

# LOGISTEA

## Inbjudan till teckning av aktier i Logistea AB (publ)

**NOTERA ATT TECKNINGSRÄTTERNA FÖRVÄNTAS HA ETT EKONOMISKT VÄRDE.**

För att inte teckningsrätternas värde ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna nya aktier senast den 11 september 2023, eller
- avyttra de erhållna teckningsrätterna som inte avses utnyttjas för teckning av nya aktier senast den 6 september 2023.

Observera att det även är möjligt att anmäla sig för teckning av nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter och att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav med depå hos bank eller annan förvaltare ska kontakta sin bank eller förvaltare för instruktioner om hur teckning och betalning ska ske.

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

Nordea

Swedbank 

## VIKTIG INFORMATION

För definitioner av vissa termer som används i detta prospekt, se "Vissa definitioner" på sida 65.

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av den förestående nyemissionen i Logistea AB (publ), org.nr 556627-6241, ("Logistea" eller "Bolaget"), om högst 5 512 017 stam A aktier och 64 223 022 stam B aktier som emitteras med företrädesrätt för befintliga aktieägare ("Företrädesemissionen" eller "Erbjudandet").

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. Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen.

För Prospektet och Erbjudandet enligt Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet, Företrädesemissionen och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Logistea har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige.

Erbjudandet och 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 handling 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](http://www.logistea.se) och kommer även att finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats [www.fi.se](http://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 Storbritannien

Detta Prospekt distribueras och riktas endast till (i) personer utanför Storbritannien eller (ii) personer som har professionell erfarenhet av verksamhet som rör investeringar och som faller inom definitionen av "professionella investerare" i artikel 19(2) i den brittiska

Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Ordern") eller (iii) är personer som omfattas av artikel 49(2)(a) till (d) ("high net worth companies, unincorporated associations etc.") i Ordern, eller (iv) certifierade individer med hög nettovärdemogenhet och certifierade och självcertifierade sofistikerade investerare som avses i artiklarna 48, 50 respektive 50A i Ordern eller (v) personer till vilka detta Prospekt lagligen kan tillhandahållas (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer"). Alla investeringar som detta Prospekt avser är endast tillgängliga för och kommer endast att rikta sig och distribueras till relevanta personer. Personer som inte är relevanta personer ska inte vidta några åtgärder baserat på detta Prospekt och inte heller agera eller förlita sig på det.

### 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 utöna, 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. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i detta Prospekt reviderats eller granskats av en revisor.

# Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Risikfaktorer	9
Inbjudan till teckning av aktier i Logistea	15
Bakgrund och motiv	16
Villkor och anvisningar	17
Verksamhetsbeskrivning	22
Marknadsöversikt	27
Kapitalstruktur och annan finansiell information	32
Proformaredovisning	34
Revisorsrapport över proformaredovisning	42
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	44
Aktiekapital och ägarförhållanden	50
Legala frågor och kompletterande information	54
Värderingsintyg	58
Vissa definitioner	65
Adresser	66

## Erbjudandet i sammandrag

### Företrädesrätt

För varje befintlig stam A respektive stam B aktie som innehas på avstämningsdagen erhåller innehavaren en (1) teckningsrätt. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att teckna nya stam A aktier respektive stam B aktier i Logistea varvid två (2) teckningsrätter av stam A respektive stam B ger rätt till teckning av en (1) ny stam A aktie respektive stam B aktie.

### Teckningskurs

6,25 kronor per stam A respektive stam B aktie.

#### Stam A aktien

Kortnamn: LOGI A

ISIN-kod: SE0017131329

ISIN-kod TR A: SE0020845220

ISIN-kod BTA A: SE0020845238

#### Stam B aktien

Kortnamn: LOGI B

ISIN-kod: SE0017131337

ISIN-kod TR B: SE0020845246

ISIN-kod BTA B: SE0020845253

### Viktiga datum 2023

#### Avstämningsdag för deltagande i

#### Företrädesemissionen

24 augusti 2023

#### Teckningsperiod

28 augusti – 11 september 2023

#### Handel med teckningsrätter

28 augusti – 6 september 2023

#### Handel med BTA

28 augusti – 20 september 2023

#### Offentliggörande av preliminärt utfall

Omkring den 12 september 2023

#### Offentliggörande av slutligt utfall

Omkring den 14 september 2023

# Sammanfattning

## Inledning och varningar

**Värdepapperens namn och ISIN-kod** Stam A aktier med ISIN-kod SE0017131329 och kortnamn (ticker) LOGI A.  
Stam B aktier med ISIN-kod SE0017131337 och kortnamn (ticker) LOGI B.

**Emittentens namn, kontaktuppgifter och LEI-kod.** Logistea AB (publ)  
Org.nr 556627-6241  
Kontor: Ingmar Bergmans gata 4, 114 34 Stockholm, Sverige  
Telefon: +46 (0)70 591 15 45  
Hemsida: [www.logistea.se](http://www.logistea.se)  
LEI-kod: 549300ZSB0ZCKM1SL747

**Uppgifter om behörig myndighet som godkänt Prospektet** Prospektet har granskats och godkänts av Finansinspektionen i egenskap av behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129.  
Finansinspektionen  
Besöksadress: Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm  
Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm  
E-post: [finansinspektionen@fi.se](mailto:finansinspektionen@fi.se)  
Hemsida: [www.fi.se](http://www.fi.se)

**Datum för godkännande** Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 23 augusti 2023.

**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.

## Nyckelinformation om emittenten

### Vem är emittent av värdepapperen?

**Emittentens hemvist, juridiska form och lagstiftning** Bolagets företagsnamn och handelsbeteckning är Logistea AB (publ). Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades och registrerades i Sverige den 19 april 2002 enligt svensk lagstiftning. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget har org.nr 556627-6241 och LEI-kod 549300ZSB0ZCKM1SL747. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

**Emittentens huvudverksamhet** Logistea är ett fastighetsbolag med fokus på lager, logistik och lätt industri. Sedan slutet av 2019 har Bolaget selektivt förvärvat och utvecklat lager- och logistikfastigheter i attraktiva logistiklägen i Sverige. Per den 30 juni 2023 uppgick Bolagets fastighetsbestånd till 68 fastigheter med en total uthyrbar area om 563 524 kvm uppgående till ett totalt fastighetsvärde om 4,9 mdkr.

**Emittentens större aktieägare** Informationen om större aktieägare nedan är baserad på ägardata per 30 juni 2023 och inkluderar för Bolaget kända förändringar i tiden fram till dagen för Prospektet.  
Slättö är Bolagets största aktieägare med cirka 19,3 procent av kapitalet och cirka 21,8 procent av antalet röster i Bolaget. Slättö kan till följd av sitt stora innehav utöva ett betydande inflytande över Logistea i vissa frågor, exempelvis vid val till styrelsen där den person som har fått flest röster anses vald.

**Emittentens större aktieägare, forts.**

Nedanstående tabell visar Bolagets tio största aktieägare inklusive de aktieägare som enligt Bolagets kännedom, direkt eller indirekt, har ett innehav motsvarande fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget.

Ägare	Stam A aktier	Stam B aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Slättö Value Add I	2 790 033	24 091 425	19,3	21,8
Dragfast AB	3 176 770	4 000 000	5,1	15,0
Nordika Fastigheter	1 455 643	16 960 379	13,2	13,2
M2 Asset Management AB	434 226	11 233 282	8,4	6,5
Stefan Hansson direkt och via bolag	614 787	6 995 921	5,5	5,5
Phoenix Insurance Ltd.	–	7 787 705	5,6	3,3
Karlskoga Industrifastighets AB	20 000	6 500 000	4,7	2,8
Kattvik Financial Services AB	51 223	4 435 461	3,2	2,1
Avere Fastigheter AB	267 917	1 205 785	1,1	1,6
Christian Knutsson	169 703	1 725 000	1,4	1,4
<b>Totalt 10 största aktieägare</b>	<b>8 980 302</b>	<b>84 934 958</b>	<b>67,3</b>	<b>73,2</b>
Övriga	2 043 733	43 511 086	32,7	26,8
<b>Total</b>	<b>11 024 035</b>	<b>128 446 044</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Källa: Euroclear och aktieägarna själva

**Emittentens styrelse och ledande befattningshavare**

Av tabellen nedan framgår medlemmarna i Logisteas styrelse per dagen för detta Prospekt.

Namn	Befattning
Patrik Tillman	Ordförande
Sanja Batljan	Ledamot
Erik Dansbo	Ledamot
Jonas Grandér	Ledamot
Stefan Hansson	Ledamot
Anneli Lindblom	Ledamot

Av tabellen nedan framgår medlemmarna i Logisteas koncernledning per dagen för detta Prospekt.

Namn	Befattning
Niklas Zuckerman	VD
Anders Nordvall	Vice VD & Transaktionschef
Maléne Broman	Förvaltningschef
Michela Westin	Bolagsjurist
Philip Löfgren	CFO
Tobias Löfstedt	Finans- och affärsutvecklingschef

**Emittentens revisor**

Bolagets revisor är sedan årsstämman 2022 Ernst & Young Aktiebolag, som vid årsstämman 2023 omvaldes för tiden intill slutet av årsstämman 2024. Huvudansvarig revisor är Gabriel Novella (född 1982). Gabriel Novella är auktoriserad revisor och medlem i FAR. För tiden mellan årsstämman 2020 och årsstämman 2022 var Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB Bolagets revisor med Tobias Strähle (född 1977), auktoriserad revisor och medlem i FAR, som huvudansvarig revisor. Ernst & Young Aktiebolags adress är Box 7850, 103 99 Stockholm och Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB:s adress är 113 97 Stockholm.

**Finansiell nyckelinformation för emittenten****Finansiell nyckelinformation i sammandrag****Resultaträkning i sammandrag**

Mkr	1 jan – 31 dec 2022 Reviderad <sup>1)</sup>	1 jan – 31 dec 2021 Reviderad <sup>2)</sup>	1 jan – 30 juni 2023 Ej reviderad <sup>3)</sup>
Hysesintäkter	257	93	178
Driftnetto	186	65	138
Förvaltningsresultat	73	18	52
Periodens resultat	318	293	14

1) Informationen är hämtad från Logisteas reviderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2022.

2) Informationen är hämtad från Logisteas reviderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2021.

3) Informationen är hämtad från Logisteas ej reviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2023.

**Rapport över finansiell ställning i sammandrag**

Mkr	31 dec 2022 Reviderad <sup>1)</sup>	1 jan – 31 dec 2021 Reviderad <sup>2)</sup>	1 jan – 30 juni 2023 Ej reviderad <sup>3)</sup>
Summa tillgångar	4 815	2 911	5 107
Summa eget kapital	1 864	1 049	2 114

1) Informationen är hämtad från Logisteas reviderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2022.

2) Informationen är hämtad från Logisteas reviderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2021.

3) Informationen är hämtad från Logisteas ej reviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2023.

**Rapport över kassaflöden i sammandrag**

Mkr	1 jan – 31 dec 2022 Reviderad <sup>1)</sup>	1 jan – 31 dec 2021 Reviderad <sup>2)</sup>	1 jan – 30 juni 2023 Ej reviderad <sup>3)</sup>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76	–5	70
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–682	–493	–104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	440	658	11

1) Informationen är hämtad från Logisteas reviderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2022.

2) Informationen är hämtad från Logisteas reviderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2021.

3) Informationen är hämtad från Logisteas ej reviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2023.

**Finansiell  
proformaredovisning i  
sammandrag**

**Proformaredovisning**

Under räkenskapsåret 2022 har Logistea genomfört, och tillträtt, totalt 25 bolagsförvärv och därigenom 29 fastigheter. Den 22 december 2022 meddelade Logistea att det ingått avtal om förvärv av fastigheterna Partille Lexby 11:242 samt Partille Lexby 11:14 med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 292 mkr. Transaktionen inkluderar en kvittningsemission motsvarande totalt 234,8 mkr.

Mot bakgrund av att de genomförda förvärven samt emissionen, som utgör en integrerad del av transaktionen med Nordika avseende fastigheterna Partille Lexby 11:242 och 11:14, har inneburit en väsentlig påverkan på Logisteas resultat och finansiella ställning, presenteras en proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2022 till och med 31 december 2022 samt en proformabalansräkning per 31 december 2022, där nyemissionen och förvärven illustreras i proformaredovisningen.

**Nyckelposter i Logisteas proformaresultaträkning**

Mkr	Tillträdade förvärv och avyttringar under år 2022				Signade förvärv under år 2022 med planerade tillträden år 2023				
	Reviderad koncern IFRS 1 jan–31 dec 2022	Oreviderad förvärvsjusteringar 1 jan– tillträdesdag	Oreviderad justeringar avs finansiella poster 1 jan– tillträdesdag Not 1, 3	Oreviderad IFRS-justeringar 1 jan– tillträdesdag Not 2, 3	Oreviderad Proforma IFRS 1 jan– 31 dec 2022 (delsumma)	Oreviderad förvärvsjusteringar 1 jan– 31 dec 2022	Oreviderad justeringar avs finansiella poster 1 jan– 31 dec 2022 Not 1, 3	Oreviderad IFRS-justeringar 1 jan– 31 dec 2022 Not 2, 3	Oreviderad Proforma IFRS 1 jan– 31 dec 2022
Hysesintäkter	257,3	58,9	–	–	316,2	22,6	–	–	338,8
Driftnetto	186,2	39,2		4,5	229,9	5,6		8,3	243,9
Förvaltningsresultat	72,9	38,3	–9,8	4,5	105,9	–1,5	–0,5	8,3	112,2
Periodens resultat	317,9	31,1	–7,8	3,6	344,8	–1,5	–0,4	6,6	349,5

**NOTER**

**1) Finansnetto**

Finansiella kostnader har beräknats som om förvärven genomförts den 1 januari 2022. Räntekostnaderna har baserats på det upplånade kapital som lånades på tillträdesdagen multiplicerat med långivarens faktiska ränta vid varje kvartals ingång. Totalt har detta inneburit en justering av räntekostnaderna för Logistea om 15 mkr. Således har de finansiella kostnaderna som bokförts i de förvärvade bolagen ersatts av den faktiska finansieringskostnad som förelegat om Logistea varit ägare till bolagen under hela 2022. De nya räntekostnaderna bedöms ha en kontinuerlig inverkan på bolagen, men räntenivåer kan variera över tid.

**2) Avskrivningar**

De förvärvade bolagens redovisning är upprättad enligt antingen K3 eller K2, innebärande att avskrivningar redovisas i resultaträkningen. Vid konvertering av de förvärvade bolagens redovisning till IFRS, har avskrivningar avseende byggnader motsvarande 12,8 mkr återlagts. Justeringen bedöms vara av engångskaraktär.

**3) Skatt**

Skatt på genomförda proformajusteringar har beräknats med en skattesats om 20,6 procent. Totalt har det inneburit en justering av skatt med –7,7 mkr. Justering avseende aktuell skatt uppgår till –5 mkr och justering avseende uppskjuten skatt uppgår till –2,7 mkr vilken bedöms vara av engångskaraktär.

**Nyckelposter i Logisteas proformabalansräkning per den 31 december 2022**

Mkr	Fastighets AB Lexby signerad 2022-12-22 tillträde 2023-01-31					
	Reviderad koncern IFRS 31 dec 2022	Oreviderad Förvärvsjusteringar	Oreviderad Proforma-justeringar Not 1	Oreviderad upplåning Not 2	Oreviderad Aktieemission Not 3	Oreviderad Proforma IFRS 31 dec 2022
Summa tillgångar	4 814,8	167,8	73,3	160,0		5 215,9
Summa eget kapital och skulder	4 814,8	167,8	73,3	160,0		5 215,9

**NOTER**

**1) Oreviderade proformajusteringar**

Samtliga av de oreviderade proformajusteringarna i balansräkningen är hänförliga till förvärvet av Fastighets AB Lexby, med de två fastigheterna i Partille, som tillträdes den 31 januari 2023. Den oreviderade proformajusteringen består av skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärdet för fastigheterna om 127,8 mkr, totalt uppgår anskaffningsvärdet för fastigheten till 284,5 mkr. Erlagd likvid i samband med förvärvet uppgår till 54,6 mkr och de långfristiga skulderna, som refinansieras i nästa kolumn, uppgår till 160 mkr.

**2) Oreviderad upplåning**

Förvärvet av Fastighets AB Lexby refinansierades med en räntebärande kreditsskuld om 160 mkr.

**3) Oreviderad aktieemission**

I samband med nämnt förvärv emitterades aktier i syfte att kvitta den säljarvers som upprättades på tillträdesdagen, den 31 januari 2023. Totala emissionsbeloppet som påverkade det egna kapitalet samt kortfristiga skulder motsvarar 234,8 mkr.

**Specifika nyckelrisker för emittenten**

**Väsentliga riskfaktorer  
specifika för emittenten**

**Logisteas verksamhet påverkas av det allmänna konjunkturläget och de demografiska trenderna på Logisteas marknader**

Logistea är ett svenskt fastighetsbolag som fokuserar på lager, logistik och lätt industri och påverkas i flera avseenden av makroekonomiska faktorer såsom global och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, trender i konsumtionsbeteende, produktionstakt för nya fastigheter samt inflation och räntenivå i Sverige. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på logistik- och industrifastigheter och inverkar följaktligen på Logisteas uthyrningsgrad och hyresnivåer. Vidare påverkas Logisteas kostnader för finansiering och möjligheter till refinansiering av rådande konjunktur- och ränteläge. Om konjunktturen försämras kan därmed värdet på, och hyresintäkterna från Logisteas fastighetsbestånd, samt Logisteas resultat och finansiella ställning komma att försämrans.

### Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten, forts.

#### Logisteas fastighetsbestånd kan komma att sjunka i värde

Per den 30 juni 2023 ägde Logistea 68 fastigheter. Fastighetsbeståndet redovisas i balansräkningen till verkligt värde och förändringarna redovisas i resultaträkningen. Logisteas finansiella ställning och resultat är därmed exponerade mot förändringar i fastigheternas värde. Logisteas bokförda fastighetsvärden uppgick per den 30 juni 2023 till 4 918 mkr, motsvarande 96,3 procent av Logisteas totala tillgångar per samma datum. En förändring av fastighetsbeståndets bokförda värde med +/- 5 procent skulle således medföra en resultatpåverkan före skatt om +/- 245,9 mkr och efter skatt om +/- 198,42 mkr.

#### Logistea bedriver verksamhet på en konkurrensutsatt marknad och kan misslyckas med att konkurrera på ett effektivt sätt

Logistea är verksam inom fastighetsbranschen med inriktning på fastigheter inom logistik, lager och lätt industri. Branschen präglas av betydande konkurrens från andra fastighetsbolag med liknande inriktning, bland annat Castellum, Catena, SLP och Sagax. Logisteas konkurrenskraft är bland annat beroende av förmågan att förvärva relevanta fastigheter i attraktiva lägen, att attrahera och behålla hyresgäster samt kvalificerad personal, samt att förtutse trender och behov för nuvarande och framtida hyresgäster och att snabbt anpassa sig till rådande och kommande marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Logistea om hyresgäster, baserat på bland annat fastighetsläge, hyresnivå, storlek, tillgänglighet och kvalitet, kundnöjdhet samt Logisteas renommé. Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Logistea och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till finansiering och potentiella förvärvsobjekt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna.

#### Logistea är exponerat mot hyresrelaterade risker och bortfall av hyresintäkter

Logistea är beroende av hyresintäkter vilka påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager, logistik och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju större koncentration till enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. De tre respektive tio största hyresgästerna stod per den 30 juni 2023 för cirka 13,1 respektive 30,6 procent av Logisteas totala kontraktsvärde, med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 10,6 år respektive 8,8 år. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden för Bolagets samtliga hyresavtal uppgick per den 30 juni 2023 till 7,5 år. Det finns en risk att Logisteas större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, och att Logistea inte hittar nya hyresgäster, vilket kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser, samt ökade driftkostnader för till exempel el, vatten, värme och fastighetsskatt, vilka tidigare helt eller delvis täckts av Bolagets hyresgäster.

Om hyresgäster underlåter att förnya eller förlänga sina hyresavtal när de löper ut, eller underlåter att betala överenskomna hyror i tid eller på annat sätt underlåter att fullgöra sina åtaganden, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Logisteas resultat och finansiella ställning. Det finns vidare en risk att en eller flera hyresgäster hamnar på obestånd och därmed inte förmår erlagga avtalad hyra och andra ersättningar i tid, eller att hyresgäster ställer in betalningar till Logistea av andra skäl. Vid en sådan utveckling föreligger en risk för att Logistea inte kan erhålla betalning i enlighet med hyresavtalen samt att uthyrningsbara yta inte kan hyras ut på nytt på för Logistea lika fördelaktiga villkor, vilket kan medföra att Logisteas resultat minskar och/eller att värdet på fastigheterna sjunker.

#### Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter

Logisteas finansiering består primärt av eget kapital samt räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av banklån samt obligationslån. Per den 30 juni 2023 uppgick Logisteas räntebärande nettoskuld till 2 595 mkr inklusive periodiserade finansiella kostnader. Av de räntebärande skulderna var 1 945 mkr långfristiga och 679 mkr kortfristiga skulder. Banklånen är säkerställda genom Logisteas fastigheter och dotterbolag. Logistea har även utfärdat garantier för vissa lån. Logisteas kreditavtal innehåller sedvanliga begränsningar, åtaganden och garantier avseende de bolag inom koncernen som är parter till kreditavtalen och deras tillgångar. Kreditavtalen innehåller även begränsningar avseende bland annat rätten att ta upp ytterligare lån, att ställa ytterligare säkerheter samt begränsningar avseende aktieutdelningar i vissa av Logisteas dotterbolag. Kreditavtalen innehåller även åtaganden om att Logistea och dess dotterbolag ska uppfylla vissa finansiella nyckeltal (avseende bland annat räntetäckningsgrad och belåningsgrad).

En del av Logisteas kreditavtal innehåller också kontrollägarbestämmelser (s.k. change of control). Om Logistea 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 Logistea 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 Logisteas förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser och följaktligen försämra Logisteas förmåga att fortsätta bedriva verksamheten.

#### Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk är risken för att nödvändig finansiering inte kan erhållas alternativt endast kan erhållas till ofördelaktiga villkor eller till väsentligt ökade kostnader för befintlig eller ny upplåning. Per den 30 juni 2023 uppgick Logisteas genomsnittliga kapitalbindning till 2,2 år. Logisteas förmåga att framgångsrikt refinansiera sina utestående skuldförpliktelser vid förfall beror på kapitalmarknadens villkor och Logisteas finansiella ställning vid tidpunkten för refinansieringen. Om Logisteas belåningsgrad går upp eller kreditgivare av andra orsaker anser att Logisteas kreditvärdighet försämras, kan det ha en negativ påverkan på Logisteas tillgång till finansieringskällor och finansiering på attraktiva villkor, vilket skulle medföra en högre finansieringskostnad för Logistea. Dessutom kan utvecklingen på kreditmarknaden, såsom försämring av de totala finansiella marknaderna eller en försämring av det allmänna konjunktur- och ränteläget, påverka Logisteas tillgång till finansiering.

### Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten, forts.

#### Risker relaterade till fluktuerande och stigande räntenivåer

Logisteas verksamhet finansieras med eget kapital samt genom upplåning från kreditinstitut. Räntekostnader för sådan finansiering är Bolagets största löpande kostnad och Bolagets ränterisk har förändrats i takt med att styrräntan har ökat under 2022 och 2023. Per den 30 juni 2023 uppgick Logisteas långfristiga räntebärande skulder till 1 945 mkr och Logisteas kortfristiga räntebärande skulder till 679 mkr och under perioden 1 januari 2023 – 30 juni 2023 erlades 67,5 mkr i ränta. Även om Logistea har som policy att ingå räntesäkringstransaktioner för att minska sin exponering mot rörlig ränta kan ökade räntor få en negativ effekt på Logisteas resultat och kassaflöden. För det fall Logisteas genomsnittliga ränta skulle stiga en (1) procentenhet, skulle det, baserat på lånestruktur per den 30 juni 2023, motsvara 26 mkr i årliga ökade räntekostnader. Det tidigare historiskt låga ränteläget i Sverige och resten av EU har vidare haft en betydande inverkan på fastighetsmarknaden och har lett till låga avkastningskrav och höga värderingar av fastigheter, vilket påverkas av de räntehöjningar som skett i Sverige och omvärlden under senare tid. En ökning av räntenivåerna medför en risk för negativ effekt på värderingen av Logisteas fastighetsbestånd och Logistea kan behöva redovisa förluster i resultaträkningen på grund av marknadsvärdejusteringar, med motsvarande minskning i balansräkningen.

## Nyckelinformation om värdepapperen

### Värdepapperens viktigaste egenskaper

**Värdepapperstyp, kategori och ISIN** Erbjudandet avser stam A aktier med ISIN-kod SE0017131329 och stam B aktier med ISIN-kod SE0017131337 i Logistea AB (publ), org.nr 556627-6241. Kortnamn (ticker) för aktierna är LOGI A för stam A aktier och LOGI B för stam B aktier.

**Värdepapperens valuta, valör, nominella värde och antal emitterade värdepapper** Aktierna är denominerade i svenska kronor. Logisteas registrerade aktiekapital uppgår per dagen för detta Prospekt till 69 735 039,50 kronor, fördelat på 1 39 470 079 aktier, varav 11 024 035 stam A och 128 446 044 stam B aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,5 kronor. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda.

**Rättigheter förenade med värdepapperen** Aktierna i Logistea har emitterats i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och de rättigheter som är förenade med aktier som är emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag. Det föreligger inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta Bolagets aktier.

Bolaget kan ge ut aktier av fyra aktieslag, stam A, stam B, stam D samt preferensaktier. Varje stam A aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma, medan varje stam B, stam D 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. Per dagen för Prospektet har Bolaget inte emitterat aktier av andra slag än stam A och stam B aktier.

Om Logistea upplöses ska preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp om 400 kronor, 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 kronor per aktie. Per dagen för Prospektet har inte några preferensaktier eller stam D aktier emitterats.

Stam A och stam B aktier som emitteras genom Erbjudandet ger rätt till utdelning i enlighet med bolagsordningen och från och med den avstämningsdag för utdelning på stam A respektive stam B aktier som infaller efter det att de nyemitterade aktierna registrerats av Bolagsverket och Euroclear.

#### 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 två (2) 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 förda aktieboken. Om utdelningen per stam D aktie understiger två (2) kronor ska utdelningsbegränsningen om två (2) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) kronor. Utbetalning av utdelning avseende stam A och stam B aktier ska göras i antingen en betalning eller i fyra lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagar ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars. 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 per preferensaktie av ett belopp om 35 kronor, med kvartalsvis utbetalning om 8,75 kronor per preferensaktie, på sätt som närmare föreskrivs i bolagsordningen. Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier ska ske kvartalsvis i efterskott i kronor varvid en fjärdedel av preferensutdelningen ska betalas ut vid varje utbetalningsdag. Utbetalningsdagar ska vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. 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 beräknat på så sätt som framgår av bolagsordningen, innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.



<b>Utdelningspolicy</b>	Logisteas styrelses målsättning är att årligen föreslå årsstämman att fatta beslut om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets vinst. Styrelsen avser att under de närmaste åren prioritera tillväxt framför utdelning, vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning till stamaktieägare.
-------------------------	---

## Var kommer värdepappren att handlas?

<b>Plats för handel</b>	Bolagets stam A och stam B aktier är upptagna till handel på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm, med kortnamnen LOGI A respektive LOGI B. Stam A och stam B aktier som emitteras genom Erbjudandet kommer också att upptas till handel på Nasdaq Stockholm.
-------------------------	---

## Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren och Erbjudandet?

<b>Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepappren och Erbjudandet</b>	<p><b>Aktiekursen kan vara volatil och det finns en risk att det vid var tid inte finns en aktiv och likvid marknad för handel i Logisteas aktier</b></p> <p>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 på Nasdaq Stockholm. Under perioden 1 januari 2023 – 30 juni 2023 har stängningskursen för Logisteas stam A respektive stam B aktie uppgått till som lägst 10,0 kronor respektive 10,9 kronor och som högst 22,1 kronor respektive 15,4 kronor. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil. Priset på Logisteas aktier är bland annat beroende av utvecklingen av Logisteas verksamhet, resultat och finansiella ställning, hur väl Logistea 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 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.</p>
---	---

### Risker relaterade till utspädning

Aktieägare som avstår från att utnyttja alla eller några av sina teckningsrätter för att teckna nya aktier i Företrädesemissionen kommer att bli innehavare av en minskad andel av Logisteas aktiekapital, respektive röstandel, till följd av att det totala antalet aktier och röster i Bolaget kommer att öka vid tilldelning av nya aktier i Företrädesemissionen. Företrädesemissionen medför vid full teckning att antalet aktier i Bolaget ökar från 139 470 079 aktier till 209 205 118 aktier. Utspädningseffekten för de aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen uppgår till cirka 33 procent av totala antalet aktier och röster efter genomförandet av Företrädesemissionen.

Framtida emissioner av aktier eller andra instrument i Logistea kan leda till en ytterligare 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, kvittningsemissioner eller riktade kontantemissioner. Bolaget har historiskt sett genomfört flera kapitalanskaffningar genom emissioner av aktier, varav några har skett med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, samt genomfört andra emissioner, inklusive emissioner av nya stam A och stam B aktier, som betalning vid fastighetsförvärv och har per datumet för Prospektet åtaganden om att betala tilläggsköpeskillingar motsvarande 15,6 mkr i nyemitterade aktier. Bolaget kan även i framtiden besluta om sådana emissioner vilka kan leda till ytterligare utspädning för befintliga aktieägare.

### Avyttring av aktier från befintliga aktieägare, eller en uppfattning om att sådan avyttring kan komma att ske, kan leda till att aktiekursen sjunker

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 erbjudandet

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

<b>Allmänna villkor</b>	<p>I Företrädesemissionen äger i första hand befintliga aktieägare rätt att teckna nya aktier av samma aktieslag som de förut äger. Erbjudandet omfattar högst 5 512 017 stam A aktier och 64 223 022 stam B aktier.</p> <p>Pris: Teckningskursen i Erbjudandet uppgår till 6,25 kronor per aktie oavsett aktieslag.</p> <p>Företrädesrätt: Den som på avstämningsdagen den 24 augusti 2023 är registrerad som ägare av stam A aktie med ISIN-kod SE0017131329 och stam B aktie med ISIN-kod SE0017131337 i den av Euroclear förda aktieboken för Logistea, äger företrädesrätt att teckna nya stamaktier i Företrädesemissionen i förhållande till det på avstämningsdagen registrerade innehav av stam A aktier respektive stam B aktier (primär företrädesrätt). För varje innehavd stam A aktie respektive stam B aktie, erhåller aktieägare en (1) teckningsrätt av stam A respektive stam B. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna aktier, varvid två (2) teckningsrätter av stam A respektive stam B ger rätt till teckning av en (1) ny stam A aktie respektive stam B aktie. Nya stamaktier som inte tecknas</p>
-------------------------	--

### Allmänna villkor, forts.

med primär företrädesrätt erbjuds samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Vid försäljning av teckningsrätt (primär företrädesrätt) övergår även den subsidiära företrädesrätten till den nya innehavaren av teckningsrätten. Tilldelning av aktier som tecknas utan stöd av teckningsrätter ska därmed i första hand ske till de som tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om de var stamaktieägare på avstämningsdagen eller inte, och vid överteckning, pro rata i förhållande till det antal aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter. I den mån denna fördelning inte kan ske, ska fördelningen ske genom lottning. I andra hand ska tilldelning ske till övriga som anmält intresse av att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter och, vid överteckning, pro rata i förhållande till deras anmälda intresse, och i den mån denna fördelning inte kan ske, ska fördelningen ske genom lottning. I tredje hand ska tilldelning ske till emissionsgaranterna i enlighet med lämnade garantiåtaganden.

Teckningsperiod: Teckning av nya stamaktier ska ske under tiden från och med den 28 augusti 2023 till och med den 11 september 2023. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningsperioden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande så snart som möjligt efter att ett sådant beslut har fattats och senast den 11 september 2023.

Handel med teckningsrätter: Handel med teckningsrätter av stam A respektive stam B äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 28 augusti 2023 till och med den 6 september 2023 under beteckning LOGI TR A respektive LOGI TR B.

Handel med BTA: Handel med BTA avseende stamaktier tecknade med stöd av teckningsrätter beräknas äga rum på Nasdaq Stockholm från och med den 28 augusti 2023 till och med den 20 september 2023.

### Utspänningseffekt

För de aktieägare som avstår från att delta i Erbjudandet uppstår en utspänningseffekt om högst cirka 33 procent av kapitalet och 33 procent av rösterna i Bolaget av det totala antalet aktier och röster efter genomförandet av Företrädesemissionen.

### Kostnader för Erbjudandet

Bolagets totala kostnader för Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 14 mkr. Courtaget utgår ej.

### Varför upprättas detta Prospekt?

#### Motiv och användning av emissionslikvid

Logistea är ett fastighetsbolag med fokus på lager, logistik och lätt industri. Sedan slutet av 2019 har Bolaget selektivt förvärvat lager- och logistikfastigheter i attraktiva logistiklägen i Sverige. Den förändrade makroekonomiska miljön med högre räntor och högre inflation har under senare tid förändrat utsikterna för fastighetsmarknaden i Sverige och ökat finansieringskostnaderna. Logistea har därför under de senaste månaderna eftersträvat att ytterligare stärka finansieringssituationen för att säkerställa en ökad stabilitet i den turbulenta räntemarknaden. Per den 30 juni 2023 hade Logistea en räntebindning på 2,3 år och en kapitalbindning på 2,2 år. Efter att Logistea genomfört återköp om totalt 116 mkr av Bolagets obligationslån, med förfall i oktober 2024, uppgår utestående obligationslån till 384 mkr, motsvarande cirka 15 procent av utestående räntebärande skuld.

I syfte att fortsatt möjliggöra för Bolagets tillväxtstrategi och i god tid hantera kommande skuldförfall i Bolagets utestående obligationslån, har styrelsen i Logistea, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 5 maj 2023, beslutat att genomföra en företrädesemission till befintliga aktieägare om 5 512 017 nya stam A aktier till en kurs om 6,25 kronor per aktie och högst 64 223 022 nya stam B aktier till en kurs om 6,25 kronor per aktie. Företrädesemissionen kommer att tillföra Logistea cirka 436 mkr före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 14 mkr inklusive garantiersättning. Företrädesemissionen kommer även ge Bolaget en bättre position att förlänga de krediter om 590 mkr som förfaller till betalning i mars 2024. Nettoemissionslikviden om högst cirka 422 mkr avses i första hand att användas för att hantera kommande skuldförfall i Bolagets utestående obligationslån om 384 mkr på det sätt som Logistea bedömer är mest fördelaktigt. Sådana åtgärder för att hantera kommande skuldförfall kan innefatta erbjudande om återköp eller inlösen av obligationslånet, där utfallet av ett eventuellt erbjudande kan påverka hur mycket av nettoemissionslikviden som används. I andra hand avses nettoemissionslikviden användas till framtida fastighetsförvärv inom lager, logistik och lätt industri i enlighet med Bolagets tillväxtstrategi samt värdeskapande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

#### Teckningsförbindelser och garantiåtaganden

Vissa av Logisteas största aktieägare Slättö, Nordika, M2 Asset Management AB, Phoenix Insurance Ltd., Dragfast AB, Kattvik Financial Services AB och Stefan Hansson direkt och via bolag har åtagit sig att teckna hela eller delar av sina sina respektive pro rata-andelar motsvarande cirka 50 procent av Företrädesemissionen.

Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsförbindelserna garanteras av Nordika och Slättö samt en mindre del som garanteras av M2 Asset Management AB utöver dess teckningsåtagande. Garantiersättning om två procent av det maximala garantiåtagandet, med avdrag för belopp motsvarande lämnade teckningsförbindelser, utgår i samband med garantiåtagandet, motsvarande totalt cirka 4,4 mkr. Varken garantiåtaganden eller teckningsförbindelser är säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller på annat sätt. Följaktligen finns det risk att en eller flera berörda parter helt eller delvis inte kommer att kunna uppfylla sina respektive åtaganden.

Befintliga teckningsförbindelser och garantiåtaganden summeras till cirka 436 mkr, motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen.

#### Intressekonflikter

Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("**Nordea**") och Swedbank AB (publ) ("**Swedbank**") är finansiella rådgivare till Logistea i samband med Företrädesemissionen. Nordea och Swedbank är per dagen för detta Prospekt långgivare till Bolaget och har från tid till annan inom ramen för löpande verksamheten tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella-, investerings-, kommersiella-, och andra tjänster åt Logistea för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Nordea och Swedbank kommer också att erhålla ersättning från Bolaget för sin rådgivning i samband med Företrädesemissionen.

# Risikfaktorer

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer som anses väsentliga för Logisteas verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänförs till Logisteas bransch och marknader, verksamhet, legala risker, finansiella risker samt risker hänförliga till värdepapperen och Erbjudandet. Bedömningen av väsentligheten av riskfaktorerna är baserad på sannolikheten för deras förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen. 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.

## Risker relaterade till Logisteas bransch och marknad

### Logisteas verksamhet påverkas av det allmänna konjunkturläget och de demografiska trenderna på Logisteas marknader

Logistea är ett svenskt fastighetsbolag som fokuserar på lager, logistik och lätt industri och påverkas i flera avseenden av makroekonomiska faktorer såsom global och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, trender i konsumtionsbeteende, produktionstakt för nya fastigheter samt inflation och räntenivå i Sverige. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på logistik- och industrifastigheter och inverkar följaktligen på Logisteas uthyrningsgrad och hyresnivåer. Vidare påverkas Logisteas kostnader för finansiering och möjligheter till refinansiering av rådande konjunktur- och ränteläge. Om konjunkturen försämrars kan därmed värdet på, och hyresintäkterna från Logisteas fastighetsbestånd, samt Logisteas resultat och finansiella ställning komma att försämrars.

Fastighetsförvärv är vidare en viktig del av Logisteas löpande verksamhet och tillväxtstrategi (se vidare nedan under "*Logisteas verksamhet är exponerad mot transaktionsrelaterade risker*"). Under 2022 och början av 2023 har transaktionsmarknaden för fastigheter i Sverige försvagats jämfört med de föregående åren vilket kan kopplas till stigande ränteläge och osäkerhet kring en svagare konjunktur och höga byggkostnader, och sämre finansieringsförutsättningar. Det finns en risk att transaktionsmarknaden fortsätter att försvagas mot bakgrund av rådande konjunkturläge vilket skulle kunna få en negativ påverkan på Logisteas framtida tillväxtpotentialer.

Logistea bedömer sannolikheten för försämrade makroekonomiska förutsättningar, och konsekvenserna därav, som medel, med medel negativ effekt på Logisteas hyresintäkter, finansieringskostnader och portföljvärdering för det fall risken realiserar.

### Logisteas fastighetsbestånd kan komma att sjunka i värde

Per den 30 juni 2023 ägde Logistea 68 fastigheter. Fastighetsbeståndet redovisas i balansräkningen till verkligt värde och förändringarna redovisas i resultaträkningen. Logisteas finansiella ställning och resultat är därmed exponerade mot förändringar i fastigheternas värde. Logisteas bokförda fastighetsvärden uppgick per den 30 juni 2023 till 4 918 mkr, motsvarande 96,3 procent av Logisteas totala tillgångar per samma datum. En förändring av fastighetsbeståndets bokförda värde med +/- 5 procent skulle således medföra en resultatpåverkan före skatt om +/- 245,9 mkr och efter skatt om +/- 198,4 mkr.

På en fungerande kredit- och transaktionsmarknad påverkas värdet på 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. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd. Därutöver måste bolagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar fastighetsvärderingar och i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Logistea bedömer sannolikheten för en betydande nedgång i värdet på fastighetsbeståndet som låg men att det skulle kunna få en hög negativ inverkan på Logisteas finansiella ställning och resultat om en betydande nedgång i värdet på fastighetsbeståndet skulle aktualiseras.

### **Logistea bedriver verksamhet på en konkurrensutsatt marknad och kan misslyckas med att konkurrera på ett effektivt sätt**

Logistea är verksam inom fastighetsbranschen med inriktning på fastigheter inom logistik, lager och lätt industri. Branschen präglas av betydande konkurrens från andra fastighetsbolag med liknande inriktning, bland annat Castellum, Catena, SLP och Sagax. Logisteas konkurrenskraft är bland annat beroende av förmågan att förvärva relevanta fastigheter i attraktiva lägen, att attrahera och behålla hyresgäster samt kvalificerad personal, samt att förutse trender och behov för nuvarande och framtida hyresgäster och att snabbt anpassa sig till rådande och kommande marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Logistea om hyresgäster, baserat på bland annat fastighetsläge, hyresnivå, storlek, tillgänglighet och kvalitet, kundnöjdhet samt Logisteas renommé.

Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Logistea och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till finansiering och potentiella förvävsobjekt, 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. Vidare kan Logistea ha större behov av investeringar i sina fastigheter för att behålla konkurrenskraften i sitt fastighetsbestånd i förhållande till konkurrenterna.

Om Logistea inte lyckas konkurrera på ett tillfredsställande sätt kan det påverka hyresnivåer och vakansgrader och Logisteas intäkter kan minska, vilket i sin tur kan få en negativ inverkan på Logisteas verksamhet, resultat och finansiella ställning. Logistea bedömer sannolikheten för att Bolaget inte ska kunna konkurrera på ett effektivt sätt som låg, med en medel negativ effekt på Logisteas resultat och framtidsutsikter om risken realiserar.

### **Risker relaterade till Logisteas verksamhet**

#### **Logistea är exponerat mot hyresrelaterade risker och bortfall av hyresintäkter**

Logistea är beroende av hyresintäkter vilka påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager, logistik och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju större koncentration till enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. De tre respektive tio största hyresgästerna stod per den 30 juni 2023 för cirka 13,1 respektive 30,6 procent av Logisteas totala kontraktvärde, med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 10,6 år respektive 8,8 år. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden för Bolagets samtliga hyresavtal uppgick per den 30 juni 2023 till 7,5 år.

Det finns en risk att Logisteas större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, och att Logistea inte hittar nya hyresgäster, vilket kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser, samt ökade driftkostnader för till exempel el, vatten, värme och fastighetsskatt, vilka tidigare helt eller delvis täckts av Bolagets hyresgäster. Logisteas hyresgäster är vidare beroende av närhet till och

säkerställande av tillgänglighet till regionala godsflöden. Förändrade förutsättningar för motorvägar, järnväg, hamnar och flyg på grund av brist i underhåll, större skada eller politiska beslut kan påverka dessa godsflöden och därmed Logisteas uthyrningsgrad och hyresintäkter.

Om hyresgäster underlåter att förnya eller förlänga sina hyresavtal när de löper ut, eller underlåter att betala överenskomna hyror i tid eller på annat sätt underlåter att fullgöra sina åtaganden, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Logisteas resultat och finansiella ställning.

Det finns vidare en risk att en eller flera hyresgäster hamnar på obestånd och därmed inte förmår erlagga avtalad hyra och andra ersättningar i tid, eller att hyresgäster ställer in betalningar till Logistea av andra skäl. Vid en sådan utveckling föreligger en risk för att Logistea inte kan erhålla betalning i enlighet med hyresavtalen samt att uthyrningsbara ytor inte kan hyras ut på nytt på för Logistea lika fördelaktiga villkor, vilket kan medföra att Logisteas resultat minskar och/eller att värdet på fastigheterna sjunker.

Logistea bedömer sannolikheten för hyresrelaterade riskers uppkomst som medel, men om sådana risker materialiseras kan det få en hög negativ inverkan på Logisteas finansiella ställning, resultat och likviditet.

#### **Logisteas verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt vilket är förenat med risker**

Logisteas verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt, både genom nyutveckling och ombyggnad. Projektutveckling är till sin natur förknippat med osäkerheter och risker avseende kostnader och förseningar och riskerna ökar beroende på projektens komplexitet. Projektutveckling är även föremål för entreprenadrisker, innebärande att Logistea kan åsamkas fördröjningskostnader om åtaganden enligt ingångna entreprenadavtal inte uppfylls. Mer omfattande projekt innebär stora investeringar och kan medföra ökad kreditrisk, till exempel om kontrakterade hyresgäster inte förmår uppfylla sina skyldigheter gentemot Logistea och Logistea inte kan hyra ut berörda lokaler till andra hyresgäster, eller om efterfrågan på eller priset för att hyra lokalerna minskar under projekteringstiden. Även om Logistea följer utvecklingsprojekten noga kan projekten försenas, bli dyrare och kvaliteten komma att inte motsvara förväntningarna vilket kan leda till ökade kostnader eller minskade intäkter. I synnerhet kan ökade kostnader för reparation och underhåll uppstå till exempel på grund av ökade rättsliga krav på energieffektivitet eller på grund av inflation, ökade energikostnader eller försörjningsbegränsningar som kan driva upp priser och kostnader. Därutöver kan Logistea vara beroende av att nödvändiga myndighetstillstånd och andra tillstånd för att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt erhålls. Det finns en risk att Logistea inte kan genomföra fastighetsprojekten på avsett sätt vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Logisteas resultat. Logistea bedömer att sannolikheten för ökade kostnader i samband med fastighetsutvecklingsprojekt som medel, med en låg negativ effekt på Logisteas resultat om risken realiserar.

### Logistea är exponerat mot transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv är en viktig del av Logisteas verksamhet och tillväxtstrategi, och Logistea förvärvar löpande nya fastigheter alternativt genomför portfölj- eller strategiska förvärv. Under perioden 1 januari 2022 – 31 december 2022 respektive 1 januari 2023 – 30 juni 2023 tillträdde Logistea fastigheter till ett samlat överenskommet fastighetsvärde om 1 494 mkr respektive 292 mkr. Alla fastighetsförvärv är förenade med osäkerhet och risker oavsett de utredningar och undersökningar som Logistea vidtagit före ett förvärv, såsom risk för bortfall av hyresgäster, att fastigheternas uthyrningsgrad inte utvecklas enligt förväntan, att den tekniska standarden är sämre än bedömt, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad, miljöförhållanden samt begränsningar av nyttjanderätt. Sådana osäkerheter kan resultera i förseningar och/eller ökade eller oförutsedda kostnader 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 Logisteas fastigheter samt på Logisteas framtida utveckling. 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 Logisteas möjlighet att erhålla ersättning vid brott mot avtalade garantier, skadelöshetsförbindelser eller andra åtaganden (vilka också kan vara begränsade i belopp och tid). Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer även risker för till exempel skatter och tvister.

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. Om Logistea inte kan avvitta 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 medel negativ effekt på Logisteas resultat om riskerna realiserar.

### Logistea är beroende av sin personal

Logisteas fastighetsverksamhet är fortfarande relativt ny och Bolagets organisation består, förutom av en styrelse med omfattande fastighetserfarenhet, av 16 anställda<sup>1)</sup>. Individuella medarbetares kunskap, erfarenhet och engagemang är därför viktigt för Logisteas framtida utveckling. Logistea skulle påverkas negativt, i form av en period av kunskaps- och resurstapp samt ökade kostnader för nyrekrytering, om ett antal av dess anställda skulle lämna Logistea samtidigt eller om ett antal nyckelpersoner skulle lämna vilket under en begränsad period kan ha en väsentlig negativ inverkan på Logisteas resultat och finansiella ställning. Logistea bedömer sannolikheten för att Logistea inte kan attrahera och behålla nyckelpersonal som låg, men med medel negativ

effekt på Logisteas framtidsutsikter under en begränsad period om risken skulle realiserar.

### Logisteas verksamhet är föremål för tekniska risker

Logisteas verksamhet är exponerad mot olika tekniska risker. Teknisk risk definieras som risk relaterad till den tekniska hanteringen av en fastighet, såsom risken för konstruktionsfel, andra latent defekter och brister, skador (till exempel genom brand eller annan naturkraft) och föroreningar. Klimatförändringar innebär också en risk för egendomsskador orsakade av väderförhållanden, höjda vattennivåer och förändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Dessa risker kan öka på sikt vilket kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter som är belägna i utsatta områden för att förhindra att sådana fastigheter blir föråldrade. Det finns en risk att tekniska fel på en eller flera fastigheter medför ökade eller oförutsedda kostnader för Logistea att åtgärda sådana fel samt att sådana fel påverkar värdet på fastighetsbeståndet. För det fall sådana tekniska problem uppstår och kostnaderna inte helt eller delvis kan täckas av försäkringskydd eller bekostas av hyresgästerna kan det få en väsentlig negativ inverkan på Logisteas resultat. Logistea bedömer sannolikheten för att tekniska fel uppkommer på fastigheter som medel, med medel negativ effekt på Logisteas resultat och finansiella ställning om risken realiserar.

### Finansiella risker

#### Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter

Logisteas finansiering består primärt av eget kapital samt räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av banklån samt obligationslån. Per den 30 juni 2023 uppgick Logisteas räntebärande nettoskuld till 2 595 mkr inklusive periodiserade finansiella kostnader. Av de räntebärande skulderna var 1 945 mkr långfristiga och 679 mkr kortfristiga skulder. Banklånen är säkerställda genom Logisteas fastigheter och dotterbolag. Logistea har även utfärdat garantier för vissa lån. Logisteas kreditavtal innehåller sedvanliga begränsningar, åtaganden och garantier avseende de bolag inom koncernen som är parter till kreditavtalen och deras tillgångar. Kreditavtalen innehåller även begränsningar vad gäller avseende bland annat rätten att ta upp ytterligare lån, att ställa ytterligare säkerheter samt begränsningar avseende aktieutdelningar i vissa av Logisteas dotterbolag. Kreditavtalen innehåller även åtaganden om att Logistea och dess dotterbolag ska uppfylla vissa finansiella nyckeltal (avseende bland annat räntetäckningsgrad och belåningsgrad). En del av Logisteas kreditavtal innehåller också kontrollägarbestämmelser (s.k. change of control). Om Logistea 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

1) Baserat på medelantalet medarbetare under det andra kvartalet 2023.

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 Logistea 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 Logisteas förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser och följaktligen försämra Logisteas förmåga att fortsätta bedriva verksamheten. Logistea bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som medel, med hög negativ effekt på Logisteas likviditet och finansiella ställning om risken realiserar.

### Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk är risken för att nödvändig finansiering inte kan erhållas alternativt endast kan erhållas till ofördelaktiga villkor eller till väsentligt ökade kostnader för befintlig eller ny upplåning. Per den 30 juni 2023 uppgick Logisteas genomsnittliga kapitalbindning till 2,2 år. Logisteas förmåga att framgångsrikt refinansiera sina utestående skuldförpliktelser vid förfall beror på kapitalmarknadens villkor och Logisteas finansiella ställning vid tidpunkten för refinansieringen. Om Logisteas belåningsgrad går upp eller kreditgivare av andra orsaker anser att Logisteas kreditvärdighet försämras, kan det ha en negativ påverkan på Logisteas tillgång till finansieringskällor och finansiering på attraktiva villkor, vilket skulle medföra en högre finansieringskostnad för Logistea. Dessutom kan utvecklingen på kreditmarknaden, såsom försämring av de totala finansiella marknaderna eller en försämring av det allmänna konjunktur- och ränteläget, påverka Logisteas tillgång till finansiering (se även nedan under "*Risker relaterade till fluktuerande och stigande räntenivåer*"). Logistea bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som medel, med medel negativ effekt på Logisteas likviditet, finansiella ställning och resultat om risken realiserar.

### Risker relaterade till fluktuerande och stigande räntenivåer

Logisteas verksamhet finansieras med eget kapital samt genom upplåning från kreditinstitut. Räntekostnader för sådan finansiering är Bolagets största löpande kostnad och Bolagets ränterisk har förändrats i takt med att styrräntan har ökat under 2022 och 2023. Per den 30 juni 2023 uppgick Logisteas långfristiga räntebärande skulder till 1 945 mkr och Logisteas kortfristiga räntebärande skulder till 679 mkr och under perioden 1 januari 2023 – 30 juni 2023 erlades 67,5 mkr i ränta. Även om Logistea har som policy att ingå räntesäkringstransaktioner för att minska sin exponering mot rörlig ränta kan ökade räntor få en negativ effekt på Logisteas resultat och kassaflöden. För det fall Logisteas genomsnittliga ränta skulle stiga en (1) procentenhet, skulle det, baserat på lånestruktur per den 30 juni 2023, motsvara 26 mkr i årliga ökade räntekostnader.

Det tidigare historiskt låga ränteläget i Sverige och resten av EU har vidare haft en betydande inverkan på fastighetsmarknaden och har lett till låga avkastningskrav och höga

värderingar av fastigheter, vilket påverkas av de räntehöjningar som skett i Sverige och omvärlden under senare tid. En ökning av räntenivåerna medför en risk för negativ effekt på värderingen av Logisteas fastighetsbestånd och Logistea kan behöva redovisa förluster i resultaträkningen på grund av marknadsvärdesjusteringar, med motsvarande minskning i balansräkningen. Vidare kan sådana marknadsvärdesjusteringar medföra att Logisteas belåningsgrad ökar, vilket kan få konsekvenser för Logisteas låneavtal (se vidare "*Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter*", ovan). Logistea bedömer sannolikheten för ovan ränterelaterade risker som medel, med medel negativ effekt på Logisteas balansräkning, likviditet och resultat om riskerna realiserar.

### Legala risker

#### Logistea är föremål för framtida möjliga förändringar i skattelagar och förordningar

För perioden 1 januari 2023 – 30 juni 2023 uppgick Logisteas skattekostnader till 5 mkr. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Logistea baseras på tolkningar av gällande och relevant skattelagstiftning, skatteavtal, praxis på skatteområdet och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Vidare inhämtar Logistea regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Logistea 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/eller räntor påförs Logistea.

Om Logisteas 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 det leda till en ökad skattekostnad för Logistea, inklusive skattetillägg och ränta, och få en väsentlig inverkan på Logisteas resultat.

Det har vidare genomförts och föreslagits förändringar i skattelagstiftningen de senaste åren inom huvudsakligen ränteavdragsbegränsningar och så kallad paketering vid fastighetsförvärv. Det finns risk för ytterligare ändringar i lagstiftningen. Om de lagförslag antas som läggs fram av regeringen i SOU 2017:27 avseende förändringar av nuvarande inkomstskatt samt stämpelskatt och skatt på kapitalvinster samt Lantmäteriets rapport "Stämpelskatt vid förvärv av fast egendom genom fastighetsbildningsåtgärder" som presenterades den 31 mars 2022, kommer de att ha en påverkan på framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget innebär bland annat att uppskjuten skatteskuld som hänförs till skillnaden mellan skattemässigt restvärde och marknadsvärde på fastigheten kommer att beskattas vid vissa ägarförändringar av ett fastighetsägande bolag, samt att indirekt försäljning av fastigheter kommer att bli föremål för stämpelskatt. Om lagförslaget skulle genomföras i dess nuvarande form kan detta leda till att skatt ska betalas på samtliga av Bolagets framtida avyttringar av fastighetsägande företag.

### Risker relaterade till regelefterlevnad

Logisteas fastighetsverksamhet regleras av och bedrivs i enlighet med ett antal lagar och föreskrifter, bland annat jordabalken (1970:994), miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900), samt detaljplaner, byggnormer och säkerhetsföreskrifter m.m. Bolaget innehar bland annat byggrätter och oobeyggda fastigheter som Bolaget avser att exploatera och det finns en risk att Logistea inte erhåller nödvändiga tillstånd eller andra beslut rörande enskilda projekt eller att sådana tillstånd eller beslut överklagas till domstol. Bristande regelefterlevnad kan även leda till ekonomiska förluster, tillsynssanktioner och ryktesförluster.

Logisteas 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) (se även "Logisteas skattesituation kan försämrats till följd av skatterisker och ändrad skattelagstiftning" ovan). Sådana förändringar kan ha en väsentlig negativ inverkan på Logisteas finansiella ställning och resultat. I händelse av att ovannämnda risker materialiseras kan det leda till uteblivna intäkter, lägre fastighetsvärdering, ökade kostnader, förseningar i planerad utveckling av fastigheter eller på annat sätt ha negativ inverkan på Logisteas verksamhet och framtida utveckling. Logistea bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med medel negativ effekt på Logisteas resultat om risken realiserar.

### Miljörisker

Logistea bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Logistea har dock hyresgäster som bedriver tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken eller i övrigt bedriver sådan verksamhet där det finns risk för att föroreningar sker inom fastigheten. 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 avhjälpan under vissa omständigheter kan riktas mot Logistea för marksanering eller efterbehandling med anledning av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten. Om någon av Logisteas fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Logisteas planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och/eller påverka värdet av fastigheten negativt. Vidare kan hyresgäster vars fastighet blivit förorenad i vissa fall kräva kompensation av Logistea i form av hyresnedsättning, skadestånd eller ersättningslokal, vilket skulle medföra lägre intäkter och högre kostnader för Logistea. Om Bolaget skulle misslyckas med att framgångsrikt efterleva befintliga eller nya miljöbestämmelser skulle det kunna drabba Bolaget negativt i form av vitesföreläggande och dåligt renommé. Logistea bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som medel, men med låg negativ effekt på Logisteas resultat om risken realiserar.

### Risker relaterade till värdepappren och erbjudandet

#### Aktiekursen kan vara volatil och det finns en risk att det vid var tid inte finns en aktiv och likvid marknad för handel i Logisteas aktier

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 2023 – 30 juni 2023 har stängningskursen för Logisteas stam A respektive stam B aktie uppgått till som lägst 10,0 kronor respektive 10,9 kronor och som högst 22,1 kronor respektive 15,4 kronor. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil. Priset på Logisteas aktier är bland annat beroende av utvecklingen av Logisteas verksamhet, resultat och finansiella ställning, hur väl Logistea 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 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 investerarens möjligheter att avyttra sina aktier i Logistea.

#### Risker relaterade till utspädning

Aktieägare som avstår från att utnyttja alla eller några av sina teckningsrätter för att teckna nya aktier i Företrädesemissionen kommer att bli innehavare av en minskad andel av Logisteas aktiekapital, respektive röstandel, till följd av att det totala antalet aktier och röster i Bolaget kommer att öka vid tilldelning av nya aktier i Företrädesemissionen. Företrädesemissionen medför vid full teckning att antalet aktier i Bolaget ökar från 1 39 470 079 aktier till 209 205 118 aktier. Utspädningseffekten för de aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen uppgår till cirka 33 procent av totala antalet aktier och röster efter genomförandet av Företrädesemissionen.

Framtida emissioner av aktier eller andra instrument i Logistea kan leda till en ytterligare 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, kvittningsemmissioner eller riktade kontantemissioner. Bolaget har historiskt sett genomfört flera kapitalanskaffningar genom emissioner av aktier, varav några har skett med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, samt genomfört andra emissioner, inklusive emissioner av nya stam A och stam B aktier, som betalning vid fastighetsförvärv och har per datumet för

## Risikfaktorer

Prospektet åtaganden om att betala tilläggsköpeskillningar motsvarande 15,6 mkr i nyemitterade aktier. Bolaget kan även i framtiden besluta om sådana emissioner vilka kan leda till ytterligare utspädning för befintliga aktieägare.

### **Avyttring av aktier från befintliga aktieägare, eller en uppfattning om att sådan avyttring kan komma att ske, kan leda till att aktiekursen sjunker**

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 förbundet 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 medel och att risken, om den realiseras, kan ha en medel negativ inverkan på Logisteas aktiekurs.

### **Logisteas största aktieägare kan utöva ett betydande inflytande över Bolaget**

Slättös, Dragfast AB:s respektive Nordikas ägande uppgick per den 30 juni 2023 till motsvarande 21,8 procent, 15,0 procent respektive 13,2 procent av 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 samtliga aktier i Logistea genom ett offentligt uppköpserbjudande. Nämnda ägares intressen kan skilja sig från eller strida mot Logisteas eller övriga aktieägares intressen.

### **Handel i teckningsrätter och BTA**

Teckningsrätter och BTA kommer att handlas på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 28 augusti 2023 till och med den 6 september 2023 respektive från och med den 28 augusti 2023 till och med den 20 september 2023. Det

finns en risk att det inte utvecklas en aktiv handel i teckningsrätterna respektive BTA, att tillräcklig likviditet inte kommer att finnas eller att teckningsrätterna respektive BTA inte kan avyttras. Om en aktiv handel utvecklas kommer kursen på teckningsrätterna och BTA bland annat bero på kursutvecklingen för Logisteas stam A aktie respektive stam B aktie och kan bli föremål för större volatilitet än vad som gäller för nämnda aktier. Priset på Logisteas stam A aktie respektive stam B aktie kan falla under teckningskursen i Företrädesemissionen till följd av orsaker hänförliga till Logistea såväl som en generell nedgång på aktiemarknaden.

### **Teckningsförbindelser och garantiåtaganden är inte säkerställda**

Några av Logisteas största aktieägare; Slättö, Nordika, M2 Asset Management AB, Phoenix Insurance Ltd., Dragfast AB, Kattvik Financial Services AB och Stefan Hansson direkt och via bolag har åtagit sig att teckna hela eller delar av sina respektive pro rata-andelar motsvarande totalt cirka 50 procent av Företrädesemissionen. Teckningsförbindelserna är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller på annat sätt. Följaktligen finns det en risk att en eller flera av nämnda parter inte kommer att kunna uppfylla sina respektive åtaganden, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Företrädesemissionens genomförande.

Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsförbindelserna garanteras av Nordika och Slättö samt till en mindre del av M2 Asset Management AB. Garantiåtagandena gentemot Bolaget är dock inte säkerställda genom pantsättning, spärrade medel eller liknande arrangemang för att säkerställa att emissionslikviden från Företrädesemissionen kommer att tillföras Bolaget. Det finns därmed en risk att lämnade garantiåtaganden i Företrädesemissionen inte uppfylls, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Företrädesemissionens genomförande.



# Inbjudan till teckning av aktier i Logistea

Logisteas styrelse beslutade den 14 juli 2023, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 5 maj 2023, att öka Bolagets aktiekapital genom en nyemission av aktier med företrädesrätt för Logisteas aktieägare ("**Företrädesemissionen**"), samt offentliggjorde den 17 augusti 2023 de fullständiga villkoren för emissionen. Företrädesemissionen omfattar högst 5 512 017 stam A aktier, ISIN SE0017131329, och 64 223 022 stam B aktier, ISIN SE0017131337, som emitteras till en teckningskurs om 6,25 kronor per aktie, innebärande att Bolaget beräknas tillföras cirka 436 mkr före emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 14 mkr.

Bolagets befintliga aktieägare har företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier som innehavaren äger på avstämningsdagen (primär företrädesrätt). Avstämningsdag för fastställande av vilka aktieägare som är berättigade att teckna aktier med företrädesrätt är den 24 augusti 2023. Varje aktie som innehas på avstämningsdagen den 24 augusti 2023 ger innehavare rätt till en (1) teckningsrätt, varvid två (2) teckningsrätter av stam A respektive stam B ger innehavaren rätt att teckna en (1) ny stam A aktie respektive en (1) ny stam B aktie. Nya stamaktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjuds samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Vid försäljning av teckningsrätt (primär företrädesrätt) övergår även den subsidiära företrädesrätten till den nya innehavaren av teckningsrätten. Tilldelning av aktier som tecknas utan stöd av teckningsrätter ska därmed i första hand ske till de som tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om de var stamaktieägare på avstämningsdagen eller inte, och vid överteckning, pro rata i förhållande till det antal aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter. I den mån denna fördelning inte kan ske, ska fördelningen ske genom lottning. I andra hand ska tilldelning ske till övriga som anmält intresse av att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter och, vid överteckning, pro rata i förhållande till deras anmälda intresse, och i den mån denna fördelning inte kan ske, ska fördelningen ske genom lottning. I tredje hand ska tilldelning ske till emissionsgaranterna i enlighet med lämnade garantiåtaganden.

Teckningsperioden beräknas pågå från och med den 28 augusti 2023 till och med den 11 september 2023, eller det senare datum som beslutas av styrelsen och i övrigt i enlighet med de instruktioner som finns i avsnittet "*Villkor och anvisningar*". Handel i teckningsrätter väntas äga rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 28 augusti 2023, till och med den 6 september 2023.

Genom Företrädesemissionen ökar aktiekapitalet i Bolaget med högst 34 867 519,50 kronor, från 69 735 039,50 kronor till 104 602 559 kronor, genom utgivande av högst 5 512 017 nya stam A aktier och 64 223 022 stam B aktier. Antalet aktier ökar därmed med 69 735 039 aktier från 139 470 079 aktier till 209 205 118 aktier. Efter Företrädesemissionen kommer aktiekapitalet i Bolaget därmed att uppgå till högst 104 602 559 kronor och antalet aktier uppgå till högst 209 205 118 aktier. Utspädning för de aktieägare som inte väljer att delta i Företrädesemissionen uppgår till högst 33 procent av det totala antalet aktier och röster efter genomförandet av Företrädesemissionen.

Härmed inbjuds aktieägarna i Logistea AB (publ) att med företrädesrätt teckna nyemitterade stam A aktier respektive stam B aktier i enlighet med villkoren i Prospektet.

---

Stockholm den 23 augusti 2023

**Logistea AB (publ)**

*Styrelsen*

# Bakgrund och motiv

## Bakgrund och motiv till Företrädesemissionen

Logistea är ett fastighetsbolag med fokus på lager, logistik och lätt industri. Sedan slutet av 2019 har Bolaget selektivt förvärvat lager- och logistikfastigheter i attraktiva logistiklägen i Sverige. Per den 30 juni 2023 uppgick Bolagets fastighetsbestånd till 68 fastigheter med en total uthyrbar area om 563 524 kvm uppgående till ett totalt fastighetsvärde om 4 918 mkr.

Den förändrade makroekonomiska miljön med högre räntor och högre inflation har under senare tid förändrat utsikterna för fastighetsmarknaden i Sverige och ökat finansieringskostnaderna. Logistea har därför under de senaste månaderna eftersträvat att ytterligare stärka finansieringssituationen för att säkerställa en ökad stabilitet i den turbulenta räntemarknaden. Per den 30 juni 2023 hade Logistea en räntebindning på 2,3 år och en kapitalbindning på 2,2 år. Efter att Logistea genomfört återköp om totalt 116 mkr av Bolagets obligationslån, med förfall i oktober 2024, uppgår utestående obligationslån till 384 mkr, motsvarande cirka 15 procent av utestående räntebärande skuld.

I syfte att fortsatt möjliggöra för Bolagets tillväxtstrategi och i god tid hantera kommande skuldförfall i Bolagets utestående obligationslån, har styrelsen i Logistea, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 5 maj 2023, beslutat att genomföra Företrädesemissionen till befintliga aktieägare om högst 5 512 017 nya stam A aktier till en kurs om 6,25 kronor per aktie och högst 64 223 022 nya stam B aktier till en kurs om 6,25 kronor per aktie. Genom Företrädesemissionen tillförs Bolaget cirka 436 mkr före emissionskostnader. Företrädesemissionen kommer även ge Bolaget en bättre position att förlänga de krediter om 590 mkr som förfaller till betalning i mars 2024.

## Användning av emissionslikviden

Företrädesemissionen kommer att tillföra Logistea cirka 436 mkr före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 14 mkr inklusive garantiersättning. Nettoemissionslikviden om högst cirka 436 mkr avses i första hand att användas för att hantera kommande skuldförfall i Bolagets utestående obligationslån om 384 mkr på det sätt som Logistea bedömer är mest fördelaktigt. Sådana åtgärder för att hantera kommande skuldförfall kan innefatta erbjudande om återköp eller inlösen av obligationslånet, där utfallet av ett eventuellt erbjudande kan påverka hur mycket av nettoemissionslikviden som används. I andra hand avses nettoemissionslikviden användas till framtida fastighetsförvärv inom lager, logistik och lätt industri i enlighet med Bolagets tillväxtstrategi samt värdeskapande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

## Företrädesemissionen omfattas i sin helhet av teckningsförbindelser och garantiåtaganden från Bolagets befintliga aktieägare

Slättö, Nordika, M2 Asset Management AB, Phoenix Insurance Ltd., Dragfast AB, Kattvik Financial Services AB och Stefan Hansson direkt och via bolag har åtagit sig att teckna hela eller delar av sina respektive pro rata-andelar motsvarande totalt cirka 50 procent av Företrädesemissionen. Utöver sina teckningsåtaganden har Nordika och Slättö ingått garantiåtaganden avseende teckning av ytterligare aktier för den återstående delen av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsåtagandena samt en mindre del som garanteras av M2 Asset Management AB utöver dess teckningsåtagande. Därigenom omfattas Företrädesemissionen i sin helhet av tecknings- eller garantiåtaganden. Varken garantiåtaganden eller teckningsförbindelser är säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller på annat sätt.

---

*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 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 23 augusti 2023

**Logistea AB (publ)**

Styrelsen

# Villkor och anvisningar

## Företrädesrätt och teckningsrätter

Den som på avstämningsdagen den 24 augusti 2023 är registrerad som ägare av stam A aktie med ISIN-kod SE0017131329 eller stam B aktie med ISIN-kod SE0017131337 i den av Euroclear förda aktieboken för Logistea, äger företrädesrätt att teckna nya stamaktier i Företrädesemissionen i förhållande till det på avstämningsdagen registrerade innehavet av stam A aktier respektive stam B aktier (primär företrädesrätt). För varje på avstämningsdagen innehavd stam A aktie erhåller aktieägare en (1) teckningsrätt av stam A och för varje stam B aktie erhåller aktieägare en (1) teckningsrätt av stam B. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna aktier, varvid två (2) teckningsrätter av stam A ger rätt till teckning av en (1) ny stam A aktie och två (2) teckningsrätter av stam B ger rätt till teckning av en (1) ny stam B aktie. Nya stamaktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjuds samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Vid försäljning av teckningsrätt (primär företrädesrätt) övergår även den subsidiära företrädesrätten till den nya innehavaren av teckningsrätten.

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel och röstandel utspädd med cirka 33 procent vid full teckning i Företrädesemissionen.

## Teckningskurs

De nya stamaktierna i Logistea emitteras till en teckningskurs om 6,25 kronor per ny stamaktie oavsett stamaktieslag. Courtage utgår ej.

## Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka stamaktieägare som har företrädesrätt och därmed rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 24 augusti 2023. Stamaktierna handlas exklusivt rätt till deltagande i Företrädesemissionen från och med den 23 augusti 2023. Sista dag för handel inklusive rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 22 augusti 2023.

## Teckningsperiod

Teckning av nya stamaktier ska ske under tiden från och med den 28 augusti 2023 till och med den 11 september 2023. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningsperioden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande så snart som möjligt efter att ett sådant beslut har fattats och senast den 11 september 2023. Bolagets pressmeddelanden finns tillgängliga på Bolagets webbplats ([www.logistea.se](http://www.logistea.se)).

## Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter av stam A respektive stam B äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 28 augusti 2023 till och med den 6 september 2023 under kortnamn LOGI TR A respektive LOGI TR B. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0020845220 för stam A och SE0020845246 för stam B. Swedbank och andra värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. Vid försäljning av teckningsrätt (primär företrädesrätt) övergår även den subsidiära företrädesrätten till den nya innehavaren av teckningsrätten. Om en aktieägare inte utnyttjar sina teckningsrätter genom betalning senast den 11 september 2023 eller inte säljer sina teckningsrätter senast den 6 september 2023, kommer sådan aktieägares outnyttjade teckningsrätter att förfalla utan värde och innehavaren kommer inte att erhålla någon kompensation.

## Notering av de nya stamaktierna

De nya stamaktierna kommer att tas upp till handel vid Nasdaq Stockholm i samband med genomförandet av Företrädesemissionen. Handel i nya stamaktier beräknas påbörjas omkring den 26 september 2023.

## Rätt till utdelning

De nya stamaktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya stamaktierna registrerats hos Bolagsverket och stamaktierna har införts i aktieboken hos Euroclear. Utbetalning av utdelning ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller dem som på den fastställda avstämningsdagen är registrerad som ägare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken.

## Offentliggörande av utfallet i företrädesemissionen

Preliminärt utfall i Företrädesemissionen beräknas offentliggöras genom ett pressmeddelande från Logistea omkring den 12 september 2023 och slutligt utfall i Företrädesemissionen beräknas offentliggöras genom ett pressmeddelande från Logistea omkring den 14 september 2023.

### Emissionsredovisning

#### Direktregistrerade aktieägare

Förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiro-avi skickas till direktregistrerade aktieägare och företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Logisteas räkning förda aktieboken över stamaktier, dock med undantag för sådana som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner (se avsnittet "*Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner*"). Av emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna teckningsrätter och det hela antal nya stamaktier som kan tecknas. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto skickas inte ut. Aktieägare som är upptagna i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

#### Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning och betalning ska istället ske i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

#### Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya stamaktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta eller medborgare i länder utanför EES kan påverkas av värdepapperslagstiftning i sådana länder. Med anledning härav kommer, med vissa eventuella undantag, aktieägare som har sina befintliga stamaktier direktregistrerade på VP-konton och har registrerade adresser i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller USA inte erhålla förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi. De teckningsrätter som annars skulle ha registrerats för dessa aktieägare kommer om möjligt att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till berörda aktieägare. Belopp understigande 100 kronor kommer inte att utbetalas.

### Teckning av nya stamaktier med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt)

Teckning av nya stamaktier med primär företrädesrätt genom nyttjande av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning av exakt belopp under perioden från och med den 28 augusti 2023 till och med den 11 september 2023. Efter teckningsperiodens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och kommer, utan avisering från Euroclear, att bokas bort från innehavarens VP-konto. För att inte värdet av erhållna teckningsrätter ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja teckningsrätterna och teckna nya stamaktier senast den 11 september 2023; eller
- sälja de teckningsrätter som inte utnyttjats senast den 6 september 2023.

En teckning av nya stamaktier med primär företrädesrätt är oåterkallelig och aktieägare kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya stamaktier.

### Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

Teckning av nya stamaktier med stöd av teckningsrätter sker genom kontant betalning, genom att använda antingen den förtryckta bankgiroavin eller därför avsedd anmälningssedel, med samtidig betalning enligt något av följande alternativ:

- bankgiroavin används om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear ska utnyttjas; eller
- anmälningssedeln används om teckningsrätter har köpts, sålts eller överförts från annat VP-konto eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning. Betalning för tecknade nya stamaktier ska göras samtidigt som insändandet av anmälningssedeln. Anmälningssedel kan erhållas från Swedbank ([www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)) eller Logistea ([www.logistea.se](http://www.logistea.se)).

Betalning av exakt belopp ska vara Swedbank tillhanda senast den 11 september 2023.

### Direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som inte är föremål för de restriktioner som beskrivs i avsnittet "*Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner*" och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin kan betala i svenska kronor (SEK) genom bank i utlandet i enlighet med följande:

SWIFT: SWEDSESS

IBAN-nummer: SE4880000890117648044928

Kontonamn: Logistea

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referensen "Logistea" anges. Anmälningssedel och betalning ska vara Swedbank, Emissioner C85, SE-105 34 Stockholm, Sverige tillhanda senast den 11 september 2023.

### Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat och som önskar teckna nya stamaktier med stöd av teckningsrätter anmäler sig för teckning i enlighet med instruktion från respektive förvaltare.

### Betalda tecknade aktier (BTA)

Efter teckning och erlagd betalning avseende stamaktier tecknade med stöd av teckningsrätter kommer Euroclear att sända ut en VP-avi som bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens konto. De nya stamaktierna tecknade med stöd av teckningsrätter kommer att bokföras som BTA på kontot till dess att registrering av Företrädesemissionen har skett hos Bolagsverket. Registrering av stamaktier tecknade med stöd av teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 18 september 2023. Därefter kommer BTA att omvandlas till stamaktier av Euroclear, vilket beräknas ske med avstämningsdag omkring den 22 september 2023. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna omvandling.

### Handel med BTA

BTA avseende nya stamaktier tecknade med stöd av teckningsrätter kommer att upptas till handel på Nasdaq Stockholm. Handel med BTA avseende stamaktier tecknade med stöd av teckningsrätter beräknas äga rum på Nasdaq Stockholm från och med den 28 augusti 2023 till och med den 20 september 2023 under kortnamn LOGI BTA A respektive LOGI BTA B. Swedbank och övriga värdepappersinstitut står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av BTA tecknade med stöd av teckningsrätter. ISIN-koden för de betalda tecknade aktierna är SE0020845238 för stam A och SE0020845253 för stam B.

### Teckning av stamaktier utan stöd av teckningsrätter (subsidiär företrädesrätt och utan företrädesrätt)

#### Direktregistrerade aktieägare

Anmälan om teckning av nya stamaktier med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt (dvs. utan stöd av teckningsrätter) ska göras på därför avsedd anmälningssedel. Ofullständigt eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Observera att anmälan är bindande. Endast en anmälan per person får inges. Om flera anmälningssedlar inges kommer endast den anmälningssedel som först kommit Swedbank tillhanda att beaktas.

Anmälningssedel kan erhållas från Swedbank ([www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)) eller Logistea ([www.logistea.se](http://www.logistea.se)). Anmälningssedeln ska skickas till Swedbank, Emissioner C85, SE-105 34 Stockholm, Sverige och vara Swedbank tillhanda senast den 11 september 2023.

#### Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat och som önskar teckna nya stamaktier med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt (dvs. utan stöd av teckningsrätter) kan anmäla sig för teckning i enlighet med instruktion från respektive förvaltare.

#### Krav på LEI-kod respektive NID-nummer

Enligt Europaparlamentet och rådets direktiv 2014/65/EU behöver investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (National ID eller National Client Identifier) för att delta i Företrädesemissionen. Observera att det är aktieägarnas juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID-nummer behövs samt att ett emissionsinstitut kan vara förhindrat att utföra transaktionen åt aktieägaren i fråga.

### Tilldelning vid teckning utan stöd av teckningsrätter

För det fall inte samtliga nya stamaktier tecknats med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt) ska Bolagets styrelse besluta om tilldelning av stamaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter (subsidiär företrädesrätt och utan företrädesrätt) inom ramen för emissionens högsta belopp. Vid försäljning av teckningsrätt (primär företrädesrätt) övergår även den subsidiära företrädesrätten till den nya innehavaren av teckningsrätten. Tilldelning av stamaktier som tecknas utan stöd av teckningsrätter ska därmed i första hand ske till de som tecknat stamaktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om de var stamaktieägare på avstämningsdagen eller inte, och vid överteckning, pro rata i förhållande till det antal stamaktier som tecknats med stöd av teckningsrätter. I den mån denna fördelning inte kan ske, ska fördelningen ske genom lottning. I andra hand ska tilldelning ske till övriga som anmält intresse av att teckna stamaktier utan stöd av teckningsrätter och, vid överteckning, pro rata i förhållande till deras anmälda intresse, och i den mån denna fördelning inte kan ske, ska fördelningen ske genom lottning. I tredje hand ska tilldelning ske till emissionsgaranterna i enlighet med lämnade garantiåtaganden.

Som bekräftelse på tilldelning av nya stamaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter (subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt) kommer en avräkningsnota att skickas till tecknare omkring den 14 september 2023. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit någon tilldelning. Tecknade och tilldelade nya stamaktier ska betalas kontant, i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren. Efter att dels betalning av tecknade och tilldelade nya stamaktier skett, dels de nya stamaktierna har registrerats hos Bolagsverket kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftar inbokningen av de nya stamaktierna på tecknarens VP-konto. Inga BTA kommer att bokas in på tecknarens VP-konto utan tecknaren erhåller stamaktier direkt. Registrering av stamaktier tecknade med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 25 september 2023. Inbokning av stamaktier på VP-konton beräknas ske omkring den 26 september 2023. Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning samt betalning i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

### Övrig information och hantering av personuppgifter

Bolaget äger inte rätt att avbryta Erbjudandet enligt detta prospekt. För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de nya stamaktierna kommer Logistea att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. En teckning av nya stamaktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya stamaktier. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan

beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas.

Swedbank är så kallat emissionsinstitut för Företrädesemissionen, vilket innebär att Swedbank bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring Företrädesemissionen. Att Swedbank är emissionsinstitut innebär inte i sig att Swedbank betraktar tecknaren som kund hos Swedbank. Tecknaren betraktas för placeringen endast som kund hos Swedbank om Swedbank har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen eller om tecknaren har ett existerande kundförhållande till banken. Följden av att Swedbank inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Den som tecknar sig i Företrädesemissionen kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnas till bolag i Swedbankkoncernen kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i koncernen. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka bolag i Swedbankkoncernen samarbetar. För information om Swedbank och sparbankers behandling av personuppgifter, vänligen se webbplats eller kontakta kundcenter eller kontor för Swedbank och relevant sparbank. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear.

Vid eventuella frågor beträffande Företrädesemissionen, vänligen kontakta din bank eller värdepappersinstitut. Om du är direktregistrerad aktieägare går det även bra att kontakta Swedbank på telefonnummer +46 8 5859 2477.

### Information till distributörer

I syfte att uppfylla de produktstyrningskrav som återfinns i: (a) Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument ("MiFID II"); (b) artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II; och (c) nationella genomförandeåtgärder (tillsammans "**Produktstyrningskraven i MiFID II**") samt för att friskriva sig från allt utomobligatoriskt, inomobligatoriskt eller annat ansvar som någon "producent" (i den mening som avses enligt Produktstyrningskraven i MiFID II) annars kan omfattas av, har stam A aktierna, stam B aktierna, teckningsrätterna och BTA (tillsammans "**Värdepapperna**") varit föremål för en produktgodkännandeprocess, som har fastställt att Värdepapperna är: (i) lämpliga för en målmarknad bestående av icke-professionella investerare och investerare som uppfyller kriterierna för professionella kunder och godtagbara motparter, såsom definierat i MiFID II ("**Målmarknadsbedömningen**"); och (ii) lämpliga för spridning genom alla distributionskanaler som tillåts enligt MiFID II. Oaktat det föregående bör distributörer notera att: priset på Värdepapperna kan sjunka och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering, att Värdepapperna inte är förenade med någon garanti avseende avkastning eller kapitalskydd, och att en investering i Värdepapperna endast är lämplig för investerare som inte behöver någon garanti avseende avkastning eller kapitalskydd, som (ensamma eller med hjälp av lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabla att utvärdera fördelarna och riskerna med en sådan investering och som har tillräckliga resurser för att bära de förluster som en sådan investering kan resultera i. Omvänt är en investering i Värdepapperna inte lämplig för investerare som behöver fullständigt kapitalskydd eller full återbetalning av investerat belopp, inte kan bära någon risk eller som kräver garanterad eller förutsebar avkastning. Målmarknadsbedömningen påverkar inte andra krav avseende kontraktuella, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner med anledning av företrädesemissionen.

Målmarknadsbedömningen utgör, till undvikande av missförstånd, inte (a) en ändamålsenlighets- eller lämplighetsbedömning i den mening som avses i MiFID II eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, förvärva, eller vidta någon annan åtgärd avseende Värdepapperna.

Varje distributör är ansvarig för att genomföra sin egen Målmarknadsbedömning avseende Värdepapperna samt för att besluta om lämpliga distributionskanaler.

# Så här gör du

## Villkor

För varje befintlig stamaktie (oavsett aktieslag) i Logistea erhåller du en (1) teckningsrätt. För stam A aktier erhåller du teckningsrätter av stam A och för stam B aktier erhåller du teckningsrätter av stam B. Två (2) teckningsrätter ger rätt att teckna en (1) ny stamaktie med primär företrädesrätt (teckningsrätter av stam A ger rätt till teckning av stam A aktie och teckningsrätter av Stam B ger rätt till teckning av stam B aktie). Teckning kan även ske utan stöd av teckningsrätter, det vill säga med subsidiär företrädesrätt eller utan företrädesrätt. Notera att betalning ska ske till exakt belopp.

Teckningskurs	Avstämningsdag	Teckningsperiod	Handel med teckningsrätter
6,25 kronor per stamaktie (oavsett aktieslag)	24 augusti 2023	28 augusti – 11 september 2023	28 augusti – 6 september 2023

## Teckning av stamaktier med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt)

### 1. Du tilldelas teckningsrätter

För varje stamaktie, oavsett aktieslag, i Logistea som du innehar den 24 augusti 2023 erhåller du en (1) teckningsrätt

En (1) stam A aktie  
respektive stam B aktie  
i Logistea

En (1) teckningsrätt av  
stam A respektive  
stam B i Logistea

### 2. Så här utnyttjar du teckningsrätter

Två (2) teckningsrätter + 6,25 kronor ger en (1) ny stamaktie i Logistea

Två (2) teckningsrätter av  
stam A respektive stam B  
+ 6,25 kronor (per ny aktie)

En (1) ny stam A aktie  
respektive stam B aktie i  
Logistea

### 3. Är du direktregistrerad stamaktieägare eller har du stamaktierna hos förvaltare?

Du har VP-konto  
(dvs. är direkt-registrerad)  
och bor i Sverige

Om du utnyttjar samtliga teckningsrätter, använd den utsända förtryckta bankgiroavin från Euroclear.

Om du har köpt, sålt eller överfört teckningsrätter till/från ditt VP-konto, fyll i anmälningsedel för teckning med stöd av teckningsrätter. Anmälningsedel kan erhållas från Swedbank ([www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)) och från Logistea ([www.logistea.se](http://www.logistea.se)). Betalning görs i enlighet med instruktionerna på anmälningsedel.

Du har VP-konto (dvs. är direkt-registrerad) och bor utomlands<sup>1)</sup>

Se ovan. Betalning görs i enlighet med instruktionerna under "Direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige" i avsnittet "Villkor och anvisningar".

Du har depå  
(dvs. har förvaltarregistrerade aktier)

Om du har dina stamaktier i Logistea i en eller flera depåer hos bank eller värdepappersinstitut får du information från din/dina förvaltare om antal teckningsrätter. Följ de instruktioner du får från din/dina förvaltare.

### Teckning av stamaktier utan stöd av teckningsrätter (subsidiär företrädesrätt och utan företrädesrätt<sup>2)</sup>)

Du har VP-konto

Använd anmälningsedel för teckning utan stöd av teckningsrätter. Anmälningsedel kan erhållas från Swedbank ([www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)) och från Logistea ([www.logistea.se](http://www.logistea.se)).

Du har depå  
(dvs. har förvaltarregistrerade aktier)

Teckning och betalning ska ske genom respektive förvaltare. Följ de instruktioner du får från din/dina förvaltare.

Notera att vissa förvaltare kan ha kortare anmälningsstid. Kontrollera instruktionerna från respektive förvaltare.

1) Notera att särskilda regler gäller aktieägare bosatta i USA och vissa andra jurisdiktioner. Se "Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner" i avsnittet "Villkor och anvisningar".

2) Eventuell tilldelning kommer att ske i enlighet med vad som anges i "Tilldelning vid teckning utan stöd av teckningsrätter (subsidiär företrädesrätt och utan företrädesrätt)" i avsnittet "Villkor och anvisningar".

# Verksamhetsbeskrivning

## Översikt

Logistea är ett svenskt noterat fastighetsbolag inom lager, logistik och lätt industri. Fastighetsverksamheten startade som en del av varumärkesbolaget Odd Molly International AB i slutet av 2019 med målet att skapa ett fastighetsbolag i en nisch med hög efterfrågan. Sedan den första fastigheten förvärvades 2019 har fastighetsverksamheten utvecklats i snabb takt och genom långa hyreskontrakt och stabila kassaflöden bidrar verksamheten med värde för aktieägarna. Under 2021 avyttrades hela modeverksamheten och sedan dess är Logistea ett renodlat fastighetsbolag. Logistea ägde per den 30 juni 2023 68 fastigheter till ett värde om 4 918 mkr.

Logistea verkar i en nisch med ökande efterfrågan bland annat till följd av ökad lokal produktion och lagerhållning samt den pågående transformationen inom handeln, där tillgången till effektiv lager- och logistikhantering blir allt viktigare. Flera av Logisteas kunder utgörs därför av väletablerade bolag inom lagerhållning och handel, vilka ställer krav på moderna fastigheter belägna i attraktiva logistiklägen i Sverige. Logisteas andra kunder utgörs bland annat av lokalt förankrade tillverkande företag där Logistea gemensamt med kunden skapar en lösning för att företagen ska kunna fortsätta utvecklas i sina befintliga lokaler.

## Förvärv, utveckling och förvaltning

Logisteas verksamhet är fokuserad på både förvärv, utveckling och förvaltning där Bolaget förvärvar fastigheter och mark lämpade för lager, logistik och lätt industri, för närvarande med fokus på attraktiva lägen i Sverige, och över tid även i övriga Norden. Logisteas tillväxt bygger både på förvärv av fastigheter och mark samt på nyproduktion, investeringar i och utveckling av det befintliga fastighetsbeståndet. Logistea eftersträvar långa partnerskap med sina hyresgäster där Bolaget i dialog med hyresgästerna kan utveckla fastigheterna och därigenom möjliggöra för hyresgästerna att expandera och på andra sätt utveckla sina verksamheter på plats. Både den kommersiella och ekonomiska förvaltningen sköts av Logisteas egen personal. Därutöver anlitas lokala underleverantörer för drift och förvaltning av fastigheterna för bästa effektivitet, exempelvis för att kunna erbjuda bra service på små etableringsorter med enstaka fastigheter.

## Viktiga historiska händelser

### 2002

- Bolaget grundas med verksamhetsföremål att designa och sälja mode under varumärket Odd Molly.

### 2007

- Bolagets aktie noteras på Nasdaq First North.

### 2010

- Bolagets aktie noteras på Nasdaq Stockholm.

### 2019

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

### 2020

- Bolaget förvärvar ytterligare 13 logistikfastigheter med ett fastighetsvärde om 613,8 mkr.
- Bolaget genomför riktade kontantemissioner om cirka 195 mkr efter emissionskostnader samt en företrädesemission om cirka 100 mkr efter emissionskostnader.

### 2021

- Bolaget rekryterar nya nyckelmedarbetare till Bolagets koncernledning.
- Vid ordinarie årsstämma beslutas att avyttra samtliga aktier i dotterbolagen Odd Molly Sverige samt Used By till MBRS Group AB (tidigare We Are Spin Dye AB), org.nr, 556961-6815 ("MBRS"). Vid extra bolagsstämma beslutas bland annat om ändring av företagsnamn till Logistea AB, byte av verksamhetsföremål, utdelning av Bolagets aktier i MBRS till Bolagets aktieägare och införande av stam B aktier.
- Bolaget erhåller Nasdaq Stockholms godkännande efter genomförd förnyad börsgranskning, vilken genomfördes mot bakgrund av att Bolaget, genom att renodla sin verksamhet till att bli ett fastighetsbolag, genomgått en "genomgripande förändring" enligt Nasdaq's regelverk.
- Bolaget emitterar initiala seniora icke-säkerställda gröna obligationer om totalt 500 mkr inom ett grönt ramverk om 1 000 mkr med förfall i oktober 2024.
- Bolaget, tillsammans med Hansson Holding AB, ingår en avsiktsförklaring för hyresavtal med en internationell battericellstillverkare om 380 000 kvm nyproduktion samt tecknar ett exklusivt markreservationsavtal om 1 miljon kvm markyta med Svenljunga kommun för den aktuella etableringen.



- Bolaget tillträder under året totalt 26 fastigheter med årliga hyresintäkter om cirka 95 mkr, driftnetto om cirka 82 mkr och ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 181 mkr.

## 2022

- Bolaget offentliggör uppdaterat strategiskt ramverk vad gäller vision, affärsidé, strategiska prioriteringar, operativ målsättning, finansiell målsättning, riskbegränsningar, hållbarhetsmål samt utdelningspolicy.
- Bolaget genomför en fullt garanterad företrädesemission som tillför Bolaget cirka 340 mkr efter avdrag för emissionskostnader.
- Logistea ingår avtal om en strategisk transaktion med Nordika, inkluderande en kvittningsemission till Nordika om 1 455 643 stam A och 16 960 379 stam B aktier, samt förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Lexby och indirekt två fastigheter i Partille, Göteborg, Lexby 11:242 och Lexby 11:14, med ett underliggande fastighetsvärde på 292 mkr.
- Bolaget tillträder under året totalt 27 fastigheter med årliga hyresintäkter om cirka 122 mkr, driftnetto om cirka 116 mkr med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 489 mkr.

## 2023

- Logistea tillträder aktierna i Fastighets AB Lexby och indirekt de två fastigheterna i Partille, Göteborg, som förvärvats av Nordika i december 2022. Genom förvärvet blev Nordika Fastigheter Logisteas tredje största ägare.
- Logistea, genom Logistea Lockryd Park AB, tecknar ett samarbetsavtal med den internationella battericellstillverkaren FREYR Battery Norway AS. Samarbetsavtalet avser utveckling av detaljplan och planprocess samt en option avseende förhyrning av fastigheten. Avtalet är ett viktigt

nästa steg för etableringen av en battericellsproduktion i Lockryd i Svenljunga kommun. Arbetet med detaljplanen har pågått sedan den initiala avsiktsförklaringen tecknades mellan parterna i december 2021. Samarbetsavtalet ersätter avsiktsförklaringen och detaljplanen förväntas vinna laga kraft under slutet av 2023.

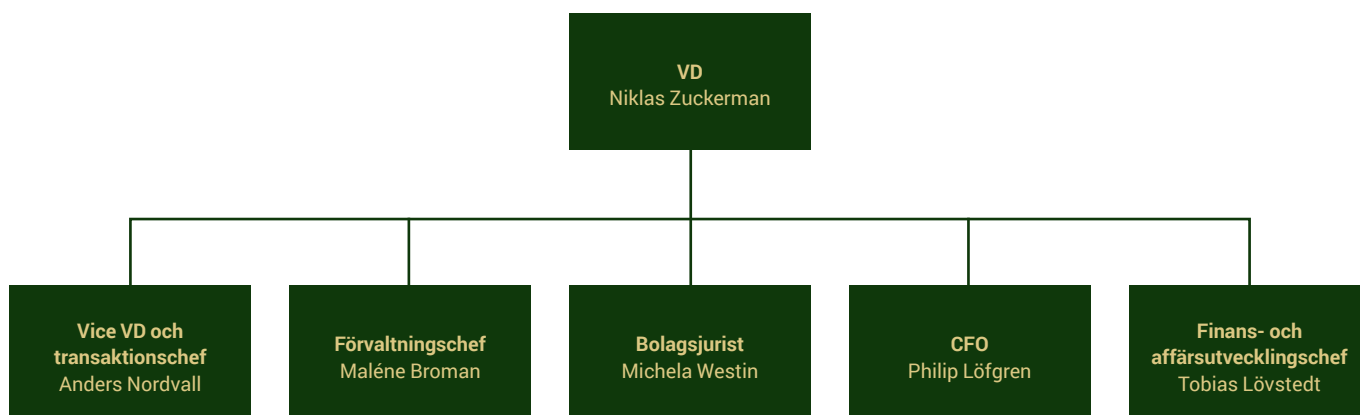
- Logistea ingår i augusti 2023 ett nytt 20-årigt hyresavtal med NKT HV Cables AB avseende uppförande av en produktions- och testanläggning i Alingsås samt förlänger befintligt hyresavtal med NKT i Alingsås till år 2045. Projektet innebär en investering om 160 mkr och byggnaden beräknas vara färdigställd under första halvåret 2025. Det nya hyresavtalet är ett grönt triple-net hyresavtal. Projektet kommer finansieras via Sparbanken Alingsås.

## Organisation

Logisteas organisation har växt snabbt och består idag av en samlad expertis inom fastighetsförvaltning, transaktion och utveckling. Per dagen för detta Prospekt har Bolaget 16 anställda<sup>1)</sup>. Bolagsledningen består av VD, vice VD/Transaktionschef, CFO, bolagsjurist, finans- och affärsutvecklingschef samt förvaltningschef, se nedan organisationsschema. Samtliga personer i bolagsledningen är anställda i Bolaget. För mer information om styrelsen och bolagsledningen, se avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

Inom ramen för Bolagets verksamhet sker fastighetsutveckling, vilket även omfattar nyproduktion. Idag anlitar Bolaget ansvarig byggprojektledare på konsultbasis och byggentreprenader upphandlas utifrån varje specifikt projekt. Bolaget har för närvarande ingen avsikt att anställa en egen organisation för fastighetsutveckling. Inom ramen för Bolagets verksamhet föreligger även behov av teknisk skötsel vilken sker genom externa specialistkonsulter.

## Organisationsschema



1) Baserat på medelantalet medarbetare under det andra kvartalet 2023.

## Mål och strategi

Logisteas vision är att vara den naturliga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri. Visionen realiseras genom bolagets affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och mark. En offensiv tillväxtstrategi med fokus på starka kassaflöden och stabil balansräkning, skapar långsiktigt och hållbart värde till Bolagets aktieägare.

Bolaget tillämpar följande strategi, mål och utdelningspolicy:

### Strategi

- Bolaget ska förvärva fastigheter samt byggbar mark i attraktiva lägen i Sverige och över tiden även övriga Norden lämpade för lager, logistik och lätt industri.
- Bolaget ska löpande utveckla det befintliga fastighetsbeståndet samt till- och nybyggnation av fastigheter på egen mark.
- Bolaget ska prioritera en differentierad kundbas med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyreskontrakt.
- Bolaget ska bedriva verksamheten resurseffektivt där miljöpåverkan samt social hållbarhet beaktas vid affärsbeslut.

### Operativa mål

- Fastighetsvärde som överstiger 15 000 mkr vid utgången av 2024.
- Årligen färdigställa minst 25 000 kvm ny uthyrningsbar yta.
- 50 procent av fastighetsbeståndets drift ska vara digitaliserad vid utgången av 2026.
- 50 procent av låneportföljen ska utgöras av grön finansiering vid utgången av 2026.

### Finansiella mål och riskbegränsningar

- Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 10 procent per år i snitt över en femårsperiod.
- Substansvärdet per stamaktie ska öka med minst 12 procent per år i snitt över en femårsperiod.
- Belåningsgraden ska långsiktigt uppgå till högst 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,8 gånger.

### Hållbarhet och hållbarhetsmål

Hållbarhet, bland annat med fokus på reduktion av koldioxidutsläpp genom energieffektiva byggnader, är en integrerad del av Logisteas affärsstrategi. Logistea bidrar till FN:s Agenda 2030 genom att stödja ett hållbart samhälle och värna miljön. Bolaget bedömer sig ha största möjlighet att påverka inom: nummer 7 (hållbar energi för alla), 8 (anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt), 9 (hållbar industri, innovationer och infrastruktur), 11 (hållbara städer och samhällen), 12 (hållbar konsumtion och produktion) samt 13 (bekämpa klimatförändringar).

Under fjärde kvartalet 2021 emitterade Bolaget gröna obligationer och etablerade samtidigt ett grönt finansiellt ramverk. Ramverket anger följande målsättning för samtliga nybyggnationer och, där så är möjligt, även för befintliga fastigheter eller vid tillkommande fastighetsförvärv:

- BREEAM (Mycket bra eller högre) alternativt motsvarande certifieringsstandard, eller
- energicertifikat (EPC) A eller B, eller
- energiförbrukning understigande 20 procent av tillämplig nationell byggförordning, eller
- minska energiförbrukning med minst 30 procent vid större ombyggnationer.

### Utdelningspolicy

Styrelsens mål är att årligen föreslå årsstämman en utdelning motsvarande minst 30 procent av Bolagets vinst. Styrelsen avser att under de närmaste åren prioritera tillväxt framför utdelning, vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning till stamaktieägare.

### Hyreskontrakt

Logisteas tio största hyresgäster stod per den 30 juni 2023 för cirka 30,6 procent av Logisteas totala kontraktsvärde, där den största hyresgästen stod för cirka 5,3 procent av det totala kontraktsvärdet. Det totala antalet hyresavtal som ingåtts med de tio största hyresgästerna uppgick till 14 stycken per den 30 juni 2023, vilka löper med olika kontraktstider. De tre största hyresgästerna stod vid samma tidpunkt tillsammans för cirka 13,1 procent av kontrakterad hyra, fördelat på fem avtal och med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 10,6 år. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden för Bolagets samtliga hyresavtal uppgick per den 30 juni 2023 till 7,5 år. I tabellen nedan visas Logisteas största hyresgäster per den 30 juni 2023.

Efter den 30 juni 2023 har Logistea ingått ett nytt hyresavtal med NKT HV Cables AB avseende uppförande av en produktions- och testanläggning inom fastigheten Bulten 1 i Alingsås samt förlängt befintligt hyresavtal inom nämnd fastighet till år 2045. Genom det nya hyresavtalet, och färdigställandet av den nya byggnaden, blir NKT HV Cables AB Logisteas största hyresgäst med en sammanlagd årlig bashyra, tillsammans med nuvarande hyresavtal, om 26,75 mkr. Byggnaden beräknas vara färdigställd under första halvåret 2025.

### Största hyresgäster per 30 juni 2023

Största hyresgäster	Årligt hyresvärde, mkr	Andel av kontraktsvärde
LB-Hus AB	17	5%
GDL AB	14	4%
NKT HV Cables AB	11	3%
Cellbes AB	9	3%
Olle Svenssons Partiaffär AB	9	3%
<b>Summa största hyresgäster</b>	<b>60</b>	<b>19%</b>
Övriga hyresgäster	257	81%
<b>Totalt kontraktsvärde</b>	<b>317</b>	<b>100%</b>

## Fastighetsbestånd

Bolagets geografiska marknader kombinerat med stabila hyresgäster, ger enligt Bolaget goda förutsättningar för stabilitet och långsiktig tillväxt. Bolagets bestånd består till största del av fastigheter inom lager/logistik (63 procent av fastighetsvärdet), och därefter lätt industri (37 procent av fastighetsvärdet).

Logistea ägde per den 30 juni 2023 68 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 563 524 kvm (exklusive mark, ej utvecklade byggrätter och ej färdigställda byggnationer). Hyresvärdet per den 30 juni 2023 uppgick till cirka 329 mkr. Bolagets fastighetsbestånd är produktmässigt inriktat mot fastigheter inom lager, logistik och lätt industri i Sverige.

Nedanstående tabell illustrerar Logisteas fastighetsbestånd per den 30 juni 2023.

Region	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Kontrakterade hyresintäkter, mkr	Driftnetto*, mkr	Byggrätt BTA, kvm
Väst	319 369	3 095	196	178	61 500
Mitt	108 382	615	51	40	58 000
Syd	91 151	646	45	41	17 000
Öst	22 599	168	12	11	2 000
Norr	22 023	164	13	13	–
<b>Summa</b>	<b>563 524</b>	<b>4 688</b>	<b>317</b>	<b>283</b>	<b>138 500</b>
Projektfastigheter	–	230	–	–	204 000
<b>Summa</b>	<b>563 524</b>	<b>4 918</b>	<b>317</b>	<b>283</b>	<b>342 500</b>

\*Avser driftnetto i intjäningsförmåga.

## Genomförda fastighetstransaktioner efter 30 juni 2023

Logistea har inte genomfört några fastighetstransaktioner efter den 30 juni fram till dagen för Prospektet.

## Projektportfölj och investeringar

Bolaget har ett övergripande mål om 10 procent genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet i kronor per aktie över en femårsperiod. En av strategierna för att uppnå detta mål är att investera i och utveckla den egna projektportföljen. Detta sker genom förvärv av fastigheter eller markanvisningar och förvärv av byggrätter för nybyggnation samt genom om- och tillbyggnation av befintligt bestånd.

Per den 30 juni 2023 hade Bolaget inte några större pågående projekt. Efter den 30 juni 2023 har Bolaget dock beslutat om uppförande av en produktions- och testanläggning i Alingsås till NKT HV Cables AB innebärande en investering om totalt 160 mkr, varav cirka 4,6 mkr (exklusive mervärdesskatt) är nedlagt/betalt. Projektet finansieras via Sparbanken Alingsås. Framtida projekt innefattar Vaggeryd Logistikpark med en markyta om totalt 380 000 kvm, Fåglabäck i Vaggeryd där Logistea planerar byggnation av moderna ändamålsenliga lager- och logistikbyggnader om cirka 55 000 – 60 000 kvm på en markyta om cirka 100 000 kvm mark, varav 80 000 kvm innehas via en ensidig option, samt en potentiell battericellsfabrik i Lockryd, Svenljunga, se mer ovan under "Viktiga historiska händelser" för åren 2021 och 2023.



# Marknadsöversikt

I denna marknadsöversikt presenteras en kortfattad och översiktlig beskrivning av den marknad och den bransch som Bolaget verkar i. Uppgifterna som tillhandahålls i detta avsnitt är, om inte annat anges, baserade på marknadsrapporter som tagits fram i januari respektive juli 2023 av Jones Lang LaSalle, JLL på uppdrag av Logistea. Informationen som inhämtats från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Logistea känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Även om Bolaget anser att sådan information är tillförlitlig så kan inte korrektheten och fullständigheten i informationen garanteras. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur prediktiv och osäker och reflekterar inte nödvändigtvis de faktiska förhållandena på marknaden. Ytterligare faktorer som bör beaktas vid bedömningen av marknads- och branschinformationen beskrivs i andra delar av Prospektet, bland annat i avsnittet "Riskfaktorer".

## Översikt

Transaktionsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden har de senaste åren varit höga. Under 2021 och första halvåret 2022 var transaktionsvolymerna höga, för att sedan påverkas av högre inflation, till följd av bland annat stigande energipriser, råvarupriser, livsmedelspriser och räntor, vilket resulterande i en mer avvaktande transaktionsmarknad under andra halvåret 2022 och första halvåret 2023. Transaktionsmarknaden bedöms därför bli svagare för hela 2023.

Intresset för att investera i fastigheter inom segmenten lager, logistik och lätt industri är fortsatt i hög grad drivet av hög underliggande efterfrågan på ytor, en stark hyresmarknad och bra visibilitet för tillväxt i driftsnetto givet så kallade triple net-hyresavtal, det vill säga hyresavtal där hyresgästen betalar underhåll, fastighetsskatt och försäkring. Segmentet har drivits av en stark efterfrågan från hyresgäster som bland annat flyttat produktion från andra länder till Sverige, ökad lagerhållning lokalt samt växande e-handel. Samtidigt har många investerare, både nationella och internationella, och inte minst kapitalstarka institutioner, velat öka sin exponering mot segmentet.

Den förändrade makroekonomiska miljön med högre räntor och högre inflation har förändrat utsikterna för fastighetsmarknaden i Sverige. Finansieringskostnaderna har ökat, vilket skapar ett underliggande tryck uppåt på avkastningskraven, vilket är synbart inom prime-segmentet. Högre avkastningskrav inom industrisegmentet har dock fortsatt att locka investerare, en trend som även kan ses på de stora europeiska marknaderna. Samtidigt leder den höga inflationen i de flesta fallen till högre hyror, vilket i sin tur bidrar positivt till driftnettot via KPI-indexerade hyresavtal. När inflation, räntor och energipriser sjunker och stabiliseras, förväntas ekonomin att återhämta sig och intresset för fastighetsinvesteringar öka.

Fastighetsvärden bedöms ha fallit under 2022, främst hänförligt till högre finansieringskostnader. Långa hyresavtal och starka lägen för nyproducerade logistikfastigheter kvarstår som nyckelfaktorerna för avkastning och investerarintresse över hela Norden.<sup>1)</sup>

På kort sikt är den något högre avkastningen inom lätt industri positiv för investerarnas riskapitet. De främsta drivkrafterna kopplas till goda förutsättningar för hyrestillväxt och utvecklingspotential. Höga byggkostnader kan leda till att hyrorna kommer att öka mer än inflationen de kommande åren. Logistikfastigheter är fortsatt bland investerarnas mest prioriterade fastighetsslag under 2023 och stark underliggande fundamenta kompenserar för högre finansieringskostnader. Särskilt hög efterfrågan finns på last mile-fastigheter. 2022 var även året med högst nyproduktion av logistikfastigheter någonsin i Sverige.<sup>2)</sup>

## Hyresmarknaden

Långa hyreskontrakt och nyproducerade och moderna fastigheter är fortsatt efterfrågat hos investerare. Intresset är relativt brett även för portföljer av industrifastigheter där avkastningskraven är högre. Det finns ett stort intresse för lager- och industrifastigheter som ligger i anslutning till städer, s.k. "last mile"-fastigheter, drivet av en hög hyrespotential och mycket stark efterfrågan på den typen av lokaler.

JLL bedömer att vakanserna, vid årsskiftet 2022/2023, för utvalda marknader enligt nedan (Göteborg/Borås, Jönköping, Stockholm Norr, Stockholm Syd, Stockholm, Malmö/Helsingborg) låg på i genomsnitt cirka 3,8 procent, vilket är en ökning om cirka 1 procentenhet sedan det första kvartalet 2022. Vakanserna är överlag mycket låga vilket i kombination med en stark efterfrågan ger stöd till ökade hyror och strukturell hyrestillväxt. Jönköping är den

1) JLL Nordic Outlook Spring 2023 (<https://www.jllsweden.se/en/trends-and-insights/research/jll-nordic-outlook-spring-2023>).

2) JLL Nordic Outlook Spring 2023 (<https://www.jllsweden.se/en/trends-and-insights/research/jll-nordic-outlook-spring-2023>).

delmarknad som har högst vakanser, uppgående till 5,4 procent och där vakanserna ökat från 1,8 procent vid årsskiftet 2021/2022 drivet av ett ökat utbud. Vakanserna i Stockholm har varit stabila kring 3,1 procent drivet av lägre vakanser inom Stockholm Syd (1,3 procentenhet ned från 2,6 procent under det första kvartalet 2022). Vakansnivåerna i Göteborg/Borås har ökat något till cirka 4 procent, vilket utgör en ökning från 3,2 procent under det första kvartalet 2022.

JLL bedömer att primehyrorna inom segmentet för logistik och lätt industri har ökat med mellan 5–11 procent och med högst ökning i Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Marknadshyror för lätt industri och sekundär logistik påverkas mer av lokal efterfrågan och kan variera stort beroende på olika specifikationer och hyresgäst Anpassningar samt det lokala läget. JLL bedömer att marknadshyror för industrihyror har ökat något mindre, cirka 3–6 procent, under 2022 men att utsikterna kortsiktigt är något högre drivet av bred KPI-justering av hyrorna med 10,9 procent för 2023. Starkast utveckling av marknadshyror identifierades inom det s.k. last mile-segmentet för Stockholm där JLL bedömer att marknadshyror ökade med hela 18 procent under 2022.

JLL bedömer att vakanserna för utvalda marknader nedan ligger på cirka 5,5 procent vilket är en ökning om cirka 1,4 procent sedan första kvartalet 2023. Vakanserna är överlag väldigt låga vilket i kombination med hög efterfrågan ger stöd till ökat utbud av hyror och strukturell hyrestillväxt.

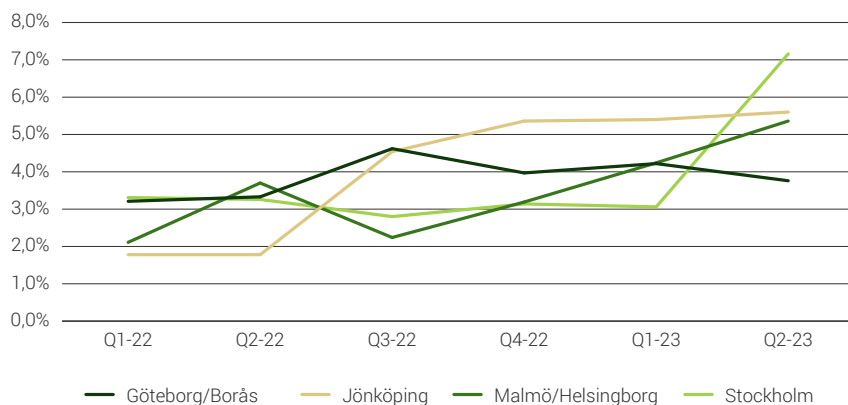
Stockholm Norr är den delmarknad som beräknas ha den högsta vakansen, 10,2 procent och där vakansen ökat från 3,2 procent under första kvartalet 2023 drivet av ett ökat utbud. Den stora vakansökningen kan till stor del härledas till Panattonis projekt i Enköping om 68 000 kvm som färdigställdes under perioden. Stockholm Syd fortsätter dock att uppvisa en låg vakansgrad vilket påvisar att efterfrågan för bra logistikfastigheter i närheten av Stockholm är fortsatt hög.

### Nyproduktionsmarknaden

JLL bedömer att det byggstartades cirka 990 000 kvm logistikytor (>5 000 kvm) under 2022. Detta är mindre än de 1 475 000 kvm som startades under rekordåret 2021 men fortsatt på en hög nivå vid en jämförelse med genomsnittet sedan 2010 som uppgår till cirka 670 000 kvm per år. Nyproduktionen bedöms ha dämpats på grund av stigande byggkostnader och långa leveranstider samt att planprocesser har tagit längre tid. Nyuthyrningen är också på en lägre nivå än tidigare, vilket balanserar det lägre antalet byggstarter även om fortsatt stark efterfrågan talar för fortsatt hög nyproduktion under 2023 och 2024 på nivåer som överstiger det historiska genomsnittet.

JLL bedömer att det färdigställdes cirka 1 500 000 kvm logistikytor (>5 000 kvm) under 2022 och att det kommer att färdigställas ytterligare 1 200 000 kvm under 2023 samt

## Vakanser



Källa: JLL Research juli 2023

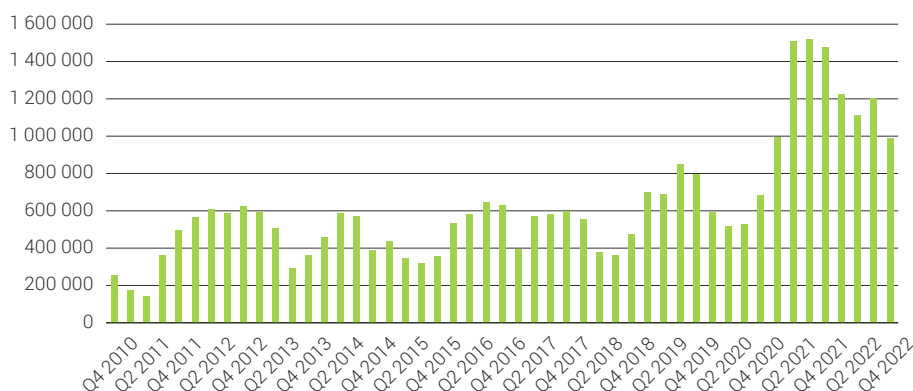
913 000 kvm under 2024 baserat på pågående byggstarter. Mittregionen uppvisade den största ökningen av färdigställda logistikytor under 2022, en ökning till cirka 720 000 kvm från 350 000 kvm. Detta kommer sannolikt dämpas något under 2023 och 2024 på grund av färre byggstarter under 2022. Västregionen visar också på en ökning där det färdigställdes drygt 500 000 kvm under 2022, vilket är en ökning jämfört med 226 000 kvm under 2021. Även i västregionen väntas något färre kvm färdigställas under 2023 och 2024.

Nyuthyrningen låg fortsatt på en hög nivå om cirka 1 260 000 kvm under 2022, vilket är betydligt högre än genomsnittet sedan 2010 om cirka 800 000 kvm även om det utgör en minskning jämfört med rekordnivån om cirka

1 850 000 kvm under 2021. JLL bedömer att projektutvecklare under 2022 valde att starta en högre andel av sin produktion utan hyresgäster drivet av en stark hyresmarknad där hyresgästerna historiskt fått relativt höga rabatter för att teckna tidigt eller före produktionsstart. JLL bedömer att det finns en fortsatt stark underliggande efterfrågan och att nyuthyrningen gradvis kommer att öka under 2023. Nyuthyrningen föll mest i västregionen och ökade i sydregionen under 2022. Västregionen var fortsatt den största marknaden för nyuthyrning under 2022, och stod för 42 procent av ytorna. Mittregionen och sydregionen är relativt lika med 26 respektive 25 procent av marknaden.

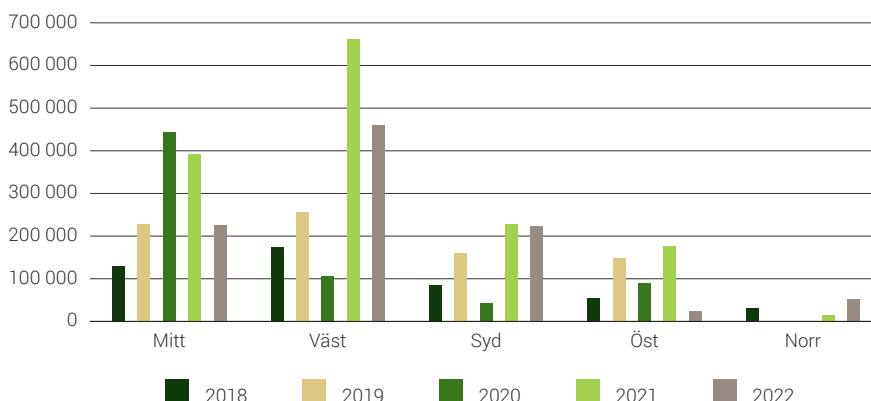
### Grafer nyproduktion

#### Nyproduktion Starter Rullande 12m



Källa: JLL Research

#### Nyproduktion 2018–2022



Källa: JLL Research

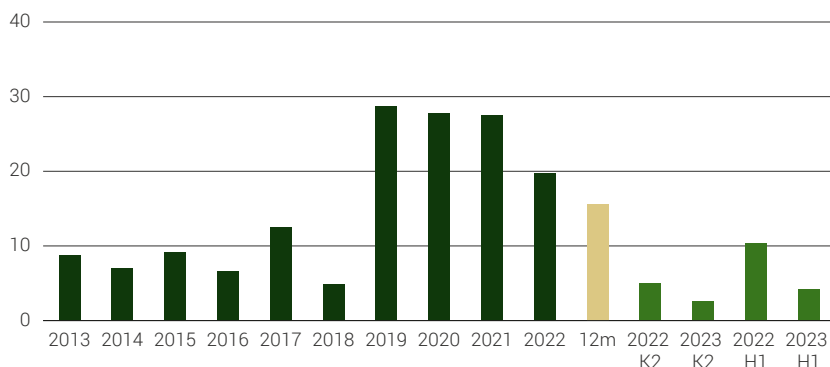
### Transaktionsmarknaden

JLL bedömer att den totala transaktionsmarknaden för industri/logistik representerade ett värde om cirka 40 000 mkr under 2022, vilket utgör en ökning med cirka 6 procent jämfört med 2021 och relativt sett är betydligt starkare än den totala transaktionsmarknaden vars värde minskade med cirka 50 procent under 2022. Kvadratmeterpriserna för transaktionerna har ökat till en ny rekordnivå om cirka 18 000 kronor per kvm, vilket delvis förklaras av en ökad andel affärer inom mittregionen där priserna historiskt sett är något högre.

JLL bedömer att direktavkastningskraven har ökat, främst inom prime-segmentet, sedan slutet av andra kvartalet 2022, och fortsatt under fjärde kvartalet 2022 drivet av

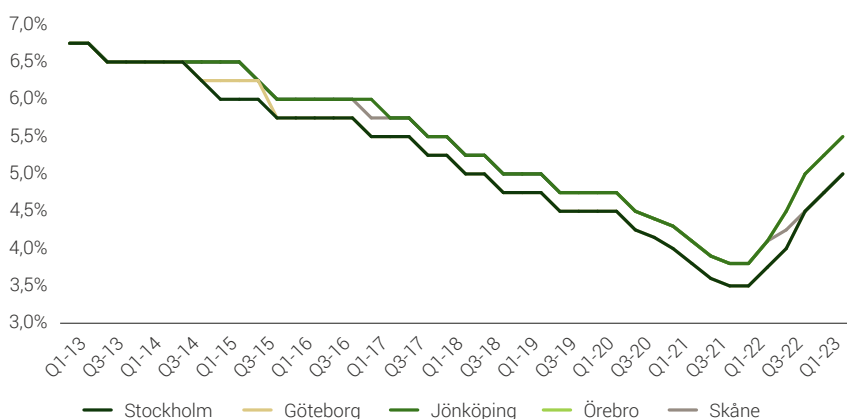
stigande finansieringskostnader. Indexering av hyror kommer dock att delvis kompensera för stigande avkastningskrav baserat på index om 10,9 procent för kommersiella fastigheter för 2023. Svagare konjunkturutsikter har till viss del tyngt industrisegmentet, även om ökningen av direktavkastningskraven är lägre jämfört med prime-segmentet. De högre avkastningskraven inom industrisegmentet lockar dock investerare relativt det lågavkastande prime-segmentet, en trend som även kan ses på de stora europeiska marknaderna. JLL ser en fortsatt risk för prime-segmentet under 2023 med hänsyn till höga finansieringskostnader och ökat utbud på transaktionsmarknaden. Dock så bör stabilisering av basräntor och utsikter om en lägre inflation dämpa utbudsökningen och för helåret 2023 bedömer JLL inte att avkastningskraven bör öka ytterligare, allt annat lika.

### Logistik transaktionsvolym på helårsbasis, miljarder kronor



Källa: JLL Research

### Direktavkastningskrav prime-logistik



Källa: JLL Research





# Kapitalstruktur och annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Logisteas kapitalstruktur och skuldsättning per den 30 juni 2023. Information per den 30 juni 2023 i detta avsnitt har hämtats från Logisteas delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2023 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, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Handlingar införlivade genom hänvisning", samt avsnittet "Proformaredovisning".

## Eget kapital och skulder

Tabellerna nedan återger information om Logisteas eget kapital och skuldsättning per den 30 juni 2023.

mkr	30 juni 2023
<b>Summa kortfristiga skulder</b> (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	<b>852</b>
Mot garanti eller borgen	–
Mot säkerhet	627
Utan säkerhet	225 <sup>1)</sup>
<b>Summa långfristiga skulder</b> (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	<b>2 141</b>
Mot garanti eller borgen	–
Mot säkerhet	1 564
Utan garanti/utan säkerhet	577 <sup>2)</sup>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 114</b>
Aktiekapital	70
Övrigt tillskjutet kapital	1 420
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	624
<b>Totalt</b>	<b>5 107</b>

- 1) Inkluderar kortfristiga leasingsskulder uppgående till 8,5 mkr.  
2) Inkluderar långfristiga leasingsskulder uppgående till 2,4 mkr.

## Nettoskuldsättning

mkr	30 juni 2023
(A) Kassa och bank	29
(B) Andra likvida medel	–
(C) Övriga finansiella tillgångar	–
<b>(D) Likviditet (A)+(B)+(C)</b>	<b>29</b>
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga skulder)	645
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	40
<b>(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)</b>	<b>685</b>
<b>(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)</b>	<b>656</b>
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	1 947
(J) Skuldinstrument	–
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	–
<b>(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)</b>	<b>1 947</b>
<b>(M) Total finansiell skuldsättning (H+L)</b>	<b>2 603</b>

Likviditeten uppgick per den 30 juni 2023 till 29 mkr, bestående av likvida medel. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2023 till 679 mkr varav kortfristiga banksskulder utgjorde 622 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2023 till 1 945 mkr varav långfristiga banklån utgjorde 1 445 mkr.

## Annan finansiell information

### Ställda säkerheter

Logisteas ställda säkerheter avser säkerheter för krediter i banker. Av Logisteas räntebärande skulder per den 30 juni 2023 är 83 procent säkerställda genom pantsättning i fastigheter och/eller aktier i fastighetsägande dotterbolag. Andel säkerställd finansiering i förhållande till Logisteas tillgångar uppgick per balansdagen 30 juni 2023 till 43 procent.

mkr	30 juni 2023
Fastighetsinteckningar*	2 343
Företagsinteckningar	–
Andelar i dotterbolag	2 740
Pantsatta fordringar	–
Eventualförpliktelser	56

\* Utnyttjat belopp per den 30 juni 2023 uppgår till 2 216 mkr.

### Eventualförpliktelser och indirekta skulder

Per den 30 juni 2023 hade Logistea inga eventualförpliktelser eller indirekta skulder enligt definitionen i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och ESMA:s riktlinjer om informationskrav enligt Prospektförordningen utöver vad som presenteras i tabellerna ovan.

### Rörelsekapitalutlåtande

Logisteas befintliga rörelsekapital är inte tillräckligt för att tillgodose Koncernens behov under den kommande tolv månadersperioden. Med tillräckligt rörelsekapital avses Logisteas möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning, varvid Logisteas behov har baserats på befintligt fastighetsbestånd. Bristen på rörelsekapital uppstår i mars 2024 och är en effekt av att Logistea har banklån om cirka 590 mkr som förfaller till betalning i mars 2024. Bolaget kommer således under de kommande 12 månaderna från datumet för Prospektet, att ha ett underskott, och därmed ett refinansieringsbehov om cirka 590 mkr. Det är styrelsens uppfattning att detta förhållande är enligt förväntan, att förfallostrukturen för Koncernens banklån är normal för ett bolag med den verksamhet som Logistea driver och att det är normalt att refinansieringar sker löpande. Det är Logisteas bedömning att behovet av rörelsekapital för den kommande tolv månadersperioden kommer att kunna täckas genom att refinansiera banklån som förfaller till betalning via banker samt genom Bolagets löpande kassaflöde. Logistea har en stark tilltro till att dessa refinansieringsåtgärder kommer att vara möjliga att genomföra och tillräckliga, bland annat

baserat på pågående dialog med befintliga kreditbanker, vilka medverkar i samband med Företrädesemissionen, de initiativ som Logistea vidtagit för att stärka sin balansräkning, den begränsade andelen av Logisteas räntebärande skuld som består av obligationsfinansiering samt Logisteas nuvarande ägarstruktur. Skulle dessa åtgärder inte räcka kommer Logistea att överväga alternativa finansieringsmöjligheter, inklusive att söka inhämta eget kapital i slutet av året. Om de åtgärder som beskrivs skulle misslyckas och Bolaget inte lyckas refinansiera de banklån som förfaller så skulle Bolaget tvingas omvärdera sin affärsplan och ställa in investeringar samt tvingas avyttra delar av befintligt fastighetsbestånd.

### Anmärkningar från Bolagets revisor

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

## Trender och väsentliga förändringar

### Den senaste utvecklingen och aktuella trender

Sedan den 31 december 2022 har Bolaget växt både organisatoriskt och balansmässigt. Bolaget har fortsatt sin tillväxtresa genom fastighetsförvärv, nybyggnation och förvaltning av befintligt fastighetsbestånd. Det långsiktiga målet om att nå en fastighetsportfölj om 15 mdkr vid utgången av 2024 ligger kvar. De senaste utvecklingstrenderna framgår av avsnitten "Riskfaktorer" och "Marknadsöversikt". Utöver det som beskrivs i nämnda avsnitt 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 2023

Det har inte skett några betydande förändringar av Logisteas finansiella ställning och resultat sedan den 30 juni 2023.

### Väsentliga investeringar sedan den 31 december 2022

Bolaget har inte genomfört några väsentliga investeringar efter den 31 december 2022 fram till dagen för Prospektet. Logistea har dock efter den 31 december 2022 beslutat om en investering om 160 mkr avseende uppförandet av en ny produktions- och testanläggning för NKT HV Cables AB inom fastigheten Alingsås Bulten 1. Projektet beräknas påbörjas under hösten 2023 och färdigställas under första halvåret 2025. Projektet kommer finansieras genom Sparbanken Alingsås.

# Proformaredovisning

Bolaget har upprättat en proformaredovisning för att illustrera hur Logistea skulle kunnat se ut per den 31 december 2022 om förvärven av nedan angivna bolag hade genomförts per den 31 december 2022 avseende balansräkningen och per den 1 januari 2022 avseende resultaträkningen. En proformaredovisning har endast till syfte att illustrera effekterna av transaktioner som om transaktionerna hade utförts på ett tidigare datum. Den hypotetiska finansiella ställning eller det hypotetiska resultat som anges i proformaredovisningen kan skilja sig från Bolagets faktiska finansiella ställning eller resultat. Proformaredovisningen tjänar således inte till att beskriva Logisteas faktiska finansiella ställning eller resultat och ska heller inte anses indikera vilka framtida resultat Logistea kommer att generera. Proformaredovisningen bör läsas tillsammans med övrig information i prospektet, däribland avsnittet "*Kapitalstruktur och annan finansiell information*" samt Bolagets finansiella rapporter med tillhörande noter som finns införlivade i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Handlingar införlivade genom hänvisning*".

## Bakgrund och syfte

Under räkenskapsåret 2022 har Logistea förvärvat totalt 29 fastigheter genom bolagsförvärv samt avyttrat två fastigheter genom bolagsförsäljning. Den 22 december 2022 offentliggjorde Logistea information om förvärv av fastigheterna Partille Lexby 11:242 samt Partille Lexby 11:14 med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 292 mkr, som tillträdades den 31 januari 2023. Transaktionen inkluderade en nyemission motsvarande totalt 234,8 mkr.

Mot bakgrund av att de genomförda förvärven samt nyemissionen, som utgör en integrerad del av transaktionen kring Partille Lexby, har en väsentlig påverkan på Logisteas resultat och finansiella ställning, presenteras en proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2022 till och med 31 december 2022 samt en proformabalansräkning per 31 december 2022, där nyemissionen och förvärven illustreras i proformaredovisningen.

Den finansiella proformainformationen syftar endast till att illustrera de hypotetiska effekter som förvärven och nyemissionen skulle kunna ha haft på Logisteas konsoliderade resultaträkning för perioden 1 januari – 31 december 2022 om transaktionerna hade ägt rum den 1 januari 2022, respektive effekter på Logisteas konsoliderade balansräkning per 31 december 2022 om förvärven som skett under 2023 samt nyemissionen som planeras ske under 2023 hade skett den 31 december 2022.

## Grunder för proformaredovisningen

### Proformaresultaträkning

Proformaresultaträkningen tar utgångspunkt i Logisteas årsredovisning för perioden 1 januari 2022 – 31 december 2022. Årsbokslutet är reviderat av Bolagets revisor.

Information kring förvärvade och avyttrade bolag har hämtats från respektive säljares interna finansiella rapporter. De förvärvade bolagen har inte tillämpat IFRS tidigare varvid

en anpassning av bolagens redovisning har genomförts. För tiden efter respektive förvärv ingår bolagen i den konsoliderade resultaträkningen med de anpassningar som gjorts enligt IFRS.

### Hyresintäkter

De proformajusteringar som har utförts avseende hyresintäkter för perioden innan förvärvet avseende de bolag som är tillträdade respektive frånträdade under år 2022 uppgår totalt till 58,9 mkr. Information har hämtats från finansiella rapporter och i de fall där ekonomisk information inte finns tillgänglig har hyresintäkter justerats utifrån ingångna hyresavtal. Hyresavtalen utgörs normalt av så kallade triple net-avtal.

Hyresintäkter avseende förvärvet av Fastighets AB Lexby med tillträde i januari 2023 har justerats med 22,6 mkr utifrån erhållna finansiella rapporter.

Totalt uppgår justeringar för hyresintäkter till 81,4 mkr.

### Fastighetskostnader

Proformajusteringar avseende fastighetskostnader för perioden innan förvärvet avseende de bolag som är tillträdade och frånträdade under år 2022 uppgår totalt till –19,7 mkr. Information har hämtats från finansiella rapporter och där ekonomisk information inte finns tillgänglig har fastighetskostnader justerats utifrån bolagens åtaganden.

Fastighetskostnader avseende förvärvet av Fastighets AB Lexby med tillträde i januari 2023 har justerats med –16,9 mkr utifrån erhållna finansiella rapporter.

Totalt uppgår justeringar för fastighetskostnader till –36,6 mkr.

### Central administration

Inga proformajusteringar eller återläggningar har genomförts avseende kostnader för central administration då bedömningen är att nuvarande organisation inte påverkats

i väsentlighet av respektive förvärv. Den totala kostnaden för central administration summeras således till de kostnader Logistea redovisat i sin bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2022.

#### Finansnetto

Finansiella kostnader för förvärv som genomförts under 2022 samt avtalade förvärv under 2022, har beräknats som om förvärven genomfördes den 1 januari 2022. Då räntenivån har fluktuerat under 2022 har räntekostnaderna baserats på den faktiska marginalen som avtalats i respektive låneavtal och adderats med den faktiska Stibor vid ingången av varje kvartal. Eventuella uppläggningsavgifter har periodiserats över lånens löptider.

För de bolag som är tillträdna och frånträdna under år 2022 uppgår justeringen av räntekostnader till –10,7 mkr och avseende Fastighets AB Lexby med tillträde i januari 2023 uppgår justeringen till –4,3 mkr.

Totalt har detta inneburit en justering av räntekostnaderna med –15 mkr. Således har de finansiella kostnader som bokförts i de förvärvade bolagen ersatts av den genomsnittliga finansieringskostnad som hade förelegat om Logistea varit ägare till bolagen under hela 2022.

#### Avskrivningar

De förvärvade bolagens redovisning är upprättad enligt antingen K3 eller K2 vilket innebär att avskrivningar avseende byggnader redovisats i resultaträkningen. Vid proformeringen av de förvärvade bolagens redovisning till IFRS har avskrivningar avseende byggnad återlagts med totalt 12,8 mkr. Utav 12,8 mkr avser 4,5 mkr de bolag som är förvärvade och frånträdna under år 2022 och 8,3 mkr avser Fastighets AB Lexby som tillträdde i januari 2023.

#### Värdeförändringar fastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i förvärvade bolag till historiska anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Förvaltningsfastigheter har i enlighet med Logisteas principer redovisats till verkligt värde. Förvärvet av Fastighets AB Lexby med tillträde i januari 2023 redovisas som en del av förvärvsrelaterade justeringar i proformabalansräkningen, vilket överensstämmer med anskaffningsvärdet vid förvärvet av bolaget. Ingen proformajustering har gjorts i proformaresultaträkningen avseende värdeförändringar. Avskrivningar på förvaltningsfastigheter som gjorts i respektive bolag har återlagts som en proformajustering i proformaresultaträkningen.

#### Skatt

Skatt på genomförda proformajusteringar har beräknats med en skattesats om 20,6 procent. Totalt har det inneburit en justering av skatt med –7,7 mkr. Justering avseende aktuell skatt uppgår till –5 mkr och justering avseende uppskjuten skatt uppgår till –2,7 mkr vilken bedöms vara av engångskaraktär.

#### Proformabalansräkning

Proformabalansräkningen tar utgångspunkt i Logisteas årsredovisning per den 31 december 2022. Årsbokslutet är reviderat av Bolagets revisor.

#### Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av proformaredovisningen baseras på International Financial Reporting Standard (IFRS) samt de redovisningsprinciper som beskrivs i Logisteas årsredovisning, not 1, för räkenskapsåret som slutar den 31 december 2021. Samtliga bolag som adderats till proformaräkningen, oavsett nuvarande redovisningsprinciper, har justerats för att överensstämja med Logisteas tillämpade redovisningsprinciper och uppställningsform. Samtliga förvärv som har genomförts och ingår i proformeringen har utgjorts av tillgångsförvärv, det vill säga att den huvudsakliga underliggande tillgången som förvärvats är tillgången – byggnaden och marken.

#### Justering avseende förvärvade och frånträdna fastighetsbolag under 2022

De 25 bolagsförvärv som Logistea genomfört under 2022 (se tabell nedan) justeras så att resultaträkningen redovisar resultatet som om Logistea tillträtt bolagen den 1 januari 2022. Respektive dotterbolags resultaträkning är hämtad från interna finansiella rapporter samt ingångna hyresavtal.

Under 2022 har Logistea frånträtt ett bolag, Logistea Råveskalla AB, den 31 oktober 2022. I resultaträkningen justeras resultatet från fastighetsbolaget bort i sin helhet.

Fastighetsägande bolag som tillträtts under 2022	Tillträdesdatum
Logistea Generatorn 1 Fastighets AB	2022-01-19
Logistea Vetet 1 AB	2022-01-21
Logistea Lockryd 2:73 AB	2022-02-10
Logistea Gyljeryd 1:43 AB	2022-03-11
Logistea Vivsta 13:92 AB	2022-04-20
Logistea Traversen 4 AB	2022-04-29
Logistea Västra Åkralt 1:97 AB	2022-04-29
Logistea Kopparn AB	2022-05-30
Logistea Assmundtorp 2:139 AB	2022-06-15
Logistea Backen 1:138 AB	2022-06-15
Logistea Duved 2:29 AB	2022-06-15
Logistea Hammaren 4 AB	2022-06-15
Logistea Högsbo 38:11 KB	2022-06-15
Logistea Kamaxeln 1 AB	2022-06-15
Logistea Lexby 1:113 AB	2022-06-15
Logistea Omne AB	2022-06-15
Logistea Rösjö 1:23 AB	2022-06-15
Logistea Skogarp AB	2022-06-15
Logistea Tanumshede 3:28 AB	2022-06-15
Logistea Tornum 9:75 AB	2022-06-15
Logistea Ånge 31:25 AB	2022-06-15
Logistea Öjebyn 144:79 AB	2022-06-15
Logistea Kvarntorp 1:7 och 1:15 AB	2022-09-30
Logistea Fåglabäck AB	2022-11-23
Logistea Alingsås Bulten 1 AB	2022-12-15

### Justering för ej tillträdade men ingångna avtal om fastighetsbolag

Den 22 december 2022 tecknade Logistea bindande avtal att förvärva bolaget Fastighets AB Lexby, med fastigheterna Partille Lexby 11:242 samt Partille Lexby 11:14. Bolaget räknas in i proformaräkningen som om det förvärvades den 1 januari 2022 och ägdes på balansdagen den 31 december 2022. Balansräkningen per den 31 december 2022, för fastighetsbolaget som förvärvas, konsolideras in i proformaräkningen. Bolagets resultat- och balansräkning är hämtad från interna finansiella rapporter.

### Justering för avyttrade fastighetsbolag

I april 2023 frånträdde Logistea aktierna i de två fastighetsbolagen Logistea Tråget 3 AB och Logistea Duved 2:51 AB, ägare av projektfastigheterna Kungälv Tråget 3 respektive

Kungsbacka Duved 2:51. Fastigheterna var båda markfastigheter och inbringade inget resultat till Logistea. Den totala köpeskillingen för de två bolagen uppgick till 36,3 mkr, varpå avyttringarna bedöms vara för små för att räknas med i proformaräkningarna.

### Proformajusteringar

Proformajusteringarna beskrivs nedan. Ytterligare uppgifter återfinns i noter till proformaresultaträkningen respektive proformabalansräkningen. Justeringarna är preliminära och kan komma att förändras i samband med upprättad slutlig förvärvsanalys efter respektive tillträden. Inga proformajusteringar har beaktats avseende synergieffekter, transaktionskostnader eller integrationskostnader om inget annat anges.

## Proformaresultaträkning

Mkr	Tillträdade förvärv och avyttringar under år 2022				Signerat förvärv under år 2022 med tillträde år 2023				
	Reviderad koncern IFRS	Oreviderad förvärvsjusteringar	Oreviderad justeringar av finansiella poster	Oreviderad IFRS-justeringar	Oreviderad Proforma IFRS	Oreviderad förvärvsjusteringar	Oreviderad justeringar av finansiella poster	Oreviderad IFRS-justeringar	Oreviderad Proforma IFRS
	1 jan–31 dec 2022	1 jan–tillträdesdag	1 jan–tillträdesdag Not 1, 3	1 jan–tillträdesdag Not 2, 3	1 jan–31 dec 2022 (delsumma)	1 jan–31 dec 2022	1 jan–31 dec 2022 Not 1, 3	1 jan–31 dec 2022 Not 2, 3	1 jan–31 dec 2022
Hysesintäkter	257,3	58,9			316,2	22,6			338,8
Fastighetskostnader	-71,1	-19,7		4,5	-86,3	-16,9		8,3	-94,9
<b>Driftnetto</b>	<b>186,2</b>	<b>39,2</b>		<b>4,5</b>	<b>229,9</b>	<b>5,6</b>		<b>8,3</b>	<b>243,9</b>
Central administration	-38,4	0,0			-38,4	-3,3			-41,7
Finansnetto	-74,9	-0,9	-9,8		-85,7	-3,8	-0,5		-89,9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>72,9</b>	<b>38,3</b>	<b>-9,8</b>	<b>4,5</b>	<b>105,9</b>	<b>-1,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>8,3</b>	<b>112,2</b>
Värdeförändring fastigheter	338,7				338,7				338,7
Värdeförändring derivat	8,3				8,3				8,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>419,9</b>	<b>38,3</b>	<b>-9,8</b>	<b>4,5</b>	<b>452,9</b>	<b>-1,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>8,3</b>	<b>459,2</b>
Aktuell skatt	-3,0	-7,1	2,0		-8,1		0,1		-8,0
Uppskjuten skatt	-94,2	-0,1		-0,9	-95,2			-1,7	-96,9
<b>Periodens resultat för kvarvarande verksamhet</b>	<b>322,8</b>	<b>31,1</b>	<b>-7,8</b>	<b>3,6</b>	<b>349,7</b>	<b>-1,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>6,6</b>	<b>354,4</b>
Periodens resultat från utdelad verksamhet	-4,9				-4,9				-4,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>317,9</b>	<b>31,1</b>	<b>-7,8</b>	<b>3,6</b>	<b>344,8</b>	<b>-1,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>6,6</b>	<b>349,5</b>

## Noter

### 1) Finansnetto

Finansiella kostnader har beräknats som om förvärven genomförts den 1 januari 2022. Räntekostnaderna har baserats på det upplånade kapital som lånades på tillträdesdagen multiplicerat med långgivarens faktiska ränta vid varje kvartals ingång. Totalt har detta inneburit en justering av räntekostnaderna för Logistea om 15 mkr. Således har de finansiella kostnaderna som bokförts i de förvärvade bolagen ersatts av den faktiska finansieringskostnad som förelegat om Logistea varit ägare till bolagen under hela 2022. De nya räntekostnaderna bedöms ha en kontinuerlig inverkan på bolagen, men räntenivåer kan variera över tid.

### 2) Avskrivningar

De förvärvade bolagens redovisning är upprättad enligt antingen K3 eller K2, innebärande att avskrivningar redovisas i resultaträkningen. Vid konvertering av de förvärvade bolagens redovisning till IFRS, har avskrivningar avseende byggnader motsvarande 12,8 mkr återlagts. Justeringen bedöms vara av engångskaraktär.

### 3) Skatt

Skatt på genomförda proformajusteringar har beräknats med en skattesats om 20,6 procent. Totalt har det inneburit en justering av skatt med -7,7 mkr. Justering avseende aktuell skatt uppgår till -5 mkr och justering avseende uppskjuten skatt uppgår till -2,7 mkr vilken bedöms vara av engångskaraktär.

## Proformabalansräkning

Fastighets AB Lexby signerad 2022-12-22 tillträde 2023-01-31

Mkr	Reviderad koncern IFRS 31 dec 2022	Oreviderad förvärvs- justeringar	Oreviderad Proforma- justeringar Not 1	Oreviderad upplåning Not 2	Oreviderad Aktieemission Not 3	Oreviderad Proforma IFRS 31 dec 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>						
<i>Anläggningstillgångar</i>						
Immateriella anläggningstillgångar	1,5					1,5
Förvaltningsfastigheter	4 623,1	156,7	127,8			4 907,6
Nyttjanderättstillgångar	12,0					12,0
Övriga materiella anläggnings- tillgångar	5,3					5,3
Övriga finansiella anläggnings- tillgångar	0,5					0,5
Derivat	9,7					9,7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 652,2</b>	<b>156,7</b>	<b>127,8</b>			<b>4 936,7</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>						
Kortfristiga fordringar	110,6	5,7				116,3
Likvida medel	52,0	5,5	-54,6	160,0		162,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>162,6</b>	<b>11,2</b>	<b>-54,6</b>	<b>160,0</b>		<b>279,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 814,8</b>	<b>167,8</b>	<b>73,3</b>	<b>160,0</b>		<b>5 215,9</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>						
Aktiekapital	60,5	0,1	-0,1		9,2	69,7
Överkursfond/övrigt tillskjutet kapital	1 292,5				225,6	1 518,1
Balanserat resultat	192,8	7,4	-7,4			192,8
Periodens resultat	318,7	-6,5	6,5			318,7
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 864,5</b>	<b>1,0</b>	<b>-1,0</b>		<b>234,8</b>	<b>2 099,3</b>
Uppskjuten skatt	185,0	0,0				185,0
Långfristiga skulder	2 514,3	160,6	-160,6	160,0		2 674,3
Kortfristiga skulder	251,0	6,3	234,8		-234,8	257,3
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 814,8</b>	<b>167,8</b>	<b>73,3</b>	<b>160,0</b>		<b>5 215,9</b>

## Noter

## 1) Oreviderade proformajusteringar

Samtliga av de oreviderade proformajusteringarna i balansräkningen är hänförliga till förväret av Fastighets AB Lexby, med de två fastigheterna i Partille, som tillträdde den 31 januari 2023. Den oreviderade proformajusteringen består av skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärdet för fastigheterna om 127,8 mkr, totalt uppgår anskaffningsvärdet för fastigheten till 284,5 mkr. Erlagd likvid i samband med förväret uppgår till 54,6 mkr och de långfristiga skulderna, som refinansieras i nästa kolumn, uppgår till 160 mkr.

## 2) Oreviderad upplåning

Förväret av Fastighets AB Lexby refinansierades med en räntebärande kreditkund om 160 mkr.

## 3) Oreviderad aktieemission

I samband med nämnt förvärv emitterades aktier i syfte att kvitta den säljarrevers som upprättades på tillträdesdagen, den 31 januari 2023. Totala emissionsbeloppet som påverkade det egna kapitalet samt kortfristiga skulder motsvarar 234,8 mkr.

## Tilläggsupplysningar till proformaredovisningen

### Proformaresultaträkning för räkenskapsåret 2022

Bolag	Tillträde/ Frånträde	Not		Hyres- intäkter	Fastighets- kostnader	Drift- netto	Central adm	Finans- netto	Förvaltnings- resultat	Värde- förändring fastigheter	Värde- förändring derivat	Resultat före skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Periodens resultat från utdelad verksamhet	Periodens resultat
<b>KONCERNEN</b>				257,3	-71,1	186,2	-38,4	-74,9	72,9	338,7	8,3	419,9	-3,0	-94,2	-4,9	317,9
<b>GENOMFÖRDA TRANSAKTIONER UNDER ÅR 2022</b>																
<b>MED TILLTRÄDE UNDER ÅR 2022</b>																
Logistea Gyljeryd 1:43 AB	K2	2022-02-28	Förvärsjusteringar 2022-01-01–2022-02-28	0,6	-0,1	0,4	0,0	-0,1	0,4			0,4	-0,1	0,0		0,3
			Just avs finansiella poster			0,0		0,0	0,0			0,0	0,0			0,0
			IFRS-justeringar			0,1			0,1			0,1		0,0		0,1
			Summa:	0,6	0,0	0,5	0,0	-0,1	0,4	0,0	0,0	0,4	-0,1	0,0	0,0	0,4
Logistea Vetet 1 AB	K2	2022-01-21	Förvärsjusteringar 2022-01-01–2022-01-21	0,2	-0,1	0,1	0,0	0,0	0,1			0,1	0,0	0,0		0,1
			Just avs finansiella poster			0,0		0,0	0,0			0,0	0,0			0,0
			IFRS-justeringar			0,0			0,0			0,0		0,0		0,0
			Summa:	0,2	-0,1	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Logistea Lockryd 2:73 AB	K3	2022-02-10	Förvärsjusteringar 2022-01-01–2022-02-10	0,5	-0,3	0,3	0,0	-0,2	0,0			0,0	0,0	0,0		0,0
			Just avs finansiella poster			0,0		0,1	0,1			0,1	0,0			0,0
			IFRS-justeringar			0,3			0,3			0,3		-0,1		0,2
			Summa:	0,5	0,0	0,5	0,0	-0,2	0,4	0,0	0,0	0,4	0,0	-0,1	0,0	0,3
Logistea Västra Åkralt 1:97 AB	K3	2022-04-29	Förvärsjusteringar 2022-01-01–2022-04-29	2,9	-2,3	0,7	0,0	0,0	0,7			0,7	-0,1	0,0		0,5
			Just avs finansiella poster			0,0		-0,3	-0,3			-0,3	0,1			-0,2
			IFRS-justeringar			0,3			0,3			0,3		-0,1		0,3
			Summa:	2,9	-1,9	1,0	0,0	-0,3	0,7	0,0	0,0	0,7	-0,1	-0,1	0,0	0,6
Logistea Skogarp AB	K2	2022-06-15	Förvärsjusteringar 2022-01-01–2022-06-15	1,2	-0,1	1,1	0,0	0,0	1,0			1,0	-0,2	0,0		0,8
			Just avs finansiella poster			0,0		-0,2	-0,2			-0,2	0,0			-0,1
			IFRS-justeringar			0,1			0,1			0,1		0,0		0,1
			Summa:	1,2	0,0	1,2	0,0	-0,2	1,0	0,0	0,0	1,0	-0,2	0,0	0,0	0,8
Logistea Omne AB	K3	2022-06-15	Förvärsjusteringar 2022-01-01–2022-06-15	1,1	-1,5	-0,5	0,0	-0,1	-0,5			-0,5	0,4	-0,1		-0,2
			Just avs finansiella poster			0,0		-0,1	-0,1			-0,1	0,0			-0,1
			IFRS-justeringar			0,4			0,4			0,4		-0,1		0,3
			Summa:	1,1	-1,2	-0,1	0,0	-0,2	-0,2	0,0	0,0	-0,2	0,4	-0,1	0,0	0,0
<b>Oreviderade förvärv K2/K3 med kalenderår som bokföringsår. Finansiell information till grund för Förvärsjusteringar resultat- rapporter vid avyttring.</b>			Förvärsjusteringar	6,5	-4,4	2,1	0,0	-0,4	1,6	0,0	0,0	1,6	-0,1	-0,1	0,0	1,5
			Just avs finansiella poster	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	0,0	0,0	-0,5	0,1	0,0	0,0	-0,4
			IFRS-justeringar	0,0	1,2	1,2	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	1,2	0,0	-0,2	0,0	1,0
			Summa:	6,5	-3,2	3,3	0,0	-1,0	2,3	0,0	0,0	2,3	0,0	-0,3	0,0	2,0



Bolag	Tillräde/ Frånträde	Not	Hyres- intäkter	Fastighets- kostnader	Drift- netto	Central adm	Finans- netto	Förvaltnings- resultat	Värde- förändring fastigheter	Värde- förändring derivat	Resultat före skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Periodens resultat från utdelad verksamhet	Periodens resultat		
Logistea Generatorm 1 Fastighets AB	K2	2022-01-19	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-01-19	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0		
			Just avs finansiella														
			1,3 poster			0,0		0,0		0,0		0,0	0,0			0,0	
			2,3 IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0		0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	
			Summa:	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>		
Logistea Traversen 4 AB	K2	2022-04-29	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-04-29	1,0	-0,8	0,2	0,0	-0,1	0,1		0,1	0,0	0,0		0,1		
			Just avs finansiella														
			1,3 poster			0,0		-0,1		-0,1		-0,1	0,0			-0,1	
			2,3 IFRS-justeringar		0,4	0,4		0,4		0,4		0,4		-0,1		0,3	
			Summa:	1,0	-0,5	<b>0,5</b>	0,0	-0,2	<b>0,3</b>	0,0	0,0	<b>0,3</b>	0,0	-0,1	0,0	<b>0,3</b>	
Logistea Lexby 1:113 AB	K2	2022-06-15	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-06-15	1,6	-0,4	1,1	0,0	-0,1	1,0		1,0	-0,2	0,0		0,8		
			Just avs finansiella														
			1,3 poster			0,0		-0,2		-0,2		-0,2	0,0			-0,1	
			2,3 IFRS-justeringar		0,4	0,4		0,4		0,4		0,4		-0,1		0,3	
			Summa:	1,6	-0,1	<b>1,5</b>	0,0	-0,3	<b>1,2</b>	0,0	0,0	<b>1,2</b>	-0,2	-0,1	0,0	<b>1,0</b>	
Logistea Högsbo 38:11 KB	K2	2022-06-15	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-06-15	3,3	-1,3	1,9	0,0	-0,2	1,7		1,7	-0,2	0,0		1,5		
			Just avs finansiella														
			1,3 poster			0,0		-0,4		-0,4		-0,4	0,1			-0,3	
			2,3 IFRS-justeringar		1,0	1,0		1,0		1,0		1,0		-0,2		0,8	
			Summa:	3,3	-0,4	<b>2,9</b>	0,0	-0,6	<b>2,2</b>	0,0	0,0	<b>2,2</b>	-0,2	-0,2	0,0	<b>1,9</b>	
Logistea Duvhed 2:29 AB	K2	2022-06-15	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-06-15	0,8	-0,1	0,7	0,0	0,0	0,7		0,7	-0,1	0,0		0,6		
			Just avs finansiella														
			1,3 poster			0,0		0,0		0,0		0,0	0,0			0,0	
			2,3 IFRS-justeringar		0,1	0,1		0,1		0,1		0,1		0,0		0,1	
			Summa:	0,8	0,0	<b>0,8</b>	0,0	0,0	<b>0,8</b>	0,0	0,0	<b>0,8</b>	-0,1	0,0	0,0	<b>0,6</b>	
Logistea Tornum 9:75 AB	K3	2022-06-15	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-06-15	1,1	-0,8	0,3	0,0	0,0	0,3		0,3	-0,1	0,0		0,2		
			Just avs finansiella														
			1,3 poster			0,0		-0,2		-0,2		-0,2	0,0			-0,2	
			2,3 IFRS-justeringar		0,6	0,6		0,6		0,6		0,6		-0,1		0,5	
			Summa:	1,1	-0,2	<b>0,9</b>	0,0	-0,3	<b>0,7</b>	0,0	0,0	<b>0,7</b>	0,0	-0,1	0,0	<b>0,5</b>	
Logistea Hammaren 4 AB	K3	2022-06-15	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-06-15	4,4	-1,1	3,3	0,0	-0,1	3,3		3,3	-0,7	0,0		2,6		
			Just avs finansiella														
			1,3 poster			0,0		-1,1		-1,1		-1,1	0,2			-0,8	
			2,3 IFRS-justeringar		0,6	0,6		0,6		0,6		0,6		-0,1		0,5	
			Summa:	4,4	-0,5	<b>4,0</b>	0,0	-1,1	<b>2,8</b>	0,0	0,0	<b>2,8</b>	-0,5	-0,1	0,0	<b>2,2</b>	
Logistea Tanumshede 3:28 AB	K3	2022-06-15	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-06-15	2,1	-0,7	1,4	0,0	0,0	1,4		1,4	0,1	0,0		1,5		
			Just avs finansiella														
			1,3 poster			0,0		-0,3		-0,3		-0,3	0,1			-0,3	
			2,3 IFRS-justeringar		0,3	0,3		0,3		0,3		0,3		-0,1		0,2	
			Summa:	2,1	-0,4	<b>1,7</b>	0,0	-0,3	<b>1,3</b>	0,0	0,0	<b>1,3</b>	0,2	-0,1	0,0	<b>1,5</b>	
<b>Oreviderade förvärv K2/K3 med brutet kalenderår som bokfö- ringsår. Finansiell information till grund för Förvärsjusteringar, reviderade ÅR samt resultat- rapporter vid avyttring.</b>			Förvärsjusteringar	14,3	-5,3	<b>9,0</b>	0,0	-0,5	<b>8,5</b>	0,0	0,0	<b>8,5</b>	-1,3	0,0	0,0	<b>7,2</b>	
			Just avs finansiella														
			1,3 poster		0,0	<b>0,0</b>	0,0	-2,3		<b>-2,3</b>	0,0	0,0	<b>-2,3</b>	0,5	0,0	0,0	<b>-1,9</b>
			2,3 IFRS-justeringar		0,0	<b>3,3</b>	0,0	0,0		<b>3,3</b>	0,0	0,0	<b>3,3</b>	0,0	-0,7	0,0	<b>2,6</b>
			Summa:	<b>14,3</b>	<b>-2,0</b>	<b>12,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,8</b>	<b>9,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>9,4</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>8,0</b>	

## Proformaredovisning

Bolag	Tillträde/ Frånträde	Not	Hyres- intäkter	Fastighets- kostnader	Drift- netto	Central adm	Finans- netto	Förvaltnings- resultat	Värde- förändring fastigheter	Värde- förändring derivat	Resultat före skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Periodens resultat från utdelad verksamhet	Periodens resultat			
Logistea Vivsta 13:92 AB	K2	2022-04-20	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-04-20	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0			
			Just avs finansiella															
			1,3 poster			0,0		0,0	0,0			0,0	0,0				0,0	
			2,3 IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0	0,0			0,0		0,0		0,0	0,0	
			Summa:	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>		
Logistea Kopparn AB	K2	2022-05-30	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-05-30	1,5	0,0	1,5	0,0	0,0	1,5		1,5	-0,3	0,0		1,2			
			Just avs finansiella															
			1,3 poster			0,0		-0,6	-0,6			-0,6	0,1				-0,5	
			2,3 IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0	0,0			0,0		0,0		0,0	0,0	
			Summa:	1,5	0,0	<b>1,5</b>	0,0	-0,6	<b>0,9</b>	0,0	0,0	<b>0,9</b>	-0,2	0,0	0,0	<b>0,7</b>		
Logistea Rösjö 1:23 AB	K2	2022-06-15	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-06-15	2,1	0,0	2,0	0,0	0,0	2,0		2,0	-0,4	0,0		1,6			
			Just avs finansiella															
			1,3 poster			0,0		-0,3	-0,3			-0,3	0,1				-0,3	
			2,3 IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0	0,0			0,0		0,0		0,0	0,0	
			Summa:	2,1	0,0	<b>2,1</b>	0,0	-0,3	<b>1,7</b>	0,0	0,0	<b>1,7</b>	-0,4	0,0	0,0	<b>1,4</b>		
Logistea Ånge 31:25 AB	K2	2022-06-15	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-06-15	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0	0,4		0,4	-0,1	0,0		0,3			
			Just avs finansiella															
			1,3 poster			0,0		0,0	0,0			0,0	0,0				0,0	
			2,3 IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0	0,0			0,0		0,0		0,0	0,0	
			Summa:	0,4	0,0	<b>0,4</b>	0,0	0,0	<b>0,3</b>	0,0	0,0	<b>0,3</b>	-0,1	0,0	0,0	<b>0,3</b>		
Logistea Öjebyn 144:79 AB	K2	2022-06-15	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-06-15	1,3	-0,1	1,2	0,0	0,0	1,2		1,2	-0,2	0,0		0,9			
			Just avs finansiella															
			1,3 poster			0,0		-0,2	-0,2			-0,2	0,0				-0,2	
			2,3 IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0	0,0			0,0		0,0		0,0	0,0	
			Summa:	1,3	0,0	<b>1,2</b>	0,0	-0,2	<b>1,0</b>	0,0	0,0	<b>1,0</b>	-0,2	0,0	0,0	<b>0,8</b>		
Logistea Kamaxeln 1 AB	K3	2022-06-15	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-06-15	0,2	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1		0,1	0,0	0,0		0,1			
			Just avs finansiella															
			1,3 poster			0,0		-0,1	-0,1			-0,1	0,0				0,0	
			2,3 IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0	0,0			0,0		0,0		0,0	0,0	
			Summa:	0,2	0,0	<b>0,2</b>	0,0	-0,1	<b>0,1</b>	0,0	0,0	<b>0,1</b>	0,0	0,0	0,0	<b>0,1</b>		
Logistea Backen 1:138 AB	K3	2022-06-15	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-06-15	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2		0,2	0,0	0,0		0,1			
			Just avs finansiella															
			1,3 poster			0,0		-0,1	-0,1			-0,1	0,0				-0,1	
			2,3 IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0	0,0			0,0		0,0		0,0	0,0	
			Summa:	0,2	0,0	<b>0,2</b>	0,0	-0,1	<b>0,1</b>	0,0	0,0	<b>0,1</b>	0,0	0,0	0,0	<b>0,1</b>		
Logistea Assmundtorp 2:139 AB	K3	2022-06-15	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-06-15	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1		0,1	0,0	0,0		0,1			
			Just avs finansiella															
			1,3 poster			0,0		0,0	0,0			0,0	0,0				0,0	
			2,3 IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0	0,0			0,0		0,0		0,0	0,0	
			Summa:	0,1	0,0	<b>0,1</b>	0,0	-0,1	<b>0,1</b>	0,0	0,0	<b>0,1</b>	0,0	0,0	0,0	<b>0,1</b>		
Logistea Kvarntorp 1:7 och 1:15 AB	K2	2022-09-30	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-09-30	4,3	-0,1	4,2	0,0	0,0	4,2		4,2	-0,9	0,0		3,3			
			Just avs finansiella															
			1,3 poster			0,0		-0,8	-0,8			-0,8	0,2				-0,6	
			2,3 IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0	0,0			0,0		0,0		0,0	0,0	
			Summa:	4,3	-0,1	<b>4,2</b>	0,0	-0,8	<b>3,4</b>	0,0	0,0	<b>3,4</b>	-0,7	0,0	0,0	<b>2,7</b>		
Logistea Alingsås Bulten 1 AB	K2	2022-12-15	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-12-15	28,1	-10,1	17,9	0,0	0,0	17,9		17,9	-3,7	0,0		14,2			
			Just avs finansiella															
			1,3 poster			0,0		-4,8	-4,8			-4,8	1,0				-3,8	
			2,3 IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0	0,0			0,0		0,0		0,0	0,0	
			Summa:	28,1	-10,1	<b>17,9</b>	0,0	-4,8	<b>13,1</b>	0,0	0,0	<b>13,1</b>	-2,7	0,0	0,0	<b>10,4</b>		
Logistea Fåglabäck AB	K2	2022-11-23	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-11-23	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0			
			Just avs finansiella															
			1,3 poster			0,0		0,0	0,0			0,0	0,0				0,0	
			2,3 IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0	0,0			0,0		0,0		0,0	0,0	
			Summa:	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>		
<b>Oreviderade förvärv K2/K3/RFR2. Finansiell information till grund för Förvärsjusteringar, ingångna hyresavtal och åtaganden därtill.</b>			Förvärsjusteringar Just avs finansiella	38,1	-10,4	27,6	0,0	0,0	27,6		27,6	-5,7	0,0		21,9			
			1,3 poster		0,0	0,0		-7,0	-7,0		0,0	0,0	1,4	0,0		0,0	-5,5	
			2,3 IFRS-justeringar		0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
			Summa:	<b>38,1</b>	<b>-10,3</b>	<b>27,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-7,0</b>	<b>20,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>20,8</b>	<b>-4,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>16,5</b>	

Bolag	Tillträde/ Frånträde	Not	Hyres- intäkter	Fastighets- kostnader	Drift- netto	Central adm	Finans- netto	Förvaltnings- resultat	Värde- förändring fastigheter	Värde- förändring derivat	Resultat före skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Periodens resultat från utdelad verksamhet	Periodens resultat		
Logistea Räveskalla AB (avyttring)	K2	2022-10-31	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-10-31	0,0	0,5	0,5	0,0	0,1	0,5			0,5	-0,1	0,0		0,4	
			Just avs finansiella														
			1,3 poster			0,0		0,0		0,0			0,0	0,0			0,0
			2,3 IFRS-justeringar		-0,1	-0,1				-0,1			-0,1		0,0		-0,1
			<b>Summa:</b>	0,0	0,4	<b>0,4</b>	0,0	0,1	<b>0,5</b>	0,0	0,0	<b>0,5</b>	-0,1	0,0	0,0	<b>0,4</b>	
<b>Oreviderade avyttringar K2. Finansiell information till grund för Förvärsjusteringar, resultatrapporter vid avyttring.</b>			Förvärsjusteringar	0,0	0,5	<b>0,5</b>	0,0	0,1	<b>0,5</b>	0,0	0,0	<b>0,5</b>	-0,1	0,0	0,0	<b>0,4</b>	
			Just avs finansiella														
			1,3 poster	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0		<b>0,0</b>	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
			2,3 IFRS-justeringar	0,0	-0,1	<b>-0,1</b>	0,0	0,0		<b>-0,1</b>	0,0	0,0	<b>-0,1</b>	0,0	0,0	0,0	<b>-0,1</b>
			<b>Summa:</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	
<b>AVTALADE FÖRVARV UNDER ÅR 2022 MED TILLTRÄDE UNDER ÅR 2023</b>																	
Fastighets AB Lexby	K2	2023-01-31	Förvärsjusteringar 2022-01-01 – 2022-12-31	22,6	-16,9	5,6	-3,3	-3,8	-1,5			-1,5	0,0	0,0		-1,5	
			Just avs finansiella														
			1,3 poster			0,0		-0,5		-0,5		-0,5	0,1				-0,4
			2,3 IFRS-justeringar		8,3	8,3				8,3	0,0		8,3		-1,7		6,6
			<b>Summa:</b>	22,6	-8,6	<b>13,9</b>	-3,3	-4,3	<b>6,3</b>	0,0	0,0	<b>6,3</b>	0,1	-1,7	0,0	<b>4,7</b>	
<b>Oreviderade avtalade förvärv K2. Finansiell information till grund för Förvärsjusteringar reviderad årsredovisning per 2021-12-31.</b>			Förvärsjusteringar	22,6	-16,9	<b>5,6</b>	-3,3	-3,8	<b>-1,5</b>	0,0	0,0	<b>-1,5</b>	0,0	0,0	0,0	<b>-1,5</b>	
			Just avs finansiella														
			1,3 poster	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	-0,5		<b>-0,5</b>	0,0	0,0	<b>-0,5</b>	0,1	0,0	0,0	<b>-0,4</b>
			2,3 IFRS-justeringar	0,0	8,3	<b>8,3</b>	0,0	0,0		<b>8,3</b>	0,0	0,0	<b>8,3</b>	0,0	-1,7	0,0	<b>6,6</b>
			<b>Summa:</b>	<b>22,6</b>	<b>-8,6</b>	<b>13,9</b>	<b>-3,3</b>	<b>-4,3</b>	<b>6,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>6,3</b>	<b>0,1</b>	<b>-1,7</b>	<b>0,0</b>	<b>4,7</b>	
<b>KONCERNEN OREVIDERAD PROFORMA</b>																	
		IFRS 2022-01-01 – 2022-12-31	<b>338,8</b>	<b>-94,9</b>	<b>243,9</b>	<b>-41,7</b>	<b>-89,9</b>	<b>112,2</b>	<b>338,7</b>	<b>8,3</b>	<b>459,2</b>	<b>-8,0</b>	<b>-96,9</b>	<b>-4,9</b>	<b>349,5</b>		

# Revisorsrapport över proformaredovisning

## Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Till styrelsen i Logistea AB (publ), org.nr 556627-6241

### Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Logistea AB (publ) ("**bolaget**"). Den finansiella proformainformationen består av proforma-balansräkningen per den 31 december 2022, proformaresultaträkning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 samt tillhörande noter som återfinns på sidorna 36–37 i det prospekt som är utfärdat av bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs på sidorna 34–35.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av förvärven som beskrivs på sidorna 34–37 i prospektet på bolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och dess finansiella resultat för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 som om förvärven hade ägt rum den 31 december 2022 respektive 1 januari 2022. Som del av processen har information om bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022, om vilka en revisors rapport har publicerats. Vidare har information om förvärvade och avyttrade bolags finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från interna finansiella rapporter om vilka ingen revisors rapport eller rapport om översiktlig granskning har publicerats.

### Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

### Vårt oberoende och vår kvalitetsstyrning

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med den delegerade förordningen (EU) 2019/980, på de angivna grunderna samt att dessa grunder överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420 *Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt*, som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen i enlighet med den delegerade förordningen.

För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller lämna uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i ett prospekt är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet av förvärven per den 31 december 2022 respektive 1 januari 2022 hade blivit som den har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har sammanställts korrekt på de angivna grunderna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.
- De angivna grunderna överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på bolaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### **Uttalande**

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på s. 34–36 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

---

Stockholm den 23 augusti 2023

**Ernst & Young AB**

Gabriel Novella  
*Auktoriserad revisor*

# Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

## Styrelsen

Enligt Logisteas bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter utan suppleanter, valda av aktieägarna på bolagsstämman. Per dagen för Prospektet består styrelsen av sex styrelseledamöter. Samtliga styrelseledamöter, förutom Erik Dansbo som valdes vid extra bolagsstämma den 14 juli 2023, valdes vid årsstämman den 5 maj 2023 för tiden intill slutet av årsstämman 2024.

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), Ingmar Bergmans gata 4, 114 34 Stockholm, Sverige. Bolaget kan nås via telefonnummer +46 70 59 11 545.

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen	Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare
Patrik Tillman	Ordförande	2004	Ja	Ja
Sanja Batljan	Ledamot	2021	Ja	Ja
Erik Dansbo	Ledamot	2023	Ja	Nej
Jonas Grandér	Ledamot	2023	Ja	Nej
Stefan Hansson	Ledamot	2022	Ja	Ja
Anneli Lindblom	Ledamot	2022	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.

**Eget och närståendes aktieinnehav i**

**Logistea:** 53 355 stam A och 4 453 237 stam B aktier.

**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**

**utanför Logistea:** VD och styrelseledamot i Lenner & Partners Corporate Finance Aktiebolag, styrelseordförande i PFG Group AB, styrelseledamot i Kloster Invest AB, Stocksund Financial Services AB, M2 Asset Management AB samt styrelsesuppleant i Aktiebolaget Kunzit och Lenner Corporate Finance Holding Aktiebolag.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför**

**Logistea (senaste fem åren):** Tidigare styrelseordförande i Odd Molly Sverige AB (genomförd företagsrekonstruktion), styrelseledamot i Recence Fastighets AB, Stocksunds Fastighets AB (likviderat), flera styrelseuppdrag inom Klostergruppen samt styrelsesuppleant i Snowstorm Travel AB.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.



**Sanja Batljan**  
(född 1967)

**Befattning:** Styrelseledamot, invald i styrelsen 2021.

**Eget och närståendes aktieinnehav i**

**Logistea:** 2 715 stam A och 8 007 stam B aktier.

**Utbildning:** Civilekonom, Mostars universitet, Bosnien-Hercegovina/Stockholms universitet samt Executive Master of Finance, Mgruppen (Svenska Managementgruppen AB).

**Erfarenhet:** VD för AB Nynäshamnsbostäder, styrelseledamot i Kameo AS, styrelseordförande under många år i Röda Korset Nynäshamn, controller på Lunds Energi (numera Krafteringen Energi) samt tidigare styrelseledamot i Folkets Hus Nynäshamn.

**Andra pågående uppdrag/befattningar**

**utanför Logistea:** Styrelseordförande i Ilija Batljan Invest AB (publ) samt styrelseledamot i OrganoWood AB.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför**

**Logistea (senaste fem åren):** –.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.



**Erik Dansbo**  
(född 1980)

**Befattning:** Styrelseledamot, invald i styrelsen 2023.

**Eget och närståendes aktieinnehav i**

**Logistea:** –

**Utbildning:** Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

**Erfarenhet:** Tidigare bland annat varit partner på Cushman & Wakefield Sverige och Catella Corporate Finance samt investeringsanalytiker på Areim.

**Andra pågående uppdrag/befattningar**

**utanför Logistea:** Investeringschef och partner på Slättö Förvaltning AB, styrelseordförande och styrelseledamot i bolag inom Slättö-sfären, Fondamentor Skolfastigheter AB-koncernen, Fyrislundhuset Holding AB-koncernen, Yard Holding AB-koncernen, Yard Holding 2 AB-koncernen, Yard Holding 3 AB-koncernen, Klippudden Fastigheter AB-koncernen, Strömbrytaren Holding AB-koncernen, Bysjön Holding 1 AB, Bysjön Holding AB och Bostadsrättsföreningen Mäster Samuel samt styrelsesuppleant i JV Slättö Peab Finland AB.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför**

**Logistea (senaste fem åren):** Tidigare erfarenhet inkluderar bland annat roller som styrelseordförande och styrelseledamot i bolag inom Slättö-sfären, Utköp Sveaviken Holding 1 AB-koncernen, Utköp Sveaviken Holding 2 AB-koncernen, Nock PU 6 AB-koncernen och Fastighets AB Örebroängen-koncernen samt styrelseledamot i JV Slättö Peab Finland AB.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen, men inte till Bolagets större aktieägare.



### Jonas Grandér

(född 1967)

**Befattning:** Styrelseledamot, invald i styrelsen 2023.

**Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea:** –

**Utbildning:** Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

**Erfarenhet:** Tidigare varit Nordenchef för Lehman Brothers Europé Ltd, Nordenchef för Doughty Hansson Real Estate Fund Stockholm samt transaktionsansvarig för GE Capital Real Estate Stockholm.

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea:** VD för Nordika Fastigheter och styrelseordförande och styrelseledamot i flera bolag inom samma sfär.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren):** Styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ), Tosito Kunskapen AB och Hellberg Performance AB samt grundare av och styrelseordförande för Midnattssolen Fastigheter AB.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen, men inte till Bolagets större aktieägare.



### Stefan Hansson

(född 1973)

**Befattning:** Styrelseledamot, invald i styrelsen 2022.

**Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea:** 614 787 stam A och 6 995 921 stam B aktier.

**Utbildning:** Studier i företagsekonomi vid Handelshögskolan i Göteborg och IHM Business School, Göteborg.

**Erfarenhet:** Styrelseledamot i Kollberg & Hansson Förvaltnings AB, styrelseledamot i Studor Projektutveckling samt är medgrundare och CEO i Ra Solar Energy AB.

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea:** Styrelseordförande och styrelseledamot i flera bolag inom Hansson-Gruppen (Holdingaktiebolaget Knut Hansson och Kent Hansson Invest AB) samt styrelseledamot i HanssonGruppen EBJ AB-koncernen, Blåhallonvägen Lgh AB, HS Vattnet 1 AB och Bostadsrättsföreningen Atelier, styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Thorssons Park samt styrelsesuppleant i ViBoGård AB.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren):** Styrelseordförande och styrelseledamot inom flera bolag inom HanssonGruppen. Styrelseordförande i Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren i Ystad, Bostadsrättsföreningen Skogsbacken i Strängnäs och Bostadsrättsföreningen Sjöstjärnan i Ystad, Bostadsrättsföreningen Atelier, styrelseledamot i Frölunda Hockey Utveckling AB, Hedens Invest i Göteborg AB, Frölunda Hockey Fastighets AB, Bostadsrättsföreningen Västra Sjöstaden i Ystad samt Bostadsrättsföreningen Äppelrosen på Vik.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.



### Anneli Lindblom

(född 1967)

**Befattning:** Styrelseledamot, invald i styrelsen 2022.

**Eget och närståendes aktieinnehav i**

**Logistea:** 1 055 stam A och 13 550 stam B aktier.

**Utbildning:** Civilekonom från Frans Schartaus Handelsinstitut Stockholm.

**Erfarenhet:** Styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet för Amasten Fastighets AB (publ), styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet för Hemfosa samt CFO för flera noterade bolag.

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea:** Styrelseordförande och styrelseledamot i flertalet bolag som tillhör Pandox-koncernen, styrelseordförande i NoClds AB samt styrelseledamot i Haypp Group AB (publ) och Kollektivavtalsinformation Sverige AB.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren):** Styrelseordförande och styrelseledamot i flertalet bolag som tillhör Cabonline-koncernen, styrelseledamot i flertalet bolag inom Acando-koncernen samt styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ) samt i Hemfosa Fastigheter AB (publ).

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.



## Ledande befattningshavare

Logisteas koncernledning består per dagen för Prospektet av sex personer. 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
Niklas Zuckerman	VD	December 2021
Anders Nordvall	Vice VD och transaktionschef	December 2021
Maléne Broman	Förvaltningschef	Februari 2022
Michela Westin	Bolagsjurist	September 2022
Philip Löfgren	CFO	Januari 2021
Tobias Lövestedt	Finans- och affärsutvecklingschef	December 2020



**Niklas Zuckerman**

(född 1976)

**Befattning:** VD sedan 2021.

**Eget och närståendes aktieinnehav i**

**Logistea:** 170 000 stam B aktier. 1 045 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva stam B aktier (incitamentsprogram 2021/2025). 242 934 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea stam B aktier (incitamentsprogram 2023/2026).

**Utbildning:** Civilingenjör, KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

**Erfarenhet:** Tidigare partner och ansvarig för Savills svenska transaktionsrådgivning samt dessförinnan motsvarande roll vid Cushman & Wakefield Sverige samt partner på Catella Corporate Finance.

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea:** Styrelseledamot i Skarmsund Consulting AB.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren):** VD och styrelseledamot i Savills Sweden Investment AB.



**Anders Nordvall**

(född 1972)

**Befattning:** Vice VD och transaktionschef sedan 2021.

**Eget och närståendes aktieinnehav i**

**Logistea:** 108 000 stam B aktier. 1 045 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva stam B aktier (incitamentsprogram 2021/2025). 242 934 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea stam B aktier (incitamentsprogram 2023/2026).

**Utbildning:** Civilingenjör, KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

**Erfarenhet:** Tidigare partner och vice VD för Savills Sverige, partner och VD för Cushman & Wakefield Sverige samt VD för Catella Corporate Finance.

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea:** Styrelseledamot i Smålandsvist AB och Svensknabben Invest AB.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren):** VD för C & W (U.K.) LLP Filial och styrelseledamot i HanssonGruppen EBJ Duved AB.



**Maléne Broman**

(född 1971)

**Befattning:** Förvaltningschef sedan 2022.

**Eget och närståendes aktieinnehav i**

**Logistea:** 240 stam A och 2 400 stam B aktier. 200 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva stam B aktier (incitamentsprogram 2021/2025). 160 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea stam B aktier (incitamentsprogram 2023/2026).

**Utbildning:** Fastighetsförvaltning, fastighetsvärdering och bolagsanalys på KTH Kungliga Tekniska Högskolan, med flera, Stockholm.

**Erfarenhet:** Tidigare förvaltningschef på Galjaden Fastigheter, fastighetschef samt förvaltare på SveaReal, Property Manager på GE Real Estate och förvaltare på Kungsleden.

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea:** VD och styrelsesuppleant för PAM Preventer Asset Management AB, styrelseledamot i Mordoria AB och styrelsesuppleant i Kimbys Consulting AB.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren):** Styrelseledamot i HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm.



### Michela Westin

(född 1989)

**Befattning:** Bolagsjurist sedan september 2022.

**Eget och närståendes aktieinnehav i**

**Logistea:** 35 000 stam B aktier. 55 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva stam B aktier (incitamentsprogram 2021/2025). 176 680 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva stam B aktier (incitamentsprogram 2023/2026).

**Utbildning:** Juristexamen vid Stockholms universitet.

**Erfarenhet:** Arbetade tidigare som advokat på Advokatfirman Cederquist.

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea:** Styrelsesuppleant i Investoria Properties AB, Investoria Venture Capital AB och Investoria of Sweden AB.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren):** –



### Philip Löfgren

(född 1990)

**Befattning:** CFO sedan 2021.

**Eget och närståendes aktieinnehav i**

**Logistea:** 1 658 stam A och 873 342 stam B aktier. 480 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva stam B aktier (incitamentsprogram 2021/2025). 176 680 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea stam B aktier (incitamentsprogram 2023/2026).

**Utbildning:** Kandidatexamen i Företags ekonomi, Stockholms universitet.

**Erfarenhet:** Tidigare CFO på Estancia Logistik och fastighetsutvecklare på Nordic Gatekeeper. Erfarenhet av transaktioner, fastighetsekonomi, ekonomisk förvaltning av fastighetsbolag inom lager och logistik sedan 2014.

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea:** Styrelseordförande i Millennium Fastigheter Holding AB, styrelseledamot i Skogsstugan Invest AB och Vasabron Konsult AB samt styrelsesuppleant i LTRE Förvaltning AB.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren):** Styrelseordförande i Dunker Invest AB, styrelseledamot i Termino C 3157 AB, Termino C 6646 AB och Bostadsrättsföreningen Stina i Stockholm, i Bostadsrättsföreningen Jägaren samt styrelsesuppleant i Nordic Gatekeeper AB och NGK Invest AB.



### Tobias Lövestedt

(född 1989)

**Befattning:** Finans- och affärsutvecklingschef sedan 2021.

**Eget och närståendes aktieinnehav i**

**Logistea:** 500 000 stam B aktier. 480 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva stam B aktier (incitamentsprogram 2021/2025). 176 680 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea stam B aktier (incitamentsprogram 2023/2026).

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

**Erfarenhet:** Tidigare arbetat på bland annat Jernhusen och Samhällsbyggnadsbolaget. Han är specialiserad på fastighetsutveckling och finansiering.

**Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea:** Styrelseledamot i Toblov AB, Spjutbacken Fastighets AB och Fiskarbacken Fastighets 1 AB.

**Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren):** Styrelseledamot i Detecta AB, Proveloper AB och NP3 Öjebyn AB.

## Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Kattvik Financial Services, som är ett av Patrik Tillman kontrollerat bolag, har vid två tillfällen tilldelats sanktionsavgift från Finansinspektionen för sen insynanmälan. 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 (annat än frivillig 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, Ingmar Bergmans gata 4, 114 34 Stockholm.

## Revisor

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 2022 Ernst & Young Aktiebolag, som vid årsstämman 2023 omvaldes för tiden intill slutet av årsstämman 2024. Huvudansvarig revisor är Gabriel Novella (född 1982). Gabriel Novella är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Ernst & Young Aktiebolags adress är Box 7850, 103 99 Stockholm. För tiden mellan årsstämman 2020 och fram till årsstämman 2022 var revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Bolagets revisor, med auktoriserade revisorn Tobias Strähle (född 1977) som huvudansvarig revisor. Tobias Strähle är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s adress är 113 97 Stockholm.

## Transaktioner med närstående

För information om närståendetransaktioner, se not 23 respektive not 25 i Bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåren 2021 respektive 2022, vilka införlivats genom hänvisning.

Under 2023 fram till dagen för Prospektet har Bolaget ingått ett samarbetsavtal, som godkändes av årsstämman den 5 maj 2023, med Ra Solar Energy, i vilket Stefan Hansson, styrelseledamot i Logistea, är medgrundare avseende utbyggnad av solenergi och batterier avsedda för stödtjänster inom frekvenshandel samt arbitragehandel. Genom samarbetet bidrar Logistea och Ra Solar Energy till en ökad produktion av förnybar el och motverkar kapacitetsbristen på vissa platser i elnätet genom stabiliserande stödtjänster till det svenska kraftsystemet.

Under april 2023 ingick Logistea ett avtal med Hanssongruppen EBJ AB, i vilket Stefan Hansson är styrelseledamot och delägare, avseende försäljning av Logistea Duved 2:51 AB till en köpeskilling om 14,6 mkr. Bolaget förvärvades ursprungligen av Hanssongruppen EBJ AB som en projektfastighet. Med anledning av förändrade marknadsförutsättningar kom parterna överens om att bolaget skulle säljas tillbaka till Hanssongruppen EBJ AB och att projektet inte skulle genomföras.

Logistea förvärvade i slutet av 2020 Vaggeryd Logistikpark från Hanssongruppen EBJ AB. Avtalet ingicks innan Stefan Hansson valdes in som ledamot i Logisteas styrelse. Sedan förvärvet har Logistea arbetat med att få en ny detaljplan på plats avseende fastigheten som medför ytterligare byggrätter för Vaggeryd Logistikpark. Med anledning av att det i aktieöverlåtelseavtalet fanns reglering kring skyldighet att utge tilläggsköpeskilling med anledning av byggrätter och sådan detaljplan har Logistea erlagt en tilläggsköpeskilling om 53 mkr, varav 15,6 mkr återstår att erläggas genom emission av aktier i september 2023.

# Aktiekapital och ägarförhållanden

## Aktieinformation

Enligt Logisteas bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 30 000 000 kronor och högst 120 000 000 kronor, fördelat på lägst 80 000 000 och högst 320 000 000 aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per den 30 juni 2023, och per dagen för Prospektet, till 69 735 039,50 kronor, fördelat på 11 024 035 stam A och 128 446 044 stam B aktier, med ett kvotvärde om 0,5 kronor per aktie. Efter Företrädesemissionen av de nya stam A och stam B aktierna kommer Bolagets aktiekapital högst uppgå till 104 602 559 kronor och antalet stam A aktier till högst 16 536 052 och stam B aktier till högst 192 669 066.

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

Aktierna i Logistea är utgivna enligt svensk rätt, fullt betalda och denominerade i kronor. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar. Aktieägarnas rättigheter kan endast ändras på det sätt som anges i aktiebolagslagen och i bolagsordningen.

## 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 genom 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, stam D samt preferensaktie medför vardera en tiondels (1/10) röst. Vid tidpunkten för detta Prospekt har endast stam A och stam B aktier emitterats. Varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga av denne ägda och företrädda aktier utan begränsning i rösträtten.

### Rätt till överskott vid likvidation

Upplöses Bolaget ska preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande summan av 400 kronor 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 kronor 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 per preferensaktie av ett belopp om 35 kronor ("**Preferensutdelning**"), med kvartalsvis utbetalning om 8,75 kronor per preferensaktie, på sätt som närmare föreskrivs i bolagsordningen. Om ingen utdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelningen lämnats, ska preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp innan utdelning till innehavare av stamaktierna får ske. 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, stam B och stam D aktier beslutas av bolagsstämman. Om utdelning beslutas ska stam A och stam B aktier ha rätt till samma till utdelning per aktie. Stam D aktier har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stam A och stam B aktier, dock högst två (2) kronor per aktie och år. Om utdelningen per stam D aktier understiger två (2) kronor ska utbetalningsbegränsningen om två (2) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) kronor per år delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) kronor. Bolaget har inte emitterat stam D aktier per dagen för Prospektet.

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 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.

### 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, stam B, stam D 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 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, dock inte under minimikapitalet, kan från och med år 2031 äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen på sätt som föreskrivs i bolagsordningen.

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

### Information om offentliga uppköpserbudanden och inlösen av minoritetsaktier

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

Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden 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 uppköpserbudande 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 och stam B aktier

Bolaget har emitterat stam A och stam B aktier. Bolaget har inte emitterat några andra aktieslag. Stam A och stam B aktierna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Stam A aktierna har kortnamnet LOGI A och ISIN-koden är SE0017131329. Stam B aktierna har kortnamnet LOGI B och ISIN-koden är SE0017131337.

Stam A aktierna och stam B aktierna som emitteras genom Företrädesemissionen kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm i samband med genomförandet av Företrädesemissionen.

### Utspädning

För de aktieägare som avstår från att delta i Erbjudandet uppstår en utspädningseffekt om högst cirka 33 procent av kapitalet och 33 procent av rösterna i Bolaget av det totala antalet aktier och röster efter genomförandet av Företrädesemissionen.

### Nettotillgångsvärdet per aktie

Nettotillgångsvärdet per aktie den 30 juni 2023 uppgick till 15,2 kronor<sup>1)</sup>. Priset per stamaktie i Företrädesemissionen är 6,25 kronor.

### Bemyndiganden

Årsstämman 5 maj 2023 har bemyndigat styrelsen att, inom ramen för gällande bolagsordning, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stam A, stam B, stam D aktier och/eller preferensaktier, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Nyemission med stöd av bemyndigandet får ske av högst så många aktier som sammanlagt motsvarar en ökning om högst 100 procent av det totala antalet aktier som var utgivna i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman, dock att antalet preferensaktier som får emitteras med stöd av bemyndigandet högst får uppgå till så många aktier att utdelningen på aktierna har täckning i Bolagets bundna egna kapital.

1) Beräknat som eget kapital per aktie. Substansvärdet per aktie uppgick till 16,5 kr per samma datum.

## Större aktieägare

Informationen om större aktieägare nedan är baserat på ägardata per den 30 juni 2023 och inkluderar för Bolaget kända förändringar i tiden därefter fram till dagen för Prospektet.

Per dagen för Prospektet har Bolaget emitterat stam A aktier, vilka medför en (1) röst samt stam B aktier, vilka medför en tiondels röst (1/10). Slättö är Bolagets största aktieägare med cirka 19,3 procent av kapitalet och cirka 21,8 procent av antalet röster i Bolaget. På grund av sitt stora ägande kan Slättö 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 ibland 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.

Per dagen för Prospektet finns det enligt Bolagets kännedom inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av samtliga aktier eller röster i Bolaget utöver vad som framgår i tabellen nedan.

## Bolagets största ägare

Ägare	Stam A aktier	Stam B aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Slättö Value Add I	2 790 033	24 091 425	19,3	21,8
Dragfast AB	3 176 770	4 000 000	5,1	15,0
Nordika	1 455 643	16 960 379	13,2	13,2
M2 Asset Management AB	434 226	11 233 282	8,4	6,5
Stefan Hansson direkt och via bolag	614 787	6 995 921	5,5	5,5
Phoenix Insurance Ltd.	–	7 787 705	5,6	3,3
Karlskoga Industrifastighets AB	20 000	6 500 000	4,7	2,8
Kattvik Financial Services AB	51 223	4 435 461	3,2	2,1
Avere Fastigheter AB	267 917	1 205 785	1,1	1,6
Christian Knutsson	169 703	1 725 000	1,4	1,4
<b>Totalt 10 största aktieägare</b>	<b>8 980 302</b>	<b>84 934 958</b>	<b>67,3</b>	<b>73,2</b>
Övriga	2 043 733	43 511 086	32,7	26,8
<b>Total</b>	<b>11 024 035</b>	<b>128 446 044</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Källa: Euroclear och aktieägarna själva.

## Incitamentsprogram

Vid årsstämma i Bolaget den 5 maj 2023 fattades beslut om ett incitamentsprogram till befintliga och kommande ledande befattningshavare, nyckelpersoner och andra anställda i Bolaget.

Programmet omfattar 1 640 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av högst 1 640 000 nya stam B aktier i Bolaget, innebärande att aktiekapitalet kan komma att öka med högst 820 000 kronor, med förbehåll för eventuell omräkning enligt optionsvillkoren. Vid tidpunkten för Prospektet hade 1 640 000 teckningsoptioner tilldelats till 16 deltagare.

Som vederlag för teckningsoptionerna har optionsinnehavarna erlagt ett marknadsmässigt pris beräknat enligt Black & Scholes värderingsmodell. Teckningskursen per stam B aktie vid utnyttjande av optionerna är 15,5 kronor. Teckningsoptionerna får nyttjas för teckning av stam B aktier i Logistea under en fyraveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2026, dock tidigast 1 april 2026 och senast 10 juni 2026 (eller från och med den tidigare eller senare dag som kan följa av de fullständiga villkoren för teckningsoptionerna). För det fall att samtliga teckningsoptioner skulle utnyttjas för teckning av nya aktier i Logistea innebär det en utspädning, med förbehåll för sådan sedvanlig omräkning

som kan ske av teckningsoptionerna enligt optionsvillkoren, samt beräknat per antalet aktier i Bolaget per dagen för Prospektet, om cirka 1,16 procent. Logistea bedömer att Företrädesemissionen kommer att leda till att teckningskursen och antalet aktier som optionerna berättigar till, kommer att omräknas i enlighet med optionsvillkoren.

Vid en extra bolagsstämma i Bolaget den 22 oktober 2021 fattades beslut om ett incitamentsprogram till befintliga och kommande ledande befattningshavare, nyckelpersoner och andra anställda i Bolaget.

Programmet omfattar 4 180 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av 4 180 000 nya stam B aktier i Bolaget innebärande en ökning av aktiekapitalet med 2 090 000 kronor, med förbehåll för sedvanlig omräkning enligt optionsvillkoren. Vid tidpunkten för Prospektet är 4 125 000 teckningsoptioner tilldelade till 13 deltagare.

Som vederlag för teckningsoptionerna har optionsinnehavarna erlagt ett marknadsmässigt pris beräknat enligt Black & Scholes värderingsmodell. Teckningskursen ska enligt optionsvillkoren fastställas senast den 30 november 2025 men beräknades vid förvärvstidpunkten till cirka 29,2 kronor per option. Teckningsoptionerna får nyttjas för teckning av stam B aktier i Logistea under tiden från och med den 1 december 2025 till och med den 15 december 2025.

Teckningskurserna är föremål för sedvanlig omräkning enligt optionsvillkoren. För det fall att samtliga teckningsoptioner skulle utnyttjas för teckning av nya aktier i Logistea, innebär det en utspädning, med förbehåll för sådan sedvanlig omräkning som kan ske av teckningsoptionerna enligt optionsvillkoren, samt beräknat per antalet aktier i Bolaget per dagen för Prospektet, om cirka 2,93 procent. Logistea bedömer att Företrädesemissionen kommer att leda till att teckningskursen och antalet aktier som optionerna berättigar till, kommer att omräknas i enlighet med optionsvillkoren.

### 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 (Box 191, 101 23 Stockholm). Aktierna registreras på person. Inga aktiebrev har utfärdats för aktierna eller kommer att utfärdas för nya aktier.

### Utdelningspolicy och utdelning för räkenskapsåret 2022

#### Allmänt

De nyemitterade stam A och stam B aktierna i Företrädesemissionen 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

Styrelsens mål är att årligen föreslå årsstämman en utdelning motsvarande minst 30 procent av Bolagets vinst. Styrelsen avser att under de närmaste åren prioritera tillväxt framför utdelning, vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning till stamaktieägare.

Logistea har inte lämnat någon utdelning för räkenskapsåren 2021 och 2022.

#### Utdelning

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 egna 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.

#### 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.

# Legala frågor och kompletterande information

## Information om prospektet

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen.

Detta Prospekt är giltigt upp till tolv månader efter godkännandet av Prospektet. Eventuella tillägg kommer att publiceras på Logisteas hemsida. Investerares som i sådant fall redan har anmält sig för deltagande i Företrädesemissionen kan under vissa förutsättningar ha rätt att återkalla sin anmälan. Skyldigheten att upprätta tillägg till detta Prospekt med anledning av nya omständigheter av betydelse, väsentliga sakfel eller väsentliga felaktigheter är inte tillämpligt när teckningsperioden i nyemissionen har löpt ut och när aktierna i Bolaget som emitteras i nyemissionen har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm.

## 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 stam A och stam B aktier är noterade på Nasdaq Stockholm under kortnamnen LOGI A respektive LOGI B. Logistea har postadress och besöksadress Ingmar Bergmans gata 4, 114 34 Stockholm, Sverige. Bolaget kan nås via telefonnummer +46 8 522 285 00. Logisteas webbplats är [www.logistea.se](http://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 årsstämma den 6 maj 2022 är Bolagets verksamhetsföremål att direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

## Koncernstruktur och dotterbolag

Logistea AB (publ) är moderbolag i koncernen, som per den 30 juni 2023 bestod av 73 helägda dotterbolag. Därutöver äger Bolaget 95 procent av aktierna i JV-bolaget Logistea Lockryd Park AB.

## Väsentliga avtal

Logistea ingår löpande avtal avseende fastighetsförvärv och överlåtelser inom ramen för sin verksamhet. Utöver de avtal som beskrivs nedan har Logistea inte ingått några väsentliga avtal utanför ramen för Bolagets normala verksamhet under de senaste två åren. Logistea har inte heller ingått något annat avtal utanför ramen för den normala verksamheten som innehåller en bestämmelse enligt vilken Logistea har en skyldighet eller rättighet som är väsentlig för Logistea per dagen för detta Prospekt.

## Finansieringsavtal

Logisteas huvudsakliga kreditavtal har ingåtts med Swedbank och Nordea. Finansieringen med Swedbank omfattar fyra låneavtal om totalt cirka 1 344 mkr som ingicks i mars 2021, oktober 2021, december 2021 respektive juni 2022, samtliga med en löptid om tre år. Av de 1 344 mkr så förfaller 590 mkr till slutlig återbetalning i mars 2024. Finansieringsavtalet med Nordea ingicks i mars 2022 och uppgår till cirka 380 mkr och förfaller till slutlig betalning i mars 2025. Kreditavtalen omfattar bland annat faciliteter för att finansiera förvärv och refinansiera existerande skuld i vissa av Logisteas fastighetsägande dotterbolag. Kreditavtalen innehåller sedvanliga begränsningar, åtaganden och garantier avseende de bolag inom koncernen som är parter till kreditavtalen och deras tillgångar. Kreditavtalen innehåller även begränsningar vad gäller avseende bland annat rätten att ta upp ytterligare lån, att ställa ytterligare säkerheter samt begränsningar avseende aktieutdelningar i vissa av Logisteas dotterbolag. Kreditavtalen innehåller även åtaganden om att Logistea och dess dotterbolag ska uppfylla vissa finansiella nyckeltal (avseende bland annat räntetäckningsgrad och belåningsgrad). Vidare innehåller avtalen också kontrollägarbestämmelser (s.k. change of control). Om Logistea 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.

Vidare emitterade Logistea den 7 oktober 2021 icke säkerställda gröna obligationer med ett rambelopp om SEK 1,000,000,000 med ISIN: SE0016831010, varav cirka 384 mkr är utestående per dagen för Prospektet. Samtliga utestående obligationer förfaller till betalning i oktober 2024.



Obligationsvillkoren innehåller sedvanliga finansiella åtaganden avseende bland annat räntetäckningsgrad, belåningsgrad och eget kapital.

Utöver nämnda finansieringsavtal har Logistea även ingått finansieringsavtal med Sparbanken Sjuhärad AB (publ) (december 2020), Sparbanken Skaraborg AB (september 2022) och Sparbanken Alingsås AB (december 2022) avseende krediter om 220 mkr, 42 mkr, respektive 207 mkr. Lånen förfaller i december 2025, juli 2057 respektive december 2027. Avtalen innehåller sedvanliga begränsningar, åtaganden och garantier.

### Samarbetsavtal

Den 7 februari 2023 ingick Logistea ett strategiskt samarbetsavtal med Ra Solar Energy, vilket även godkändes av årsstämman den 5 maj 2023, avseende utbyggnad av solenergi och batterier avsedda för stödtjänster inom frekvenshandel samt arbitragehandel. Samarbetet möjliggör utbyggnaden av solenergi och utökar erbjudandet till Bolagets hyresgäster om närproducerad och grön el. Parterna kommer att utnyttja obebyggd mark inom Logisteas fastighetsbestånd för installation av batterisystem avsedda för energilagring i batterianläggningar för att därigenom bedriva stödtjänster som exempelvis frekvenshandel till det svenska kraftsystemet.

Den 30 mars 2023 ingick Bolaget, genom Logistea Lockryd Park AB, ett samarbetsavtal med den internationella battericellstillverkaren FREYR Battery Norway AS. Samarbetsavtalet avser utveckling av detaljplan och planprocess samt en option avseende förhyrning av fastigheten. Avtalet är ett viktigt steg för etableringen av en battericellsproduktion i Lockryd i Svenljunga kommun.

Utöver ovan beskrivna avtal har Logistea inte ingått några väsentliga avtal utanför ramen för Bolagets normala verksamhet under de senaste två åren. Logistea har inte heller ingått något annat avtal utanför ramen för den normala verksamheten som innehåller en bestämmelse enligt vilken Logistea har en skyldighet eller rättighet som är väsentlig för Logistea per dagen för detta Prospekt.

### Rättsliga förfaranden 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 Logisteas 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 Logisteas finansiella ställning eller lönsamhet.

### Lagstadgade offentliggöranden

Nedan följer en sammanfattning av den information som Bolaget under den senaste tolv månadersperioden 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 2022, vilken publicerades den 26 oktober 2022.
- Bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2022, vilken publicerades den 17 februari 2023.
- Årsredovisning för perioden 1 januari – 31 december 2022, vilken publicerades den 4 april 2023.
- Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2023, vilken publicerades den 5 maj 2023.
- Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2023, vilken publicerades den 14 juli 2023.

### Offentliggjord information rörande förvärv och samarbetsavtal

- Logistea offentliggjorde den 22 december 2022 att Logistea och Nordika ingått ett avtal om en strategisk transaktion, inkluderande en kvittningsemission till Nordika om 1 455 643 stam A och 16 960 379 stam B aktier, till en teckningskurs om 12,75 kronor per aktie, motsvarande totalt 234,8 mkr. Efter att emissionen genomförts kommer Nordika att äga 13,2 procent av kapitalet och rösterna i Logistea. Samtidigt förvärvar Logistea två fastigheter i Göteborg från Nordika med ett underliggande fastighetsvärde på 292 mkr, delvis finansierat av den riktade emissionen. Logistea tillförs cirka 105 mkr i likviditet i samband med transaktionen.
- Logistea offentliggjorde den 30 mars 2023 att Logistea genom Logistea Lockryd Park AB, ett samarbetsavtal med den internationella battericellstillverkaren FREYR Battery Norway AS. Samarbetsavtalet avser utveckling av detaljplan och planprocess samt en option avseende förhyrning av fastigheten. Avtalet är ett viktigt steg för etableringen av en battericellsproduktion i Lockryd i Svenljunga kommun.

### Offentliggjord information rörande bolagshändelser

- Logistea offentliggjorde den 14 juli 2023 information om Företrädesemissionen.
- Logistea offentliggjorde den 17 augusti 2023 information om de fullständiga villkoren i Företrädesemissionen.

### Teckningsförbindelser och garantiåtaganden i företrädesemissionen

#### Teckningsförbindelser

Några av Logisteas största aktieägare; Slättö, Nordika, M2 Asset Management AB, Phoenix Insurance Ltd., Dragfast AB, Kattvik Financial Services AB och Stefan Hansson direkt och via bolag har åtagit sig att teckna hela eller delar av sina respektive pro rata-andelar motsvarande totalt cirka 50 procent av Företrädesemissionen.

### Garantiåtagande

Utöver teckningsförbindelserna har Nordika och Slättö ingått garantiåtaganden av den del av Företrädesemissionen som inte omfattas av teckningsförbindelser samt en mindre del som garanteras av M2 Asset Management AB, vilket motsvarar cirka 49,6 procent av Företrädesemissionen.

Garantiersättning om två procent av det maximala garantiåtagandet med avdrag för belopp motsvarande lämnade teckningsförbindelser utgår i samband med garantiåtagandet, motsvarande totalt cirka 4,4 mkr. Garantiåtagandena ingicks den 13 juli 2023 och uppdaterades den 16 augusti 2023.

Aktieägare	Befintligt innehav av stam A aktier	Befintligt innehav av stam B aktier	Teckningsförbindelser (företrädesrätt), andel av Företrädesemissionen	Garantiåtaganden, andel av Företrädesemissionen	Totala åtaganden, andel av Företrädesemissionen
Nordika <sup>1)</sup>	1 455 643	16 960 379	13,2 %	41,9 %	55,1 %
Slättö <sup>2)</sup>	2 790 033	24 091 425	19,3 %	7,5 %	26,8 %
M2 Asset Management AB <sup>3)</sup>	434 226	11 233 282	8,4 %	0,2 %	8,6 %
<b>Totalt</b>	<b>4 679 902</b>	<b>52 285 086</b>	<b>40,8 %</b>	<b>49,6 %</b>	<b>90,5 %</b>

1) Adress: c/o Nordika Fastigheter, Norrlandsgatan 20, 111 43 Stockholm.

2) Adress: Slättö VII DTH 6 AB c/o Slättö Förvaltning, Grev Turegatan 19, Stockholm, Box 7034, 103 86, Stockholm.

3) Adress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm.

### Icke-säkerställda åtaganden

Varken garantiåtaganden eller teckningsförbindelser är säkerställda genom bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns det risk att en eller flera berörda parter helt eller delvis inte kommer att kunna uppfylla sina respektive åtaganden.

### Totala åtaganden

Befintliga teckningsförbindelser och garantiåtaganden summeras till cirka 436 mkr, motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen.

### 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 kapitalför-luster 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.

### Rådgivare m.m.

Logisteas finansiella rådgivare i samband med Företrädesemissionen är Nordea och Swedbank. Både Nordea och Swedbank är per dagen för detta Prospekt långgivare till Bolaget och har från tid till annan inom ramen för löpande verksamheten tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella-, investerings-, kommersiella-, och andra tjänster åt Logistea för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Nordea och Swedbank kommer också att erhålla ersättning från Bolaget för sin rådgivning i samband med Företrädesemissionen.

Nordea och Swedbank agerar uteslutande för Bolagets räkning i samband med Företrädesemissionen och inte för någon annans räkning. Nordea och Swedbank är inte ansvariga gentemot någon annan för att tillhandahålla det skydd som tillhandahålls deras kunder eller för att ge råd i samband med Företrädesemissionen eller avseende något annat som omnämns häri.

Legal rådgivare i samband med Företrädesemissionen är Advokatfirman Cederquist KB.

### Emissionskostnader och intressekonflikter

Bolagets kostnader hänförliga till Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 14 mkr. Sådana kostnader är framför allt hänförliga till kostnader för upprättande av prospekt, garantiersättning, finansiella rådgivare, legala rådgivare samt ansökningsavgifter.

Logistea bedömer att det inte finns några väsentliga intressekonflikter med anledning av Bolagets företrädesemission samt ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av de nya stam A och stam B aktierna.

### Handlingar införlivade genom hänvisning

Logisteas finansiella rapport för perioden 1 januari – 30 juni 2023 utgör en del av detta Prospekt och ska läsas som en del därav. Den finansiella rapporten återfinns i Logisteas delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2023. Logisteas delårsrapport har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen och varken granskats eller reviderats av Logisteas revisor. Även Logisteas finansiella rapporter för räkenskapsåren 1 januari – 31 december 2022 och 1 januari – 31 december 2021 utgör en del av Prospektet och ska läsas som en del därav. Rapporterna återfinns i Logisteas årsredovisningar för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2022 respektive 31 december 2021. Årsredovisningarna har upprättats i enlighet med IFRS. Årsredovisningarna har reviderats av Logisteas revisor och revisionsberättelserna är fogade till årsredovisningarna. De delar av

införlivade dokument som inte införlivas i Prospektet bedöms antingen inte vara relevanta för investerare i Företrädesemissionen eller så återges motsvarande information på en annan plats i Prospektet.

Följande räkenskaper införlivas i Prospektet genom hänvisning.

- Logisteas oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2023, där hänvisning görs till Logisteas resultaträkning på sida 4, Logisteas rapport över finansiella ställning på sida 7, Logisteas rapport över kassaflöden på sida 8 samt noter på sidorna 19–20.
- Logisteas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2022, där hänvisning görs till koncernens och Logisteas resultaträkning på sida 62 och 66, koncernens och Logisteas balansräkning på sida 63 och 67, kassaflödesanalys på sida 65 och 69, förändring i eget kapital på sida 64 och 68, noter på sidorna 70–88, samt revisionsberättelsen på sidorna 90–93.
- Logisteas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2021, där hänvisning görs till koncernens och Logisteas resultaträkning på sida 41 och 45, koncernens och Logisteas balansräkning på sida 42 och 46, kassaflödesanalys på sida 44 och 48, förändring i eget kapital på sida 43 och 47, noter på sidorna 49–65, samt revisionsberättelsen på sidorna 67–71.

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).

## Handlingar tillgängliga för granskning

Logisteas finansiella rapporter, bolagsordning och registreringsbevis finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats: <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 kontor, Ingmar Bergmans gata 4, 114 34 Stockholm. Logisteas värderingsintyg som återges i detta Prospekt finns även tillgängliga på Bolagets kontor, Ingmar Bergmans gata 4, 114 34, Stockholm.

# Värderingsintyg

Värderingsintyg avseende Logisteas fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Logistea. Värderingsintygen presenteras på nästkommande sidor.

Det har inte skett några väsentliga förändringar av fastigheterna som omfattas av värderingsintygen efter det att värderingsintygen utfärdades. I nedan värderingsintyg värderas dock Bolagets fastighetsbestånd till totalt 4 826 mkr medan det i Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2023 värderas till 4 918 mkr. Differensen beror på att Bolaget i sin delårsrapport använt sig av nedan värderingsunderlag från Newsec och Savills endast avseende de 25 procent av fastighetsbeståndet som värderats av Newsec och Savills under andra kvartalet 2023 och i övrigt har fastigheterna värderats internt vid en senare värderingstidpunkt än värderingarna från Newsec och Savills. Mer information om Bolagets värderingsmetoder finns i Not 10 i Logisteas Års- och hållbarhetsredovisning 2022 som införlivats genom hänvisning till detta Prospekt. I Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2023 användes ej heller den externa fastighetsvärderingen utförd av Savills avseende fastigheten Bulten 1 i Alingsås då värderingen av Savills delvis väger in hyresavtal som ännu ej hade signerats av båda parter vid datumet för delårsrapporten. Bolaget antog därmed försiktighet i den interna värderingen som låg till grund för delårsrapporten vilket resulterade i en lägre värdering om cirka 75 mkr av fastigheten Bulten 1 i Alingsås. Per datumet för detta Prospekt har nämnda hyresavtal signerats av båda parter.

Investerare bör vara medvetna om att fastighetsvärderingar i allmänhet är föremål för osäkerhetsintervall om cirka fem till tio procent, det vill säga den osäkerhet som finns i de antaganden och beräkningar som gjorts i samband med värderingarna. Värderingsintygen har utfärdats av Newsec Advisory Sweden AB med adress: Stureplan 3, P.O Box 7795, 103 96 Stockholm, och Savills, med adress: Regeringsgatan 48, 111 56 Stockholm. Samtliga värderingsmän har samtyckt till att värderingsintygen har tagits in i Prospektet. 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.



Newsec Advisory Sweden 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 556895-7592

## Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

### Syfte och uppdragsgivare

Av Logistea AB (publ), genom Tobias Lövestedt, har Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec") fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av 32 fastigheter/värderingsobjekt med värdetidpunkter 2022-12-31, 2023-03-31, 2023-04-01 och 2023-06-30. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier alternativt -rabatter har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Värderingarna syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

### Värderingsobjekten

De 32 fastigheterna består främst av industrilokaler med en total uthyrningsbar area om 366 333 kvm.

Besiktning av 31 av fastigheterna har genomförts av värderare från Newsec mellan 2021-03-01 och 2023-03-29. En fastighet har ej besiktigats.

Samtliga fastigheter innehas med äganderätt och har ett totalt värde om 2 416 600 TSEK.

Fastigheterna är listade i bilaga 1.

### Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från hyresdebiteringslista. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalsslut. Med hänsyn till objektens storlek, karaktär och läge varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

Kostnaderna för drift och underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, information från Logistea AB (publ), kontraktsuppgifter samt jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

### Värdebedömning

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

1 (4)

66



Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (10 år som standard men förlängt i de fall kontakt löper längre) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylerna har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

### Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global).

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Värdebedömningarna har huvudsakligen utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.

Denna rapportens 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.

Newsec förstår att denna värderingsrapport krävs för att ingå i ett prospekt som upprättats av Logistea AB (publ) i samband med nyemission av aktier i Logistea AB (publ) på Nasdaq Stockholm.



### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer Newsec det sammantagna marknadsvärdet, per de angivna värdetidpunkterna, till:

**2 416 600 000 SEK**

(Två miljarder fyrahundrasexton miljoner sexhundra tusen kronor).

Göteborg 2023-06-30

Newsec Advisory Sweden AB

Henrik Roderhult, MRICS  
Regional Director / Partner

Linus Åhs  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



3 (4)

68

## Bilaga 1 - Värderingsobjekt

Kommun	Fastighet
Borås	Vindan 1
Bromölla	Hammaren 4
Falkenberg	Elektriken 1 & 4
Falköping	Traversen 4
Hylte	Västra Åkralt 1:97
Härryda	Assmundtorp 2:139
Jönköping	Backen 1:138
Karlskoga	Bofors 1:46
Karlskoga	Bofors 1:47
Karlskoga	Bofors 1:48
Karlskoga	Kilsta 3:136
Kramfors	Omne 6:6 & 7:9
Kristianstad	Vå 1:10
Kristinehamn	Norra Höja 3:3
Kristinehamn	Turbinen 2 & Mjölaren 2
Kumla	Kvarnorp 1:7 & 1:15
Ljungby	Gänget 11
Ljungby	Rotom 1
Malmö	Kamaxeln 1
Malmö	Runstenen 18
Mjölby	Hyveln 2
Mjölby	Mälaren 4
Mjölby	Transformatorn 2
Motala	Björkelund 2
Olofström	Rösjö 1:23
Piteå	Öjebyn 144:79
Svenljunga	Lockryd 2:73
Tanum	Tanumshede 3:28
Timrå	Vivsta 13:92
Tranemo	Skogarp 1:21 & 1:39
Vara	Tornum 9:75
Ånge	Ånge 31:25

4(4)





Regeringsgatan 48  
111 56 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90  
Fax: 08 545 858 91  
www.savills.se

## Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Logistea AB (publ) genom Tobias Lövstedt har Savills Sweden AB (Savills) genomfört marknadsvärderingar av 29 värderingsobjekt belägna i Alingsås, Borås, Båstad, Gnosjö, Göteborg, Jönköping, Kalmar, Kungsbacka, Laholm, Mullsjö, Partille, Skövde, Trollhättan, Vaggeryd och Värnamo kommun. Värderingarna har genomförts enligt RICS och IVCS:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer. Värdetidpunkt är 31 december 2022 samt 31 mars och 30 juni 2023, där värdetidpunkt för de individuella fastigheterna redovisas i tabell nedan. Besiktningar har genomförts för tre av fastigheterna där besiktningdatum för de individuella fastigheterna redovisas i tabell nedan.

Enbart den ursprungliga part, till vilken de underliggande värdebedömningarna har adresserats, får förlita sig på värdena med innebörden att inget ansvar accepteras till någon tredje part för hela eller delar av sammanställningens innehåll. Vidare får värderingen i enlighet med RICS-rekommendationerna enbart användas för specifika ändamål som är angivet i ursprungliga värdebedömningar.

Savills är medvetna om att denna sammanfattning av värden krävs för att ingå i ett prospekt som upprättats av Logistea AB (publ).

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om tio år (dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper över tioårsperioden). Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar efter avstämning mot genomförda och diskuterade transaktioner. Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar samt verkar och summan av nuvärdet av driftnetton samt restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilken en tillgång eller skuld borde kunna överfåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång. Definitionen enligt RICS är följande:

*"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."*

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills utgör marknadsvärdet av de per angivna datum nedan av oss värderade 29 objekten för Logistea AB avrundat **2 410 000 000** kronor.

Stockholm/Göteborg den 10 juli 2023  
Savills Sweden

Marcus Kindbom, MRICS

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Andreas Joelsson Svinn

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## MARKET CONDITIONS

A combination of the persistent inflationary pressures and a higher interest rate environment has increased volatility and reduced transaction volumes in many real estate markets across Europe. Consumer confidence and investor behaviour can change quickly during such periods. You should appreciate therefore that the conclusions in this report have been reached against this background and are only valid at the valuation date. Where appropriate, we recommend that our valuation(s) is / are kept under review. For the avoidance of doubt, our valuation(s) is / are not reported as being subject to 'material valuation uncertainty' as defined in the RICS Valuation – Global Standards.

## Värderade fastigheter

Fastighet	Kommun	Användning	Area (kvm)	Värdetidpunkt och marknadsvärde (tkr)	Besiktigad
Bulten 1	Alingsås	Industri	19 134	2023-06-30	2022-07-20
Källbäckstryd 1:400	Borås	Industri	2 220	2022-12-31	
Rotorn 4	Borås	Industri	6 537	2023-03-31	
Tappan 1	Borås	Industri	5 700	2023-06-30	
Vindbryggan 6	Borås	Industri	5 487	2023-03-31	
Vindrosen 4	Borås	Lager, industri	10 019	2022-12-31	
Vindtunneln 3	Borås	Industri	1 559	2022-12-31	
Viran 8	Borås	Lager, industri	7 491	2023-03-31	
Troentorp 1:76	Båstad	Lager	5 040	2022-12-31	
Troentorp 1:88	Båstad	Lager	2 830	2022-12-31	
Gårö 1:370	Gnosjö	Lager	2 400	2022-12-31	
Högsbo 38:11	Göteborg	Lager	5 000	2023-03-31	
Fiahult 77:7	Jönköping	Lager	5 940	2022-12-31	
Generatorn 1	Kalmar	Lager	2 785	2022-12-31	
Duvehed 2:29	Kungsbacka	Industri	524	2022-12-31	
Skummeslöv 30:30	Laholm	Lager	576	2022-12-31	
Gyljeryd 1:43	Mullsjö	Lager	5 922	2023-06-30	
Lexby 1:113	Partille	Industri	3 230	2022-12-31	
Lexby 11:242 och Lexby 11:14	Partille	Kontor, butik, idrott, lager	17 954	2023-03-31	2022-12-07
Ugglum 7:130	Partille	Lager	960	2023-03-31	
Kopparn 2 och 3	Skövde	Butik, industri	5 136	2023-03-31	2022-04-27
Grundstenen 7	Trollhättan	Industri	16 615	2023-03-31	
Källerno 1	Vaggeryd	Lager	7 552	2023-03-31	
Skogshytan 1:4	Vaggeryd	Lager, industri	23 299	2022-12-31	
Stödstorp 1:7	Vaggeryd	Lager	12 253	2023-03-31	
Yggen 1	Vaggeryd	Lager	6 358	2022-12-31	
Smedjan 2	Varberg	Lager	9 421	2023-06-30	
Fåglabäck 2:25 och del av Fåglabäck 2:6	Vaggeryd	Industrimark	0	2023-06-30	
Vetet 1	Värnamo	Lager	5 151	2023-03-31	
<b>Summa</b>			<b>197 093</b>	<b>2 410 000</b>	

# Vissa definitioner

**"Logistea"** eller **"Bolaget"** avser Logistea AB (publ), org.nr 556627-6241, eller, beroende på sammanhanget, den koncern i vilken Logistea AB (publ) är moderbolag.

**"Erbjudandet"** eller **"Företrädesemissionen"** avser Logisteas företrädesemission om 5 512 017 stam A aktier och 64 223 022 stam B aktier för vilket detta Prospekt har upprättats.

**"Nasdaq Stockholm"** avser Nasdaq Stockholm AB eller den marknadsplats Nasdaq Stockholm bedriver.

**"Euroclear"** avser Euroclear Sweden AB, org.nr 556112-8074.

**"kronor"** eller **"kr"** avser svenska kronor, tkr avser tusen svenska kronor och mkr avser miljoner svenska kronor.

# Adresser

## **Bolaget**

### **Logistea AB (publ)**

Ingmar Bergmans gata 4  
114 34 Stockholm  
Tel +46 705 91 15 45  
www.logistea.se

## **Finansiella rådgivare till bolaget**

### **Nordea Bank Abp, filial i Sverige**

Smålandsgatan 17  
105 71 Stockholm

### **Swedbank AB (publ)**

Malmskillnadsgatan 23  
105 34 Stockholm

## **Legal rådgivare till bolaget**

### **Advokatfirman Cederquist KB**

Hovslagargatan 3  
111 48 Stockholm

## **Bolagets revisor**

### **Ernst & Young Aktiebolag**

Box 7850  
103 99 Stockholm

## **Värdepapperscentral**

### **Euroclear Sweden AB**

Regeringsgatan 65  
Box 7822  
103 97 Stockholm



Logistea AB (publ)  
Ingmar Bergmans gata 4  
114 34 Stockholm  
Tel +46 705 91 15 45  
[www.logistea.se](http://www.logistea.se)