PROSPEKT AVSEENDE

UPPTAGANDE TILL HANDEL AV NYEMITTERADE STAM B AKTIER I

LOGISTEA AB (PUBL)

PÅ NASDAQ STOCKHOLM

PROSPEKTET GODKÄNDES AV FINANSINSPEKTIONEN DEN 22 NOVEMBER 2021

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

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

VIKTIG INFORMATION

För definitioner av vissa termer som används i detta prospekt, se ”*Vissa definitioner*” på sida 56.

Detta prospekt (”**Prospektet**”) har upprättats med anledning av upptagande till handel av nya aktier i Logistea AB (publ), org. nr 556627-6241, (”**Logistea**” eller ”**Bolaget**”) på Nasdaq Stockholm efter beslut om kvittningsemission om 62 400 000 nya Stam B aktier. Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Logistea, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion.

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

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

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

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

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

Information till investerare i USA

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

Framåtriktad information

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

Bransch- och marknadsinformation

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

Presentation av finansiell information

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 4
RISKFAKTORER 8
BAKGRUND OCH MOTIV 17
VERKSAMHETSBESKRIVNING 19
KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION 29
PROFORMAREDOVISNING 34
REVISORS RAPPORT ÖVER PROFORMAREDOVISNING 41
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER 45
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN 52
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION 58
VÄRDERINGSINTYG 65
DEFINITIONER 69
ADRESSER 70

UPPTAGANDE TILL HANDEL

De nya aktierna registrerades av Bolaget i samband med riktad kvittningsemission och är föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm. Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra värdepapper i Bolaget i Sverige eller i någon annan jurisdiktion.

INFORMATION OM LOGISTEAS AKTIE M.M.

Handelsplats: Nasdaq Stockholm
Planerad första dag för handel: omkring den 25 november 2021
Aktie: Stam B aktie
ISIN-kod: SE0017083207
Kortnamn: LOGI B

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari-september 2021: 26 november 2021
Bokslutskommuniké 2021: 18 februari 2022
Delårsrapport januari-mars 2022: 6 maj 2022

SAMMANFATTNING

INTRODUKTION OCH VARNING

Inledning och varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. En investerare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som har lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar av den, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
Emittenten	Logistea AB (publ), org. nr. 556627-6241, Kornhamnstorg 6, 111 27 Stockholm, Sverige. LEI-kod: 549300ZSB0ZCKM1SL747. ISIN-kod Stam B aktie: SE0017083207. Kortnamn: LOGI B.
Behörig myndighet	Prospektet har godkänts av Finansinspektionen i egenskap av behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen kan nås på besöksadressen Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm, postadress Box 7821, 103 97 Stockholm, telefonnummer: +46 (0)8 408 980 00 och sin webbplats www.fi.se. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 22 november 2021.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepappren?

Information om emittenten	Emittenten av värdepapper är Logistea AB (publ), organisationsnummer 556627-6241. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige i enlighet med svensk lagstiftning. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 549300ZSB0ZCKM1SL747.
Emittentens huvudverksamhet	Bolaget bildades den 19 april 2002. Logistea är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik, industri- och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige. Bolagets verksamhetsföremål är att, direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm sedan 2010.
Emittentens större aktieägare	Informationen om större aktieägare är baserat på ägardata per 30 september 2021 och inkluderar för Bolaget kända förändringar i tiden fram till dagen för Prospektet. Ilija Batljan, direkt och via bolag, är Bolagets största aktieägare med cirka 25,1 procent av kapitalet och cirka 25,1 procent av antalet röster i Bolaget. Ilija Batljan kan utöva ett bestämmande inflytande över Logistea i vissa frågor, exempelvis val till styrelsen. I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktigt innehav (s.k. flaggning) fem procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier. Såvitt Bolaget känner till har följande personer ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget.

Ägare	Stam A aktier	Stam B aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Ilija Batljan direkt eller via bolag	20 038 511	200 385 110	25,1	25,1
Phoenix Insurance Ltd.	8 335 276	83 352 760	10,5	10,5
M2 Capital Management AB	7 987 793	79 877 930	10,0	10,0
Stefan Hansson direkt eller via bolag	5 123 252	51 232 520	6,4	6,4
Trenäs Förvalting AB	3 941 828	39 418 280	4,9	4,9
Kattvik Financial Services AB	3 179 696	31 796 960	4,0	4,0
A.T.V. Holding AB	2 757 077	27 570 770	3,5	3,5
Nirvana Invest AB	2 506 000	25 060 000	3,1	3,1
Avere Fastigheter AB	2 442 000	24 420 000	3,1	3,1
Rolf och Annika Alexander direkt och via bolag	2 393 522	23 935 220	3,0	3,0
Totalt 10 största aktieägare	**58 704 955**	**587 049 550**	**73,6**	**73,6**
Övriga	21 031 644	210 316 450	26,4	**24,4**
Total	**79 736 600**	**797 366 000**	**100,0**	**100,0**

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

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Finansiell nyckelinformation i sammandrag

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

Koncernens resultaträkning i sammandrag

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

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

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

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

Specifika nyckelrisker för emittenden

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

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPREN

Värdepapprens viktigaste egenskaper

Värdepapper som tas upp till handel	Stam B aktie, ISIN-kod SE0017083207, i Logistea AB (publ), org.nr 556627-6241. Kortnamn (ticker): LOGI B. Aktierna är denominerade i SEK. Aktierna är fritt överlåtbara.
Totalt antal aktier i Bolaget	Logisteas registrerade aktiekapital uppgår per dagen för detta Prospekt till 46 975 130 SEK, fördelat på 939 502 600 aktier, varav 79 736 600 Stam A aktier och 859 766 000 Stam B aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,05 SEK. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	Bolaget kan ge ut aktier av fyra aktieslag, Stam A aktier, Stam B aktier, Stam D aktier samt preferensaktier. Varje Stam A aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma, medan varje Stam B aktie, Stam D aktie samt preferensaktie berättigar innehavaren till en tiondels (1/10) röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt enligt vad som framgår av bolagsordningen. Ägare till Stam A aktie ska ha rätt att begära att Stam A aktie omvandlas till Stam B aktie. De nyemitterade Stam B aktie i Logistea ger rätt till utdelning i enlighet med bolagsordningen och från och med den avstämningsdag för utdelning på Stam B aktier som infaller efter det att de nyemitterade aktierna registrerats av Bolagsverket. Om Logistea upplöses ska preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp om 400 SEK, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Upplöses Bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar. Stam D aktier ska dock endast ha rätt till maximalt 31 SEK per aktie. Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning har preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning enligt följande. **Vinstutdelning på stamaktier** Utdelning till ägare av Stam A, B och D aktier beslutas av bolagsstämman. Alla stamaktier i Logistea har rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Ägare av Stam D aktier har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på Stam A och Stam B aktierna, dock högst tjugo (20) kronor per Stam D aktie och år. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen är registrerad aktieägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Om utdelningen per Stam D aktie understiger två (2) SEK ska utdelningsbegränsningen om två (2) SEK höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) SEK per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) SEK. Utbetalning av utdelning avseende Stam D aktier ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

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

Var kommer värdepappren att handlas?

Upptagande till handel	Stam B aktierna som avses i Prospektet är föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm, en reglerad marknad. Stam B aktie kommer att tas upp till handel Nasdaq Stockholm under kortnamnen LOGI B, givet att ansökan godkänns. Första handelsdag beräknas vara omkring den 25 november 2021.

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren?

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

NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ EN REGLERAD MARKNAD

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

Allmänna villkor	Prospektet har upprättats enbart med anledning av upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av nyemitterade Stam B aktier i Logistea. Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier i Bolaget i Sverige eller i någon annan jurisdiktion.
Kostnader för upptagande till handel	Bolagets totala kostnader för upptagande till handel av Stam B aktier beräknas uppgå till cirka 0,5 MSEK. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för finansiell rådgivning, revisorer, legal rådgivning, etc.

Varför upprättas detta prospekt?

Bakgrund och motiv	Detta Prospekt har upprättats för att möjliggöra upptagande till handel av 62 400 000 nya Stam B aktier på Nasdaq Stockholm som har emitterats genom kvittningsemission, i enlighet med styrelsens bemyndigande från extra bolagsstämman den 22 oktober 2021.
Intressekonflikter	Walthon Advokater AB är Logisteas legala rådgivare i samband med kvittningsemissionen. Walthon Advokater AB tillhandahåller från tid till annan även andra legala tjänster åt Logistea för vilka de erhållit och kan komma att erhålla ersättning. Walthon Advokater AB inte något väsentligt motstående intresse i upptagande till handel oh kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med upptagande till handel.

RISKFAKTORER

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

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

RISKER RELATERADE TILL LOGISTEAS BRANSCH OCH MARKNAD

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

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

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

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

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

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

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

Risker relaterade till förändringar i värdet på Koncernens fastighetsinnehav

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

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

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

RISKER RELATERADE TILL LOGISTEA INTERNATIONALS VERKSAMHET

Risker hänförliga till covid-19-pandemin

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

Logistea är beroende av hyresintäkter och hyresutveckling

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

genomsnittliga återstående kontraktstiden för Bolagets samtliga hyresavtal uppgick per 30 juni 2021 till 5,9 år. Det finns en risk att Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut och att Koncernen inte hittar nya hyresgäster, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Koncernens resultat och kassaflöde kommer att påverkas negativt om hyresgästerna ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Logistea bedömer sannolikheten för hyresintäktsbortfall som låg, med potentiellt hög negativ effekt på kassaflöde, likviditet, rörelseresultat och balansräkning.

Logistea är föremål för hyresrelaterade risker

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

Logisteas verksamhet är utsatt för projektrisker

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

Logisteas verksamhet är utsatt för risker relaterade till transaktioner

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

Vid försäljning av fastigheter föreligger osäkerhet avseende bland annat pris och faktisk möjlighet till avyttring av fastigheterna, innefattande viljan och förmågan hos potentiella köpare att betala för fastigheterna. Vidare kan krav komma att riktas mot Logistea med anledning av försäljningen eller den sålda fastighetens skick. Om Logistea inte kan avyttra fastigheterna till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Logistea kan det innebära förseningar samt ökade och oförutsedda kostnader för fastigheterna och transaktionerna. Logistea bedömer att sannolikheten för ökade kostnader och förekomsten av övriga risker som beskrivs ovan är låg, med potentiellt medelhög negativ effekt på Logisteas rörelseresultat om risken realiseras.

Logistea är beroende av sin personal

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

Logisteas verksamhet är föremål för tekniska risker

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

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

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

Risker relaterade till försäkringar

Koncernen innehar bland annat främst följande typer av försäkringar; fastighetsförsäkring/kombinerad företagsförsäkring inkluderande fullvärdesförsäkring för Koncernens fastigheter och ansvarsförsäkring, ansvarsförsäkring för VD och styrelse samt reseförsäkring. Koncernens försäkringsskydd kan vara otillräckligt för att

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

FINANSIELLA RISKER

Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter

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

Refinansieringsrisk

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

januari – 30 juni 2021. För det fall Logistea genomsnittliga ränta skulle stiga en (1) procentenhet, skulle det, baserat på lånestruktur per 30 juni 2021, höja Logisteas genomsnittliga upplåningsränta med 36 procent, vilket motsvarar 5,8 MSEK i årliga räntekostnader. Logistea bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt medelhög negativ effekt på Logisteas likviditet, finansiella ställning och resultat.

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

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

LEGALA RISKER

Koncernens skattesituation kan försämras till följd av skatterisker och ändrad skattelagstiftning

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

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

Moderbolagsrisk

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

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

Koncernens efterlevnad av EU:s allmänna dataskyddsförordning (GDPR)

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

Risker relaterade till regelefterlevnad

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

Miljörisker

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

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

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS AKTIE

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

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

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

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

Risker relaterade till avyttring av större aktieägares positioner

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

Logisteas största aktieägare kan utöva ett betydande inflytande över Bolaget

Ilija Batljan (direkt eller via bolag), M2 Capital Management AB, Phoenix Insurance Ltd och Stefan Hansson (direkt eller via bolag) ägde per den 30 september 2021, direkt eller indirekt, aktier i Logistea som motsvarar cirka 52 procent av kapitalet och rösterna i Logistea. Dessa innehav gör att nämnda ägare har ett stort inflytande över Logistea och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse och ändring av bolagsordning. Nämnda ägare har också möjlighet att förhindra eller försvåra för eventuella erbjudanden om förvärv av Logistea genom offentligt uppköpserbjudande. Nämnda aktieägares intressen kan skilja sig från eller strida mot Logisteas eller övriga aktieägares intressen. Logistea bedömer sannolikheten för riskens förekomst som låg med en potentiellt låg negativ inverkan på Logisteas verksamhet och ställning på marknaden.

BAKGRUND OCH MOTIV

Bakgrund

Logistea förvärvade sin första fastighet i december 2019 då en större logistikfastighet i Kristianstad med ett överenskommet fastighetsvärde om 189 MSEK förvärvades via förvärv av ett fastighetsbolag indirekt ägt av Ilija Batljan. I samband med förvärvet blev Ilija Batljan genom bolag största ägare i Logistea. Under 2020 och 2021 har Bolaget förvärvat ytterligare fastigheter och breddat sin verksamhet med inriktning på logistik och lager. Under 2021 har Bolaget genomfört en förändring av den legala strukturen genom vilken modeverksamheten överfördes till dotterbolaget Odd Molly Sverige AB, som i sin tur äger Used By International AB. Sedermera såldes 100 procent av aktierna i Odd Molly Sverige AB till We aRe Spin Dye (WRSD) AB (”**WRSD**”) mot betalning i form av nyemitterade aktier i WRSD, vilket medförde att Bolaget innehade 53 procent av aktierna i WRSD. Vid extra bolagsstämma i Logistea den 22 oktober 2021 beslutades att dela ut Bolagets samtliga aktier i WRSD till Bolagets befintliga aktieägare. I samband med ovanstående transaktioner och utdelningen av Bolagets aktier i WRSD har Bolagets verksamhet renodlats till att enbart omfatta fastighetsverksamhet. Logistea har efter sommaren 2021 tagit ytterligare steg i Bolagets strategiska omställning genom förvärv av sex fastigheter vilka beskrivs nedan.

Förvärv och kvittningsemission

Den 22 oktober 2021 tecknade Logistea avtal avseende förvärv av totalt sju fastigheter belägna i väletablerade industriområden i Karlskoga och Kristinehamn.

Fastigheten Bofors 1:46 ligger i Karlskoga med en uthyrbar yta på 7 080 kvadratmeter, och är fullt uthyrd till en hyresgäst med en återstående kontraktstid på drygt åtta år. Bofors 1:47 ligger i Karlskoga med en uthyrbar yta på 24 525 uthyrt till nio hyresgäster med en återstående genomsnittlig kontraktstid på cirka sex år. Bofors 1:48 ligger i Karlskoga och har en uthyrbar yta på 8 939 kvadratmeter uthyrd till två hyresgäster med en återstående genomsnittlig kontraktstid på cirka tre år. Kilsta 3:136 ligger i Karlskoga med en uthyrbar yta på 22 307 kvadratmeter uthyrd till nio hyresgäster med en återstående kontraktstid på två år. Fastigheten Norra Höja 3:3 ligger i Kristinehamn med en uthyrbar yta på 15 908 kvadratmeter uthyrd till en hyresgäst fördelat på nio kontrakt med genomsnittlig återstående kontraktslängd på cirka fem år. Fastigheten Turbinen 2 (tillsammans med fastigheten Mjölnaren 2) ligger i Kristinehamn med en uthyrbar yta på 15 883 kvadratmeter uthyrd till 12 hyresgäster med genomsnittlig återstående kontraktslängd på tre år. Fastigheterna har ett samlat underliggande överenskommet fastighetsvärde om 402,6 MSEK och genererar årliga hyresintäkter om cirka 42 MSEK ned ett bedömt driftnetto om cirka 29 MSEK.

Förvärven av ovan nämnda fastigheter skedde genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna i fastighetsbolagen uppgick till 242,3 MSEK och betalades kontant samt med säljarrevers som kvittades i samband med riktad nyemission om totalt 62 400 000 Stam B aktier till kurs 1,6442 SEK till säljaren av fastighetsbolagen. Kvittningsemissionen genomfördes i enlighet med styrelsens bemyndigande från den extra bolagsstämman 22 oktober 2021.

Genom kvittningsemissionen emitterades totalt 62 400 000 Stam B aktier, vilket medför en total utspädning för befintliga aktieägare om cirka 7 procent av antalet aktier och cirka 4 procent av antalet röster.

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

Styrelsen för Logistea är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som lämnas i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. I de fall informationen i detta Prospekt kommer från en tredje part har sådan

information återgetts korrekt och att såvitt Logistea känner till och kan utröna av informationen som offentliggjorts av sådan tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Stockholm den 22 november 2021

Logistea AB (publ)

Styrelsen

VERKSAMHETSBESKRIVNING

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

Översikt

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

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

Viktiga historiska händelser

2002
Bolaget grundades.

2007
Bolagets aktie noteras på Nasdaq First North.

2010
Bolagets aktie noteras på Nasdaq Stockholm.

2011
Logistea (dåvarande Odd Molly) öppnar sin webbshop i egen regi.

2018
Bolaget påbörjar implementeringen av ett åtgärdsprogram som innebär en omställning av affärsmodellen till alltmer digital försäljning. Åtgärdsprogrammet bedöms generera kostnadsbesparingar om cirka 50 MSEK på helårsbasis från slutet av 2019 och med full effekt under 2020.

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

Bolaget ingår avtal gällande licensering av varumärket Hunkydory.

Bolaget förvärvar handelsplattformen Used By.

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

2020

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

2021

Bolaget beslutar att samla modeverksamheten i det helägda dotterbolaget Odd Molly Sverige AB från 1 januari 2021. I mars offentliggörs transaktionen med We Are SpinDye AB avseende aktierna i Odd Molly Sverige AB. Bolaget förvärvar ytterligare elva fastigheter och har tecknat en avsiktsförklaring om förvärv av ytterligare sex fastigheter.

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

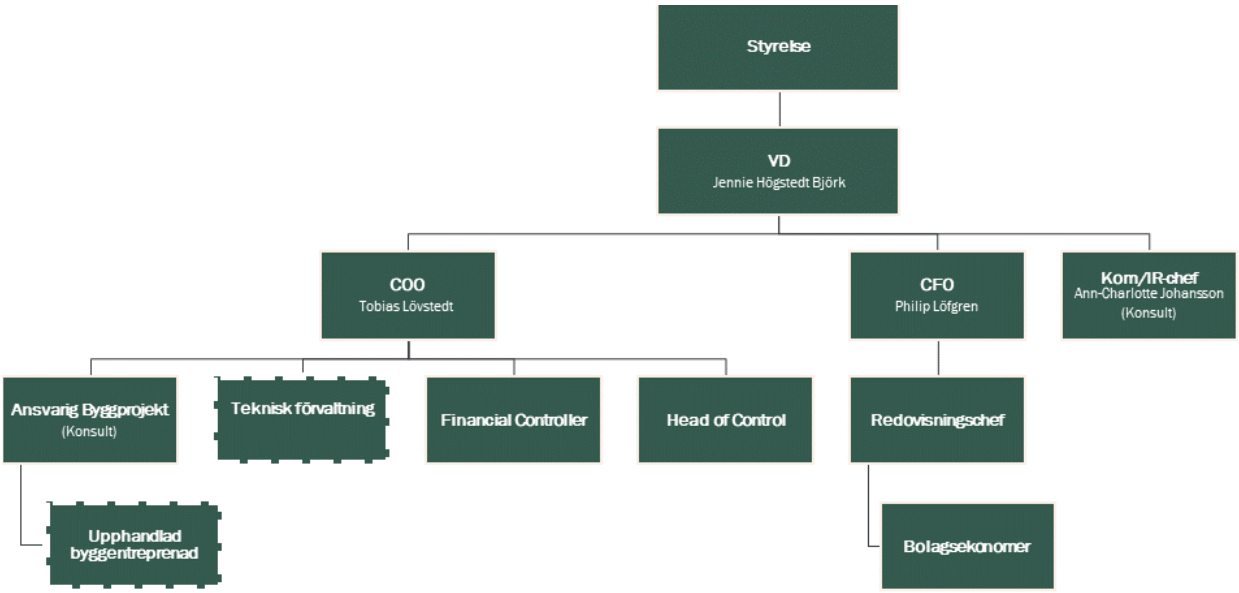
Bolaget förvärvar ytterligare 17 fastigheter.

Organisation

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

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

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



Strategi

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

Hyreskontrakt

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

Fastighetsbestånd

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

Nedan tabeller illustrerar Logisteas fastighetsbestånd per dagen för Prospektet.

Fastighetsbestånd per den 30 juni 2021	
Bolag	**Fastighet**
Logistea Kristianstad AB	Kristianstad Vä 1:10
Logistea Vaggeryd AB	Vaggeryd Källemo 1 Vaggeryd Yggen 1
Logistea Flahult 77:1 AB	Jönköping Flahult 77:7
Logistea Gänget 11 AB	Ljungby Gänget 11
Logistea Viran 8 AB	Borås Viran 8
Installatören Fastighets AB	Trollhättan Grundstenen 7
Logistea Räveskalla AB	Borås Räveskalla 1:435 Borås Räveskalla 1:506
Logistea Vindrosen 4 AB	Borås Vindrosen 4
Logistea Vindbryggan AB	Borås Vindbryggan 6
Logistea Vindtunneln 3 AB	Borås Vindtunneln 3
Vaggeryd Logistikpark AB	Vaggeryd Stödstorp 1:7 Vaggeryd Skogshyltan 1:4
Logistea Runen 18 AB	Malmö Runstenen 18
Logistea Skummeslöv 30:30 AB	Laholm Skummeslöv 30:30
Logistea Troentorp 1:88 AB	Båstad Troentorp 1:88
Logistea Troentorp 1:76 AB	Båstad Troentorp 1:76
Logistea Rotorn 4 AB	Borås Rotorn 4
Logistea Tappen 1 AB	Borås Tappen 1
Logistea Källbäcksryd 1:400 AB	Borås Källbäcksryd 1:400
Logistea Smedjan 2 AB	Varberg Smedjan 2

Fastigheter som tillträtts efter den 30 juni 2021		
Bolag	**Fastighet**	**Tillträdesdag**
Logistea Tråget 3 AB	Kungälv Tråget 3	2021-08-30
Logistea Duvehed 2:51 AB	Kungsbacka Duvehed 2:51	2021-08-30
Logistea Ugglum 7:130 AB	Partille Ugglum 7:130	2021-08-30
Logistea Vindan 1 AB	Borås Vindan 1	2021-08-31
Logistea Turbinen 2 AB	Kristinehamn Turbinen 2 Kristinehamn Mjölnaren 2	2021-10-29
Logistea Norra Höja 3:3 AB	Kristinehamn Norra Höja 3:3	2021-10-29
Logistea Kilsta 3:136 AB	Karlskoga Kilsta 3:136	2021-10-29
Logistea Bofors 1:46-48 AB	Karlskoga Bofors 1:46 Karlskoga Bofors 1:47 Karlskoga Bofors 1:48	2021-10-29
Falksmedjan Handelsbolag	Falkenberg Elektrikern 1 Falkenberg Elektrikern 4	2021-11-01

Skåne

Logistea tillträdde Koncernens första fastighet genom förvärv av aktierna i Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB den 19 december 2019. Avtalat fastighetsvärde uppgick till 189 MSEK. Genom förvärvet, som huvudsakligen betalades genom riktad emission av aktier till säljaren, blev Ilija Batljan Bolagets största aktieägare. Logistikfastigheten

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

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

Småland

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

Västergötland

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

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

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

tillkomma en tillbyggnad om 8 700 kvadratmeter ska tillkomma vilket kommer att bidra till utökad uthyrningsbar area om cirka 21 400 kvadratmeter.

Halland

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

Fastighetstransaktioner och emissioner av nya aktier

Förvärv av Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB genom apportemission

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

Avtal om uppförande av logistikbyggnad på egen mark

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

Förvärv av Millenium Fastigheter AB med efterföljande kvittningsemission

Logistea offentliggjorde den 18 augusti 2020 att Bolaget ingått avtal om att förvärva fyra logistik- och lagerfastigheter i Småland genom förvärv av 100 procent av aktierna i Millennium Fastigheter AB till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 128 MSEK. Köpeskillingen för aktierna uppgick till ca 27,7 MSEK. Fastighetsbeståndet omfattar en uthyrbar area om 29 840 kvadratmeter och genererar årliga hyresintäkter om cirka 11,7 MSEK och driftnetto om cirka 9,8 MSEK. Fastigheterna är belägna i Jönköping, Vaggeryd och Ljungby med fem hyresgäster och en genomsnittlig kontraktlängd på fem år. Fastigheten Flahult 77:7 ligger i Torsvik, Jönköping med en uthyrbar yta på 5 940 kvadratmeter, fullt uthyrd till en hyresgäst med en återstående kontraktstid på sju år. Gänget 11 ligger i Ljungby och omfattar en uthyrningsbar yta om 10 475 kvadratmeter uthyrt till en hyresgäst med en återstående kontraktstid på drygt fem år. Vidare ingår i förvärvet fastigheterna Källemo 1 och Yggen 1 i Vaggeryd söder om Jönköping. Uthyrningsbar yta i Vaggeryd uppgår till 13 470 kvadratmeter uthyrt till tre olika hyresgäster. Tillträde till aktierna i fastighetsbolagen skedde den 1 september 2020. I samband med tillträdet av Millenium Fastigheter AB beslutade Logistea den 1 september 2020 om en kvittningsemission av 4 260 110 nya Stam A aktier till kurs 4,80 SEK per aktie till säljarna av Millenium Fastigheter AB.

Riktad kontant nyemission beslutad den 18 augusti 2020

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

Förvärv av två logistikfastigheter

Den 26 augusti 2020 ingick Logistea avtal om att förvärva två logistikfastigheter, Trollhättan Grundstenen 7 respektive Borås Viran 8, genom förvärv av 100 procent av aktierna i två fastighetsbolag till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 160 MSEK. Totalt omfattar fastighetsbeståndet en uthyrbar area om 22 790 kvadratmeter varav 7 490 kvadratmeter i Borås och 16 300 kvadratmeter i Trollhättan med sammanlagt tre hyresgäster. Köpeskillingen för aktierna uppgår till totalt ca 60 MSEK. Förvärvet av Trollhättan Grundstenen 7 finansierades via dels en säljarrevers

om 30 MSEK som kvittades mot 3 750 000 nya Stam A aktier i Logistea till kurs 8 SEK per aktie, dels en säljarrevers om 1 226 001 SEK som löper med ränta om 5 procent och förfaller senast fem år från dagen för utfärdandet. Tillträde skedde den 22 oktober 2020. Förvärvet av Borås Viran 8 finansierades främst genom säljarrevers om 30 MSEK som löper med ränta och tillträde skedde den 10 november 2020.

Riktad kontant nyemission beslutad den 1 september 2020

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

Förvärv av ytterligare fastigheter i Borås och kvittningsemission

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

Förvärv av Vaggeryd Logistikpark

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

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

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

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

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

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

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

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

Förvärv av lager- och logistikfastighet i Varberg och kvittningsemission

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

Förvärv av tre lager- och logistikfastigheter i Borås och kvittningsemission

Den 31 mars 2021 tecknade Logistea avtal om att förvärva tre moderna lager och logistikfastigheter i Borås med ett underliggande fastighetsvärde om 137 MSEK. Fastigheterna genererar årliga hyresintäkter om 10,3 MSEK med ett driftnetto om 9,0 MSEK. Fastigheterna har en samlad uthyrningsbar area om knappt 14 500 kvadratmeter. De tre fastigheterna är belägna i strategiskt bra lägen i Borås med närhet till väg 40 som trafikerar sträckan Jönköping till Göteborg. De två större fastigheterna är belägna i industriområdet Ramnaslätt väster om Borås centrum med uthyrningsbar area om 6 537 respektive 5 700 kvadratmeter.

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

Förvärv och nyproduktion av logistikfastighet på Viared i Borås

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

Byte av fastighet med Vaggeryds kommun

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

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

Förvärv av tre fastigheter i Göteborgsområdet och kontantemission

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

Som en del i att finansiera förvärvet har styrelsen i Logistea beslutat genomföra en riktad kontantemission om totalt 2 166 667 Stam A aktier till teckningskurs 18,00 SEK. Tecknare var Bengt Kjell som totalt tecknar 500 000 aktier samt en grupp internationella investerare under ledning av försäkringsbolaget Phoenix Insurance Company som totalt tecknade 1 666 667 aktier. Genom emissionen tillfördes Logistea ett totalt belopp motsvarande totalt 39 MSEK före transaktionskostnader.

Förvärv av logistikfastighet med intilliggande byggrätt i Falkenberg

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

Förvärv av sju fastigheter i Karlskoga och Kristinehamn

Den 16 juli 2021 offentliggjorde Logistea att Bolaget har tecknat avsiktsförklaring avseende förvärv av totalt sju fastigheter belägna i väletablerade industriområden i Karlskoga och Kristinehamn. Beståndet har en samlad uthyrbar area om cirka 100 000 kvadratmeter och ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 402,6 MSEK.

Fastigheterna är nästintill fullt uthyrda och genererar årliga hyresintäkter om cirka 42 MSEK med ett bedömt driftnetto om cirka 29 MSEK. Genomsnittlig återstående kontraktlängd överstiger sex år. Förvärvet skedde genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna är beräknade utifrån ett underliggande fastighetsvärde om 402,6 MSEK. Tillträde skedde den 29 oktober 2021. Finansiering skedde via säljarreverser vilka kvittades i samband med nyemission av 62 400 000 nya Stam B aktier till kurs 1,6442 SEK, motsvarande ett belopp om 102,6 MSEK, samt genom banklån och säljarreverser. De emitterade Stam B aktierna är föremålet för upptagande till handel genom detta Prospekt.

Finanspolicy

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

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

KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

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

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tabellerna nedan återger information om Logisteas eget kapital och skuldsättning per den 30 september 2021. Sedan denna tidpunkt har Logistea förvärvat sju logistik- och lagerfastigheter i Karlskoga och Kristinehamn genom förvärv av 100 procent av aktierna i Logistea Turbinen 2 AB, Logistea Norra Höja 3:3 AB, Logistea Kilsta 3:136 AB samt Logistea Bofors 1:46-48 AB med tillträde den 29 oktober 2021. I samband med förvärvet beslutade Logisteas styrelse om en kvittningsemission av 62 400 000 Stam B till kurs 1,6442 SEK per aktie till säljaren av bolagen. Effekterna av denna transaktion på Logisteas eget kapital och skulder presenteras vidare under avsnittet "*Proformaredovisning*".

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

NETTOSKULDSÄTTNING

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

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

ANNAN FINANSIELL INFORMATION

STÄLLDA SÄKERHETER

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

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

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

för säljaren av Vaggeryd logistikpark som är berättigad till 10 procent av en eventuell framtida projektvist som kan komma att uppkomma i projektet.

RÖRELSEKAPITALUTLÅTANDE

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

ANMÄRKNINGAR FRÅN BOLAGETS REVISOR

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

VÄSENTLIGA INVESTERINGAR SEDAN 31 DECEMBER 2020

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

Den 31 mars 2021 tecknade Logistea avtal om att förvärva tre moderna lager och logistikfastigheter i Borås med ett underliggande fastighetsvärde om 137 MSEK. Fastigheterna genererar årliga hyresintäkter om 10,3 MSEK med ett driftnetto om 9,0 MSEK. Fastigheterna har en samlad uthyrningsbar area om knappt 14 500 kvadratmeter. De tre fastigheterna är belägna i strategiskt bra lägen i Borås med närhet till väg 40 som trafikerar sträckan Jönköping till Göteborg. De två större fastigheterna är belägna i industriområdet Ramnaslätt väster om Borås centrum med uthyrningsbar area om 6 537 respektive 5 700 kvadratmeter. Förvärven skedde genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna beräknades till cirka 62 MSEK. Finansiering skedde via säljarreverser som kvittades i samband med nyemission av 2 400 000 nya Stam A aktier till kurs 16 SEK, motsvarande ett belopp om 38,4 MSEK, samt genom banklån. Tillträde skedde 15 april 2021.

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

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

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

Den 18 juni 2021 offentliggjorde Logistea att Bolaget ingått avtal med HanssonGruppen EBJ AB avseende förvärv av totalt tre fastigheter i Partille, Kungälv och Kungsbacka med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 167 MSEK. Två av fastigheterna förvärvas genom så kallad forward funding och är planerade att färdigställas under andra halvan av 2022. Fastigheterna omfattar efter färdigställande en uthyrbar area om totalt 11 400 kvadratmeter och bedöms generera årliga hyresintäkter om cirka 10,4 MSEK med ett driftnetto om cirka 9,9 MSEK. Tillträde skedde den 30 augusti 2021. Förvärven finansierades delvis genom säljarreverser och kvittningsemission om totalt 912 330 Stam A aktier till kurs 17,65 SEK.

Som en del i att finansiera förvärven beslutade styrelsen att genomföra en riktad kontantemission om totalt 2 166 667 Stam A aktier till teckningskurs 18,00 SEK. Tecknare var Bengt Kjell som totalt tecknade 500 000 aktier samt en grupp internationella investerare under ledning av försäkringsbolaget Phoenix Insurance Company som totalt tecknade 1 666 667 aktier. Genom emissionen tillfördes Odd Molly ett totalt belopp motsvarande totalt 39 MSEK före transaktionskostnader. Tillträde skedde den 30 augusti 2021.

Den 31 augusti 2021 tillträdde Bolaget en logistikfastighet i Borås om 12 700 kvadratmeter med ett underliggande fastighetsvärde om 63 MSEK. Finansiering av förvärvet skedde genom kontant betalning och banklån På fastigheten ska det tillkomma en tillbyggnad om 8 700 kvadratmeter vilket kommer att bidra till utökad uthyrningsbar area om cirka 21 400 kvadratmeter.

Den 16 juli 2021 offentliggjorde Logistea att Bolaget har tecknat avsiktsförklaring avseende förvärv av totalt sju fastigheter belägna i väletablerade industriområden i Karlskoga och Kristinehamn. Beståndet har en samlad uthyrbar area om cirka 100 000 kvadratmeter och ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 402,6 MSEK. Fastigheterna är nästintill fullt uthyrda och genererar årliga hyresintäkter om cirka 42 MSEK med ett bedömt driftnetto om cirka 29 MSEK. Genomsnittlig återstående kontraktlängd överstiger sex år. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna är beräknade utifrån ett underliggande fastighetsvärde om 402,6 MSEK. Tillträde skedde den 29 oktober 2021. Finansiering skedde via säljarreverser vilka kvittades i samband med nyemission av 62 400 000 nya Stam B aktier till kurs 1,6442 SEK, motsvarande ett belopp om 102,6 MSEK, samt genom banklån och säljarreverser. De emitterade Stam B aktierna är föremålet för upptagande till handel genom detta Prospekt.

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

Logistea har per dagen för Prospektet inga övriga pågående investeringar eller åtaganden om framtida investeringar att redovisa.

TRENDER

Den senaste utvecklingen och aktuella trender

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

Betydande förändringar efter den 30 juni 2021

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

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

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

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

PROFORMAREDOVISNING

Bolaget har upprättat en proformaredovisning för att illustrera hur Koncernen skulle kunnat se ut per den 30 juni 2021 om förvärven av nedan angivna bolag och riktade kontantemissioner hade genomförts per den 30 juni 2021 avseende balansräkningen och per den 1 januari 2021 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 Koncernen kommer att generera.

BAKGRUND

Den 26 mars 2021 tecknade Logistea AB avtal med We aRe SpinDye (WRSD) AB (”**WRSD**”) angående försäljning av dotterbolaget Odd Molly Sverige AB samt Used By International AB, där Koncernens modeverksamhet bedrivits. Transaktionen godkändes på Logisteas årsstämma den 7 maj 2021 och Logistea tillträdde aktierna i WRSD den 1 juli 2021. Som köpeskilling mottog Logistea 7 769 718 nyemitterade aktier i WRSD. En extra bolagsstämma beslutade den 22 oktober att dela ut WRSD-aktierna till Logisteas aktieägare.

Under första halvåret 2021 har Logistea förvärvat sju fastigheter via bolagen Logistea Troentorp 1:88 AB, Logistea Troentorp 1:76 AB, Logistea Skummeslöv 30:30 AB, Logistea Tappen 1 AB, Logistea Rotorn 4 AB, Logistea Källbäcksryd 1:400 AB samt Logistea Smedjan 2 AB samt sedan 30 juni 2021 förvärvat ytterligare 13 fastigheter via bolagen Logistea Tråget 3 AB, Logistea Duvehed 2:51 AB, Logistea Ugglum 7:130 AB, Logistea Vindan 1 AB, Logistea Turbinen 2 AB, Logistea Norra Höja 3:3 AB, Logistea Kilsta 3:136 AB, Logistea Bofors 1:46-48 AB samt Falksmedjan Handelsbolag.

Mot bakgrund av att förvärven samt utdelningen av modeverksamheten innebär en väsentlig förändring av Logisteas finansiella rapportering, presenteras en proformaresultaträkning för perioden januari till juni 2021 samt en proformabalansräkning per den 30 juni 2021.

GRUNDER FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

Proformaresultaträkning

Proformaresultaträkningen tar utgångspunkt i Logisteas delårsbokslut för perioden 1 januari 2021 till 30 juni 2021.

Proformabalansräkning

Proformabalansräkningen tar utgångspunkt i Logisteas delårsbokslut per 30 juni 2021.

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av proformaredovisningen baseras på IFRS och de redovisningsprinciper som beskrivs i Logisteas årsredovisning för räkenskapsåret som slutar 31 december 2020. Samtliga bolag som adderats till proformaräkningen, oavsett nuvarande redovisningsprinciper, har justerats för att överensstämma med Logisteas tillämpade redovisningsprinciper och uppställningsform. Logistea har granskat de interna finansiella rapporterna enligt K2 och konstaterat att skillnaden mot IFRS 13, verkligt värde-värdering, av fastigheterna ger upphov till en justering om totalt 6 739 TSEK.

Justering avseende avyttring av Odd Molly Sverige AB och Used By samt det omvända rörelseförvärvet av We Are SpinDye AB

Vid det omvända rörelseförvärvet räknas köpeskillingen för aktierna i WRSD till samma värde som Koncernen har som nettovärde för aktierna i det avyttrade bolaget Odd Molly Sverige AB, 54 347 TSEK. Logistea mottog 7 769 718 nyemitterade aktier i WRSD i transaktionen vilket motsvarar en andel om 52,6 procent av de totalt utestående aktierna. Redovisningstekniskt innebär det att förvärvsanalysen ska upprättas med utgångspunkten att Odd Molly Sverige AB utgör moderbolag och är den som förvärvat WRSD. Förvärvet redovisas i proforma resultatet som om det genomfördes 1 januari 2021 vilket medför att det inte ger några effekter i resultaträkningen. I balansräkningen redovisas förvärvet som om det hade skett den 30 juni 2021. Förvärvspriset är baserat på en aktiekurs om 20,3 kronor per aktie, vilket är aktiekursen per 30 juni 2021. Övervärdet som identifierats vid förvärvet har i sin helhet redovisats som goodwill och uppgår till 128 361 TSEK. Övriga poster som påverkas är överkursfonden som ökar med 49 011 TSEK samt innehav utan bestämmande inflytande som ökar med 93 151 TSEK till innehav utan bestämmande inflytande.

Då Logistea aviserat att aktierna i WRSD är föremål för utdelning omklassificeras de tillkomna tillgångar och skulderna i balansräkningen till posterna tillgångar respektive skulder identifierade för utdelning.

Justering avseende utdelningen av aktierna i WRSD

Utdelningskolumnen visar effekterna hur balansräkningen påverkas om Logistea hade delat ut samtliga aktier i WRSD, inklusive dotterbolagen Odd Molly Sverige AB samt Used By International AB till Logisteas aktieägare per 30 juni till kursen 20,3 kronor per aktie. Eftersom utdelningen regleras genom att nettotillgångarna i de aktuella bolagen skiftas ut minskar posten tillgångar respektive skulder identifierade för utdelning. Nettoeffekten om 54 347 TSEK redovisas som en minskning av eget kapital fördelat över posten balanserat resultat, överkursfond samt innehav utan bestämmande inflytande.

Justering för redan förvärvade fastighetsbolag

De sju förvärv som Logistea genomfört under det första halvåret 2021 (Logistea Troentorp 1:88 AB, Logistea Troentorp 1:76 AB, Logistea Skummeslöv 30:30 AB, Logistea Tappen 1 AB, Logistea Rotorn 4 AB, Logistea Källbäcksryd 1:400 AB samt Logistea Smedjan 2 AB) justeras om så att resultaträkningen redovisar resultatet som om att Logistea tillträtt bolagen 1 januari 2021. Respektive dotterbolags resultaträkning ligger till grund och det redan medräknade resultatet från Logisteas ägandeperiod, elimineras. Resultatet tar hänsyn till eventuella justeringar av ytterligare räntekostnader Koncernen hade haft om bolagen tillträddes 1 januari. Resultatet tar även hänsyn till återföringarna av de avskrivningar som återläggs enligt IFRS 13 och uppskjuten skatt på återföringen adderas till skattekostnaderna.

Justering för fastighetsbolag tillträdda efter 30 juni 2021

Efter 30 juni 2021 har Logistea förvärvat och tillträtt ytterligare sex fastigheter; Borås Vindan 1, Kungsbacka Duvehed 2:51, Partille Ugglum 7:310, Kungälv Tråget 3, Falkenberg Elektrikern 1 och 4 (”**Göteborgfastigheterna**”). Förvärven skedde genom att Logistea förvärvade dotterbolag innehållande de aktuella fastigheterna. Tre av bolagen är nybildade och hade ingen verksamhet under perioden 1 januari - 30 juni 2021 och påverkar därmed inte proformaresultaträkningen. De två andra, Logistea Vindan 1 AB och Falksmedjan Handelsbolag, räknas i proformaräkningen som om de förvärvades 1 januari 2021 och ägdes på balansdagen 30 juni 2021. Respektive balansräkning per 30 juni 2021 konsolideras in i proformaräkningen. Resultaträkningen tar hänsyn till eventuella justeringar av ytterligare räntekostnader Koncernen hade haft om bolagen tillträddes 1 januari. Resultatet tar även hänsyn till återföringarna av de avskrivningar som återläggs enligt IFRS 13 och uppskjuten skatt på återföringen adderas till skattekostnaderna.

Utöver nämnda fastigheter i föregående stycke tecknade Logistea den 22 oktober 2021 avtal om förvärv av ytterligare sju fastigheter vilka tillträddes den 29 oktober 2021; Kristinehamn Turbinen 2, Kristinehamn Norra Höja 3:3, Karlskoga Kilsta 3:136, Karlskoga Bofors 1:46, Karlskoga Bofors 1:47, Karlskoga Bofors 1:48 samt Kristinehamn Mjölnaren 2 (”**Kristinehamn- och Karlskogafastigheterna**”). Förvärven skedde genom att Logistea förvärvade dotterbolag innehållande fastigheterna. Samtliga fastigheter paketerades in i nystartade bolag inför tillträdet, vilket innebär att bolagen inte har haft någon verksamhet under perioden 1 januari – 30 juni. Respektive balansräkning per 30 juni 2021 konsolideras in i proformaräkningen. Resultaträkningen tar hänsyn till eventuella justeringar av ytterligare räntekostnader Koncernen hade haft om tillträdet skett 1 januari.

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

1 januari – 30 juni 2021 (TSEK)

TSEK	**Koncernen**	Utdelning av aktier i WRSD[1)]	Förvärvade fastighets-bolag H1 2021[2)]	Göteborg-fastigheterna[3)]	Kristinehamn- och Karlskoga-fastigheterna[4)]	**Proforma Koncernen**
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning	115 450	-114 984				466
Hyresintäkter	35 024		6 270	6 248		47 543
Övriga rörelseintäkter	1 817	-515				1 301
Summa rörelsens intäkter	**152 291**	**-115 499**	**6 270**	**6 248**	**0**	**49 310**
Rörelsens kostnader						
Handelsvaror	-38 607	38 556				-51
Övriga externa kostnader	-71 902	55 161	-2 529	-2 753		-22 023
Personalkostnader	-28 953	22 902				-6 051
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 237	904				-3 333
Övriga rörelsekostnader	-935	-174				-1 109
Summa rörelsens kostnader	**-144 634**	**117 349**	**-2 529**	**-2 753**	**0**	**-32 566**
Rörelseresultat	**7 657**	**1 850**	**3 741**	**3 495**	**0**	**16 744**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	104 809			6 739		111 548
Resultat från finansiella poster						
Finansiella intäkter	148	-15				133
Finansiella kostnader	-8 816	185	-591[2)]	-830	-3 923	-13 975
Resultat efter finansiella poster	**103 799**	**2 020**	**3 150**	**9 404**	**-3 923**	**114 450**
Skatt	-25 222		-603[2)]	-2 068[3)]		-27 893
Periodens resultat	**78 577**	**2 020**	**2 548**	**7 336**	**-3 923**	**86 558**

PROFORMABALANSRÄKNING

Per den 30 juni 2021 (TSEK)

TSEK	**Koncernen**	Förvärv av WRSD[5)]	Omklassi-ficering av WRSD[6)]	Utdelning av aktier i WRSD[7)]	Göteborg-fastigheterna[8)]	Kristinehamn- och Karlskoga-fastigheterna[9)]	**Proforma Koncernen**
TILLGÅNGAR							
Anläggningstillgångar							
Goodwill		128 361	-128 361				0
Immateriella anläggningstillgångar		820	-820				0
Förvaltningsfastigheter	1 279 268				137 261	402 600	1 819 129
Övriga materiella anläggningstillgångar	4 610	441	-441				4 610
Finansiella anläggningstillgångar	2 236						2 236
Summa anläggningstillgångar	**1 286 115**	**129 622**	**-129 622**	**0**	**137 261**	**402 600**	**1 825 976**
Omsättningstillgångar							
Varulager	2	756	-756				2
Förskott till leverantör	403						403
Kundfordringar	2 286				5		2 291
Kortfristiga fordringar	17 776	4 363	-4 363		346		18 122
Likvida medel	23 185	8 542	-8 542		-56 255	-39 609	-72 680
Summa omsättningstillgångar	**43 651**	**13 660**	**-13 660**	**0**	**-55 904**	**-39 609**	**-51 863**
Tillgångar identifierade för försäljning/utdelning	106 986		143 283	-250 269[7)]			0
Summa tillgångar	**1 436 752**	**143 283**	**0**	**-250 269**	**81 357**	**362 991**	**1 774 113**
EGET KAPITAL OCH SKULDER							
Aktiekapital	76 658					3 120	79 778
Överkursfond/övrigt tillskjutet kapital	601 863	49 011		-49 011		99 478	701 341
Balanserat resultat	-133 276			-54 347			-187 623
Periodens resultat	78 577						78 577
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**623 821**	**49 011**	**0**	**-103 358[7)]**	**0**	**102 598**	**672 072**
Innehav utan bestämmande inflytande		93 151		-93 151[7)]			0
Summa eget kapital	**623 821**	**142 162**	**0**	**-196 508[7)]**	**0**	**102 598**	**672 072**
Uppskjuten skatt	36 724						36 724
Långfristiga skulder	648 516				78 731	253 848	981 095
Kortfristiga skulder	75 052	1 121	-1 121		2 625	6 545	84 222
Skulder identifierade för försäljning/utdelning	52 640		1 121	-53 761[7)]			0
Summa eget kapital och skulder	**1 436 752**	**143 283**	**0**	**-250 269**	**81 357**	**362 991**	**1 774 113**

NOTER

1) *Utdelning av aktierna i WRSD*
Styrelsen i Logistea har föreslagit en utdelning av modeverksamheten, vilket även röstades genom på en extra bolagsstämma 22 oktober 2021. I proformaresultatet har justering av intäkter och kostnader hänförliga till modeverksamheten eliminerats för att illustrera effekten som om utdelningen skedde den 1 januari. Justeringen är av engångskaraktär.

2) *Förvärvade fastighetsbolag H1 2021*
Under perioden 1 januari - 30 juni 2021 förvärvade Logistea fastigheterna Båstad Troentorp 1:88, Båstad Troentorp 1:76, Båstad Skummeslöv 30:30, Borås Rotorn 4, Borås Tappen 1, Borås Källbäcksryd 1:400 samt Varberg Smedjan 2. I proformaresultaträkningen har hyresintäkter och driftskostnader relaterade till perioden innan tillträdet lagts till för att illustrera effekten som om fastigheterna förvärvades den 1 januari 2021. Därutöver har effekter för uppskjuten skatt för skillnader mellan bokförda och skattemässig restvärden adderats under skatt och räntekostnader för längre låneperioder adderats under finansiella kostnader. Justeringen är av återkommande karaktär.

3) *Göteborgfastigheterna*
Under perioden 1 januari - 30 juni 2021 offentliggjorde Logistea information om förvärv av ytterligare sex fastigheter. Resultateffekter från förvärv av fastigheter som ännu inte tillträtts men där Logistea ingått bindande avtal räknats om som om de tillträddes den 1 januari 2021. Därutöver har effekter för uppskjuten skatt på orealiserad värdeförändring samt skillnader mellan bokförda och skattemässiga restvärden adderats under skatt. Räntekostnader räknas som om krediter hänförliga till förvärvet togs upp på tillträdesdagen den 1 januari 2021. Den justerade balansräkningen för dessa bolag adderas till balansräkningen. Justeringen är av återkommande karaktär.

4) *Kristinehamn- och Karlskogafastigheterna*
Under perioden 1 juli - 31 oktober 2021 offentliggjorde Logistea information om förvärv av ytterligare sju fastigheter. Resultateffekter från förvärv av fastigheter som ännu inte tillträtts men där Logistea ingått bindande avtal har räknats om som om de tillträddes den 1 januari 2021. Därutöver har effekter för uppskjuten skatt på eventuell orealiserad värdeförändring samt skillnader mellan bokförda och skattemässiga restvärden adderats under skatt. Räntekostnader räknas som om krediter hänförliga till förvärvet togs upp på tillträdesdagen den 1 januari 2021. Justeringen är av återkommande karaktär.

5) *Förvärv av aktierna i WRSD*
Den 26 mars offentliggjorde Logistea att Modeverksamheten som bedrivs i Odd Molly Sverige AB samt Used By International AB avyttrats till We Are SpinDye AB (WRSD). Som ersättning skulle Logistea erhålla 7 769 718 nyemitterade aktier i WRSD. De aktierna motsvarar 52,6% av det totala antalet utestående aktier i WRSD vilket innebär att transaktionen bedöms utgöra ett omvänt rörelseförvärv. Redovisningstekniskt innebär det att förvärvsanalysen ska upprättas med utgångspunkt att Odd Molly Sverige AB utgör moderbolag och är den som förvärvar WRSD. Logistea tillträdde aktierna den 1 juli 2021. Proformajusteringen illustrerar transaktionen som om den genomfördes den 30 juni 2021.

6) *Omklassificering av aktierna i WRSD*
I samband med att förvärvet offentliggjordes meddelade Logistea avsikten att dela ut innehavet i WRSD till Logisteas aktieägare. I proformabalansräkningen har samtliga förvärvade nettotillgångar omklassificerats till tillgångar respektive skulder identifierade för utdelning.

7) *Utdelning av aktierna i WRSD*

Nettotillgångarna bestående av tillgångar och skulder identifierade för utdelning, 250,3 MSEK respektive 53,8 MSEK, kommer i samband med verkställande av utdelningen att elimineras från balansräkningen. Justeringen illustrerar effekten av hur balansräkningen i Koncernen hade påverkats om utdelningen genomförts den 30 juni 2021. Nettoeffekten i Koncernens totala eget kapital uppgår till 196,5 MSEK varav 103,4 MSEK minskar eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare och 93,2 MSEK minskar innehav utan bestämmande inflytande.

8) *Göteborgfastigheterna*

Under perioden 1 januari - 30 juni 2021 offentliggjorde Logistea information om förvärv av ytterligare sex fastigheter. Balansräkningen har justerats för att illustrera effekten som om förvärv av fastigheter som ännu inte tillträtts men där Logistea ingått bindande avtal räknats om som om de tillträddes den 30 juni 2021.

9) *Kristinehamn- och Karlskogafastigheterna*

Under perioden 1 juli - 31 oktober 2021 offentliggjorde Logistea information om förvärv av ytterligare sju fastigheter. Balansräkningen har justerats för att illustrera effekten som om förvärv av fastigheter som ännu inte tillträtts men där Logistea ingått bindande avtal har räknats om som om de tillträddes den 30 juni 2021.

REVISORS RAPPORT 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 proformabalansräkningen per 2021-06-30 och proformaresultaträkningen för sexmånadersperioden fram till 2021-06-30 och tillhörande noter som återfinns på sidorna 37-40 i det prospekt som är utfärdat av bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen beskrivs på sidorna 34-36.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av förvärvet av We aRe Spin Dye (WRSD) AB (publ), den efterföljande utdelningen av modeverksamheten som omfattar dotterbolagen WeaReSpinDye AB, Odd Molly Sverige AB och Used By International AB, förvärven av Logistea Troentorp 1:88 AB, Logistea Troentorp 1:76 AB, Logistea Skummeslöv 30:30 AB, Logistea Tappen 1 AB, Logistea Rotorn 4 AB, Logistea Källbäcksryd 1:400 AB samt Logistea Smedjan 2 AB och de avtalade förvärven av Logistea Tråget 3 AB, Logistea Duvehed 2:51 AB, Logistea Ugglum 7:130 AB, Logistea Vindan 1 AB, Logistea Turbinen 2 AB, Logistea Norra Höja AB, Logistea Kilsta 3:136 AB, Logistea Bofors 1:46-48 AB samt Falksmedjan Handelsbolag på bolagets finansiella ställning per 2021-06-30 och bolagets finansiella resultat för sexmånadersperioden fram till 2021-06-30 som om förvärven samt utdelningen hade ägt rum 2021-06-30 respektive 2021-01-01.

Som del av processen har information om bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från bolagets finansiella rapporter för den period som slutade 2021-06-30, om vilka ingen revisors rapport eller rapport om en översiktlig granskning har publicerats.

Som en del av processen har information om de förvärvade bolagens och de avtalade förvärvade bolagens finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från de förvärvade bolagens och de avtalade förvärvade bolagens finansiella rapporter för den period som slutade 2021-06-30, 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 kvalitetskontroll

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 ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och 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 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 för händelsen eller transaktionen per den 1 januari respektive 30 juni 2021 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 22 november 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tobias Stråle
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Sandra Lindvall
Auktoriserad revisor

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

STYRELSEN

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

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

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

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

Patrik Tillman
(född 1965)

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

Aktieinnehav i Logistea: 3 179 696 Stam A aktier och 31 796 960 Stam B aktier genom bolag samt 17 776 Stam A aktier och 177 760 Stam B aktier via närstående.

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

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

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

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

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

Fredrik Palm
(född 1969)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2021.

Aktieinnehav i Logistea: Inget innehav.

Utbildning: Byggnadsingenjör.

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

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

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

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

Caroline Thagesson
(född 1980)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2021.

Aktieinnehav i Logistea: 8 200 Stam A aktier samt 82 000 Stam B aktier privat och 3 865 828 Stam A aktier samt 38 658 280 Stam B aktier via närstående.

Utbildning: Fil.kand i fastighetsvetenskap från Malmö Högskola.

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

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

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

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

Johan Mark
(född 1974)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2019.

Aktieinnehav i Logistea: 23 333 Stam A aktier och .233 330 Stam B aktier.

Utbildning: Civilekonom, Karlstads universitet.

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

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

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

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

Sanja Batljan
(född 1967)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2021.

Aktieinnehav i Logistea: 20 038 511 Stam A aktier och 200 385 110 Stam B aktier via närståendes indirekta innehav.

Utbildning: Civilekonom, Master of Finance.

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

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

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

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

Bengt Kjell
(född 1954)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2021.

Aktieinnehav i Logistea: 500 000 Stam A aktier och 5 000 000 Stam B aktier via närståendes indirekta innehav. Bengt Kjell har även 1 500 000 aktieoptioner för Stam A aktier, utställda av en av Bolagets större aktieägare.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms Handelshögskola.

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

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

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

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

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE SAMT KONSULTER

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

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

Jennie Högstedt Björk
(född 1975)

Befattning: Extern VD sedan 2018.

Aktieinnehav i Logistea: 17 766 Stam A aktier samt 177 660 Stam B aktier privat och 42 779 Stam A aktier och 427 790 Stam B aktier via närstående.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet.

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

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

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

Philip Löfgren
(född 1990)

Befattning: CFO sedan 2021.

Aktieinnehav i Logistea: 750 000 Stam A aktier och 7 500 000 Stam B aktier (privat samt via bolag) och 3 827 Stam A aktier samt 38 270 Stam B aktier genom närstående.

Utbildning: Kandidatexamen i Företagsekonomi, Stockholms Universitet.

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

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

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

Tobias Lövstedt
(född 1989)

Befattning: COO sedan 2021.

Aktieinnehav i Logistea: 286 483 Stam A aktier och 2 864 830 Stam B aktier, privat och genom bolag.

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

Erfarenhet: Tobias Lövstedt tillträdde 2020 som finansieringsansvarig och del i ledningsgruppen för Logistea. Tobias Lövstedt är sedan 2021 COO. Tobias Lövstedt har tidigare arbetat på bland annat Jernhusen, Proveloper samt

Samhällsbyggnadsbolaget och har lång och gedigen erfarenhet från att jobba med fastighetsutveckling och finansiering.

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

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

Ann-Charlotte Johansson
(född 1968)

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

Aktieinnehav i Logistea: Inget aktieinnehav.

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

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

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

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

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

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

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

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

Utöver vad som anges ovan har ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterat mål, (ii) varit ställföreträdare i bolag som försatts i konkurs eller likvidation eller genomgått företagsrekonstruktion, (iii) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för brott av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

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

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

REVISORER

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

2019

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

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

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

- Elin Ryer var vid tidpunkten för överlåtelsen styrelseledamot i Logistea och VD i Used A Porter International AB. Jakob Ryer är gift med Elin Ryer. Elin Ryer och Jakob Ryer var vid tidpunkten för transaktionen indirekta aktieägare i Used By genom bolaget Nes Capital AB. I samband med transaktionen överlät Nes Capital AB 2 145 745 aktier i Used By för vilket bolaget erhöll 476 833 aktier i Logistea, motsvarande ett värde om 2,1 MSEK.
- A.T.V Holding Aktiebolag (A.T.V) var vid tidpunkten för överlåtelsen en av Logisteas större aktieägare och är ett närstående bolag till Christer Anderson, som vid tidpunkten för överlåtelsen var styrelseledamot i Used By. A.T.V var även aktieägare i Used By. I samband med transaktionen överlät A.T.V 3 713 892 aktier i Used By för vilket A.T.V erhöll 825 310 aktier i Logistea, motsvarande ett värde om 3,7 MSEK.
- Kattvik Financial Services AB (Kattvik) är en av Logisteas större aktieägare och är ett närstående bolag till Logisteas styrelseordförande Patrik Tillman. Kattvik var även aktieägare i Used By. I samband med transaktionen överlät Kattvik 417 000 aktier i Used By för vilket Kattvik erhöll 92 667 aktier i Logistea, motsvarande ett värde om 0,4 MSEK.

Syftet med apportemissionen var att möjliggöra förvärvet av Used By.

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

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

2020

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

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

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

2021

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

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

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEINFORMATION

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

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

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

VISSA RÄTTIGHETER KOPPLADE TILL AKTIERNA

Bolagsstämma

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

Rösträtt

Stam A aktie medför en (1) röst och Stam B aktie, Stam D aktie samt preferensaktie medför vardera en tiondels (1/10) röst. Vid tidpunkten för denna Bolagsbeskrivning har endast Stam A aktier 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 rätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp motsvarande summan av 400 SEK plus eventuellt innestående belopp för det fall tidigare vinstutdelning understigit den vinstutdelning per preferensaktie som följer av bolagsordningen, innan utskiftning sker till ägarna av stamaktier. Därefter ska samtliga stamaktier medföra lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar. Stam D aktie ska dock endast ha rätt till maximalt 31 SEK per aktie. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel. Bolaget har inte emitterat några Stam D aktie eller preferensaktier per dagen för Prospektet.

Rätt till vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av 35 SEK per aktie med kvartalsvis utbetalning om 8,75 SEK per aktie, på sätt som närmare föreskrivs i bolagsordningen. Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigande 35 SEK per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utbetalningsbara medel också erhålla innestående

belopp beräknat på sätt som framgår av bolagsordningen, innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning. Bolaget har inte emitterat preferensaktier per dagen för Prospektet.

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

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

Rätt till utdelning förfaller i enlighet med normala preskriptionstider (tio år). Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för eventuella restriktioner som införts av banker eller clearingsystem i relevant jurisdiktion sker utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. Aktieägare som inte är skatteskyldiga i Sverige är dock normalt föremål för svensk kupongskatt. Se avsnittet ”Vissa skattefrågor” nedan för mer information rörande reavinstskatt.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

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

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

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

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

Inlösen och omvandlingsförbehåll

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

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

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

Information om offentliga uppköps-erbjudanden och inlösen av minoritetsaktier

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

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

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

Handel i Stam A aktie och Stam B aktie

Bolaget har emitterat Stam A aktier och Stam B aktier. Bolaget har inte gett ut några andra aktieslag. Stam A aktierna och Stam B aktierna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Stam A aktierna har kortnamnet LOGI A och ISIN-koden är SE0002017657. Stam B aktierna har kortnamnet LOGI B och ISIN-koden är SE0017083207.

De 62 400 000 nyemitterade Stam B aktierna som avses i detta Prospekt är föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm.

BEFINTLIGA BEMYNDIGANDEN

Årsstämma 7 maj 2021

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

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

Extra bolagsstämma 22 oktober 2021

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

STÖRRE AKTIEÄGARE

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

Per dagen för Prospektet har Bolaget emitterat Stam A aktier, vilka medför en (1) röst samt Stam B aktier, vilka medför en tiondels röst (1/10). Ilija Batljan, direkt och via bolag, är Bolagets största aktieägare med cirka 25,1 procent av kapitalet och cirka 25,1 procent av antalet röster i Bolaget. På grund av sitt stora ägande kan Ilija Batljan utöva ett betydande inflytande över Logistea i vissa frågor, exempelvis val till styrelsen. För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget tillämpliga regler för bolagsstyrning, vilka återfinns i bland annat svensk kod för bolagsstyrning, aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Genom att följa sådana regler säkerställer Bolaget att en god bolagsstyrning upprätthålls där ansvaret tydligt fördelas mellan ägare, styrelse och ledning.

I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktigt innehav (s.k. flaggning) fem procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier. Stam A aktie medför en (1) röst och Stam B medför en tiondels (1/10) röst.

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

Bolagets största ägare

Ägare	Stam A aktier	Stam B aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Ilija Batljan direkt eller via bolag	20 038 511	200 385 110	25,1	25,1
Phoenix Insurance Ltd.	8 335 276	83 352 760	10,5	10,5
M2 Capital Management AB	7 987 793	79 877 930	10,0	10,0
Stefan Hansson direkt eller via bolag	5 123 252	51 232 520	6,4	6,4
Trenäs Förvalting AB	3 941 828	39 418 280	4,9	4,9
Kattvik Financial Services AB	3 179 696	31 796 960	4,0	4,0
A.T.V. Holding AB	2 757 077	27 570 770	3,5	3,5
Nirvana Invest AB	2 506 000	25 060 000	3,1	3,1
Avere Fastigheter AB	2 442 000	24 420 000	3,1	3,1
Rolf och Annika Alexander direkt och via bolag	2 393 522	23 935 220	3,0	3,0
Totalt 10 största aktieägare	**58 704 955**	**587 049 550**	**73,6**	**73,6**
Övriga	21 031 645	210 316 450	24,6	24,6]
Total	**79 736 600**	**797 366 000**	**100,0**	**100,0**

Källa: Euroclear och aktieägarna själva

AKTIEÄGARAVTAL

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

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARING

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

UTDELNINGSPOLICY OCH UTDELNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 2020

Allmänt

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

Utdelningspolicy

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

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

Utdelning enligt svensk lag

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

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

Utbetalning av utdelning

Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear, men kan avse annat än kontanter (sakutdelning). Rätt till utdelning har den som vid av bolagsstämman fastställd avstämningsdag är registrerad som

ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Sådan avstämningsdag får inte infalla senare än dagen före nästkommande årsstämma. Om aktieägaren inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på utdelningsbeloppet mot Logistea och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Logistea.

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

INCITAMENTSPROGRAM

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

Teckningsoptionerna ges ut vederlagsfritt. Varje teckningsoption ska ge innehavaren rätt till teckning av en (1) Stam B aktie i bolaget under tiden från och med den 1 december 2025 till och med den 15 december 2025. Stämman beslutade också att godkänna att Dotterbolaget får överlåta högst 4 180 000 teckningsoptioner i bolaget av serie 2021/2025 till befintliga och kommande ledande befattningshavare, nyckelpersoner och anställda i bolaget (”**Deltagarna**”), eller på annat sätt förfoga över teckningsoptionerna för att säkerställa åtagandena i anledning av Incitamentsprogram 2021/2025.

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

Det maximala antalet tillkommande Stam B aktier beräknas uppgå till högst 4 180000 stycken motsvarande ca 4,55 procent av det totala antalet aktier i bolaget och 2,55 procent av det totala antalet röster i bolaget, vilket motsvarar 4,98 procent av det totala antalet Stam B aktier i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 2 090 000 kronor.

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

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

INFORMATION OM PROSPEKTET

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 (Prospektförordningen). Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så motto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Detta Prospekt har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen.

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

Prospektet har upprättats med anledning av upptagande till handel av 62 400 000 nya Stam B aktier i Logistea AB (publ) på Nasdaq Stockholm emitterade genom kvittningsemission. De nyemitterade Stam B aktierna är föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm, en reglerad marknad. Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Logistea, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion.

KOSTNADER FÖR EMISSION AV OCH UPPTAGANDE TILL HANDEL AV EMITTERADE AKTIER

Kostnaderna för upptagande till handel av de emitterade aktierna på Nasdaq Stockholm uppgår till cirka 0,5 MSEK och är främst hänförliga till finansiell och juridisk rådgivning, ansökningsavgifter och kostnader relaterade till upprättande av Prospekt.

ALLMÄN BOLAGS- OCH KONCERNINFORMATION

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

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

Koncernstruktur och dotterbolag

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

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

Dotterbolag	Org.nr
Logistea Kristianstad AB	556793-0739
Logistea Småland Fastigheter AB	559157-9817
Logistea Vaggeryd AB	559172-9693
Logistea Flahult 77:1 AB	559156-2540
Logistea Gänget 11 AB	559184-2231
Logistea Viran 8 AB	556715-3902
Logistea Grundstenen 7 AB	559260-7138
Logistea Räveskalla AB	559132-1996
Logistea Vindrosen 4 AB	559079-2940
Logistea Vindbryggan AB	559106-5478
Logistea Vindtunneln 3 AB	559132-1434
Vaggeryd Logistikpark AB	556972-0385
Logistea Runen 18 AB	559195-7682
Logistea Skummeslöv 30:30 AB	559012-6222
Logistea Troentorp 1:88 AB	556588-8699
Logistea Troentorp 1:76 AB	556660-1828
Logistea Rotorn 4 AB	556609-9866
Logistea Tappen 1 AB	556519-4155
Logistea Källbäcksryd 1:400 AB	556735-6281
Logistea Förvaltning AB	559308-0657
Logistea Lagerhusen Selfstorage AB	559300-7155
Logistea Smedjan 2 AB	559043-2224
Fastighets AB Fåglabäck	559308-9716
OM Elektrikern 1 Fastighets AB	559321-4405
Logistea Vindan 1 AB	556705-2906
Logistea Duvehed 2:51 AB	559313-6103
Logistea Ugglum 7:130 AB	556593-1382
Logistea Tråget 3 AB	559313-6061
Logistea Bofors 1:46-48 AB	559338-0214
Logistea Kilsta 3:136 AB	559338-0198
Logistea Norra Höja 3:3 AB	559338-0206
Logistea Turbinen 2 AB	559338-0065

VÄSENTLIGA AVTAL

Fastighetsförvärv och fastighetsöverlåtelser

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

Finansiella avtal

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

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

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

Obligationer

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

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 Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Se även *Risker relaterade till tvister* i avsnittet *Riskfaktorer*.

LAGSTADGADE OFFENTLIGGÖRANDEN

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

Offentliggjorda finansiella rapporter

- Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2020, vilken publicerades den 23 oktober 2020

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

Offentliggjord information rörande förvärv

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

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

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

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

Offentliggjord information rörande avtal

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

Logistea offentliggjorde den 22 december 2020 att Logistea den 21 december 2020 har ingått avsiktsförklaring om att förvärva tre lager- och logistikfastigheter i södra Sverige med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 52,5 MSEK. Fastighetsbestånden genererar årliga hyresintäkter om cirka 6,0 MSEK med ett driftnetto om cirka 4,7 MSEK. I

förvärvet ingår även en framgångsrik self storage-verksamhet som Logistea planerar att expandera under nuvarande ägares regi som ett självständigt affärsområde inom Logisteas fastighetsverksamhet. Köpeskillingen uppgår till cirka 45 MSEK. Logistea avser betala köpeskillingen genom en riktad emission av högst 1 437 500 nya stamaktier till kursen 16 SEK per aktie samt genom banklån och säljarreverser.

Logistea offentliggjorde den 6 april 2021 att Logistea ingått avsiktsförklaring med en ledande e-handelsaktör om förvärv av aktörens nuvarande huvudlager i Borås för ett underliggande fastighetsvärde på 63 MSEK och en existerande uthyrningsbar yta på 12 700 kvadratmeter. Logistea avser därutöver uppföra en tillbyggnad av ny modern logistikanläggning i anslutning till existerande fastighet om cirka 8 400 kvadratmeter till aktören vilket ger en total uthyrningsbar yta om cirka 21 100 kvadratmeter. Efter genomförd tillbyggnad förväntas fastigheten ha en årshyra på omkring 12,5 MSEK, varav aktören hyr största delen under ett så kallat triple net avtal med en löptid om 12 år och planerad inflyttning under första halvåret 2022.

Logistea offentliggjorde den 1 juni 2021 att tillträdesdatum för försäljningen av dotterbolaget Odd Molly Sverige AB har fastslagits till den 1 juli 2021.

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

Offentliggjord information rörande bolagshändelser

Den 26 januari 2021 offentliggjorde Logistea att Bolagets Vice VD och CFO Johanna Palm har informerat styrelse och VD att hon önskar lämna sin position i Bolaget för nytt uppdrag.

Den 26 mars 2021 offentliggjorde Logistea att Bolaget renodlar verksamheten till att fullt ut fokuseras på fastigheter inom lager och logistik samt att modeverksamheten förvärvas av We aRe Spin Dye (WRSD) AB (”WRSD”). WRSD förvärvar 100 procent av aktierna i Logisteas dotterbolag Odd Molly Sverige AB, vilket innehåller Bolagets modeverksamhet, inklusive Used By International AB. Som vederlag i transaktionen erhåller Logistea nyemitterade aktier i WRSD och Bolaget kommer efter transaktionen ha ett innehav i WRSD motsvarande 53 procent. Innehavet i WRSD avser Logistea dela ut till existerande aktieägare under tredje kvartalet 2021.

Den 5 maj 2021 offentliggör Logistea en uppdatering kring renodling av verksamheten i Bolaget. Med anledning av de transaktioner som offentliggjordes den 26 maj kommer Logistea ha genomgått en så kallad genomgripande förändring enligt Nasdaq Stockholms regelverk. Mot denna bakgrund kommer Nasdaq Stockholm genomföra en granskning av Logistea i syfte att säkerställa att Bolaget uppfyller tillämpliga noteringsgrav. Granskningen ska utföras innan sakutdelning av aktierna i WRSD utförs. Avsikten är som tidigare meddelats att dela ut WRSD-aktierna under det tredje kvartalet 2021 och därigenom slutföra transaktionerna och renodlingen av verksamheten. Under tiden granskningen genomförs kan Nasdaq Stockholm enligt regelverket besluta om observationsstatus avseende Logistea.

Logistea offentliggjorde den 7 juni 2021 att Bolaget har anställt Philip Löfgren som ny CFO i Bolaget. Philip Löfgren efterträder Johanna Palm och tillträder sin tjänst den 7 juni 2021.

Logistea offentliggjorde den 17 september 2021 att Bolaget erhållit Nasdaq Stockholms godkännande efter förnyad börsgranskning. Granskningen genomfördes mot bakgrund av att Nasdaq Stockholm bedömt att Logistea, genom att

renodla sin verksamhet till att bli ett fastighetsbolag inriktat på lager- och logistikfastigheter samt avyttrat modeverksamheten, genomgått en ”genomgripande förändring” enligt Nasdaqs regelverk. Mot bakgrund av Nasdaqs godkännande avser Logistea att kalla till extra bolagstämma i syfte att dela ut aktierna i We aRe SpinDye (”WRSD”) under hösten 2021.

Den 20 september 2021 offentliggör Logistea att Bolaget rekryterar Niklas Zuckerman som ny VD och Anders Nordvall som ny vice VD samt transaktionschef. Niklas Zuckerman och Anders Nordvall tillträder sina nya roller senast under december 2021.

Den 23 september 2021 offentliggör Logistea att Bolaget överväger att emittera ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån i svenska kronor. Logistea har mandaterat Nordea Bank AB och Swedbank AB (publ) som joint bookrunners för att undersöka möjligheten att emittera ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om upp till 500 MSEK under ett ramverk om 1 000 MSEK, med rörlig ränta och en löptid om tre år. Emissionslikviden från den tilltänka obligationsemissionen kommer att användas i enlighet med Logisteas gröna finansiella ramverk, vilket innebär finansiering eller refinansiering av gröna och energieffektiva byggnader samt investeringar i energieffektivisering såsom solpaneler.

Den 22 oktober 2021 offentliggjorde Logistea att avstämningsdagen avseende utdelning av Bolagets samtlig aktier i WRSD har fastställts till den 26 oktober 2021 samt att utbetalning av utdelningen påbörjas den 1 november 2021.

Logistea offentliggjorde den 15 november 2021 finansiell information avseende Bolagets kapitalstruktur för tredje kvartalet 2021. Offentliggörandet tidigarelades mot bakgrund av regulatoriska krav som anger att finansiell information rörande kapitalstruktur inte får vara äldre än 90 dagar vid offentliggörande av prospekt. Bolaget offentliggjorde ett prospekt samma dag.

RÅDGIVARE M.M.

Walthon Advokater AB är Logisteas legala rådgivare i samband med upprättandet av detta Prospekt. Walthon Advokater AB tillhandahåller från tid till annan legala tjänster åt Logistea för vilka de erhållit och kan komma att erhålla ersättning. Walthon Advokater AB inte något väsentligt motstående intresse i upptagande till handel och kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med upptagande till handel.

VIKTIG INFORMATION OM BESKATTNING

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

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

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

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

januari – 30 juni 2021. Logisteas delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021 har varken översiktligt granskats eller reviderats Logisteas revisor.

Följande räkenskaper införlivas i Prospektet genom hänvisning.

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

Dokumenten 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 INSPEKTION

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

VÄRDERINGSINTYG

Nedanstående värderingsintyg avseende Logisteas fastigheter Bofors 1:46, Bofors 1:47, Borfors 1:48, Kilsta 3:136, Norra Höja 3:3 och Turbinen 2 har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän. Fastigheten Mjölnaren 2 räknas ihop med Turbinen 2 och anges således inte separat i värderingsintyget. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att värdringsintyget utfärdades.

Värderingsintyget har utfärdats av Newsec Advice AB med adress Stureplan 3, 111 45 Stockholm. Värderingsmannen har samtyckt till att värderingsintyget 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.

Logisteas värdering av dessa fastigheter enligt proformaredovisning per den 30 juni 2021 uppgår till 402,6 MSEK. Motsvarande värde enligt värderingsintygen uppgår till 402,6 MSEK, det vill säga en avvikelse om 0,0 MSEK. Fastighetsvärderingar är i allmänhet föremål för osäkerhetsintervall om 5-10 procent, det vill säga den osäkerhet som finns i de antaganden och beräkningar som gjorts i samband med värderingarna. Det är Logisteas bedömning att nämnda avvikelse om 0,0 MSEK kronor ryms väl inom detta osäkerhetsintervall.

Newsec Advice AB

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

Statement regarding market value assessment

Purpose and client

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

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

Valuation objects

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

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

The properties are listed below:

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

Financial data

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

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

Value assessment

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

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

Compliance with valuation standards

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

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

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

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

Final assessment

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

Stockholm 2021-10-11

Newsec Advice AB

John Eriksson

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

SAMHÄLLSBYGGARNA

GENERAL TERMS AND CONDITIONS FOR VALUATION REPORTS

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

1 Scope of the valuation report

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

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

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

2 Assumptions for the valuation report

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

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

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

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

3 Environmental matters

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

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

4 Inspection, technical condition

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

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

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

5 Liability

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

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

6 Validity of the valuation report

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

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

7 Use of the valuation report

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

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

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

DEFINITIONER

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

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

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

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

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

”T”, ”M” avser tusen, miljoner

ADRESSER

BOLAGET

Logistea AB (publ)

Kornhamnstorg 6

111 27 Stockholm

Tel +46 8 522 285 00

www.logistea.se

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Walthon Advokater AB

Stureplan 4a

114 35 Stockholm

BOLAGETS REVISOR

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Torsgatan 21

113 21 Stockholm

VÄRDEPAPPERSCENTRAL

Euroclear Sweden AB

Regeringsgatan 65

Box 7822, 103 97 Stockholm