar	18 178	15 333	27 270	18 277	11 312
Likvida medel	23 185	15 396	57 888	15 421	16 528
Tillgångar som innehas för värdeöverföring	106 986	-	-	-	-
	150 637	74 789	119 247	100 041	148 395
SUMMA TILLGÅNGAR	1 436 752	298 521	1 029 738	326 412	162 516
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	623 821	111 187	470 249	130 573	75 604
Uppskjuten skatt	36 724	1 716	13 786	1 474	1 311
Långfristiga skulder	648 516	114 429	253 497	120 163	-
Kortfristiga skulder	75 051	71 189	292 206	74 202	85 602

Skulder som innehas för värdeöverföring	52 640	-			
	1 436 752	298 521	1 029 738	326 412	162 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 436 752	298 521	1 029 738	326 412	162 516

Begränsningar av kapitalresursernas användning

För vissa av Logisteas dotterbolag kan begränsningar att lämna utdelning och andra värdeöverföringar till moderbolaget göras gällande enligt vissa låneavtal. Sådana begränsningar kan aktualiseras om det föreligger uppsägningsgrund för ett relevant låneavtal eller om en uppsägningsgrund är nära förestående, och i vissa likartade fall. Uppsägningsgrundande händelser kan exempelvis vara brott mot kontrollägarbestämmelser i dotterbolaget eller att dotterbolag bryter mot i finansiella kovenanter i låneavtal. Några begränsningar i kapitalresursernas användning föreligger för närvarande inte. Utöver begränsningar enligt vissa låneavtal föreligger inte några andra begränsningar i kapitalresursernas användning utöver vad som följer av lag.

SAMMANDRAG AV KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020	Jan – dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
TSEK	Ej reviderad	Ej reviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-424	-14 879	-40 970	-54 322	-55 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-68 563	6 051	-58 739	-11 860	-30 585
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-114 461	-2 398	-56 913	-1 752	-851
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	177 864	-6 929	166 019	29 886	35 280
Periodens kassaflöde	-5 339	-3 276	50 368	16 273	3 844
Likvida medel vid periodens början	57 888	15 421	15 421	16 528	17 050
Likvida medel vid periodens slut	52 844	15 396	57 888	15 421	16 528

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens huvudsakliga källa till likviditet har historiskt sett varit kassaflöde från den löpande verksamheten, utnyttjande av bankfaciliteter och genom nyemissioner. Koncernens förmåga att generera kassaflöde från den löpande verksamheten beror på Koncernens framtida resultat, vilka i sin tur beror på en rad faktorer (se avsnittet – *Kommentarer till den finansiella utvecklingen -Nyckelfaktorer som påverkar koncernens finansiella ställning och resultat* på sidan 37). För en detaljerad redogörelse över kassaflödet hänvisas till avsnitten *Koncernens kassaflödesanalys* i Logisteas reviderade årsredovisning för perioden 1 januari – 31 december 2020, samt sida 18 i Logisteas oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021. Rapporterna är införlivade i detta Prospekt genom hänvisning på sidan 79.

Kassaflöde 1 januari – 31 december 2020

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten för perioden 1 januari – 31 december 2020 uppgick till -58,7 MSEK. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -56,9 MSEK och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 166 MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 57,9 MSEK. Likvida medel tillsammans med utnyttjade krediter om 50 MSEK medförde att den disponibla likviditeten uppgick till 107,9 MSEK.

Kassaflöde 1 januari – 30 juni 2021

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten för perioden 1 januari – 30 juni 2021 uppgick till -68,6 MSEK. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 114,5 MSEK och kassaflödet från finansieringsverksamheten till 177,9 MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 52,8 MSEK. Bolagets checkkredit avslutades under det första kvartalet 2021 vilket medför att Koncernens disponibla likviditet utgörs av likvida medel om 52,8 MSEK.

Lånebehov, likviditetsflöden samt ränte- och kreditförfallostruktur

Logistea verkar i en kapitalintensiv bransch. För vidareutveckling och utökning av fastighetsbeståndet och verksamheten krävs tillgång på kapital på både kort och lång sikt och till en väl avvägd kostnad och risk. Koncernens likviditetsbehov härrör främst från behovet att betala ränta och amorteringar på lån, att finansiera förvärv av fastigheter och fastighetsföretag, att finansiera investeringar i det befintliga beståndet och att finansiera rörelsekapitalbehoven. I takt med att befintliga krediter såsom bankfaciliteter förfaller till betalning refinansierar Bolaget kreditförfallen genom upptagande av nya lån som en del i den löpande verksamheten.

Under 2020 genomfördes ett antal nyemissioner vilket stärkte Bolagets finansiella position. Totalt tillfördes Bolaget medel om 193 MSEK under 2020, bland annat genom en företrädesemission i slutet av året. Under 2020 var målet avseende soliditet att upprätthålla en soliditet på minst 40 procent. Soliditeten vid slutet av 2020 uppgick till 45,7 procent och per 30 juni 2021 uppgick soliditeten till 43,4 procent.

Under det första halvåret av 2021 har större delen av Koncernens kort- och långfristiga skulder refinansierats. Bland annat har ett nytt ramavtal med bättre lånevillkor än tidigare tecknats med en större svensk bank. Per 30 juni 2021 är 95,2 procent av Bolagets räntebärande skulder långfristiga och av Bolagets kortfristiga lån 32,6 MSEK består 13,9 MSEK av säkerställda lån kopplade till fastighetsverksamheten. Logistea's likvida medel uppgick vid periodens slut till 52,8 MSEK (15,4) inklusive likvida medel i Odd Molly Sverige AB och Used By International AB. Bolagets checkkredit avslutades under det första kvartalet 2021. Föregående år var nettolikviditeten, efter nyttjande av delar av checkkrediten, 5,0 MSEK. Kundfordringarna uppgick per den 30 juni 2021 till 16,7 MSEK inklusive kundfordringar i Odd Molly Sverige AB och Used By International AB, jämfört med 12,3 MSEK vid samma tidpunkt föregående år.

Kreditförfall inom 12 månader från 30 juni 2021

Förfall per 30 juni 2021	MSEK	Andel, %
Kortfristiga, inom 12 månader	32,6	4,8
Långfristiga, inom 12 månader	648,5	95,2
SUMMA	681,1	100

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Nedan följer en definition av de begrepp och nyckeltal sin Bolaget identifierat som vitala för att beskriva Koncernens utveckling och finansiella ställning och som därmed används i Bolagets finansiella rapporter, men som inte definieras eller anges som begrepp enligt IFRS.

	Jan – jun 2021 Ej reviderad	Jan – jun 2020 Ej reviderad	Jan – dec 2020 Reviderad	Jan – dec 2019 Reviderad	Jan – dec 2018 Reviderad
Bruttovinstmarginal, %	66,6	55,9	54,6	46,5	53,7
Rörelsemarginal, %	5,0	-14,5	-19,2	-26,6	-17,5
Soliditet, %	43,4	37,2	46	40	47
Avkastning på eget kapital, %	13,6	-15,3	0,6	-73,6	-64,2
Nettolikviditet, TSEK	23 185	4 964	57 888	8 383	-8 352
Eget kapital per aktie, SEK	8,25	2,94	10,60	8,78	10,63

Bruttovinstmarginal

TSEK	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020	Jan – dec 2020	Jan – dec 2019	Jan – dec 2018
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Nettoomsättning	115 450	97 990	181 222	267 108	344 940
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Handelsvaror	-38 607	-43 242	-82 365	-143 159	-159 766
Bruttovinst	76 843	54 748	98 857	123 950	185 173
Bruttovinstmarginal	66,6	55,9	54,6	46,4	53,7

Bruttovinstmarginal beräknas genom nettoomsättning minus kostnad för sålda i förhållande till nettomsättningen.

Nyckeltalet används för att visa Bolagets operativa lönsamhet. Bolaget anser att nyckeltalet ger investerarerna en bild av hur stor del av omsättningen som blir över för att täcka övriga kostnader, efter avdrag för varukostnader.

Rörelsemarginal

TSEK	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020	Jan – dec 2020	Jan – dec 2019	Jan – dec 2018
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Nettoomsättning	115 450	97 990	181 222	267 108	344 940
Hyresintäkter	35 024	5 187	17 578	426	-
Övriga rörelseintäkter	1 187	1 602	2 264	1 915	1 978
Totala intäkter	152 291	104 779	201 064	269 449	346 918
Rörelseresultat	7 657	-15 194	-38 692	-71 649	-60 593
Rörelsemarginal, %	5,0	-14,5	-19,2	-26,6	-17,5

Vid beräkning av rörelsemarginalen sätts rörelseresultatet i relation till de totala intäkterna. Nyckeltalet inkluderas för att visa Bolagets operativa lönsamhet.

Soliditet

TSEK	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018
Eget kapital	623 821	111 187	470 249	130 573	75 604
Summa tillgångar	1 436 752	298 521	1 029 739	326 412	162 516
Soliditet, %	43,4	37,2	46	40	47

Soliditeten beräknas genom att sätta eget kapital i relation till de totala tillgångarna. Bolaget anser att nyckeltalet ger en bild av avkastningen som ges på ägarnas investerade kapital.

Avkastning på eget kapital

TSEK	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020	Jan – dec 2020	Jan – dec 2019	Jan – dec 2018
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare (resultat efter skatt)	78 577	-18 477	1 919	-75 894	-53 477
Genomsnittligt eget kapital	580 860	120 880	300 411	103 088	83 303
Avkastning på eget kapital, %	13,6	-15,3	0,6	-73,6	-64,2

Avkastning på eget kapital beräknas genom att sätta periodens resultat efter skatt i relation till det genomsnittliga egna

kapitalet under perioden (ingående värde + utgående värde delat med två). Avkastning på eget kapital mäter företagets avkastning under perioden på det kapital ägarna satt in i verksamheten och därmed hur lönsamt ett företag är för dess aktieägare.

Eget kapital per aktie

	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018
Vägt genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	75 594 235	37 768 982	44 381 875	11 827 397	7 111 244
Eget kapital, TSEK	623 821	111 187	470 249	130 573	75 604
Eget kapital per aktie	8,25	2,94	10,60	8,78	10,63

Eget kapital per aktie, även kallat ett bolags substansvärde, beräknas genom att sätta Bolagets egna kapital i förhållande till det genomsnittligt antal aktier före utspädning. Bolaget anser att nyckeltalet ger en investerare en bild av avkastningen som ges på ägarnas investerade kapital.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen avser perioderna 1 januari till 30 juni 2021 och 2020 samt räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018. Informationen avseende perioderna 1 januari till 30 juni 2021 respektive 2020 är inte reviderad. Informationen avseende räkenskapsåren 2020, 2019 respektive 2018 är reviderad. Informationen ska läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information", "Kapitalstruktur och annan finansiell information" samt Bolagets förvaltningsberättelser för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018, vilka införlivats i Prospektet genom hänvisning på sidan 79. Siffror inom parantes avser motsvarande period föregående år.

Sedan 2019 har Bolaget genomgått en genomgripande förändring i samband med att fastighetsverksamheten har vuxit och blivit central. Modeverksamheten avyttrades i juli 2021 och vid den extra bolagsstämman 22 oktober 2021 beslutades att Bolagets verksamhet enbart ska omfatta fastighetsverksamhet. Eftersom Bolagets verksamhet tidigare även omfattat modeverksamhet avser vissa kommentarer i detta avsnitt till modeverksamheten.

Den operationella och finansiella översikten innehåller framtidsinriktad information som återspeglar Koncernens nuvarande förväntningar, uppskattningar, antaganden och prognoser gällande Koncernens bransch, verksamhet, strategi och framtida resultat. Denna framtidsinriktade information utgör inga garantier för framtida resultat och Koncernens faktiska resultat kan skilja sig väsentligt från de som redogörs för i denna framtidsinriktade information. Faktorer som kan orsaka eller bidra till skillnaderna innefattar, men begränsas inte till, de som diskuteras nedan och på annan plats i Prospektet, i synnerhet avsnittet Riskfaktorer.

ÖVERSIKT

Logistea är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i främst södra Sverige. Logistea förvärvade sin första fastighet i november 2019 och har sedan dess förvärvat fler kommersiella lager- och logistikfastigheter, vilka hyrs ut till externa hyresgäster. Fastighetsverksamheten utvecklas i snabb takt och genom långa hyreskontrakt och stabila kassaflöden bidrar verksamheten med värde för aktieägare och fortsatt tillväxt med ambitionen att vara en spännande, och allt större, utmanare inom detta segment av fastighetsbranschen. Logistea ägde per 30 juni 2021 21 förvaltningsfastigheter med en samlad uthyrningsbar area om 141 974 kvadratmeter till ett värde om 1 279,3 MSEK.

Logistea ska successivt förvärva och utveckla attraktiva lager- och logistikfastigheter och vara en utmanare och växande aktör på logistikmarknaden. Efterfrågan på väl belägna lager- och logistikfastigheter bedöms som stark och stöds långsiktigt av den pågående digitaliseringen och ökande andelen e-handel. Fastigheter med långa hyreskontrakt till stabila hyresgäster prioriteras och genererar stabila resultat, kassaflöden och värdetillväxt. Ambitionen är att fortsätta utveckla verksamheten och öka närvaron som fastighetsaktör.

NYCKELFAKTORER SOM PÅVERKAR KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING OCH RESULTAT

Logistea anser att ett antal faktorer direkt och indirekt påverkar Koncernens finansiella ställning och resultat. Dessa faktorer erbjuder möjligheter för Bolaget och dess verksamhet, men de kan även utgöra risker och utmaningar som Koncernen framgångsrikt måste hantera för att förbättra sin framtida finansiella ställning och resultat. Dessa faktorer innefattar:

- Makroekonomiska faktorer
- Hyresnivå och uthyrningsgrad
- Fastighetskostnader och investeringar
- Förändringar av räntor

- Förändringar i förvaltningsfastigheternas värde

Makroekonomiska faktorer

Logistea är i stor utsträckning beroende av efterfrågan på och behovet av lager-, logistik- och industrifastigheter inom de regioner där Koncernen är verksam. Efterfrågan påverkas bland annat av ett antal makroekonomiska faktorer. Bland dessa faktorer ingår bland annat förändringen i BNP som speglar den ekonomiska aktiviteten, befolkningstillväxt och demografiska förändringar inklusive konsumtionsmönster i de regioner där Koncernen är verksam.

Ytterligare information om hur Koncernen påverkas av utvecklingen av den globala ekonomin finns i avsnittet *Marknadsöversikt*.

Hyresnivå och uthyrningsgrad

Logisteas verksamhet består av att förvalta och hyra ut lokaler med fokus på fastigheter för lager och logistik. Logisteas resultat påverkas av uthyrningar, ekonomisk uthyrningsgrad samt eventuellt bortfall av hyresintäkter. Hyresnivåerna bestäms dels av det generella hyresläget på marknaden, och dels av Logisteas arbete med att genomföra hyreshöjningar. Hyresnivåerna för lager-, logistik- och industrifastigheter avgörs även av parametrar såsom hyresstruktur, storlek, modernitet och effektivitet. Om uthyrningsgraden eller hyresnivåerna sjunker respektive ökar påverkas Logisteas resultat negativt respektive positivt.

Fastighetskostnader och investeringar

Större kostnadsposter inom fastighetsförvaltning utgörs av taxebundna avgifter för framför allt el, vatten och värme samt kostnader för fastighetsskatt och löpande fastighetsskötsel. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, kan de påverka Logisteas resultat negativt. Avvikelser i vädret mot vad som kan anses normalt kan påverka det totala utfallet. Fastigheter är förknippade med tekniska risker såsom risk för konstruktionsfel, skador eller föroreningar, vilka kan medföra ökade kostnader och därmed påverka Bolagets resultat negativt.

Logistea har genom egen och aktiv förvaltning omfattande kunskap om fastigheterna i beståndet. Ett kontinuerligt underhållsarbete görs för att bibehålla och kontinuerligt förbättra fastigheternas skick, vilket minskar risken för plötsligt uppkomna omfattande reparationsbehov. Stort fokus läggs på energibesparingsåtgärder för att ha god kontroll på och minimera taxebundna kostnader, samt som en del i hållbarhetsarbetet. I flertalet av Logisteas hyresavtal svarar hyresgästen för samtliga eller merparten av de löpande drift- och underhållskostnaderna, vilket ytterligare minskar den ekonomiska risken. Förädlingsprojekt genomförs kontinuerligt inom beståndet. Samtliga Logisteas fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Logisteas verksamhet och omfattar förädling av befintliga fastigheter samt ny-, om- och tillbyggnationer. Projekten gör det möjligt att möta kunders skiftande lokalbehov samt vidareutveckla och skapa mervärden i fastighetsbeståndet. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa, energieffektivisera och modernisera. Investeringarna skapar värden i form av höjd standard, vilket ökar fastigheternas attraktivitet på marknaden och i förlängningen ger mer nöjda hyresgäster. Ofta leder projekten dessutom till höjda hyror och sänkta driftskostnader. Under verksamhetsåret 2020 investerade Logistea 19,2 MSEK i fastighetsbeståndet.

Förändringar av räntor

Räntekostnad är en av Logisteas större kostnadsposter och är därför viktig för bolagets resultat och kassaflöde. Förutsättningarna på räntemarknaden, och i sin tur ränteläget, kan snabbt förändras vilket påverkar Logisteas finansieringskostnad. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

Förändringar i förvaltningsfastigheternas värde

Logistea redovisar fastighetsinnehavet till verkligt värde, vilket ger en direkt påverkan på resultaträkning och finansiell ställning. Fastigheternas värde påverkas av hur väl bolaget lyckas förädla och utveckla fastigheterna, av förvaltnings- och uthyrningsarbetet i form av avtals- och hyresgäststruktur samt av yttre faktorer som konjunkturen och den lokala utbuds- och efterfrågebalansen. Avkastningskravet styrs i hög grad av den riskfria räntan och av fastighetens läge och unika risk. Per 30 juni 2021 uppgick värdet av Bolagets förvaltningsfastigheter till 1 279,3 MSEK. En värdeförändring på +/- 1 procent av fastighetsvärdet skulle innebära en värdeförändring om cirka +/- 12,8 MSEK.

BESKRIVNING AV NYCKELPOSTER I KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning och hyresintäkter

Intäkter redovisas till verkligt värde av erhållen ersättning eller den ersättning som kommer att erhållas för sålda varor och tjänster inom koncernens ordinarie verksamhet. Intäkterna har historiskt bestått i huvudsak av försäljning av kläder och andra produkter inom Logisteas koncept via egna butiker, egen webbshop och till återförsäljare. Sedan 2019 består intäkterna främst av hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna.

Sedan Logistea förvärvade sin första fastighet i slutet av 2019 har hyresintäkterna ökat i takt med att fler fastigheter har förvärvats. Idag utgör hyresintäkter en betydande del av Koncernens intäkter. Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Logisteas ägo även om avtalet kan löpa på upp till 20 år. Ersättningar för de åtaganden som Logistea ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran eftersom hyresgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande och redovisas därför som leasing.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader utgörs till största del av dels fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

Personalkostnader

Personalkostnader utgörs av löner, andra ersättningar och sociala kostnader för Bolagets anställda.

Avskrivningar

Avskrivningar utgörs av avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar såsom affärssystem, rättigheter, nyttjanderättstillgångar samt inventarier, verktyg och installationer.

Rörelseresultat

Från början av 2021 redovisas verksamheten i de två segmenten fastighetsverksamhet och modeverksamhet i linje med hur de respektive verksamheterna interna följs upp. Inom segmentet fastighetsverksamhet redovisas intäkter och kostnader för denna verksamhet samt till denna verksamhet hörande centrala kostnader. Inom segmentet modeverksamhet rapporterades detaljhandels- och grossistverksamhet samt till modeverksamheten hörande centrala kostnader. Som koncerngemensamma kostnader redovisas kostnader som inte är direkt hänförliga till mode- eller fastighetsverksamheten.

Under 2018 till 2020 redovisade Bolaget intäkter och rörelseresultat i fler segment; grossistverksamhet, licens, detaljhandelsverksamhet, fastighetsverksamhet samt koncerngemensamma kostnader. Med anledning av att Bolaget avyttrade modeverksamheten i juli 2021 består Bolagets verksamhet numera enbart av fastighetsverksamheten.

Rörelseresultatet utgörs av summan av intäkterna från samtliga segment och kostnaderna från samtliga segment.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består till största del av ränteintäkter. Finansiella kostnader består till största del av räntekostnader.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Den värdeförändring som redovisas i Koncernens rapport över totalresultatet utgörs av förändringen av fastigheternas marknadsvärde justerat för eventuella investeringar som gjorts i fastigheterna under den period som rapporten avser.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster utgörs av summan av rörelseresultatet och värdeförändring i förvaltningsfastigheter samt finansiella intäkter och kostnader.

Inkomstskatt

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen då den avser resultaträkningens poster och direkt mot eget kapital då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital. Skatter avseende poster i övrigt totalresultat redovisas i övrigt totalresultat. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Här i inkluderas även eventuella justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen samtliga identifierade temporära skillnader, d.v.s. mellan å ena sidan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisade värden.

Uppskjuten skattefordran redovisas i balansräkningen även för ej utnyttjade underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas dock inte i balansräkningen för skattepliktiga temporära skillnader avseende goodwill. Uppskjuten skatt redovisas inte heller då den temporära skillnaden hänförs till investeringar i dotterbolag och intresseföretag då koncernen har ett bestämmande inflytande över när återföringen av den temporära skillnaden skall ske och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras under överskådlig framtid. Uppskjuten skatt redovisas inte heller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen

av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att framtida skattepliktiga vinster kommer att finnas tillgängliga och mot vilka de temporära skillnaderna eller outnyttjade underskottsavdragen kan komma att utnyttjas. De uppskjutna skattefordringarnas redovisade värden prövas vid varje balansdag och minskas i den utsträckning som det inte längre är sannolikt att tillräckligt stor beskattningsbar vinst kommer att finnas tillgänglig för att utnyttja hela eller delar av den uppskjutna skattefordringarna. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av förutsättningar att skattebetalningen kommer att ske med nettobeloppet.

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

Nettoresultat för året är summan av resultatet före skatt minus skatt.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten består av förändringar relaterade till den ordinarie rörelsen.

Kassaflöde från investeringsverksamheten är hänförligt till investeringar i samt köp och försäljning av anläggningstillgångar.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten reflekterar hur Bolaget attraherar kapital.

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODEN JANUARI – JUNI 2021 OCH PERIODEN JANUARI – JUNI 2020 (EJ REVIDERADE)

Nettoomsättning och hyresintäkter

Summan av Logisteas intäkter under perioden uppgick till 152,3 MSEK (104,8), vilket motsvarar en ökning om 45 procent jämfört med motsvarande period 2020. Både mode- och fastighetssegmentet bidrog positivt till periodens intäktstillväxt och resultatutveckling. Modeverksamhetens intäkter uppgick till 117,3 MSEK (99,6), vilket motsvarar en ökning om ca 18 procent, där försäljningen via den egna webshopen samt genom digitala modeföretaget Zalando visade stark tillväxt medan försäljningen från de egna butikerna påverkades negativt av planenliga nedstängningar samt minskat kundflöde till följd av coronapandemin.

Fastighetsverksamhetens intäkter under perioden uppgick till 35 MSEK (5,2), vilket motsvarar en ökning om 570 procent jämfört med motsvarande period 2020. Den betydande tillväxten i hyresintäkter under perioden hänför sig framförallt till ett växande fastighetsbestånd genom förvärv. Under perioden tillträdde sju förvaltningsfastigheter.

Övriga externa kostnader

Logisteas övriga externa kostnader under perioden uppgick till 71,9 MSEK (45,3), vilket motsvarar en ökning om 59 procent jämfört med motsvarande period 2020. Ökningen av övriga externa kostnader är främst hänförlig till ökningen av fastighetskostnader till följd av ett växande fastighetsbestånd samt ökad aktivitet i modeverksamheten.

Personalkostnader

Logisteas personalkostnader ökade under perioden till 29 MSEK (25), vilket motsvarar en ökning om 16 procent jämfört med motsvarande period 2020.

Avskrivningar

Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick under perioden till 4,2 MSEK (5,3), vilket motsvarar en minskning om 21 procent jämfört med motsvarande period 2020.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick under perioden till 7,7 MSEK (-15,2), vilket motsvarar en ökning med 151 procent jämfört med motsvarande period 2020. Resultatet efter värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgick till 112,5 MSEK (-15,2)

Värdeförändringar

Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter under perioden uppgick till 104,8 MSEK (0,0), vilket motsvarar en ökning om 100 procent jämfört med motsvarande period 2020. Värdeförändringen grundar sig huvudsakligen i projektverksamheten samt om- och tillbyggnationer för nya och existerande hyresgäster.

Finansiella intäkter och kostnader

Summan av Logisteas finansiella intäkter och kostnader under perioden uppgick till -8,7 MSEK (-3), vilket motsvarar en ökning om 190 procent jämfört med motsvarande period 2020. Finansiella intäkter uppgick till 148 TSEK (136), vilket motsvarar en ökning med 9 procent. Finansiella kostnader uppgick till 8,8 MSEK (3,1 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 184 procent jämfört med motsvarande period 2020.

Inkomstskatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till 25,2 MSEK (0,3), vilket motsvarar en ökning om 790 procent jämfört med motsvarande period 2020. Den absoluta merparten av skattekostnaden utgörs av uppskjuten skatt.

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare för perioden uppgick till 78,6 MSEK (-18,5), vilket motsvarar en ökning om 525 procent jämfört med motsvarande period 2020.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till -68,6 MSEK (6,1), vilket motsvarar en minskning med 1 225 procent jämfört med motsvarande period 2020.

Kassaflödet från investeringsverksamheten för perioden uppgick till -114,5 MSEK (-2,4), vilket motsvarar en minskning med 4 670 procent jämfört med motsvarande period 2020. Merparten av kassaflödet från investeringsverksamheten utgjordes av de kontanta delarna av köpeskillingarna för de under perioden förvärvade fastigheterna.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten för perioden uppgick till 177,9 MSEK (-6,9), vilket motsvarar en ökning om 2 678 procent jämfört med motsvarande period 2020. Merparten av kassaflödet från finansieringsverksamheten utgjordes av upptagning av och amortering av lån.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 287,8 MSEK (0,0), varav 270,4 MSEK (0,0) i förvärv och 17,4 MSEK (0) i investeringar i befintliga fastigheter.

JÄMFÖRELSE MELLAN 2020 OCH 2019 (REVIDERADE)

Nettoomsättning och hyresintäkter

Summan av Logisteas intäkter för 2020 uppgick till 201,1 MSEK (269,5), vilket motsvarar en minskning om 25 procent jämfört med 2019. Bolagets detaljhandelsverksamhet minskade med 19 procent till 129,5 MSEK (160,9), främst till följd av genomförda butiksstängningar enligt plan samt inverkan av restriktioner i detaljhandeln.

Logisteas hyresintäkter för 2020 uppgick till 17,6 MSEK (0,43), vilket motsvarar en ökning om 4 026 procent jämfört med 2019. Den betydande tillväxten i hyresintäkter under perioden hänför sig framförallt till ett växande fastighetsbestånd genom förvärv.

Övriga externa kostnader

Logisteas övriga externa kostnader under 2020 uppgick till 95,2 MSEK (114,9), vilket motsvarar en minskning om 17 procent jämfört med 2019. Av de övriga externa kostnaderna 2020 utgjorde 2 MSEK (0,017) fastighetskostnader.

Personalkostnader

Logisteas personalkostnader ökade under 2020 till 50,1 MSEK (66,4), vilket motsvarar en minskning om 25 procent jämfört med 2019. Minskningen är främst hänförlig till minskat antal anställda jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick 2020 till 10,0 MSEK (15,6), vilket motsvarar en minskning om 36 procent jämfört med 2019.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick under 2020 till -38,7 MSEK (-71,6), vilket motsvarar en ökning med 46 procent jämfört med 2019. Resultatet efter värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgick till 25,9 MSEK (-71,6). Förbättringen, utöver värdeförändringar, är resultatet av betydande kostnadsbesparingar och högre bruttovinstmarginal. De underliggande driftskostnaderna minskade under 2020 med 39 MSEK, inklusive en mindre del från statliga stödpaket till följd av coronapandemin.

Värdeförändringar

Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter för 2020 uppgick till 64,6 MSEK (0,0), vilket motsvarar en ökning om 100 procent jämfört med 2019. Värdeförändringen grundar sig huvudsakligen i förvärv av fastigheter men tar även i beaktning om- och tillbyggnader, uthyrningar samt lägre direktavkastningskrav med beaktande av coronapandemins osäkerhetsaspekter.

Finansiella intäkter och kostnader

Summan av Logisteas finansiella intäkter och kostnader för 2020 uppgick till -7,8 MSEK (-3,9), vilket motsvarar en ökning om 100 procent jämfört med 2019. Finansiella intäkter uppgick till 0,23 MSEK (1,5), vilket motsvarar en minskning med 85 procent. Finansiella kostnader uppgick till 8,1 MSEK (5,4 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 50 procent jämfört med 2019.

Inkomstskatt

Skattekostnaden för 2020 uppgick till 16,1 MSEK (0,36), vilket motsvarar en ökning om 4 372 procent jämfört med 2019. Inkomstskattekostnaden bestod av aktuell skatt om 1,5 MSEK (0,0) och uppskjuten skatt om 14,6 MSEK (0,36).

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare för 2020 uppgick till 1,9 MSEK (-75,9), vilket motsvarar en ökning om 102 procent jämfört med 2019. Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare inkluderar en effekt om 64,6 MSEK till följd av värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten för 2020 uppgick till -58,7 MSEK (-11,9), vilket motsvarar en minskning med 393 procent jämfört med 2019.

Kassaflödet från investeringsverksamheten för 2020 uppgick till -56,9 MSEK (-1,8), vilket motsvarar en minskning med 3 061 procent jämfört med 2019.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten för 2020 uppgick till 166,0 MSEK (29,9), vilket motsvarar en ökning om 455 procent jämfört med 2019. Merparten av kassaflödet från finansieringsverksamheten utgjordes av upptagning av och amortering av lån.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 633 MSEK (189,0), varav 613,8 MSEK (189,0) i förvärv och 19,2 MSEK (0) i investeringar i befintliga fastigheter.

JÄMFÖRELSE MELLAN 2019 OCH 2018 (REVIDERADE)

Nettoomsättning och hyresintäkter

Summan av Logisteas intäkter för 2019 uppgick till 267,6 MSEK (344,9), vilket motsvarar en minskning om 22 procent jämfört med 2018. Bolagets detaljhandelsverksamhet minskade med 20 procent till 160,9 MSEK (200,4), främst till följd av genomförda butiksstängningar enligt plan. Intäkterna från grossistsverksamheten minskade med 28 procent till 105,1 MSEK (146,5).

Logistea förvärvade sin första fastighet 19 december 2019 och hyresintäkterna under 2019 särredovisades inte i årsredovisningen. Hyresintäkterna för 2019, sedan fastigheten tillträdde, uppgick till 0,43 MSEK (0,0).

Övriga externa kostnader

Logisteas övriga externa kostnader under 2019 uppgick till 114,9 MSEK (156,1), vilket motsvarar en minskning om 26 procent jämfört med 2018. Jämförelsen av övriga externa kostnader mellan perioderna påverkas av kostnader som reserverades för omstrukturering under respektive år samt av övergången till IFRS 16 där leasingkostnader för bland annat lokalyror istället redovisas som avskrivning på nyttjanderättstillgång.

Personalkostnader

Logisteas personalkostnader ökade under 2019 till 66,4 MSEK (78,0), vilket motsvarar en minskning om 15 procent jämfört med 2018. Minskningen är främst hänförlig till minskat antal anställda jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick 2019 till 15,6 MSEK (12,0), vilket motsvarar en minskning om 36 procent jämfört med 2019.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick under 2019 till -71,7 MSEK (-60,6), inklusive omstruktureringskostnader om 3,8 MSEK (5,8), vilket motsvarar en minskning med 18 procent jämfört med 2018. Resultatet påverkades främst av lägre försäljning och bruttovinstmarginal, medan driftskostnaderna minskade med 44,9 MSEK, exklusive omstruktureringskostnader under de båda perioderna och kostnader av engångskaraktär under det fjärde kvartalet 2019.

Finansiella intäkter och kostnader

Summan av Logisteas finansiella intäkter och kostnader för 2019 uppgick till -3,9 MSEK (-0,57), vilket motsvarar en ökning om 584 procent jämfört med 2018. Finansiella intäkter uppgick till 1,5 MSEK (0,65), vilket motsvarar en minskning med 131 procent. Finansiella kostnader uppgick till 5,4 MSEK (1,2 MSEK), vilket motsvarar en ökning om 350 procent jämfört med 2019.

Inkomstskatt

Skattekostnaden för 2019 uppgick till 0,36 MSEK (7,7), vilket motsvarar en minskning om 95 procent jämfört med 2018. Inkomstskattekostnaden bestod av uppskjuten skatt om 0,36 MSEK (7,7).

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare för 2019 uppgick till -75,9 MSEK (-53,5), vilket motsvarar en minskning om 42 procent jämfört med 2018.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten för 2019 uppgick till -11,9 MSEK (-30,6), vilket motsvarar en minskning med 61 procent jämfört med 2019.

Kassaflödet från investeringsverksamheten för 2019 uppgick till -1,8 MSEK (-0,85), vilket motsvarar en minskning med 112 procent jämfört med 2018.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten för 2019 uppgick till 29,9 MSEK (35,3), vilket motsvarar en minskning om 15 procent jämfört med 2018. Merparten av kassaflödet från finansieringsverksamheten utgjordes av upptagning av och amortering av lån.

Investeringar

Under helåret 2019 uppgick Logisteas nettoinvesteringar till totalt 1,8 MSEK (0,9). I detta belopp ingår den kassa om 1,4 MSEK som tillfördes Bolaget via två apportemissioner i slutet av året.

KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Koncernens kapitalstruktur och skuldsättning per den 30 september 2021. Information per 30 september 2021 i detta avsnitt har hämtats från Koncernens interna redovisning och har inte varit föremål för granskning eller revision av Bolagets revisor. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med Bolagets finansiella rapporter med tillhörande noter som finns införlivade i Prospektet genom hänvisning. För vidare information se avsnittet "Dokument införlivade genom hänvisning".

EGET KAPITAL OCH SKULDER

MSEK	30 september 2021
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	64,1
Mot garanti eller borgen	2,0
Mot säkerhet	14,8
Utan säkerhet	47,3
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	773,8
Mot garanti eller borgen	0
Mot säkerhet	674,7
Utan garanti/utan säkerhet	99,1
Summa eget kapital	741,8
Aktiekapital	8,0
Övrigt tillskjutet kapital	655,7
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	78,1

NETTOSKULDSÄTTNING

MSEK	30 september 2021
(A) Kassa och bank	79,1
(B) Andra likvida medel	0,0
(C) Övriga finansiella tillgångar	0,0
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	79,1
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga skulder)	5,1
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	59,0
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)	64,1
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)	-15,0
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	773,8
(J) Skuldinstrument	0,0
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	0,0
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)	773,8
(M) Total finansiell skuldsättning (H+L)	758,8

Likviditeten uppgick per den 30 september 2021 till 79,1 MSEK, bestående av likvida medel. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2021 till 64,1 MSEK, varav kortfristiga bankkulder utgjorde 16,8 MSEK. Långfristiga räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2021 till 773,8 MSEK varav långfristiga banklån utgjorde 674,7 MSEK.

ANNAN FINANSIELL INFORMATION

STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernens ställda säkerheter avser säkerheter för krediter i banker. Av Koncernens räntebärande skulder per 30 september 2021 är 83,9 procent säkerställda genom pantsättning i fastigheter och/eller aktier i fastighetsägande dotterbolag enligt gängse praxis. Andel säkerställd finansiering i förhållande till Koncernens tillgångar uppgick per balansdagen 30 september 2021 till 39,4 procent.

MSEK	30 september 2021
Fastighetsinteckningar*	754,2
Företagsinteckningar	-
Andelar i dotterbolag	373,6
Pantsatta fordringar	-
Eventualförpliktelser	43,0

*Utnyttjat belopp per 30 september 2021 uppgår till MSEK 689,5

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas. Per den 30 september 2021 uppgick eventualförpliktelserna till 43 MSEK i tilläggsköpeskillingar. Därtill finns det vinstdelningsavtal för säljaren av Vaggeryd logistikpark som är berättigad till 10 procent av en eventuell framtida projektvinst som kan komma att uppkomma i projektet.

RÖRELSEKAPITALUTLÅTANDE

Logistea bedömer att befintliga rörelsekapitalet per dagen för Prospektet är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses i detta sammanhang Logisteas förmåga att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina förpliktelser i den takt de förfaller till betalning.

ANMÄRKNINGAR FRÅN BOLAGETS REVISOR

Inga anmärkningar finns i revisionsberättelserna för den historiska finansiella informationen som omfattas av Prospektet.

VÄSENTLIGA INVESTERINGAR UNDER DE TRE SENASTE RÄKENSKAPSÅREN

Under 2018 hade Logistea inte några väsentliga investeringar. Under helåret 2018 investerades 896 TSEK genom förvärv av materiella anläggningstillgångar. Materiella anläggningstillgångar utgjordes till största delen av butiksinteriorer.

Under 2019 förvärvade Logistea sin första förvaltningsfastighet för 189 MSEK genom förvärv av aktierna i fastighetens ägarbolag Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB. Utöver fastighetsförvärvet förvärvade Used A Porter International AB för 11,5 MSEK. Båda förvärven genomfördes, efter beslut från extra bolagsstämma, via apportemissioner. Utöver förvärven skedde investeringar, genom förvärv av immateriella och materiella anläggningstillgångar, om 3 MSEK.

Under 2020 investerade Logistea 19,2 MSEK i befintliga fastigheter och projekt. Utöver investeringar förvärvade Logistea 13 fastigheter om totalt 613,8 MSEK.

Under perioden 1 januari – 30 juni 2021 har Logistea investerat 17,4 MSEK i fastighetsportföljen. Utöver investeringarna har Logistea förvärvat fastigheter för 270,4 MSEK. Utöver pågående och planerade fastighetsförvärv har Bolaget inga pågående eller planerade väsentliga investeringar.

TRENDER

Den senaste utvecklingen och aktuella trender

Sedan den 31 december 2020 har Bolagets verksamhet förändrats ytterligare genom att modeverksamheten har avyttrats till att Bolaget per dagen för Prospektet är ett renodlat fastighetsbolag. Utöver detta framgår de senaste utvecklingstrenderna sedan den 31 december av avsnitten *Risikfaktorer* och *Marknadsöversikt*. Utöver det som beskrivs i nämnda avsnitt samt i detta avsnitt under *Betydande förändringar efter den 30 juni 2021*, finns det per dagen för Prospektet inte några för Bolaget kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter under det innevarande räkenskapsåret.

Betydande förändringar efter den 30 juni 2021

Den 1 juli 2021 genomfördes transaktionen med We aRe Spin Dye (WRSD) AB ("**WRSD**") genom vilken Logistea sålde dotterbolaget Odd Molly Sverige AB samt Used By International AB, där Koncernens modeverksamhet bedrivits, till WRSD mot vederlag i form av 7 769 718 nyemitterade aktier i WRSD. Logistea tillträdde aktierna den 1 juli 2021. Vid extra bolagsstämman den 22 oktober 2021 beslutades att dela ut WRSD-aktierna till Logisteas aktieägare. Utbetalning av aktierna i WRSD skedde 1 november 2021. Värdet på utdelningen av aktierna i WRSD bestämdes utifrån det bokförda värdet vid tidpunkten för utdelningen av aktierna med tillämpning av gällande redovisningsregler. Bolaget uppskattade det bokförda värdet av aktierna i WRSD vid tidpunkten för utdelning till ett belopp om 158,5 MSEK.

Den 30 augusti 2021 tillträdde Bolaget fastigheterna Partille Ugglum 7:130, Kungsbacka Duved 2:51 samt Kungälv Tråget 3. Den 31 augusti tillträdde Bolaget fastigheten Borås Vindan 1 som har ett underliggande fastighetsvärde om 63 MSEK.

Den 29 oktober 2021 tillträdde Bolaget fastigheterna Kristinehamn Turbinen 2, Kristinehamn Mjölaren 2, Kristinehamn Norra Höja 3:3, Karlskoga Kilsta 3:136, Karlskoga Bofors 1:46, Karlskoga Bofors 1:47 samt Karlskoga Bofors 1:48. Fastigheterna har ett totalt underliggande fastighetsvärde om 402,6 MSEK och genererar årliga hyresintäkter om cirka 42 MSEK med ett bedömt driftnetto om cirka 29 MSEK.

Den 1 november 2021 tillträdde Bolaget fastigheterna Falkenberg Elektrikern 1 och Falkenberg Elektrikern 4. Fastigheterna har ett underliggande fastighetsvärde om 78 MSEK och genererar årliga hyresintäkter om 7,1 MSEK med ett driftnetto om 5,3 MSEK.

Utöver detta har det inte skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning och resultat sedan 30 juni 2021.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

STYRELSEN

Enligt Logisteas bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter utan suppleanter, valda av aktieägarna på bolagsstämman. Styrelsen består för närvarande av sex styrelseledamöter. Samtliga styrelseledamöter, förutom Bengt Kjell, valdes vid årsstämman 2021 för tiden intill slutet av årsstämman 2022. Bengt Kjell valdes vid extra bolagsstämma den 22 oktober 2021 för tiden intill slutet av årsstämman 2022.

Tabellen nedan visar styrelseledamöterna, deras befattning, när de valdes första gången samt huruvida de anses oberoende dels i förhållande till Bolaget, dels i förhållande till Bolagets större aktieägare. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Med postadress Logistea AB (publ), Kornhamnstorg 6, 111 27 Stockholm, Sverige. Bolaget kan nås via telefonnummer är +46 8 522 285 00.

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen	Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare
Patrik Tillman	Ordförande	2004	Ja	Nej
Sanja Batljan	Ledamot	2021	Ja	Nej
Johan Mark	Ledamot	2019	Ja	Ja
Fredrik Palm	Ledamot	2021	Ja	Ja
Caroline Thagesson	Ledamot	2021	Ja	Ja
Bengt Kjell	Vice ordförande	2021	Ja	Ja

Nedan redovisas uppgifter om styrelseledamöternas befattning, utbildning, erfarenhet, pågående uppdrag och tidigare uppdrag under de senaste fem åren, samt aktieinnehav i Logistea. Uppdrag i dotterbolag har exkluderats.

Patrik Tillman (född 1965)

Befattning: Styrelseordförande, invald i styrelsen 2004 och ordförande sedan 2013.

Aktieinnehav i Logistea: 3 179 696 Stam A aktier genom bolag och 17 776 Stam A aktier via närstående.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet. Diplomerad Finansanalytiker, IFL Sigtuna.

Erfarenhet: Tidigare finansanalytiker på Alfred Berg Fondkommission AB. Lång erfarenhet från detaljhandel via arbete bland annat som franchisetagare inom Indiska Magasinet AB.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Patrik Tillman är idag styrelseordförande i PFG Group AB och Kanholmsfjärdens Marina Holding AB, styrelseledamot i Kloster Invest AB, Stocksund Financial Services AB, M2 Asset Management AB samt VD i Lenner & Partners Corporate Finance Aktiebolag. Patrik Tillman är även styrelsesuppleant i Aktiebolaget Kunzit och Lenner Corporate Finance Holding Aktiebolag.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Patrik Tillman har tidigare varit styrelseledamot i Recence Fastighets AB, Stocksunds Fastighets AB, Indiska Förvaltning AB, Singbox AB och SBB i Märsta AB, styrelseordförande i Indiska Magasinet Aktiebolag, och BD Global Community AB samt styrelsesuppleant i Snowstorm Travel AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Fredrik Palm

(född 1969)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2021.

Aktieinnehav i Logistea: Inget innehav.

Utbildning: Byggnadsingenjör.

Erfarenhet: Lång erfarenhet av styrelsearbete i ett stort antal bolag och har arbetat i ledande positioner i över 30 år.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Fredrik Palm är idag VD och styrelseledamot i Nybrofast AB, styrelseledamot i Ankarvägen Holding AB, Tricoreal Mitten Project AB, Heimstaden Samariten AB, We Love Padel AB, Nybrofast Holding AB, Nybrofast Samariten AB och Frerot AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Fredrik Palm har tidigare varit styrelseordförande i Alecta Fastigheter AB, Alecta Köpcentrum AB, Alfab Indirekt Holding AB, Alecta Bredden Holding AB, Convea AB, Heimstaden Bostad AB, Alecta Retail Holding AB, Ancore Växjö AB och Kabelverket Holding AB samt styrelseledamot i Midstar Hotels AB och Sollentuna Stinsen JV AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Caroline Thagesson

(född 1980)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2021.

Aktieinnehav i Logistea: 8 200 Stam A aktier privat och samt 3 865 828 Stam A aktier via närstående.

Utbildning: Fil.kand i fastighetsvetenskap från Malmö Högskola.

Erfarenhet: Erfarenhet från styrelsearbete i flera bolag sedan 5 år tillbaka. Arbetat som fastighetsmäklare i 12 år.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Caroline Thagesson är idag VD och styrelseledamot i Solviken Fastighets AB och Trenäs Förvaltning AB, styrelseledamot i Döttrarnas Fastighetsbolag AB, Boyard Holding AB, Solkapital AB, Sönernas Fastighetsbolag AB och Barry and friends AB. Caroline Thagesson är styrelsesuppleant och VD i Tvånäs Förvaltning AB och styrelsesuppleant i Nordic Forest Development AB och Arctic Forest Development AB. Caroline Thagesson är styrelseordförande i Bostadsrättsföreningen Plogen 10.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Caroline Thagesson har tidigare varit styrelseordförande i Bostadsrättsföreningen Ingelstad, styrelseledamot och VD i Hammars Markentreprenad i Jönköping AB samt styrelseledamot i Hamdot Kalvö AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Johan Mark

(född 1974)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2019.

Aktieinnehav i Logistea: 23 333 Stam A aktier.

Utbildning: Civilekonom, Karlstads universitet.

Erfarenhet: Ledande befattningar inom detaljhandel såsom VD och CFO på J Lindeberg AB, CFO på Björn Borg AB och Indiska Magasinet AB.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Johan Mark är idag styrelseordförande i Nobilitare AB och styrelseledamot i We aRe Spin Dye (WRSD) AB (publ).

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Johan Mark har tidigare varit VD och CFO på J.Lindeberg AB samt CFO på Hbird Aviation AB, Royal Design Group AB samt Houdini Sportswear AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Sanja Batljan

(född 1967)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2021.

Aktieinnehav i Logistea: 20 038 511 Stam A aktier via närståendes indirekta innehav.

Utbildning: Civilekonom, Master of Finance.

Erfarenhet: VD för AB Nynäshamnsbostäder, styrelseledamot i Kameo AS, styrelseordförande under många år i Röda Korset Nynäshamn, tidigare styrelseledamot i Folkets Hus Nynäshamn.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Sanja Batljan är idag VD i Tegeltraven Holding AB och AB Nynäshamnsbostäder. Styrelseledamot i Kameo AS. Styrelseordförande i Röda Korset Nynäshamn.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Sanja Batljan saknar tidigare uppdrag/befattningar under de senaste fem åren.

Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Bengt Kjell

(född 1954)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2021.

Aktieinnehav i Logistea: 500 000 Stam A aktier via närståendes indirekta innehav. Bengt Kjell har även 1 500 000 aktieoptioner, utställda av en av Bolagets större aktieägare.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms Handelshögskola.

Erfarenhet: Bengt Kjell har stor erfarenhet från operativa ledande befattningar inom noterade bolag, bland annat som VD för AB Handel och Industri och som vice VD för Aktiebolaget Industrivärden. Bengt Kjell har lång erfarenhet från styrelsearbete i fastighetsbolag, bland annat som ordförande i Hemfosa Fastigheter AB, Nyfosa AB och Kungsleden AB.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Bengt Kjell är idag styrelseordförande för Amasten Fastighets AB (publ), SSAB AB och Expassum AB samt styrelseledamot i Aktiebolaget Industrivärden, Pandox AB och Indutrade AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Bengt Kjell har tidigare varit styrelseordförande för Hemfosa Fastigheter AB, Nyfosa AB, Valerum Fastighets AB samt styrelseledamot i ICA Gruppen Aktiebolag, SSM Holding AB and Swegon Group AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE SAMT KONSULTER

Logisteas koncernledning består av tre personer samt en kommunikations/IR-chef som konsult. Nedan redovisas uppgifter om deras befattning, utbildning, erfarenhet, pågående uppdrag och tidigare uppdrag under de senaste fem åren, samt aktieinnehav i Logistea. Uppdrag i dotterbolag har exkluderats.

Namn	Befattning	Verksam inom Logistea sedan
Jennie Högstedt Björk	VD	2011, VD sedan 2018
Philip Löfgren	CFO	Januari 2021, CFO sedan juni 2021
Tobias Lövestedt	COO	2020, COO sedan juli 2021
Ann-Charlotte Johansson	Kommunikations/IR-chef	Konsult sedan juli 2021

Jennie Högstedt Björk (född 1975)

Befattning: Extern VD sedan 2018.

Aktieinnehav i Logistea: 17 766 Stam A aktier samt 42 779 Stam A aktier via närstående.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet.

Erfarenhet: Sortimentschef och vice VD på Logistea sedan 2011. Har tidigare arbetat på H&M och har bakgrund som business controller, sektionschef, divisionschef samt som onlineansvarig på inköp.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Jennie Högstedt Björk är idag styrelseledamot i Feeling Better Stockholm AB, Swedish Bra Holding AB samt styrelsesuppleant i Högstedts Ekonomikonsulter AB och Leif Högstedt Ekonomirådgivning AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Jennie Högstedt Björk har tidigare varit styrelseledamot i Boomerang AB.

Philip Löfgren (född 1990)

Befattning: CFO sedan 2021.

Aktieinnehav i Logistea: 750 000 Stam A aktier (privat samt via bolag) och 3 827 Stam A aktier genom närstående.

Utbildning: Kandidatexamen i Företagsekonomi, Stockholms Universitet.

Erfarenhet: Tidigare CFO på Estancia Logistik AB (publ) och har arbetat med ekonomisk förvaltning av fastighetsbolag inom industrisegmentet sedan 2012. Lång erfarenhet av fastighetsekonomi och transaktion.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Philip Löfgren är idag styrelseordförande i Millennium Fastigheter Holding AB, styrelseledamot i Skogsstugan Invest AB och Vasabron Konsult AB, styrelsesuppleant i Nordic Gatekeeper AB, NGK Invest AB och LTRE Förvaltning AB samt styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Jägaren.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Philip Löfgren har tidigare varit styrelseordförande i Dunker Invest AB, styrelseledamot i Lennegren Konsult AB samt styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Stina i Stockholm.

Tobias Lövestedt (född 1989)

Befattning: COO sedan 2021.

Aktieinnehav i Logistea: 286 483 Stam A aktier, privat och genom bolag.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms Universitet och kandidatexamen i Fastighet och Finans från KTH.

Erfarenhet: Tobias Lövestedt tillträdde 2020 som finansieringsansvarig och del i ledningsgruppen för Logistea. Tobias Lövestedt är sedan 2021 COO. Tobias Lövestedt har tidigare arbetat på bland annat Jernhusen, Proveloper samt Samhällsbyggnadsbolaget och har lång och gedigen erfarenhet från att jobba med fastighetsutveckling och finansiering.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Tobias Lövestedt är idag styrelseledamot i Toblov AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Tobias Lövestedt har tidigare varit styrelseledamot i NP3 Öjebyn AB, Proveloper Fastighet 2 Åselby AB, Proveloper Fastighet 1 Lövåsen AB och Proveloper AB samt styrelsesuppleant i Detecta Mekanikern 23 Fastighets AB och Fastighets AB Rosta gård 2.

Ann-Charlotte Johansson
(född 1968)

Befattning: Kommunikation-/IR-chef (konsult) sedan 2021.

Aktieinnehav i Logistea: Inget aktieinnehav.

Utbildning: Magisterexamen i Internationell ekonomi, Uppsala universitet samt studier i juridik vid Stockholms universitet.

Erfarenhet: Ann-Charlotte Johansson är bolagets Kommunikations- och IR-chef (konsult) sedan juli 2021. Ann-Charlotte Johansson har lång erfarenhet av börskommunikation och fastighetsbranschen, senast ifrån motsvarande roller som kommunikations- och IR-chef och hållbarhetschef inom SSM Holding AB och Scandic Hotels samt senior rådgivare hos Intellecta AB samt Hallvarsson & Halvarsson AB. Ann-Charlotte har lång och gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen, börsnoterade bolag samt finansiell kommunikation.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Konsultuppdrag inom ramen för det egna bolaget Solarius AB.

REVISORER

Enligt Logisteas bolagsordning ska Bolaget ha en eller två revisorer eller ett registrerat revisionsbolag. Logisteas revisor utses årligen av årsstämman. Bolagets revisor är sedan årsstämman 2021 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, som vid årsstämman 2021 valdes för tiden intill slutet av årsstämman 2022. Huvudansvarig revisor är Tobias Strähle (född 1977). Tobias Strähle är auktoriserad revisor. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s adress är 113 97 Stockholm. För tiden mellan årsstämman 2019 och fram till årsstämman 2020 var revisionsbolaget Ernst & Young AB Bolagets revisor, med auktoriserade revisorn Andreas Troberg som huvudansvarig revisor. Andreas Troberg är medlem i FAR. För tiden fram till årsstämman 2019 var Ernst & Young AB Bolagets revisor med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig revisor. Jonas Svensson är medlem i FAR.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Patrik Tillman var styrelseledamot i Stocksunds Fastighets AB från och med den 26 mars 2004 till och med den 10 januari 2018. Den 29 december 2017 försattes bolaget i frivillig likvidation. Likvidationen avslutades den 20 november 2018.

Patrik Tillman var styrelseledamot i Indiska Förvaltning AB från och med den 13 januari 2011 till och med den 3 maj 2017. Den 27 april 2017 försattes bolaget i frivillig likvidation. Likvidationen avslutades den 27 november 2017.

Patrik Tillman var styrelseledamot i Singbox AB från och med den 2 september 2008 till och med den 17 augusti 2017. Den 1 december 2018 försattes bolaget i frivillig likvidation. Likvidationen avslutades den 24 juni 2019.

Kattvik Financial Services, som är ett av Patrik Tillman kontrollerat bolag, har vid två tillfällen tilldelats sanktionsavgift från Finansinspektionen för sen insynsanmälan.

Jennie Högstedt Björk var styrelseledamot i Boomerang AB från och med 23 januari 2015 till och med 16 mars 2017. Den 4 januari 2018 försattes bolaget i konkurs. Konkursen avslutades 25 oktober 2019.

Utöver vad som anges ovan har ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterat mål, (ii) varit ställföreträdare i bolag som försatts i konkurs eller likvidation eller genomgått företagsrekonstruktion, (iii) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för brott av reglerings- eller

tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Samtliga styrelseledamöter och medlemmar i koncernledningen kan nås via Bolagets adress, Kornhamnstorg 6, 2 tr., 111 27 Stockholm.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till styrelse

Nedanstående tabell visar de arvoden som utgått till styrelsens ledamöter under räkenskapsåret 2020

TSEK	Arvoden	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande, Patrik Tillman	215	-	215
Mia Arnhult (avgick vid årsstämman 2021)	150	-	150
Anna Frick (avgick vid årsstämman 2021)	150	-	150
Johan Mark (invalid vid årsstämman 2019)	150	-	150
Elin Ryer (avgick vid årsstämman 2020)	150	-	150
Summa	815	-	815

Årsstämman den 7 maj 2021 beslutade att arvodet till styrelseledamöterna för tiden intill slutet av årsstämman 2022 ska uppgå till totalt 850 TSEK, varav 250 TSEK till styrelseordföranden och 150 TSEK vardera till övriga ledamöter.

Ersättning till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

I nedanstående tabell framgår de ersättningar som Logistea betalade till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2020.

TSEK	Löner	Rörlig ersättning	Pensionsförmåner	Övriga förmåner ¹	Summa
VD Jennie Högstedt Björk	2 400	-	726	-	3 126
Andra ledande befattningshavare (7 personer)	7 026	-	1 912	-	8 938
Summa	9 426	815	2 638	-	12 879

¹Övriga förmåner får innefatta sjukvårdsförsäkring, mobiltelefon och bilförmån.

Nuvarande anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

Den verkställande direktören har rätt till en fast månadslön om 200 TSEK och till en månatlig pensionsavsättning motsvarande 30 procent av lönen. Villkor för ersättningspaketet för verkställande direktören beslutas av styrelsen. Mellan företaget och verkställande direktören gäller en uppsägningstid om tolv månader vid uppsägning från styrelsen och sex månader vid uppsägning från verkställande direktörens sida. Övriga ledande befattningshavare rätt till månatlig pensionsavsättning motsvarande 12 procent av den fasta månadslönen. För de övriga ledande befattningshavarna gäller ömsesidiga uppsägningstider om sex eller tre månader vid uppsägning från såväl Bolagets

som den ledande befattningshavarens sida. Bolaget har inte träffat avtal om avgångsvederlag eller liknande förmåner till verkställande direktören eller övriga ledande befattningshavare.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Ersättning och förmåner till verkställande direktör och koncernledning beslutas av styrelsen efter riktlinjer fastställda av årsstämman. Styrelsen presenterar i kallelsen till årsstämman förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för verkställande direktör och koncernledning, vilka beslutas av årsstämman. Nuvarande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Logistea fastställdes vid årsstämma 2020, att gälla som längst för tiden intill slutet av årsstämman 2024.

Processen för fastställande av villkoren ska vara formaliserad och transparent samt innehålla förhållandet mellan fast och rörlig ersättning samt ta hänsyn till sambandet mellan prestation och ersättning. Logistea ska ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som krävs för att rekrytera och behålla ledande befattningshavare med god kompetens och kapacitet att nå uppställda mål, implementera affärsstrategin och tillvarata bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska gälla som övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare. Ersättningen består av fast lön, rörlig ersättning, pension och övriga förmåner.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

2019

I mars 2019 ingick M2 Capital Management AB och Kattvik Financial Services AB ett borgensåtagande om 7,5 MSEK vardera avseende del av Bolagets checkkredit hos Bolagets bank. Avtal upprättades mellan Logistea och M2 Capital Management AB respektive Kattvik Financial Services AB avseende borgensåtagandet. Ersättning för borgensåtagandet har varit på marknadsmässiga villkor och uppgick under 2019 till 259 TSEK. Kattvik Financial Services AB är närstående till styrelsens ordförande Patrik Tillman. M2 Capital Management AB är närstående till dåvarande styrelseledamot Mia Arnhult.

I mars 2019 erhöll Bolaget ett kortfristigt lån om 8 MSEK från Klosterhus AB. Lånet erhöles till marknadsmässiga villkor. Klosterhus AB är närstående till styrelsens ordförande Patrik Tillman och dåvarande styrelseledamot Mia Arnhult. Lånet amorterades till fullo och upplupen ränta erlades under det andra kvartalet 2019.

I november 2019 träffade Logistea avtal om förvärv av Used A Porter International AB för en köpeskilling om 11,5 MSEK. Aktierna betalades genom apport i enlighet med beslut fattat vid extra bolagsstämma. Säljare av aktierna i Used By var totalt 49 aktieägare, varav ett fåtal nedan angivna aktieägare är närstående till Bolaget. Aktierna emitterades till en kurs om 4,50 SEK per ny aktie. Följande närstående personer deltog i erbjudandet:

- Elin Ryer var vid tidpunkten för överlåtelsen styrelseledamot i Logistea och VD i Used A Porter International AB. Jakob Ryer är gift med Elin Ryer. Elin Ryer och Jakob Ryer var vid tidpunkten för transaktionen indirekta aktieägare i Used By genom bolaget Nes Capital AB. I samband med transaktionen överlät Nes Capital AB 2 145 745 aktier i Used By för vilket bolaget erhöles 476 833 aktier i Logistea, motsvarande ett värde om 2,1 MSEK.
- A.T.V Holding Aktiebolag (A.T.V) var vid tidpunkten för överlåtelsen en av Logisteas större aktieägare och är ett närstående bolag till Christer Anderson, som vid tidpunkten för överlåtelsen var styrelseledamot i Used By. A.T.V var även aktieägare i Used By. I samband med transaktionen överlät A.T.V 3 713 892 aktier i Used By för vilket A.T.V erhöles 825 310 aktier i Logistea, motsvarande ett värde om 3,7 MSEK.

- Kattvik Financial Services AB (Kattvik) är en av Logisteas större aktieägare och är ett närstående bolag till Logisteas styrelseordförande Patrik Tillman. Kattvik var även aktieägare i Used By. I samband med transaktionen överlät Kattvik 417 000 aktier i Used By för vilket Kattvik erhöll 92 667 aktier i Logistea, motsvarande ett värde om 0,4 MSEK.

Syftet med apportemissionen var att möjliggöra förvärvet av Used By.

En riktad kontantemission genomfördes i december 2019 till Jakob Ryer och M2 Asset Management AB om totalt 16,0 MSEK, motsvarande 3 555 556 aktier till kursen 4,50 SEK. Jakob Ryer är make till Elin Ryer som vid tidpunkten för kontantemissionen var styrelseledamot i Logistea. M2 Capital Management AB är närstående bolag till Mia Arnhult, som vid tidpunkten för kontantemissionen var styrelseledamot i Bolaget. Syftet med kontantemissionen var att på ett kostnadseffektivt sätt möjliggöra kapitalanskaffning på för Logistea fördelaktiga villkor.

Extra bolagsstämman den 19 december 2019 beslutade att genomföra en apportemission om högst 16 800 000 aktier i Logistea i syfte att slutföra förvärvet av Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB från Ilija Batljan Invest Kristianstad AB. Logistea tillträdde aktierna i Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB samma dag. I samband med förvärvet erhöll Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB ett reverslån från Ilija Batljan Invest Kristianstad AB om 18,9 MSEK. Lånet förfaller till betalning i december 2022. På lånet belöper marknadsmässig ränta.

2020

Under 2020 utbetalades ränta om totalt 0,4 MSEK till Kattvik Financial Services AB, M2 Capital Management AB och Ilija Batljan Invest AB avseende borgensåtagandena för delar av Bolagets checkkredit. Ilija Batljan Invest AB ingick avtal om borgensåtagandet 15 oktober 2020. Ilija Batljan Invest AB är närstående till Bolagets största aktieägare Ilija Batljan.

Till Ilija Batljan Invest Kristianstad AB har betalningar uppgående till 19,4 MSEK utgått avseende lösen av lån och erlagd ränta. Utöver detta har transaktioner avseende konsultarvoden uppgående till totalt 0,8 MSEK skett med bolag med koppling till personer i ledande ställning inom Koncernen.

Den 6 november 2020 ingick Bolaget ett aktieöverlåtelseavtal med Seglora Invest AB avseende förvärv av samtliga aktier i Seglora Fastighets AB. Som en del av Bolagets betalning för aktierna i Seglora Fastighets AB utfärdade Bolaget den 10 november 2020 en revers om 30 MSEK till Seglora Invest AB. Reversen löper med ränta om 5 procent för första året, 7 procent för andra året samt 8 procent för tredje året. Krediten förfaller till betalning inklusive upplupen ränta senast tre år från dagen för utfärdandet. Per dagen för Prospektet kvarstår 29 615 644 SEK av reversen olöst. Seglora Invest AB är närstående till Caroline Thagesson som sedan 7 maj 2021 är styrelseledamot i Logistea.

2021

Under första kvartalet av 2021 utbetalades ränta om 0,1 MSEK till Kattvik Financial Services AB, M2 Capital Management AB och Ilija Batljan Invest AB avseende borgensåtagandena för Bolagets checkkredit. Checkkrediten avslutades under det första kvartalet och därmed upphörde borgensåtagandena.

Den 19 maj 2021 lämnade Kattvik Financial Services AB ett privat reverslån om 1 MSEK till Tobias Lövestedt, anställd i Bolaget sedan december 2020 och COO i Bolaget sedan juli 2021. Lånet löper med 4 procent ränta kvartalsvis och lånet förfaller till betalning sista december 2023. Säkerhet via personlig borgen. Avtal ingicks den 19 maj 2021.

BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") gäller för svenska aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige som, för närvarande, utgörs av Nasdaq Stockholm och NGM Equity. Logistea är sedan den 21 juni 2010 noterat på Nasdaq Stockholm och omfattas därmed formellt av Koden. Bolaget har sedan noteringen på Nasdaq Stockholm tillämpat Koden fullt ut. Vid eventuella avvikelser följs principen följ eller förklara.

Styrelsen är ansvarig för att löpande övervaka att koden efterlevs av såväl styrelsen som ledningen och bolaget i övrigt.

Allmänt om Logistea AB (publ)

Logistea AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagets styrning grundas därför på svenska regler och svensk lagstiftning, huvudsakligen aktiebolagslagen och årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning, Bolagets bolagsordning och övriga tillämpliga regelverk. På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt, exempelvis med avseende på styrelsens sammansättning och genom val av revisorer. Styrelsens arbetsuppgifter bereds delvis genom Logisteas verkställande direktör. Bolagets verkställande direktör ansvarar för och leder den löpande verksamheten i enlighet med de riktlinjer som styrelsen beslutar.

Bolagsstämma

I ett aktiebolag är bolagsstämman det högsta beslutande organet. Aktieägarnas rösträtt i Bolaget utövas på bolagsstämman där beslut i ärenden kan tas som påverkar Bolaget och dess verksamhet. Av aktiebolagslagen och bolagsordningen framgår hur kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma ska ske samt vem eller vilka som har rätt att delta och rösta vid bolagsstämman. Aktieägare som är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken sex bankdagar före bolagsstämman och som anmält sig för deltagande senast det datum som anges i kallelsen har rätt att delta i stämman och rösta för sina aktier. De aktieägare som inte har möjlighet att närvara personligen kan närvara genom ombud.

Årsstämman ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman fattas beslut om fastställande av koncernens balans- och resultaträkning, beslut om vinstdisposition enligt fastställd balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör för det gångna räkenskapsåret, utnämmande av styrelseledamöter och revisor, efter förslag från valberedningen, intill nästa årsstämma, ersättningsprinciper för ledande befattningshavare samt beslut i vissa frågor som följer av lag och bolagsordning.

Styrelsen

Styrelsen är det högsta beslutande organet efter bolagsstämman och är det högsta verkställande bolagsorganet. Styrelsen har till uppgift att löpande bedöma och utvärdera Bolagets ekonomiska ställning samt tillse att Bolagets organisation utformas på ett sådant sätt att bokföringen, medelsförvaltningen och de ekonomiska förhållandena i övrigt kontrolleras och förvaltas på ett betryggande och effektivt sätt. Styrelsen har enligt aktiebolagslagen ansvar för Bolagets organisation och förvaltning av Bolagets angelägenheter.

Logisteas styrelseledamöter väljs på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Bolagets bolagsordning innehåller inga restriktioner eller begränsningar avseende valbarhet för styrelseledamöterna. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter.

Styrelsen beslutar i frågor som rör Bolagets verksamhetsinriktning, strategi, affärsplan och affärsmodell, resurser, kapitalstruktur, organisation, förvärv, betydande marknadsinvesteringar, avyttringar, riskanalys, finansiering och årsredovisningar, resultatställning, balansomslutning, delårsrapporter samt därtill frågor av allmän strategisk karaktär. Därtill behandlar och beslutar styrelsen övriga ärenden som bedöms falla utanför ramen för den verkställande

direktörens befogenhet under den löpande förvaltningen. Styrelsen ska dessutom tillse att Bolagets informationsgivning genomsyras av öppenhet och är korrekt, är av relevans och tillförlitlig. Försättningsvis ingår det i styrelsens arbete att tillsätta, vid behov entlediga, och utvärdera den verkställande direktören. Styrelsens ordförande har årligen utvärderingssamtal med den verkställande direktören i enlighet med den framtagna VD-instruktionen. Styrelsen genomför därtill en årlig utvärdering av styrelsearbetet.

Styrelsens arbete styrs av aktiebolagslagen, bolagsordningen samt den vid var tid gällande arbetsordningen inklusive den instruktion som utfärdats avseende arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör. Arbetsordningen innehåller bland annat uppgifter och regler kring antal ordinarie styrelsemöten, vilka ärenden som ska behandlas vid dessa ordinarie styrelsemöten samt instruktioner beträffande arbetsfördelningen mellan Bolagets styrelse och den verkställande direktören. Därtill innehåller styrelsens arbetsordning riktlinjer om bland annat vilken finansiell information och vilka ekonomiska rapporter som ska lämnas till Bolagets styrelse.

Styrelsen har sedan tidigare beslutat om att inom sig inrätta ett ersättningsutskott och ett revisionsutskott. Revisionsutskottet har inrättats med huvudsaklig uppgift att svara för att bereda styrelsens arbete med att kvalitetssäkra den finansiella rapporteringen. Ersättningsutskottet har inrättats med uppgift att, inom ramen för de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som fastställs på årsstämman, bereda frågor om ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare.

Per dagen för Prospektet består revisionsutskottet av:

Namn	Uppdrag	Tillsatt	Redovisnings- och/eller revisionskompetens	Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen	Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare
Fredrik Palm	Ledamot	2021	Nej	Ja	Ja
Johan Mark	Ledamot	2019	Ja	Ja	Ja
Sanja Batljan	Ordförande	2021	Ja	Ja	Nej

Per dagen för Prospektet består ersättningsutskottet av:

Namn	Uppdrag	Tillsatt	Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen	Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare
Patrik Tillman	Ordförande	2016	Ja	Nej
Sanja Batljan	Ledamot	2021	Ja	Nej
Caroline Thagesson	Ledamot	2021	Ja	Ja

Verkställande direktör och ledande befattningshavare

Logisteas verkställande direktör, Jennie Högstedt Björk, är direkt ansvarig inför styrelsen och ansvarar enligt aktiebolagslagens regler för den löpande förvaltningen av Bolagets angelägenheter enligt de riktlinjer och anvisningar som bestäms av styrelsen.

Bolagets styrelse har fastställt en instruktion för den verkställande direktören som tydliggör den verkställande direktörens ansvar och befogenheter ("VD-instruktionen"). Styrelsen ska kontinuerligt utvärdera den verkställande direktörens arbete. Den verkställande direktören ska bland annat enligt VD-instruktionen tillhandahålla informations- och beslutsunderlag för styrelsen som krävs för att styrelsen ska kunna fullgöra sitt uppdrag såsom det högsta verkställande organet. Detta inkluderar att svara för förvaltningen av Bolaget och dess angelägenheter och löpande följa Bolagets verksamhet. Den verkställande direktören ska inom ramen för aktiebolagslagens regler, av styrelsen fastställda riktlinjer och principer, VD-instruktion samt övriga av styrelsen meddelade anvisningar, fatta de beslut som krävs i samband med den löpande förvaltningen av Bolaget.

Verkställande direktören ansvarar för att Bolaget iakttar för Bolaget gällande förpliktelser enligt Nasdaq Stockholms regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning samt i övrigt gällande lagar.

Den verkställande direktören, tillsammans med ledande befattningshavare, med stöd av Bolagets olika funktioner, ansvarar för Bolagets efterlevnad av övergripande verksamhetsstrategi, ekonomisk kontroll och verksamhetskontroll, koncernens finansiering, kapitalstruktur och riskhantering. Inkluderat i detta föreligger framtagande av finansiella rapporter, information till och kommunikation till investerare och aktieägare etc.

Valberedning

Årsstämman i Logistea antog den 7 maj 2021 instruktioner för valberedningens sammansättning och arbete i Bolaget. Enligt den på årsstämman antagna instruktionen ska valberedningen bestå av tre ledamöter. Styrelsens ordförande ska kontakta de tre till röstetalet största aktieägarna i Bolaget per den sista dagen för aktiehandel i augusti varje år. För det fall någon av de tre största aktieägarna inte önskar utse ledamot till valberedningen ska den i tur största aktieägaren, som inte redan tillfrågats om att utse representant till valberedningen, tillfrågas. Valberedningen utser inom sig en ordförande, som inte får vara ledamot av bolagets styrelse. En valberedningsledamot ska, innan uppdraget accepteras, noga överväga huruvida en intressekonflikt eller andra omständigheter föreligger, som gör det olämpligt att medverka i valberedningen.

De utsedda ledamöterna ska utgöra Bolagets valberedning. Namnen på valberedningens ledamöter, samt de aktieägare respektive ledamot representerar ska, ska publiceras senast sex månader före varje årsstämma på Bolagets webbplats.

Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men ska inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Valberedningen ska utföra de uppgifter som följer av Svensk kod för bolagsstyrning och ska, i tillämpliga fall, lämna förslag på ändringar av instruktionen för utseende av valberedning.

Om en ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete i valberedningen är slutfört och om valberedningen anser att det finns behov av att ersätta ledamoten, ska valberedningen utse en ny ledamot enligt de ovan nämnda principerna och riktlinjerna. Om ägarförhållandena i Bolaget väsentligen förändras, om valberedningen så beslutar, sammansättningen av valberedningens ledamöter ändras så att den avspeglar de i Bolaget ändrade ägarförhållandena. Om en sådan ändring av ägarförhållandena sker senare än två månader innan årsstämman ska emellertid ingen sådan ändring i sammansättningen av valberedningen ske. En förändring i valberedningens sammansättning ska omedelbart offentliggöras.

Mandatperioden för valberedningen ska löpa intill dess att ny valberedning utsetts. Ingen ersättning ska utgå till valberedningens ledamöter. På begäran av valberedningen ska bolaget dock tillhandahålla personella resurser för att underlätta valberedningens arbete, såsom exempelvis sekreterare. Vid behov ska bolaget även svara för andra skäliga kostnader som är nödvändiga för valberedningens arbete.

Valberedningen har bland annat till uppgift att bereda och framlägga förslag för aktieägarna på årsstämman avseende val av ordförande vid årsstämma, styrelseordförande, styrelseledamöter, revisor, styrelse- och revisorsarvode samt principer för valberedningen.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Enligt Logisteas nuvarande bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 30 000 000 SEK och högst 120 000 000 SEK, fördelat på lägst 600 000 000 och högst 2 400 000 000 aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per 30 juni 2021 till 7 665 760,2 SEK, fördelat på 76 657 602 Stam A aktier med ett kvotvärde om 0,1 SEK per aktie. Per 1 januari 2020 uppgick antalet aktier till 14 865 555 Stam A aktier. Per 31 december 2020 uppgick antalet aktier till 71 893 367 Stam A aktier.

Aktier ska kunna ges ut i fyra aktieslag; Stam A aktier, Stam B aktier, Stam D aktier respektive preferensaktier. Per dagen för Prospektet har Bolaget endast emitterat Stam A aktier samt Stam B aktier genom Fondemissionen. Samtliga aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.

Aktierna i Logistea är utgivna enligt svensk rätt, fullt betalda och denominerade i SEK. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar. Såvitt styrelsen känner till föreligger inga aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några ytterligare överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras. Aktieägarnas rättigheter kan endast ändras på det sätt som anges i aktiebolagslagen och i bolagsordningen.

Vid extra bolagsstämma den 22 oktober 2021 beslutades att Bolagets aktiekapital skulle ökas med 0,1 kronor genom en kontant nyemission av en (1) ny Stam A aktie riktad till Mangold Fondkommission. Aktien emitterades till kvotvärdet, 0,1 kronor. Teckning och betalning skedde den 26 oktober 2021. Genom den riktade nyemissionen ökades aktiekapitalet till 7 973 660 SEK och antalet aktier till 79 736 600.

Den extra bolagsstämman beslutade därefter att införa ett nytt aktieslag i Logisteas bolagsordning, Stam B aktie. Bolagsstämman beslutade även om att införa ett omvandlingsförbehåll i bolagsordningen varigenom Stam A aktier kan omvandlas till Stam B aktier vid vissa givna tidpunkter.

Fondemission

Samma extra bolagsstämma fattade även beslut om Fondemissionen. Den extra bolagsstämman beslutade att avstämningsdagen för Fondemissionen ska vara den 12 november 2021.

Fondemissionen föregås av en minskning av aktiekapitalet, utan indragning av aktier, varvid aktiernas kvotvärde efter minskningen uppgår till 0,05 SEK i stället för som tidigare 0,1 SEK. Minskningen av aktiekapitalet innebär att 3 986 830 SEK sätts av till fritt eget kapital.

Genom Fondemissionen ökar Logisteas aktiekapital med 39 868 300 SEK genom emission av 797 366 000 nya Stam B aktier. Aktiekapitalet ökas genom att beloppet tillförs från fritt eget kapital. Aktieägare kommer att erhålla Stam B aktier i förhållande till sitt befintliga aktieägarande av Stam A aktier och förutsätter således inga åtgärder från aktieägarens sida. En (1) Stam A aktie berättigar till tio (10) nya Stam B aktier.

Sammanläggning av aktier, s.k. omvänd split (1:10)

Vid den extra bolagsstämman den 22 oktober 2021 beslutades att en sammanläggning av aktier (1:10) ska genomföras efter Fondemissionen. Styrelsen bemyndigades att besluta om avstämningsdag för sammanläggningen av aktier. För de aktieägare som på avstämningsdagen inte innehar ett antal Stam A aktier respektive Stam B aktier som är jämnt delbart med tio, kommer de överskjutande aktierna att säljas på Bolagets bekostnad och behållningen av försäljningen

kommer att fördelas mellan dessa aktieägare. Bolaget avser tillämpa detta förfarande på överskjutande Stam B aktier trots att inga sådana aktier var utgivna per avstämningsdagen för den extra bolagsstämman.

Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan den 3 maj 2002 till och med dagen för detta Prospekt.

Antal aktier	År	Ökning av antal aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapital, SEK	Aktiekapital, SEK
Nybildning	2002		1 000		100 000
Nyemission	2004	110	1 110	11 000	111 000
Split 100:1	2005	109 890	111 000		111 000
Nyemission	2005	11 000	122 000	11 000	122 000
Split 41:1	2007	4 880 000	5 002 000		122 000
Fondemission	2007		5 002 000	378 200	500 200
Nyemission	2007	750 000	5 752 000	75 000	575 200
Nyemission ¹	2018	2 667 333	8 419 333	266 733	841 933
Nyemission ²	2019	500 000	8 919 333	50 000	891 933
Nyemission ³	2019	5 946 222	14 865 555	594 623	1 486 556
Nyemission ⁴	2020	22 903 427	37 768 982	2 290 343	3 776 898
Nyemission ⁵	2020	7 176 778	44 945 760	717 678	4 494 576
Nyemission ⁶	2020	7 150 000	52 095 760	715 000	5 209 576
Nyemission ⁷	2020	3 000 000	55 095 760	300 000	5 509 576
Nyemission ⁸	2020	8 930 737	64 026 497	893 074	6 402 650
Nyemission ⁹	2020	918 680	64 945 177	91 868	6 494 518
Nyemission ¹⁰	2020	6 696 301	71 641 478	669 630	7 164 148
Nyemission ¹¹	2020	251 889	71 893 367	25 189	7 189 337
Nyemission ¹²	2021	3 837 500	75 730 867	383 751	7 573 087
Nyemission ¹³	2021	926 735	76 657 602	92 673	7 665 760
Nyemission ¹⁴	2021	2 166 667	78 824 269	216 667	7 882 427
Nyemission ¹⁵	2021	912 330	79 736 599	91 233	7 973 660
Nyemission ¹⁶	2021	1	79 736 600	0,1	7 973 660
Minskning av aktiekapital ¹⁷	2021	-	79 736 600	-	3 986 830
Fondemission ¹⁸	2021	797 366 000	877 102 600	39 868 300	43 855 130
Vid dagen för Prospektet	2021		877 102 600		43 855 130

¹ Kontantemission om 2 667 333 Stam A aktier. Teckningskursen uppgick till 14 SEK.

² Kontant- och kvittningsemission om 500 000 Stam A aktier. Teckningskursen uppgick till 10 SEK.

³ Kontant emission om 5 946 222 Stam A aktier. Teckningskursen uppgick till 4,2 SEK.

⁴ Kontant- och apportemission om 22 903 427 Stam A aktier. Teckningskursen uppgick till 4,5 SEK.

⁵ Kontant- och kvittningsemission om 7 176 778 Stam A aktier. Teckningskursen uppgick till 4,8 SEK.

⁶ Kontant- och kvittningsemission om 7 150 000 Stam A aktier. Teckningskursen uppgick till 8 SEK.

⁷ Kontantemission om 3 000 000 Stam A aktier. Teckningskursen uppgick till 14 SEK.

⁸ Kontant- och kvittningsemission om 8 930 737 Stam A aktier. Teckningskursen uppgick till 12 SEK.

⁹ Kvittningsemission om 918 680 Stam A aktier. Teckningskursen uppgick till 14 SEK.

¹⁰ Kvittningsemission om 6 696 301 Stam A aktier. Teckningskursen uppgick till 14 SEK.

¹¹ Kontantemission om 251 889 Stam A aktier. Teckningskursen uppgick till 12 SEK.

¹² Kvittningsemission om 3 837 500 Stam A aktier. Teckningskursen uppgick till 16 SEK per aktie.

¹³ Kvittningsemission om 926 735 Stam A aktier. Teckningskursen uppgick till 16 SEK per aktie.

¹⁴ Kontant emission om 2 166 667 Stam A aktier. Teckningskursen uppgick till 18 SEK per aktie.

¹⁵ Kvittningsemission om 912 330 Stam A aktier. Teckningskursen uppgick till 17,65 SEK per aktie.

¹⁶ Emission om en (1) Stam A aktie. Teckningskursen uppgick till kvotvärdet 0,1 SEK per aktie.

¹⁷ Minskning av aktiekapitalet utan indragning av aktier.

¹⁸ Fondemission genom fritt eget kapital med emission av Stam B aktie till kvotvärdet 0,05 SEK per aktie.

VISSA RÄTTIGHETER KOPPLADE TILL AKTIERNA

Bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets hemsida. Upplysning om att kallelse har skett ska lämnas i annons i Svenska Dagbladet. Rätt att delta vid bolagsstämman har den aktieägare som har anmält sitt deltagande till Bolaget senast den dagen som anges i kallelsen till bolagsstämman.

Rösträtt

Stam A aktie medför en (1) röst och Stam B aktie, Stam D aktie samt preferensaktie medför vardera en tiondels (1/10) röst. Per dagen för detta Prospekt har endast Stam A aktier. Varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga av denne ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten.

Rätt till överskott vid likvidation

Upplöses Bolaget ska preferensaktier medföra rätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp motsvarande summan av 400 SEK plus eventuellt inestående belopp för det fall tidigare vinstutdelning understigit den vinstutdelning per preferensaktie som följer av bolagsordningen, innan utskiftning sker till ägarna av stamaktier. Därefter ska samtliga stamaktier medföra lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar. Stam D aktie ska dock endast ha rätt till maximalt 31 SEK per aktie. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel. Bolaget har inte emitterat några Stam D aktier eller preferensaktier per dagen för Prospektet.

Rätt till vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av 35 SEK per aktie med kvartalsvis utbetalning om 8,75 SEK per aktie, på sätt som närmare föreskrivs i bolagsordningen. Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigande 35 SEK per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utbetalningsbara medel också erhålla inestående belopp beräknat på sätt som framgår av bolagsordningen, innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning. Bolaget har inte emitterat preferensaktier per dagen för Prospektet.

Utdelning till ägare av Stam A aktie, Stam B aktie och Stam D aktie beslutas av bolagsstämman. Om utdelning beslutas ska Stam A aktier och Stam B aktier ha rätt till samma till utdelning per aktie. Stam D aktier ska betinga rätt till fem gånger utdelningen på Stam A aktier, dock högst 2 SEK per aktie och år. Om utdelningen på understiger 2 SEK per år ska utbetalningsbegränsningen om 2 SEK höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit 2 SEK per år delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till 2 SEK.

Utdelning får endast lämnas om Bolaget, efter utdelning, fortfarande har full täckning för sitt bundna egna kapital och om utdelningen då framstår som försvarlig med hänsyn till (i) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, och (ii) Bolagets och Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den s.k. försiktighetsregeln). Som huvudregel får bolagsstämman inte besluta om utdelning av ett högre belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt.

Rätt till utdelning förfaller i enlighet med normala preskriptionstider (tio år). Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för eventuella restriktioner som införts av banker eller clearingsystem i relevant jurisdiktion sker utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. Aktieägare som inte är

skatteskyldiga i Sverige är dock normalt föremål för svensk kupongskatt. Se avsnittet "Vissa skattefrågor" nedan för mer information rörande reavinstskatt.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast Stam A aktier, Stam B aktier, Stam D aktier eller preferensaktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är stamaktier eller preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Det finns inget i bolagsordningen som begränsar Bolagets möjlighet att i enlighet med aktiebolagslagen emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Inlösen och omvandlingsförbehåll

Stam A aktier ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till Stam B aktier. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal Stam A aktier som ska omvandlas till Stam B aktier samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka Stam A aktier omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Sådan begäran ska tillställas styrelsen och ha kommit styrelsen tillhanda under februari respektive augusti månad. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

Preferensaktier i Bolaget omfattas av inlösenförbehåll i bolagsordningen. Minskning av aktiekapitalet genom inlösen av preferensaktier kan från och med år 2031 äga rum efter beslut av bolagsstämman på sätt som föreskrivs i bolagsordningen.

Notera att Bolaget inte emitterat preferensaktier eller Stam D aktier per dagen för Prospektet.

Information om offentliga uppköps-erbjudanden och inlösen av minoritetsaktier

Aktierna i Logistea är inte föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Det har inte förekommit offentliga uppköpserbjudanden i fråga om Logisteas aktier under det innevarande eller det föregående året.

Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ska den som inte innehar några aktier, eller som innehar aktier som representerar mindre än 30 procent av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad, och som genom förvärv av aktier i ett sådant bolag, ensam eller tillsammans med närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst 30 procent av röstetalet omedelbart offentliggöra hur stort dennes aktieinnehav i bolaget är samt inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt).

En aktieägare som själv eller genom dotterföretag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i bolaget. Ägare till de resterande aktierna har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsägaren. Förfarandet för sådan inlösen av minoritetsaktier regleras närmare i aktiebolagslagen.

Handel i Stam A aktier och Stam B aktier

Bolaget har emitterat Stam A aktier. Bolaget har inte emitterat några aktier av andra aktieslag. Stam A aktien är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm med kortnamnet "LOGI A". ISIN-koden för Stam A aktien är SE0002017657.

Genom Fondemissionen emitteras Stam B aktier vilka är föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm. Stam B aktierna förväntas tas upp till handel omkring den 22 november 2021 under kortnamnet "LOGI B". ISIN-koden för Stam B aktierna är SE0017083207.

BEFINTLIGA BEMYNDIGANDEN

Årsstämma 7 maj 2021

Årsstämman den 7 maj 2021 har bemyndigat styrelsen att, inom ramen för gällande bolagsordning, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om nyemission av Stam A aktier, Stam D aktier och/eller Preferensaktier, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Antalet aktier som kan emitteras med stöd av bemyndigandet får motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst 50 procent, baserat på det totala aktiekapitalet i Bolaget per dagen för årsstämman.

I enlighet med bemyndigandet har styrelsen sedan årsstämman 2021 fram till dagen för detta Prospekt emitterat 4 005 732 Stam A aktier, motsvarande cirka 11 procent av det totala bemyndigandet.

Extra bolagsstämma 22 oktober 2021

Extra bolagsstämman 22 oktober 2021 har bemyndigat styrelsen att, inom ramen för gällande bolagsordning, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om nyemission av Stam A aktier, Stam B aktier, Stam D aktier och/eller Preferensaktier, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Antalet aktier som kan emitteras med stöd av bemyndigandet får motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst 50 procent, baserat på det sammanlagda aktiekapitalet i Bolaget efter registrering av besluten fattade vid den extra bolagsstämman.

STÖRRE AKTIEÄGARE

Informationen om större aktieägare är baserat på ägardata per 30 september 2021 och inkluderar för Bolaget kända förändringar i tiden därefter fram till dagen för Prospektet.

Per dagen för Prospektet har Bolaget enbart emitterat Stam A aktier, vilka medför en (1) röst vardera. Ilija Batljan, direkt och via bolag, är Bolagets största aktieägare med cirka 25,1 procent av kapitalet och antalet röster i Bolaget. På grund av sitt stora ägande kan Ilija Batljan utöva ett betydande inflytande över Logistea i vissa frågor, exempelvis val till styrelsen. För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget tillämpliga regler för bolagsstyrning, vilka återfinns i bland annat svensk kod för bolagsstyrning, aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Genom att följa sådana regler säkerställer Bolaget att en god bolagsstyrning upprätthålls där ansvaret tydligt fördelas mellan ägare, styrelse och ledning.

I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktigt innehav (s.k. flaggning) fem procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier.

I tabellen framgår även vilka aktieägare som innehar större andel än fem procent av det totala kapitalet samt det totala antalet röster och som därmed är anmälningsskyldiga. Per dagen för Prospektet finns det, enligt Bolagets kännedom, inga fysiska eller juridiska personer som äger 5 procent eller mer än 5 procent av samtliga aktier eller röster i Bolaget utöver vad som framgår nedan.

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga aktieägaravtal eller andra avtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till att gemensamt påverka Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Bolagets största ägare

Ägare	Antal Stam A aktier	Innehav av kapital och röster %
Ilija Batljan direkt eller via bolag	20 038 511	25,1
Phoenix Insurance Ltd.	8 335 276	10,5
M2 Capital Management AB	7 987 793	10,0
Stefan Hansson direkt eller via bolag	5 123 252	6,4
Trenäs Förvaltning AB	3 941 828	4,9
Kattvik Financial Services AB	3 179 696	4,0
A.T.V. Holding AB	2 757 077	3,5
Nirvana Invest AB	2 506 000	3,1
Avere Fastigheter AB	2 442 000	3,1
Rolf och Annika Alexander direkt och via bolag	2 393 522	3,0
Totalt 10 största aktieägare	58 704 955	73,6
Övriga	21 031 645	26,4
Total	79 736 600	100,0

Källa: Euroclear och aktieägarna själva

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen i Logistea känner till, föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Logisteas aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARING

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Registret förs av Euroclear Sweden (Box 191, 101 23 Stockholm). Aktierna registreras på person. Inga aktiebrev har utfärdats för aktierna eller kommer att utfärdas för nya aktier.

UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

Allmänt

De nyemitterade Stam B aktierna i Fondemissionen berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att nyemissionen har registrerats vid Bolagsverket och aktierna har blivit införda i den av Euroclear förda aktieboken, samt för samtliga efterföljande perioder, förutsatt att utdelning beslutas.

Utdelningspolicy

Styrelsen har som mål att årligen föreslå att bolagsstämman beslutar om utdelning motsvarande minst 40 procent av Logisteas vinst till aktieägarna. Styrelsen kommer innan ett sådant förslag lämnas överväga om det finns möjlighet att lämna utdelning i denna storleksordning. I övervägandet kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat Logisteas verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning. Därutöver tar styrelsen hänsyn till aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expensionsplaner och andra väsentliga faktorer.

Bolaget har inte lämnat någon utdelning för något av räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018.

Utdelning enligt svensk lag

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Utdelning får endast ske med ett sådant belopp att det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets bundna eget kapital och endast om sådan utdelning framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av Bolagets eget kapital samt behovet av att stärka Bolagets balansräkning, likviditet och finansiella ställning. Aktieägarna kan som regel inte föreslå en högre utdelning än vad styrelsen föreslagit eller godkänt.

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) har minoritetsägare som tillsammans representerar minst tio (10) procent av samtliga aktier i Bolaget rätt att begära utdelning (till samtliga aktieägare) av Bolagets vinst. Har sådan begäran skett måste årsstämman besluta om utdelning av 50 procent av vad som återstår av årets vinst enligt den av bolagsstämman fastställda balansräkningen efter avdrag för balanserad förlust som överstiger fria fonden, belopp som enligt lag eller Bolagets bolagsordning måste avsättas till bundet eget kapital och belopp som enligt Bolagets bolagsordning ska användas för något annat ändamål än utdelning till aktieägarna. Bolagsstämman är dock inte skyldig att besluta om högre utdelning än fem (5) procent av Bolagets egna kapital. Vidare får bolagsstämman aldrig fatta beslut om utdelning av ett belopp överstigande de utdelningsbara medlen eller i strid med den försiktighetsregel som beskrivs ovan.

Utbetalning av utdelning

Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear, men kan avse annat än kontanter (sakutdelning). Rätt till utdelning har den som vid av bolagsstämman fastställd avstämningsdag är registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Sådan avstämningsdag får inte infalla senare än dagen före nästkommande årsstämma. Om aktieägaren inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på utdelningsbeloppet mot Logistea och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Logistea.

Det föreligger inga restriktioner eller särskilda förfaranden enligt aktiebolagslagen eller Logisteas bolagsordning för utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige. Med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatt i Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se vidare i avsnittet Skattefrågor i Sverige.

INCITAMENTSPROGRAM

Stämman beslutade om införande av ett incitamentsprogram genom en emission av högst 4 180 000 teckningsoptioner av serie 2021/2025. Rätt att teckna teckningsoptioner ska, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma det helägda dotterbolaget, Logistea Förvaltning AB, org.nr 559308-0657, ("**Dotterbolaget**").

Teckningsoptionerna ges ut vederlagsfritt. Varje teckningsoption ska ge innehavaren rätt till teckning av en (1) Stam B aktie i bolaget under tiden från och med den 1 december 2025 till och med den 15 december 2025. Stämman beslutade också att godkänna att Dotterbolaget får överlåta högst 4 180 000 teckningsoptioner i bolaget av serie 2021/2025 till

befintliga och kommande ledande befattningshavare, nyckelpersoner och anställda i bolaget ("**Deltagarna**"), eller på annat sätt förfoga över teckningsoptionerna för att säkerställa åtagandena i anledning av Incitamentsprogram 2021/2025.

Följande principer ska gälla för olika tilldelningskategorier: (i) VD och vice VD: högst 2 090 000 teckningsoptioner motsvarande högst 1 045 000 teckningsoptioner per Deltagare; (ii) ledande befattningshavare CFO och COO: högst 960 000 teckningsoptioner motsvarande högst 480 000 teckningsoptioner per Deltagare; (iii) nyckelpersoner inklusive konsulter: högst 800 000 teckningsoptioner motsvarande högst 200 000 teckningsoptioner per Deltagare samt (iii) övriga anställda: högst 330 000 teckningsoptioner motsvarande högst 55 000 teckningsoptioner per Deltagare.

Det maximala antalet tillkommande Stam B aktier beräknas uppgå till högst 4 180 000 stycken motsvarande ca 4,55 procent av det totala antalet aktier i bolaget och 2,55 procent av det totala antalet röster i bolaget, vilket motsvarar 4,98 procent av det totala antalet Stam B aktier i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 2 090 000 kronor.

Teckningsoptioner ska överlåtas till Deltagarna före årsstämman 2022 varefter icke förvärvade teckningsoptioner ska makuleras.

BOLAGSORDNING

Bolagsordning för Logistea AB (publ)

Antagen vid extra bolagsstämma den 22 oktober 2021

§ 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Logistea AB. Bolaget ska vara publikt (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholm.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska, direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 30 000 000 kronor och högst 120 000 000 kronor.

§ 5 Aktier

Antalet aktier och aktieslag

Antalet aktier ska vara lägst 600 000 000 och högst 2 400 000 000.

Aktier ska kunna ges ut i fyra slag betecknade Stam A, Stam B, Stam D respektive Preferensaktier. Stam A aktier, Stam B aktier och Stam D aktier betecknas nedan gemensamt Stamaktier. Varje Stam A aktie berättigar till en röst. Varje Stam B aktie, Stam D aktie respektive Preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Samtliga aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.

Vinstutdelning på Stamaktier

Alla Stamaktier ska, med beaktande av vad som framgår nedan, ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Om utdelning beslutas ska följande gälla:

- Stam A aktier och Stam B aktier har rätt till samma utdelning per aktie.
- Stam D aktier har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på Stam A aktier och Stam B aktier, dock högst två kronor per aktie och år.

Om utdelningen per Stam D aktie understiger två kronor ska utdelningsbegränsningen om två kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på Stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två kronor.

Utbetalning av utdelning avseende Stam A aktie och Stam B aktie ska göras i antingen en betalning eller i fyra lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

Utbetalning av utdelning avseende Stam D aktie ska göras i fyra lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

Vinstutdelning på Preferensaktier

Preferensaktierna har företräde till vinstutdelning

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska Preferensaktierna medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till utdelning enligt nedan.

Beräkning av Preferensutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning per Preferensaktie av ett belopp om 35 kronor ("Preferensutdelning"), med kvartalsvis utbetalning om 8,75 kronor per Preferensaktie med utbetalningsdagar enligt nedan.

Utbetalning av vinstutdelning

Utbetalning av vinstutdelning på Preferensaktier ska ske kvartalsvis i efterskott i kronor varvid en fjärdedel av Preferensutdelningen ska betalas ut vid varje utbetalningsdag. Utbetalningsdagar för vinstutdelning på Preferensaktier ska vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. För det fall sådan dag inte är bankdag, ska utbetalningsdagen vara närmast föregående bankdag. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är vid tidpunkten för antagandet av denna bolagsordning lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

Beräkning av Innestående Belopp

Om ingen vinstutdelning lämnats på Preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, ska Preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje Preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp ("Innestående Belopp") innan utdelning till innehavare av Stamaktier får ske. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om en procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelningen skett (eller skulle ha skett, i det fall det inte skett någon utdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

Omräkning vid vissa bolagshändelser

För det fall antalet Preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse ska de belopp som Preferensaktien berättigar till omräknas för att återspegla denna förändring.

Bolagets upplösning

Om bolaget upplöses ska Preferensaktier medföra företrädesrätt framför Stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie motsvarande vad som skulle erhållits om aktierna inlösts enligt nedanstående bestämmelse, innan utskiftning sker till ägare av Stamaktier.

Upplöses bolaget ska samtliga Stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur bolagets behållna tillgångar. Stam D aktie ska dock endast ha rätt till maximalt 31 kronor per aktie.

Övrigt

Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning eller skiftesandel.

Omvandling av aktier

Stam A aktier ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till Stam B aktier. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal Stam A aktier som ska omvandlas till Stam B aktier samt om begäran inte

omfattar hela innehavet, vilka Stam A aktier omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Sådan begäran ska tillställas styrelsen och ha kommit styrelsen tillhanda under februari respektive augusti månad. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

Inlösen av Preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med år 2031 äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Vilka preferensaktier som ska inlösas bestäms genom lottning. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det att denne underrättats om inlösningsbeslutet motta lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 400 kronor plus Innestående Belopp enligt punkten Vinstutdelning ovan (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

Aktieägarens företrädesrätt

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av Stamaktier och Preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är Stamaktier eller Preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, ska fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast Stam A aktier, Stam B aktier, Stam D aktier eller Preferensaktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är Stamaktier eller Preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission, och där nya aktier ska ges ut, får endast ske genom utgivande av stamaktier, varvid, om Stam A aktier, Stam B aktier och/eller Stam D aktier tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de Stam A aktier, Stam B aktier och Stam D aktier som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna Stam A aktier, Stam B aktier och Stam D aktier ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Finns Stam A aktier, Stam B aktier och/eller Stam D aktier utgivna fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Fondemission får dock även ske genom utgivande av Preferensaktier till ägare av Stamaktier varvid fondaktierna ska fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det totala antal Stamaktier som de förut äger. Det föregående ska inte innebära

någon inskränkning i möjligheten att besluta om fondemission utan utgivande av nya aktier, eller att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 6 Styrelse och revisorer

Styrelsen består av 3 – 10 ledamöter utan suppleanter. Den väljs årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits. 1 – 2 revisorer eller ett registrerat revisionsbolag väljs på årsstämman för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter valet.

§ 7 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet.

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där en fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman.

För att få delta i bolagsstämma ska aktieägare anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämman medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmält detta enligt föregående stycke.

§ 8 Årsstämman

Årsstämma hålls årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två protokolljusterare.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut
 - (a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.
 - (b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, och
 - (c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer.
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden.
9. Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella revisorssuppleanter.
10. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

Vid stämman må envar röstberättigad rösta för hela antalet av honom ägda och företrädde aktier, utan begränsning i röstetalet.

§ 9 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår är 0101 – 1231.

§ 10 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

INFORMATION OM PROSPEKTET

Detta prospekt har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 (Prospektförordningen). Finansinspektionen godkänner detta prospekt enbart i så motto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i detta prospekt. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Detta Prospekt är giltigt i upp till tolv månader efter godkännandet av Prospektet. Skyldigheten att upprätta tillägg till detta Prospekt med anledning av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter är inte tillämpligt när Prospektet inte längre är giltigt.

Prospektet har upprättats med anledning av upptagande till handel av 797 366 000 nya Stam B aktier i Logistea på Nasdaq Stockholm emitterade genom Fondemissionen. De nyemitterade Stam B aktierna är föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm. Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Logistea, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion.

KOSTNADER FÖR EMISSION AV OCH UPPTAGANDE TILL HANDEL AV EMITTERADE AKTIER

Kostnaderna för Fondemissionen och upptagande till handel av de emitterade Stam B aktierna på Nasdaq Stockholm uppgår till cirka 1 MSEK och är främst hänförliga till finansiell och juridisk rådgivning, ansökningsavgifter och kostnader relaterade till upprättande av prospekt.

ALLMÄN BOLAGS- OCH KONCERNINFORMATION

Bolagets företagsnamn, tillika kommersiell beteckning, är Logistea AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556627-6241 och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Logistea bildades den 19 april 2002 och registrerades hos Bolagsverket den 3 maj 2002. Bolagets LEI-kod är 549300ZSB0ZCKM1SL747. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm under kortnamnet LOGI. Logistea har postadress och besöksadress Kornhamnstorg 6, 111 27 Stockholm, Sverige. Bolaget kan nås via telefonnummer är +46 8 522 285 00. Logisteas webbplats är www.logistea.se. Information på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet såvida informationen inte införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Enligt bolagsordning antagen vid extra bolagsstämma den 22 oktober 2021 är Bolagets verksamhetsföremål att direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Koncernstruktur och dotterbolag

Sedan januari 2021 har omfattande förändringar i koncernstrukturen skett. Modeverksamheten överfördes i sin helhet till dotterbolaget Odd Molly Sverige AB, som i sin tur äger 100 procent av Used By International AB. Bolaget har sedan sålt 100 procent av aktierna i Odd Molly Sverige AB till We aRe SpinDye AB ("WRSD") mot betalning i form av nyemitterade aktier i WRSD. Vid extra bolagsstämma den 22 oktober 2021 beslutades att dela ut Bolagets samtliga aktier i WRSD till Bolagets befintliga aktieägare. Övriga dotterbolag inom modeverksamheten är under avveckling.

Logistea AB (publ) är moderbolag i Koncernen, som per dagen för Prospektet bestod av 32 helägda dotterbolag. Varje dotterbolag äger i sin tur ett visst antal fastighetsägarbolag. Koncernstrukturen per dagen för detta Prospekt utvisas enligt tabellen nedan.

Dotterbolag	Org.nr
Odd Molly Fastigheter AB	556793-0739
Odd Molly Småland Fastigheter AB	559157-9817
Odd Molly Vaggeryd Fastigheter AB	559172-9693
OM Flahult 77:1 Fastigheter AB	559156-2540
OM Gänget 11 Fastigheter AB	559184-2231
Seglora Fastighets AB	556715-3902
Installatören Fastighets AB	559260-7138
OM Räveskalla AB	559132-1996
OM Viared AB	559079-2940
OM Vindbryggan AB	559106-5478
OM Vindtunneln AB	559132-1434
Vaggeryd Logistikpark AB	556972-0385
Runen 18 AB	559195-7682
OM Skummeslöv 30:30 Fastighets AB	559012-6222
OM Troentorp 1:88 Fastighets AB	556588-8699
OM Troentorp 1:76 Fastighets AB	556660-1828
OM Rotorn 4 Fastighets AB	556609-9866
OM Tappen 1 Fastighets AB	556519-4155
OM Källbäcksyd 1:400 Fastighets AB	556735-6281
Logistea Förvaltning AB	559308-0657
OM Lagerhusen Selfstorage AB	559300-7155
OM Varberg Fastighets AB	559043-2224
Fastighets AB Fåglabäck	559308-9716
OM Elektrikern 1 Fastighets AB	559321-4405
OM Vindan 1 Fastighets AB	556705-2906
OM Duvehed 2:51 Fastighets AB	559313-6103
OM Ugglum 7:130 Fastighets AB	556593-1382
OM Tråget 3 Fastighets AB	559313-6061
Karlskoga Bofors 1:46_1:48 AB	559338-0214
Klista 3:136 AB	559338-0198
Norra Höjas Fastighets AB	559338-0206
Turbinen 2 Kristinehamn AB	559338-0065

VÄSENTLIGA AVTAL

Fastighetsförvärv och fastighetsöverlåtelser

Koncernen har förvärvat flera fastigheter under den period som den historiska finansiella informationen i Prospektet omfattar. Förvärven har huvudsakligen skett genom förvärv av aktie i fastighetsägande bolag men även i något fall direkt genom förvärv av fastigheter. Avtalen innehåller sedvanliga garantier, reklamationsstider, trösklar och beloppsbegränsningar avseende säljarnas garantiansvar samt särskilda åtaganden från säljarens sida.

Finansiella avtal

Logistea finansierar sin verksamhet genom bland annat finansiella avtal med banker per den 30 juni 2021. Under det första halvåret har större delen av koncernens kort- och långfristiga skulder refinansierats. Upplåning genom banklån har hittills skett via två banker, Swedbank samt Sparbanken Sjuhärad. Avtalen med bankerna innebär möjlighet till kort- och långfristig finansiering. Bolagets räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2021 till 681,1 MSEK. Logistea's likvida medel uppgick vid periodens slut den 30 juni 2021 till 52,8 MSEK inklusive likvida medel i Odd Molly Sverige AB och Used By International AB.

Syftet med finansieringsavtalet med Swedbank är att finansiera förvärv av fastigheter samt refinansiera befintliga skulder i vissa av koncernens fastighetsägande bolag. Logistea har med anledning av detta pantsatt aktier i de för låneavtalet relevanta fastighetsägande bolagen och de fastighetsägande bolagen har därtill pantsatt sin(a) fastigheter såsom säkerhet för lånet. Låneavtalet stipulerar bland annat åtaganden och förpliktelser i form av diverse kovenanter som måste vara uppfyllda för att inte bryta mot låneavtalet samt kontrollägarbestämmelser (s.k. change of control). Exempel på kovenanter är miniminivå för räntetäckningsgrad och maximal nivå för belåningsgrad. Logistea följer kontinuerligt upp att inga kovenanter riskerar att brytas.

Därtill har Logistea lån hos Sparbanken Sjuhärad genom separata fastighetskrediter. Syftet med fastighetskrediterna är att finansiera förvärv av fastigheter samt refinansiera befintliga skulder i de förvärvade fastighetsbolagen. Bolaget har i samband med detta, såsom säkerhet för de räntebärande skulderna under fastighetskrediterna, ingått borgensförbindelse och de fastighetsägande bolagen har därtill pantsatt sin(a) fastigheter såsom säkerhet för fastighetskrediterna.

Obligationer

Logistea har den 29 september 2021 emitterat seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 500 MSEK under ett ramverk om 1 000 MSEK med förfall i oktober 2024 ("**Obligationerna**"). Obligationerna löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 515 baspunkter. Villkoren för Obligationerna ("**Obligationsvillkoren**") innehåller vissa åtaganden för Bolaget, inklusive finansiella kovenanter kopplade till räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad avseende Koncernens fastigheter. Obligationsvillkoren innehåller även vissa begränsningar för Bolaget och andra Koncernbolag att uppta ny skuld samt förlänga befintliga skuld.

MILJÖFRÅGOR

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling påverkar miljön. Enligt miljöbalken (1998:808) är varje verksamhetsutövare som medverkat till förorening på en fastighet ansvarig för efterbehandling av fastigheten. Om den ansvarige verksamhetsutövaren är oförmögen att utföra eller bekosta efterbehandlingen av en förorenad fastighet kan ansvaret hamna på fastighetsägaren eller förvärvaren av en fastighet. Krav kan därför komma att riktas mot Logistea för sanering av mark eller efterbehandling vid påvisad eller misstänkt förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att fastigheten ska återställas i sådant skick som krävs enligt miljöbalken. Vid förvärv genomför Logistea sedvanliga miljöundersökningar för att identifiera eventuella miljörisker. Där oklarheter kvarstår begränsar Logistea sin exponering genom att motparten får lämna marknadsmässiga garantier. Logistea kartlägger kontinuerligt förekomsten av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. För närvarande finns inga identifierade miljökrav mot Logistea.

RÄTTSLIGA FÖRFARANDE OCH TVISTER

Logistea är inte, och har inte varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Logistea's kännedom riskerar att bli inledda) under de senaste tolv månaderna, vilka kan få eller under den senaste tiden har haft betydande effekter på Bolaget och/eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Se även "Risker relaterade till tvister" i avsnittet "Riskfaktorer".

LAGSTADGADE OFFENTLIGGÖRANDE

Nedan följer en sammanfattning av den information som Bolaget under den senaste tolv månaders perioden har offentliggjort i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk (Marknadsmissbruksförordningen), och som enligt Bolagets bedömning fortfarande är av betydelse per dagen för Prospektet.

Offentliggjorda finansiella rapporter

- Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2020, vilken publicerades den 23 oktober 2020
- Bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2020, vilken publicerades den 12 februari 2021.
- Årsredovisning för perioden 1 januari – 31 december 2020, vilken publicerades den 16 april 2021.
- Delårsrapport för perioden 1 januari 2021 – 31 mars 2021, vilken publicerades den 7 maj 2021.
- Delårsrapport för perioden 1 januari 2021 – 30 juni 2021, vilken publicerades den 27 augusti 2021.

Offentliggjord information rörande förvärv

Logistea offentliggjorde den 26 augusti 2020 att Logistea ingått avtal om att förvärva två logistikfastigheter i Borås respektive Trollhättan. Underliggande fastighetsvärde uppgår till cirka 160 MSEK. Tillträdet är planerat till den 22 oktober 2020. I samband med tillträdet planerar Logistea att genomföra en riktad emission av 3 750 000 nya Stam A aktier till kurs 8,00 SEK per aktie till säljaren, givet godkännande på extra bolagsstämma i Logistea, samt en riktad kontant nyemission om totalt 3 400 000 nya Stam A aktier till kurs 8,00 SEK per aktie till en grupp internationella investerare under ledning av försäkringsbolaget The Phoenix Insurance Company Ltd inom ramen för befintligt mandat från bolagsstämman. Totalt planeras emissioner om drygt 57 MSEK.

Logistea offentliggjorde den 21 oktober 2020 att Logistea har ingått avtal om att förvärva fyra logistikfastigheter i Borås, en logistikfastighet i Malmö samt två större förvaltningsfastigheter med ett sammanhörande mark- och utvecklingsområde för logistikbyggnader längs E4 i Vaggeryd. Fastighetsbestånden omfattar en uthyrbar area om 46 400 kvadratmeter och genererar årliga hyresintäkter om cirka 23,9 MSEK med ett driftnetto om cirka 21,4 MSEK. Markområdet omfattar sammanlagt 380 000 kvadratmeter med fyra existerande fastigheter, varav 240 000 kvm omfattar utvecklingsområdet Vaggeryd Logistik Park. Underliggande fastighetsvärden för samtliga transaktioner uppgår till cirka 354 MSEK. Transaktionerna sker genom ett antal bolagsförvärv. I samband med tillträdena avser Logistea genomföra riktade emissioner om högst 6 696 301 nya Stam A aktier till kurs 14 SEK per aktie till säljarna av fastighetsbolagen.

Logistea offentliggjorde den 13 januari 2021 att Logistea har tecknat avtal om att förvärva en modern lager- och logistikfastighet i Varberg med underliggande fastighetsvärde om 84 MSEK. Fastigheten genererar årliga hyresintäkter om cirka 5,5 MSEK under ett 10-årigt så kallat triple-net avtal med ett driftnetto om cirka 4,9 MSEK. Förvärvet sker via bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 37 MSEK. Finansiering sker via en säljarrevers vilken får kvittas i samband med nyemission av högst 926 735 nya Stam A aktier till kurs 16 SEK, motsvarande ett belopp om 14,8 MSEK, samt genom banklån och säljarreverser.

Logistea offentliggjorde den 30 mars 2021 att Logistea ingått slutligt avtal samt tillträtt de tre lager- och logistikfastigheter i södra Sverige där det, som tidigare meddelats, ingicks en initial avsiktsförklaring den 22 december 2020. Fastighetsbestånden genererar årliga hyresintäkter om 6,1 MSEK med ett bedömt driftnetto om 4,8 MSEK. I förvärvet ingår även en framgångsrik self storage-verksamhet. Avtalat underliggande fastighetsvärde uppgår till 55,5 MSEK. Den preliminära köpeskillingen uppgår till cirka 47 MSEK för samtliga förvärv. Finansiering sker via

säljarreverser som får kvittas i samband med nyemission av högst 1 437 500 nya Stam A aktier till kurs om 16 SEK, motsvarande ett belopp om 23 MSEK, samt genom banklån och säljarreverser.

Logistea offentliggjorde den 31 mars 2021 att Logistea har tecknat avtal om att förvärva tre moderna lager och logistikfastigheter i Borås med ett underliggande fastighetsvärde om 137 MSEK. Fastigheterna genererar årliga hyresintäkter om 10,3 MSEK med ett driftnetto om 9,0 MSEK. Förvärven sker genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna är beräknade till cirka 62 MSEK. Finansiering sker via säljarreverser som får kvittas i samband med nyemission av högst 2 400 000 nya Stam A aktier till kurs 16 SEK, motsvarande ett belopp om 38,4 MSEK, samt genom banklån och säljarreverser.

Logistea offentliggjorde den 18 juni 2021 att Logistea har ingått avtal med HanssonGruppen EBJ AB avseende förvärv av totalt tre fastigheter i Göteborgsområdet med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 167 MSEK. Två av fastigheterna förvärvas genom så kallad forward funding och planeras färdigställas under andra halvan av 2022. Fastigheterna omfattar efter färdigställande en uthyrbar area om totalt 11 400 kvadratmeter och bedöms generera årliga hyresintäkter om cirka 10,4 MSEK med ett driftnetto om cirka 9,9 MSEK. Samtliga avtal löper med en hyresperiod om 10–15 år. Som en del i att finansiera förvärvet ska en riktad kontantemission genomföras om totalt 2 166 667 Stam A aktier till teckningskurs 18,00 SEK. Genom emissionen tillförs bolaget ett totalt belopp motsvarande totalt 39 MSEK före transaktionskostnader.

Logistea offentliggjorde den 30 juni 2021 att Logistea har tecknat avtal om att förvärva två intilliggande fastigheter i Smedjeholmens industriområde i Falkenberg, varav den ena är obebyggd med möjliga byggrätter om cirka 12 000 kvadratmeter. Den andra fastigheten är bebyggd med en fullt uthyrd modern lager- och logistikbyggnad om cirka 10 000 kvadratmeter. Fastigheterna har ett underliggande fastighetsvärde om 78 MSEK och genererar årliga hyresintäkter om 7,1 MSEK med ett driftnetto om 5,3 MSEK. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna är beräknad till 56,2 MSEK. Finansiering sker genom kontant betalning och banklån. Tillträde till fastigheterna beräknas till 30 september 2021.

Offentliggjord information rörande avtal

Logistea offentliggjorde den 22 december 2020 att Logisteas dotterbolag Vaggeryd Logistikpark AB har tecknat bolagets första två avsiktsförklaringar om att uppföra lager- och logistikbyggnader om cirka 6 000 kvadratmeter på ett större mark- och utvecklingsområde beläget vid Vaggeryd utmed E4, med planerad inflyttning i november 2021. Bedömt hyresvärde uppgår till drygt 4,1 MSEK, med en genomsnittlig hyrestid om cirka 9 år.

Logistea offentliggjorde den 22 december 2020 att Logistea den 21 december 2020 har ingått avsiktsförklaring om att förvärva tre lager- och logistikfastigheter i södra Sverige med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 52,5 MSEK. Fastighetsbestånden genererar årliga hyresintäkter om cirka 6,0 MSEK med ett driftnetto om cirka 4,7 MSEK. I förvärvet ingår även en framgångsrik self storage-verksamhet som Logistea planerar att expandera under nuvarande ägares regi som ett självständigt affärsområde inom Logisteas fastighetsverksamhet. Köpeskillingen uppgår till cirka 45 MSEK. Logistea avser betala köpeskillingen genom en riktad emission av högst 1 437 500 nya Stam A aktier till kursen 16 SEK per aktie samt genom banklån och säljarreverser.

Logistea offentliggjorde den 6 april 2021 att Logistea ingått avsiktsförklaring med en ledande e-handelsaktör om förvärv av aktörens nuvarande huvudlager i Borås för ett underliggande fastighetsvärde på 63 MSEK och en existerande uthyrningsbar yta på 12 700 kvadratmeter. Logistea avser därutöver uppföra en tillbyggnad av ny modern logistikanläggning i anslutning till existerande fastighet om cirka 8 400 kvadratmeter till aktören vilket ger en total uthyrningsbar yta om cirka 21 100 kvadratmeter. Efter genomförd tillbyggnad förväntas fastigheten ha en årshyra på

omkring 12,5 MSEK, varav aktören hyr största delen under ett så kallat triple net avtal med en löptid om 12 år och planerad inflyttning under första halvåret 2022.

Logistea offentliggjorde den 12 april 2021 att Logistea överenskommit med tre hyresgäster för att uppföra en ny och toppmodern 12 000 kvadratmeter stor lager- och logistikbyggnad genom bolagets dotterbolag Vaggeryd Logistikpark AB. Byggnaden kommer hyras av tre aktörer, PDL Group AB, Sveriges ledande padelaktör, BLL (Båstad Lager och Logistik Aktiebolag), ett privatägt tredjepartslogistikföretag samt ett ledande bolag verksamt inom förnybar energi. Genomsnittlig hyreslängd uppgår till cirka 10 år. Byggstart planeras till slutet av maj 2021 och inflyttning planeras ske mot slutet av 2021. Bedömt hyresvärde uppgår till 8,6 MSEK stigande till cirka 12,5 MSEK, om optionen på ytterligare 4 500 kvadratmeter på utökad yta utnyttjas.

Logistea offentliggjorde den 8 juni 2021 att Logistea har ingått avtal med Vaggeryds kommun som innebär att en del av Bolagets fastighet Källemo 1 markområde motsvarande cirka 16 000 kvadratmeter byts mot del av Fåglabäck 2:6 om cirka 20 000 kvadratmeter med möjlighet att förvärva ytterligare cirka 80 000 kvadratmeter detaljplanerad mark i nära anslutning till Båramo kombiterminal och E4:an söder om Vaggeryd.

Logistea offentliggjorde den 16 juli 2021 att Logistea har tecknat avsiktsförklaring avseende förvärv av totalt sju fastigheter belägna i väletablerade industriområden i Karlskoga och Kristinehamn. Beståndet har en samlad uthyrbar area om cirka 100 000 kvadratmeter och ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 402,6 MSEK. Fastigheterna är nästintill fullt uthyrda och genererar årliga hyresintäkter om cirka 42 MSEK med ett bedömt driftnetto om cirka 29 MSEK. Genomsnittlig återstående kontraktlängd överstiger sex år. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna är beräknade utifrån ett underliggande fastighetsvärde om 402,6 MSEK.

RÅDGIVARE M.M.

Walthon Advokater AB är Logisteas legala rådgivare i samband med upprättandet av detta Prospekt. Walthon Advokater AB tillhandahåller från tid till annan legala tjänster åt Logistea för vilka de erhållit och kan komma att erhålla ersättning.

VIKTIG INFORMATION OM BESKATTNING

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Logistea. Kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier och teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Logisteas finansiella rapporter, bolagsordning och registreringsbevis finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets hemsida: <https://logistea.se/sv/> (informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet såvida informationen inte har införlivats genom hänvisning i Prospektet) samt på Bolagets besöksadress Kornhamnstorg 6, 111 27 Stockholm.

DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Logisteas och Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåren 1 januari – 31 december 2020, 1 januari – 31 december 2019 och 1 januari – 31 december 2018 utgör en del av Prospektet och ska läsas som en del därav. Dessa finansiella rapporter återfinns i Logisteas årsredovisningar för motsvarande perioder. Årsredovisningarna har reviderats av Logisteas revisor och revisionsberättelserna är fogade till årsredovisningarna.

Även Logisteas och Koncernens finansiella rapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021 utgör en del av detta Prospekt och ska läsas som en del därav. De finansiella rapporterna avseende perioden 1 januari – 30 juni 2021 (inklusive jämförelsesiffror från motsvarande period 1 januari – 30 juni 2020) återfinns i Logisteas delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021. Logisteas delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021 har varken översiktligt granskats eller reviderats av Logisteas revisor.

Utöver informationen som hänvisas till ovan har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

De delar av ovan handlingar som inte införlivats är antingen inte relevanta för investeraren eller omfattas av andra delar av Prospektet.

Följande räkenskaper införlivas i Prospektet genom hänvisning.

- Logisteas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2018, där hänvisning görs till Koncernens och Logisteas förvaltningsberättelse på sida 38, resultaträkning på sida 45 och 48, balansräkning på sida 46 och 49, kassaflödesanalys på sida 47 och 50, förändring i eget kapital på sida 47 och 50, noter på sidorna 51-66, samt revisionsberättelse på sidorna 68-71.
- Logisteas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2019, där hänvisning görs till Koncernens och Logisteas förvaltningsberättelse på sida 37, resultaträkning på sida 45 och 49, balansräkning på sida 46 och 50, kassaflödesanalys på sida 47 och 51, förändring i eget kapital på sida 48 och 52, noter på sidorna 53-71, samt revisionsberättelsen på sidorna 74-77.
- Logisteas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2020, där hänvisning görs till Koncernens och Logisteas förvaltningsberättelse på sida 52, resultaträkning på sida 62 och 66, balansräkning på sida 63 och 67, kassaflödesanalys på sida 64 och 68, förändring i eget kapital på sida 65 och 69, noter på sidorna 70-90, samt revisionsberättelsen på sidorna 92-95.
- Logisteas oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021, där hänvisning görs till Koncernens och Logisteas resultaträkning på sida 16 och 20, balansräkning på sida 17 och 21, samt Koncernens kassaflödesanalys på sida 18.

Dokumenterna som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga på Bolagets hemsida <https://logistea.se/sv/sektion/investerare/> (informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet såvida informationen inte har införlivats genom hänvisning i Prospektet)

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor för aktieägare som aktualiseras med anledning av Fondemissionen och upptagande till handel av Stam B aktier. Sammanfattningen gäller endast i Sverige obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning i Sverige och är endast avsedd som allmän information. Sammanfattningen omfattar inte (i) värdepapper som innehas av handelsbolag eller som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet, (ii) de särskilda reglerna för skattefri utdelning och kapitalvinst, inklusive avdragsförbud för kapitalförlust, i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses näringsbetingade, (iii) de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare har varit s.k. fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av s.k. kvalificerade andelar i fåmansföretag, eller (iv) värdepapper som förvaras på ett s.k. investeringssparkonto eller ägs via kapitalförsäkring. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, t.ex. värdepappersfonder, investmentföretag och försäkringsföretag. Dessa regler berörs inte i denna sammanfattning. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje aktieägare bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

FYSISKA PERSONER

Aktier erhållna vid Fondemissionen

Fysiska personer beskattas inte för erhållna aktier i samband med Fondemissionen.

Beskattning vid avyttring av aktier

När marknadsnoterade aktier eller andra delägarätter säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapital-vinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppkomma. Kapitalvinster beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet.

Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Det bör noteras att Stam A aktier inte anses vara av samma slag som Stam B aktier och omkostnadsbeloppet för dessa aktieslag ska således beräknas var för sig. Vid Fondemissionen där aktieägarna erhåller aktier av ett annat slag (Stam B aktier) än de aktier som de tidigare innehaft blir omkostnadsbeloppet för de erhållna Stam B aktierna noll kronor. Omkostnadsbeloppet för de sedan tidigare innehavda aktierna påverkas inte av Fondemissionen. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifterna.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och mot andra marknadsnoterade delägarätter, förutom andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter (s.k. räntefonder). Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier eller andra marknadsnoterade delägarätter som inte kan dras av på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och med 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Beskattning vid utdelning

För fysiska personer beskattas utdelning i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer bosatta i Sverige innehålls normalt preliminärskatt på utdelning med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear, eller när det gäller förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

AKTIEBOLAG

Aktier erhållna vid Fondemissionen

Aktiebolag beskattas inte för erhållna aktier i samband med Fondemissionen.

Beskattning vid avyttring av aktier och vid utdelning

För aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktig kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med 20,6 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som för fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier eller andra delägar rättigheter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana värdepapper. Om en sådan förlust helt eller delvis inte kan dras av hos Bolaget får den samma år dras av mot kapitalvinster på aktier eller andra delägar rättigheter i bolag inom Koncernen under förutsättning att villkoren för att lämna koncernbidrag mellan bolagen är uppfyllda. En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägar rättigheter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

UTLÄNDSKA AKTIEÄGARE

Kupongskatt

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om tillräckliga uppgifter om den utdelningsberättigade föreligger. I Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear, eller beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

I de fall 30 procents kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats, eller för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

Beskattning vid avyttring av aktier

Aktieägare och innehavare av andra delägar rättigheter som är begränsat skattskyldiga i Sverige och vars innehav inte är hänförligt till ett fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av sådana värdepapper. Enligt en särskild skatteregel kan dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av vissa värdepapper (t.ex. aktier) om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller de föregående tio kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel kan begränsas av skatteavtal mellan Sverige och andra länder. Utöver eventuell svensk beskattning kan en avyttring av aktier eller andra delägar rättigheter medföra beskattning i innehavarens hemviststat.

VÄRDERINGSINTYG

Nedanstående värderingsintyg avseende Logisteas fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Logistea. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att värderingsintyget utfärdades.

Värderingsintygen har utfärdats av Newsec Advice AB med adress: Stureplan 3, 111 45 Stockholm, Nordier Property Advisors AB med adress: Regeringsgatan 25, 111 53 Stockholm samt av Cushman & Wakefield Sweden AB med adress: Regeringsgatan 59, 103 59 Stockholm. Värderingsmännen har samtyckt till att värderingsintygen tagits in i bolagsbeskrivningen. Informationen i nedanstående värderingsintyg har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Logisteas värdering av dess fastigheter (21 fastigheter) uppgick per 30 juni 2021 till 1 279,3 MSEK. Värdet enligt värderingsintygen uppgår till 2 081,6 MSEK. Den stora skillnaden beror på att värderingsintygen även omfattar tio fastigheter som tillträtts efter den 30 juni 2021.

Fastigheterna i värderingsintygen är värderade under perioden november 2020 till juli 2021, flertalet med tidigare värderingstidpunkt än 30 juni 2021. Värdeförändringar i tiden efter respektive värdetidpunkt återspeglas därför inte fullt ut i värderingsintygen. Fastighetsvärderingar är i allmänhet föremål för osäkerhetsintervall om cirka 5-10 procent, motsvarande den osäkerhet som finns i de antaganden och beräkningar som gjorts i samband med värderingarna. Det är Logisteas bedömning att nämnda avvikelse ryms inom detta osäkerhetsintervall

Sammanställning av värderingsutlåtande från Cushman & Wakefield Sweden AB



Regeringsgatan 59
103 59 Stockholm, Sweden
Tel +46 (0)8 671 34 00
cushmanwakefield.com

SAMMANSTÄLLNING AV VÄRDERINGSUTLÅTANDEN

Cushman & Wakefield har under de senaste 12 månaderna på uppdrag av Odd Molly International AB (publ) uppskattat marknadsvärdet av nedanstående 14 fastigheter. Fastigheter är belägna i Borås, Båstad, Laholm, Trollhättan, Vaggeryd och Varberg. Flertalet objekt nyttjas för lagerändamål men även i viss omfattning kontorsändamål, paddelhall mm. Datum för värdebedömningen framgår av sammanställningen nedan.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Beställarhandledning för Fastighetsvärdering. Värderingarna upprättas i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS"), som ingår i RICS Valuation - Professional Standards ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom Europeiska Valuation Standards (EVS), utfärdade av The European Group of Valuers' Associations ('TEGoVA'). Värderingarna uppfyller också de krav som ställs i redovisningsstandarderna IFRS 13 samt IAS 40.

Vi förstår att vår värderingsrapport krävs för att ingå i ett prospekt som upprättats av Logistea AB (publ) i samband med upptagande till handel av aktier i Logistea AB (publ) på Nasdaq Stockholm. Enligt RICS Valuation - Professional Standards, har vi gjort vissa anmärkningar i samband med denna värderingsinstruktion och vårt förhållande till Odd Molly International AB.

Alla objekt har besiktigats av representanter från Cushman & Wakefield. Mellan juni 2018 och september 2018 besiktigades Råveskalla, Vindbryggan och Vindtunneln övriga objekt besiktigades mellan November 2020 och februari 2021. Vi bekräftar att vi har tillräcklig kunskap om de särskilda fastighetsmarknader som berörs, både lokalt och nationellt, och har tillräcklig kompetens för att genomföra värderingen. Värderingarna har utförts av värderingsmän kvalificerade för ändamålet och har agerat som externa värderare.

För fastigheter markerade med asterisk utgör förutsättningar om bl a kontraktsvillkor och att hyresavtal tecknas som grundförutsättningar för värden och här hänvisas även till den underliggande värderingen för förtydligande. Skogshytan 1:4 & Stödstorp 1:7 i Vaggeryds kommun utgörs av en förhandsvärdering av ett pågående projekt. Även här hänvisas till hyresavtals tecknande mm i marknadsvärderingen. Värderingen har även belastats med investeringar. Vi har gjort olika antaganden om besittningsrätt, uthyrning, planförhållanden etc. Om någon information eller antaganden som värderingen bygger på befinns vara felaktig, kan värderingsresultat också vara felaktiga och bör omprövas.

Marknadsvärde före avdrag för stämpelskatt har bedömts enligt värdetidpunkter i nedanstående tabell.:

Summa Marknadsvärde: **888 000 000 kronor**
(Åttahundraåttioåttamiljoner kronor)

Göteborg 2021-10-28
Cushman & Wakefield Sweden AB

Ingmar Svenungsson, MRICS
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad fastighetsvärderare

Fastighet	Kommun	Marknadsvärde	Värdetidpunkt
		SEK	
Källbäckstryd 1:400	Borås	19 000 000	2021-01-25
Rotorn 4	Borås	75 000 000	2021-01-25
Räveskalla 1:435 & 1:506	Borås	9 000 000	2020-12-15
Tappen 1	Borås	41 500 000	2021-01-25
Vindbryggan 6	Borås	73 000 000	2020-12-15
Vindrosen 4	Borås	95 000 000	2020-12-15
Vindtunneln 3	Borås	19 000 000	2020-12-15
Viran 8	Borås	79 000 000	2020-12-15
Troentorp 1:76*	Båstad	39 000 000	2021-03-01
Troentorp 1:88*	Båstad	18 000 000	2021-03-01
Skummeslöv 30:30*	Laholm	4 500 000	2021-03-01
Grundstenen 7	Trollhättan	97 000 000	2020-12-15
Skogshytan 1:4 & Stödstorp 1:7*	Vaggeryd	234 000 000	2021-06-10
Smedjan 2	Varberg	85 000 000	2020-12-15

888 000 000

- Vi är ansvariga för denna värderingsrapport och tar ansvar för att informationen i denna värderingsrapport och kontrollerat att så vitt vi vet (har vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), är informationen i denna värderingsrapport i enlighet med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.
- Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll ansvaras enligt ovan.



Newsec Advice AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556305-7008

Statement regarding market value assessment

Purpose and client

Newsec Advice AB ("Newsec") has been instructed by Odd Molly AB, through the agency of Tobias Lövestedt, to value 5 properties/valuation objects with the value date between 1st of March 2021 and 1st of July 2021. The valuations refer to the respective property and portfolio premiums or discounts have not been taken into account. The valuation assignment is covered by the attached "General terms and conditions for valuation reports".

The valuation aims to assess the properties' market value, ie the most probable price on an open and free market at any given time.

Valuation objects

The five properties consist of mainly industrial properties. The total lettable area amounts to 74,984 sqm.

Inspection of the properties has been carried out by valuers from Newsec.

All properties are held freehold with a total value of 648,000 TSEK.

The properties are listed below:

Property	Municipality
Ugglum 7:130	Partille
Vindan 1	Borås
Elektrikern 1 & 4	Falkenberg
Vä 1:10	Kristianstad
Runstenen 18	Malmö

Financial data

Information about the prevailing rents has mainly been taken from the tenancy schedule. The rents have been adjusted at the end of the contract if they have been considered to deviate from market rents. The long-term vacancy and rental risk vary with regard to the objects' size, character and location.

The costs for operation and ongoing maintenance as well as capital reserve for periodic maintenance are based on statistics, information from Odd Molly AB, contract information and comparisons with similar properties. The costs for operation and maintenance are estimated to average inflation developments during the calculation period.

Value assessment

The foundation for all property valuations are analysis of sold properties in combination with knowledge of the actors' views on different types of properties as well as their way of reasoning and knowledge of market rental levels, etc.

The market value of the properties has been calculated using a market-adapted cash flow analysis in which the market's expectations of the valuation object are analyzed by simulating the estimated future income and costs (10 years as default. However, the calculation period is prolonged if the contracts runs longer). Yield requirements used in the calculation have been derived from sales of comparable properties. Factors of great importance when choosing the rate of return requirement are the estimation of the object's future rental development, change in value and possible value-adding opportunities, as well as the property's maintenance- and investment needs.

Compliance with valuation standards

The valuations have been carried out in accordance with the IVS and RICS valuation standard (2017 Global edition).

Definitions and value concepts are in accordance with International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), established by the international Valuation Standard Council (IVCS). The market value is defined as the estimated price at which an asset would be sold for at the time of value, between a willing buyer and a willing seller without a common interest, where both act well informed and without coercion, and after normal marketing.

The valuations have been performed by external valuers qualified for the assignment. We consider ourselves to have good knowledge of the real estate market and the relevant submarkets, and thus the competence required to carry out the valuations.

Use of this report is only for the party whom it is issued for and the specific purposes set forth herein and no third-party liability is accepted for all or part of its content.

Final assessment

According to the value assessment reported in each property's calculation, Newsec estimate the total market value, as of the value dates, to **SEK 648,000,000 (Six hundred and forty-eight million Swedish Crowns)**.

Göteborg 2021-07-13

Newsec Advice AB



Linus Åhs

Real Estate Valuer,
(the Swedish professionals for the built environment)

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Henrik Roderhult

MRICS
Regional Director / Partner

GENERAL TERMS AND CONDITIONS FOR VALUATION REPORTS

These General Terms and Conditions have been produced jointly by CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Z Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB and Svefa AB. They have been drafted based on generally accepted principles regarding valuations, which are produced by Samhällsbyggarna (Swedish professionals for the built environment) Property Valuation Section and are intended for use by registered valuers at Samhällsbyggarna. The terms and conditions shall apply as of 1 December 2010 for valuations of whole and parts of properties, site leasehold rights, buildings on non-freehold land and similar valuation services in Sweden. The following shall apply unless otherwise stated in the valuation report:

1 Scope of the valuation report

1.1 The object of the valuation covers, in the valuation report, the real property or the equivalent stated, with appurtenant rights and obligations in the form of easements, rights of way, community association and other rights or obligations stated in extracts from the Land Register (Sw. Fastighetsregistret/ The Real Property Register) pertaining to the object of the valuation.

1.2 The valuation report also covers, where applicable, fixtures and fittings of the property and fixtures and fittings of the building relating to the object of the valuation, however not industrial fixtures and fittings to an extent other than as set forth in the report.

1.3 Registered rights in respect of the property have been verified by means of an extract from the Land Register. Since the information obtained from the Land Register has been assumed to be accurate and complete, no further investigation has been conducted of the legal relations and rights of use. Legal relations beyond those set forth in the Land Register have only been taken into account to the extent information thereon has been provided in writing by the client/owner or his representative. Other than as set forth in extracts from the Land Register and information provided by the client/owner or his representative, it has been assumed that the object of the valuation is not encumbered by any unregistered easements, right of use agreements or any other agreements which limit, in any respect, the property owner's right to use the property and that the object of the valuation is not encumbered by onerous expenses, fees or other encumbrances. It has also been assumed that the object of the valuation is, in no respect, the subject of a dispute.

2 Assumptions for the valuation report

2.1 The information included in the valuation report has been obtained from sources which are deemed to be reliable. All information obtained from the client/owner or his representative and any holders of rights of use has been assumed to be accurate. The information has only been verified through a general assessment of reasonableness. In addition, it has been assumed that no information of relevance to the valuation opinion has been omitted by the client/owner or his representative.

2.2 The land areas which form the basis of the valuation have been obtained from the client/owner or his representative. The valuer has relied on these land areas and has not measured them on site or on drawings, but the areas have been verified by means of an assessment of reasonableness. The areas have been assumed to be measured in accordance with the "Swedish Standards" applicable from time to time.

2.3 As regards tenancies and leasehold conditions relating to land or other rights of use, the valuation opinion has, where applicable, been based on applicable leases of property and leases of land, and other rights of use agreements. Copies of these, or other documents, indicating relevant terms and conditions have been obtained from the client/owner or his representative.

2.4 It has been assumed that the object of the valuation complies with all requisite requirements from public authorities and terms and conditions applicable to the property, such as plans, etc., and has obtained all requisite permits from public authorities for its use in the manner stated in the report.

3 Environmental matters

3.1 The valuation opinion is conditional on land or buildings relating to the object of the valuation not being in need of an environmental clean-up and there being no form of environmental encumbrance.

3.2 In light of the provisions of 3.1, the valuer shall not be liable for any loss incurred by the client or a third party as a consequence of the inaccuracy of the valuation opinion due to the object of the valuation being in need of an environmental clean-up or there being any form of environmental encumbrance.

4 Inspection, technical condition

4.1 The physical condition of the facilities (buildings, etc.) as described in the report is based on an overall ocular inspection. The inspection conducted has not been of such a nature as to satisfy the seller's duty of disclosure or the buyer's duty to investigate pursuant to Chapter 4, Section 19 of the Land Law Code (Sw. Jordabalken SFS 1970:994/Code of Land Laws). The object of the valuation is assumed to be in a condition and to be of the standard which the ocular inspection indicated at the time of the inspection.

4.2 The valuer assumes no liability whatsoever for any latent defects or circumstances which are not obvious on the property, under the ground or in the building and which might affect the value. No liability is assumed for:

- any matter which would require specialist expertise or special knowledge to discover;
- the functionality (freedom from defects) and/or the condition of fixtures of buildings, mechanical equipment, pipes or electrical components.

5 Liability

5.1 Any claims for damages arising from proven loss arising from any error in the valuation report must be made within one year from the date of the valuation (the date on which the valuation is signed).

5.2 The maximum amount of damages which may be payable for proven loss arising from an error in the valuation report is 25 times the price base amount at the date of the valuation.

6 Validity of the valuation report

6.1 Depending on whether the factors influencing the market value of the object of the valuation change, the valuation opinion referred to in the report is only valid at the date of the valuation subject to the assumptions and reservations set forth in the report.

6.2 Future incoming payments and outgoing payments and growth in value as declared in the report, where applicable, have been made based on a scenario which, in the opinion of the valuer, reflects the future projections of the property market. The valuation opinion does not constitute any undertaking as regards actual future growth in cash flow and growth in value.

7 Use of the valuation report

7.1 The content of the valuation report and its appendices is the property of the client and shall be used in its entirety for the purpose set forth in the report.

7.2 Where the valuation report is used for legal matters, the valuer shall only be liable for direct and indirect loss which may effect the client provided that the report is used in accordance with 7.1. The valuer shall have no liability whatsoever for any loss incurred by any third party as a consequence of such third party having used the valuation report or information provided therein.

7.3 Prior to the valuation report or parts thereof being reproduced or referred to in any other written document, the valuation company must approve the content and the manner in which the report is to be referred to.

CONTACT

NEWSEC SWEDEN

Stockholm

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Gothenburg

Kungssportsavenyn 33
SE 411 36 Göteborg
Tel +46 31 733 86 00

Öresund office

Davidshallsgatan 16
SE-211 45 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT

Stockholm

Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Gothenburg

Sankt Eriksgatan 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI – 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor
Postboks 1800 Vika,
0123 Oslo
tel +47 23 00 31 00
info@newsec.no

NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,
1113 København
+45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA

Tel +372 6640 540
Fax +372 6640 541
Roseni 7
EE-10134 Tallinn, Estonia
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Tel +371 6750 8400
Fax +371 6750 8401
Zala street 1
Riga, LV-1011, Latvia
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Tel +370 5 252 6444
Fax +370 5 252 6446
Gediminas av. 20

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

Newsec Advice AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556305-7008

Statement regarding market value assessment

Purpose and client

Newsec Advice AB ("Newsec") has been instructed by Odd Molly AB, through the agency of Tobias Lövestedt, to certify the value of 6 properties/valuation objects with the value date 2021-07-27. The valuations refer to the respective property and portfolio premiums or discounts have not been taken into account. The valuation assignment is covered by the attached "General terms and conditions for valuation reports".

The valuation aims to assess the properties' market value, i.e. the most probable price on an open and free market at any given time.

Valuation objects

The six properties consist of mainly industrial properties. The total lettable area amounts to 98,505 sqm.

Inspection of the properties has been carried out 2021-07-21 by John Eriksson from Newsec.

The properties are listed below:

Property	Municipality
Bofors 1:46	Karlskoga
Bofors 1:47	Karlskoga
Bofors 1:48	Karlskoga
Kilsta 3:136	Karlskoga
Norra Höja 3:3	Kristinehamn
Turbinen 2	Kristinehamn

Financial data

Information about the prevailing rents has mainly been taken from the tenancy schedule. The rents have been adjusted at the end of the contract if they have been considered to deviate from market rents. The long-term vacancy and rental risk vary with regard to the objects' size, character and location.

The costs for operation and ongoing maintenance as well as capital reserve for periodic maintenance are based on statistics, information from Odd Molly AB, contract information and comparisons with similar properties. The costs for operation and maintenance are estimated to average inflation developments during the calculation period.

Value assessment

The foundation for all property valuations are analysis of sold properties in combination with knowledge of the actors' views on different types of properties as well as their way of reasoning and knowledge of market rental levels, etc.

The market value of the properties has been calculated using a market-adapted cash flow analysis in which the market's expectations of the valuation object are analyzed by simulating the estimated future income and costs (10 years as default. However, the calculation period is prolonged if the contracts runs longer). Yield requirements used in the calculation have been derived from sales of comparable properties. Factors of great importance when choosing the rate of return requirement are the estimation of the object's future rental development, change in value and possible value-adding opportunities, as well as the property's maintenance- and investment needs.

Compliance with valuation standards

The valuations have been carried out in accordance with the IVS and RICS valuation standard (2017 Global edition).

Definitions and value concepts are in accordance with International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), established by the international Valuation Standard Council (IVCS). The market value is defined as the estimated price at which an asset would be sold for at the time of value, between a willing buyer and a willing seller without a common interest, where both act well informed and without coercion, and after normal marketing.

The valuations have been performed by external valuers qualified for the assignment. We consider ourselves to have good knowledge of the real estate market and the relevant submarkets, and thus the competence required to carry out the valuations.

Use of this report is only for the party whom it is issued for and the specific purposes set forth herein and no third-party liability is accepted for all or part of its content.

Final assessment

Newsec certifies the total market value, as of the value date, to be at least **SEK 402,600,000 (Four hundred and two million six hundred thousand Swedish Crowns)**.

Stockholm 2021-10-11

Newsec Advice AB



John Eriksson

Real Estate Valuer,
(the Swedish professionals for the built environment)

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGGÄRNA

GENERAL TERMS AND CONDITIONS FOR VALUATION REPORTS

These General Terms and Conditions have been produced jointly by CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Z Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB and Svefa AB. They have been drafted based on generally accepted principles regarding valuations, which are produced by Samhällsbyggarna (Swedish professionals for the built environment) Property Valuation Section and are intended for use by registered valuers at Samhällsbyggarna. The terms and conditions shall apply as of 1 December 2010 for valuations of whole and parts of properties, site leasehold rights, buildings on non-freehold land and similar valuation services in Sweden. The following shall apply unless otherwise stated in the valuation report:

1 Scope of the valuation report

1.1 The object of the valuation covers, in the valuation report, the real property or the equivalent stated, with appurtenant rights and obligations in the form of easements, rights of way, community association and other rights or obligations stated in extracts from the Land Register (Sw. Fastighetsregistret/ The Real Property Register) pertaining to the object of the valuation.

1.2 The valuation report also covers, where applicable, fixtures and fittings of the property and fixtures and fittings of the building relating to the object of the valuation, however not industrial fixtures and fittings to an extent other than as set forth in the report.

1.3 Registered rights in respect of the property have been verified by means of an extract from the Land Register. Since the information obtained from the Land Register has been assumed to be accurate and complete, no further investigation has been conducted of the legal relations and rights of use. Legal relations beyond those set forth in the Land Register have only been taken into account to the extent information thereon has been provided in writing by the client/owner or his representative. Other than as set forth in extracts from the Land Register and information provided by the client/owner or his representative, it has been assumed that the object of the valuation is not encumbered by any unregistered easements, right of use agreements or any other agreements which limit, in any respect, the property owner's right to use the property and that the object of the valuation is not encumbered by onerous expenses, fees or other encumbrances. It has also been assumed that the object of the valuation is, in no respect, the subject of a dispute.

2 Assumptions for the valuation report

2.1 The information included in the valuation report has been obtained from sources which are deemed to be reliable. All information obtained from the client/owner or his representative and any holders of rights of use has been assumed to be accurate. The information has only been verified through a general assessment of reasonableness. In addition, it has been assumed that no information of relevance to the valuation opinion has been omitted by the client/owner or his representative.

2.2 The land areas which form the basis of the valuation have been obtained from the client/owner or his representative. The valuer has relied on these land areas and has not measured them on site or on drawings, but the areas have been verified by means of an assessment of reasonableness. The areas have been assumed to be measured in accordance with the "Swedish Standards" applicable from time to time.

2.3 As regards tenancies and leasehold conditions relating to land or other rights of use, the valuation opinion has, where applicable, been based on applicable leases of property and leases of land, and other rights of use agreements. Copies of these, or other documents, indicating relevant terms and conditions have been obtained from the client/owner or his representative.

2.4 It has been assumed that the object of the valuation complies with all requisite requirements from public authorities and terms and conditions applicable to the property, such as plans, etc., and has obtained all requisite permits from public authorities for its use in the manner stated in the report.

3 Environmental matters

3.1 The valuation opinion is conditional on land or buildings relating to the object of the valuation not being in need of an environmental clean-up and there being no form of environmental encumbrance.

3.2 In light of the provisions of 3.1, the valuer shall not be liable for any loss incurred by the client or a third party as a consequence of the inaccuracy of the valuation opinion due to the object of the valuation being in need of an environmental clean-up or there being any form of environmental encumbrance.

4 Inspection, technical condition

4.1 The physical condition of the facilities (buildings, etc.) as described in the report is based on an overall ocular inspection. The inspection conducted has not been of such a nature as to satisfy the seller's duty of disclosure or the buyer's duty to investigate pursuant to Chapter 4, Section 19 of the Land Law Code (Sw. Jordabalken SFS 1970:994/Code of Land Laws). The object of the valuation is assumed to be in a condition and to be of the standard which the ocular inspection indicated at the time of the inspection.

4.2 The valuer assumes no liability whatsoever for any latent defects or circumstances which are not obvious on the property, under the ground or in the building and which might affect the value. No liability is assumed for:

- any matter which would require specialist expertise or special knowledge to discover;
- the functionality (freedom from defects) and/or the condition of fixtures of buildings, mechanical equipment, pipes or electrical components.

5 Liability

5.1 Any claims for damages arising from proven loss arising from any error in the valuation report must be made within one year from the date of the valuation (the date on which the valuation is signed).

5.2 The maximum amount of damages which may be payable for proven loss arising from an error in the valuation report is 25 times the price base amount at the date of the valuation.

6 Validity of the valuation report

6.1 Depending on whether the factors influencing the market value of the object of the valuation change, the valuation opinion referred to in the report is only valid at the date of the valuation subject to the assumptions and reservations set forth in the report.

6.2 Future incoming payments and outgoing payments and growth in value as declared in the report, where applicable, have been made based on a scenario which, in the opinion of the valuer, reflects the future projections of the property market. The valuation opinion does not constitute any undertaking as regards actual future growth in cash flow and growth in value.

7 Use of the valuation report

7.1 The content of the valuation report and its appendices is the property of the client and shall be used in its entirety for the purpose set forth in the report.

7.2 Where the valuation report is used for legal matters, the valuer shall only be liable for direct and indirect loss which may effect the client provided that the report is used in accordance with 7.1. The valuer shall have no liability whatsoever for any loss incurred by any third party as a consequence of such third party having used the valuation report or information provided therein.

7.3 Prior to the valuation report or parts thereof being reproduced or referred to in any other written document, the valuation company must approve the content and the manner in which the report is to be referred to.

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av Odd Molly International AB, genom Patrik Tillman, har Nordier Property Advisors AB bedömt marknadsvärdet för fyra värderingsobjekt ur bolagets fastighetsbestånd. Värdetidpunkt är november 2020.

De fyra värderingsobjekten utgörs av sammanlagt fyra fastigheter. Fastigheterna är belägna i Ljungby, Jönköping samt Vaggeryd. Samtliga fastigheter utgörs av industrifastigheter.

Värderingsobjekten har fastighetsbeteckningar enligt nedan.

- Jönköping Flahult 77:7
- Ljungby Gänget 11
- Vaggeryd Källemo 1
- Vaggeryd Yggen 1

Den totala uthyrbara arean för de fyra värderingsobjekten uppgår till 29 965 m². Värdebedömningen i detta värderingsintyg utgörs av summan av samtliga värderingsobjekts marknadsvärden.

Uppdraget är utfört av en auktoriserad fastighetsvärderare. Ansvarig värderare för uppdraget är Fabian Malm. Nordier intygar att värderingsmannen har rätt kvalifikationer samt en tillräckligt god marknadskännedom för det aktuella typslaget och marknaden för att kunna utföra en kvalificerad värdering av det aktuella objektet.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en så kallade kassaflödesmetoden (Cash-flow) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst-/kostnadsförändringar. Kassaflödesmetoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser o.s.v. Dessa justeras över kalkylperioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur marknadsaktörer bedömer det aktuella objektet. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I denna marknadsvärdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Enligt Svenskt Fastighetsindex kan kalkylräntan på totalt kapital för ett enskilt objekt baseras på aktuell långsiktig obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte direkt kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning bedöms kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet.

Värderingsrapporten är upprättad i enlighet med de krav som ställs i p. 130 som framgår av ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer (2013/319). Vi är ansvariga för denna värderingsrapport och har kontrollerat att, så vitt vi rimligen kan känna till, informationen i denna värderingsrapport är i enlighet med de faktiska underliggande förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Underlag

Uppdraget är utfört enligt av uppdragsgivaren givna förutsättningar. Samtliga fastigheter har inspekterats av Douglas Frankedal Skoog per den 2020-11-10.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att de aktuella fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten november 2020, har bedömts till

143 000 000 KRONOR (HUNDRAFYRTIOTREMILJONER KRONOR)

- De i kassaflödesanalyserna bedömda direktavkastningskraven (som underlag för restvärdet och kalkylräntan) är inom intervallet 6,15 – 7,50 %. Detta motsvarar en initial genomsnittlig direktavkastning om 6,48 %.
- Det bedömda marknadsvärdet för förvaltningsobjekten är om ca 3 650 – 7 400 kr/m², med ett genomsnitt kring 4 939 kr/ m².

Stockholm, 2020-11-16

Nordier Property Advisors AB

Fabian Malm
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Nordier
Property
Advisors

DEFINITIONER

”Logistea eller Bolaget” avser Logistea AB (publ), org.nr 556627-6241

”Koncernen” avser den koncern i vilken Logistea AB (publ) är moderbolag

”Nasdaq Stockholm” avser Nasdaq Stockholm AB eller den marknadsplats Nasdaq Stockholm bedriver

”Euroclear” avser Euroclear Sweden AB, org.nr 556112-8074

”EUR”, ”USD”, ”SEK” avser euro, amerikanska dollar och svenska kronor

”T”, ”M” avser tusen, miljoner

ADRESSER

BOLAGET

Logistea AB (publ)

Kornhamnstorg 6

111 27 Stockholm

Tel +46 8 522 285 00

www.logistea.se

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Walthon Advokater AB

Stureplan 4a

114 35 Stockholm

BOLAGETS REVISOR

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Torsgatan 21

113 21 Stockholm

VÄRDEPAPPERSCENTRAL

Euroclear Sweden AB

Regeringsgatan 65

Box 7822, 103 97 Stockholm