



INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I LOGISTEA AB (PUBL)

Notera att teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde.

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

- utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna nya aktier senast den 12 april 2022, eller
- avyttra de erhållna teckningsrätterna som inte avses utnyttjas för teckning av nya aktier senast den 7 april 2022.

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

Distribution av detta prospekt är föremål för begränsningar i vissa jurisdiktioner, se "Viktig information".

Viktig information

För definitioner av vissa termer som används i detta prospekt, se "Vissa definitioner" på sida 61.

Detta prospekt har upprättats med anledning av den förestående nyemissionen i Logistea AB (publ), org. nr 556627-6241, ("**Logistea**" eller "**Bolaget**"), om 1 594 732 Stam A aktier och 17 833 401 Stam B aktier som emitteras med företrädesrätt för befintliga aktieägare ("**Företrädesemissionen**" eller "**Erbjudandet**").

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

För prospektet och Erbjudandet enligt prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av prospektet, Företrädesemissionen och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

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

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

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

Information till investerare i USA

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

Framåtriktad information

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

Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller marknadsinformation och branschprognoser hänförlig till Logisteas verksamhet vilka inhämtats från tredje part. Även om Logistea anser att dessa källor är tillförlitliga och informationen har återgivits korrekt i prospektet, har Logistea inte oberoende verifierat informationen varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Logistea har korrekt återgivit sådan tredjepartsinformation och, såvitt Logisteas styrelse känner till och kan utrona, 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.



Logistea är ett fastighetsbolag inom lager, logistik och lätt industri

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Risikfaktorer	13
Inbjudan till teckning av aktier i logistea	19
Bakgrund och motiv	20
Villkor och anvisningar	22
Verksamhetsbeskrivning	27
Marknadsöversikt	33
Kapitalstruktur och annan finansiell information	36
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	39
Aktiekapital och ägarförhållanden	46
Legala frågor och kompletterande information	49
Värderingsintyg	54
Definitioner	61
Adresser	61

Erbjudandet i sammandrag

Företrädesrätt

För varje befintlig Stam A respektive Stam B aktie som innehas på avstämningsdagen erhåller innehavaren en (1) teckningsrätt. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att teckna nya Stam A aktier respektive Stam B aktier i Logistea varvid fem (5) teckningsrätter av Stam A respektive Stam B ger rätt till teckning av en (1) ny Stam A aktie respektive Stam B aktie.

Teckningskurs

18 kronor per Stam A respektive Stam B aktie.

Stam A aktien

Kortnamn: LOGI A

ISIN-kod: SE0017131329

ISIN-kod TR A: SE0017767536

ISIN-kod BTA A: SE0017767544

Stam B aktien

Kortnamn: LOGI B

ISIN-kod: SE0017131337

ISIN-kod TR B: SE0017767551

ISIN-kod BTA B: SE0017767569

Viktiga datum 2022

Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen	25 mars 2022
Teckningsperiod	29 mars – 12 april 2022
Handel med teckningsrätter	29 mars – 7 april 2022
Handel med BTA	29 mars – 25 april 2022
Offentliggörande av preliminärt utfall	Omkring 13 april 2022
Offentliggörande av utfall	Omkring 19 april 2022

Sammanfattning

INLEDNING OCH VARNINGAR

Värdepapperens namn och ISIN-kod

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

Emittentens namn, kontaktuppgifter och LEI-kod.

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

Uppgifter om behörig myndighet som godkänt prospektet

Prospektet har granskats och godkänts av Finansinspektionen i egenskap av behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129.

Finansinspektionen
Besöksadress: Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm
Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm,
E-post: finansinspektionen@fi.se
Hemsida: www.fi.se

Datum för godkännande

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 23 mars 2022.

Varningar

Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av prospektet i dess helhet från investerarens sida. En investerare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Om talan väcks i domstol angående informationen i prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som har lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar av den, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepappren?

Emittentens hemvist, juridiska form och lagstiftning

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

Emittentens huvudverksamhet

Logistea är ett fastighetsbolag med en affärsidé att förvärva, utveckla och äga fastigheter och byggbar mark lämpade för lager, logistik och lättare industri. Merparten av bolagets nuvarande fastighetsbestånd är beläget i mellersta och södra Sverige. Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm sedan 2010, och från och med 3 januari 2022 på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Emittentens större aktieägare

Informationen om större aktieägare är baserat på ägardata per 17 mars 2022 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 22,7 procent av kapitalet och cirka 23,7 procent av antalet röster i Bolaget. Ilija Batljan kan till följd av sitt stora innehav utöva ett betydande inflytande över Logistea i vissa frågor, exempelvis vid val till styrelsen där person som har fått flest röster anses vald.

Nedanstående tabell visar Bolagets tio största aktieägare inklusive de aktieägare som enligt Bolagets kännedom, direkt eller indirekt, har ett innehav motsvarande fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget per 17 mars 2022.

Ägare	Stam A aktier	Stam B aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Ilija Batljan direkt eller via bolag	2 005 121	20 051 218	22,7	23,7
Dragfast AB	2 130 000	2 700 000	5,0	14,2
Stefan Hansson direkt och via bolag	512 324	5 802 436	6,5	6,5
M2 Capital Management AB	68 204	8 811 059	9,1	5,6
Trenäs Förvaltning AB	394 182	2 941 828	3,4	4,1
Handelsbanken Fonder	660 863	–	0,7	3,9
Karlskoga Industrifastighets AB	–	6 240 000	6,4	3,7
Phoenix Insurance Ltd.	–	6 000 279	6,2	3,6
Avere Fastigheter AB	240 917	2 095 282	2,4	2,7
Kattvik Financial Services AB	42 466	3 179 696	3,6	2,3
Totalt 10 största aktieägare	6 054 077	58 107 798	66,1	70,2
Övriga	1 919 583	31 059 208	33,9	29,8
Total	7 973 660	89 167 006	100	100

Källa: Euroclear och aktieägarna själva

Emittentens styrelse och ledande befattningshavare

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

Namn	Befattning
Patrik Tillman	Ordförande
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
Niklas Zuckerman	Verkställande direktör
Anders Nordvall	vVD & Transaktionschef
Philip Löfgren	CFO
Tobias Lövestedt	COO
Maléne Broman	Förvaltningschef

Emittentens revisor

Bolagets revisor är sedan årsstämman 2021 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, som vid årsstämman 2021 valdes för tiden intill slutet av årsstämman 2022. Huvudansvarig revisor är Tobias Strähle (född 1977). Tobias Strähle är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s adress är 113 97 Stockholm.

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Finansiell nyckelinformation i sammandrag

Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	1 jan – 31 dec 2021	1 jan – 31 dec 2020
	Ej reviderad ¹⁾	Ej reviderad ²⁾
Hyresintäkter	93	18
Driftnetto	65	14
Förvaltningsresultat	18	4
Periodens resultat	293	2

- 1) Informationen är hämtad från Logisteas ej reviderade bokslutskommuniké för perioden januari – december 2021.
2) Informationen är hämtad från Logisteas ej reviderade bokslutskommuniké för perioden januari – december 2021, not 1, Brygga av resultaträkningen för jämförelseperioden januari – december 2020.

Koncernens rapport över finansiella ställning i sammandrag

MSEK	31 dec 2021	31 dec 2020
	Reviderad ¹⁾	Reviderad ²⁾
Förvaltningsfastigheter	2 607	887
Summa tillgångar	2 911	1 030
Summa eget kapital	1 049	470

- 1) Informationen är hämtad från Logisteas ej reviderade bokslutskommuniké för perioden januari – december 2021.
2) Informationen är hämtad från Logisteas reviderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2020.

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

MSEK	Jan – dec 2021	Jan – dec 2020
	Reviderad ¹⁾	Reviderad ²⁾
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5	-59
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-493	-57
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	658	166

- 1) Informationen är hämtad från Logisteas ej reviderade bokslutskommuniké för perioden januari – december 2021.
2) Informationen är hämtad från Logisteas reviderade finansiella rapport för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2020.

Specifika nyckelrisker för emittenten

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten

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

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

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

Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens, bland annat ifrån andra fastighetsbolag med fokus på logistik- och industrifastigheter. Koncernen konkurrerar om hyresgäster, baserat på bland annat fastighetsläge, hyresnivå, storlek, tillgänglighet och kvalitet, nöjda kunder och Koncernens renommé. Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Koncernen och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna

Risker relaterade till förändringar i värdet på Koncernens fastighetsinnehav

Koncernen äger kommersiella fastigheter. Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde och förändringarna redovisas i resultaträkningen. Fastigheterna utgör ca 89,6 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 +/- 130 mkr och efter skatt om +/- 102 mkr.

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 31 december 2021 uppgick Koncernens långfristiga räntebärande skulder till 1 514 mkr och Koncernens kortfristiga räntebärande skulder till cirka 172 mkr och under perioden 1 januari – 31 december 2021 erlades cirka 7 mkr 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.

Refinansieringsrisk

Per den 31 december 2021 var Koncernens genomsnittliga återstående kreditbindning 2,4 år. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera sina utestående skuldförpliktelser vid förfall beror på kapitalmarknadens villkor och Logisteas finansiella ställning vid tidpunkten. Om Logisteas belåningsgrad ökar 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. För det fall

Logisteas genomsnittliga ränta skulle stiga en (1) procentenhet, skulle det, baserat på lånestruktur per 31 december 2021, höja Logisteas genomsnittliga upplåningsränta med 32 procent, vilket motsvarar 9,2 mkr i årliga räntekostnader.

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 realiserats 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

Värdepapperstyp, kategori och ISIN

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

Värdepapperens valuta, valör, nominella värde, antal emitterade värdepapper

Aktierna är denominerade i svenska kronor. Logisteas registrerade aktiekapital uppgår per dagen för detta prospekt till 48 570 333 kronor, fördelat på 97 140 666 aktier, varav 7 973 660 Stam A aktier och 89 167 006 Stam B aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,5 kronor. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda.

Rättigheter förenade med värdepappren

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

Bolaget kan ge ut aktier av fyra aktieslag, Stam A 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. Per dagen för prospektet har Bolaget inte emitterat aktier av andra slag än Stam A aktier och Stam B aktier.

Om Logistea upplöses ska preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp om 400 kronor, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Upplöses Bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar. Stam D aktier ska dock endast ha rätt till maximalt 31 kronor per aktie. Per dagen för prospektet har inte några preferensaktier eller Stam D aktier emitterats.

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

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) kronor ska utdelningsbegränsningen om två (2) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) kronor. Utbetalning av utdelning avseende Stam 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) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 8,75 kronor 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) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla inestående belopp beräknat på så sätt som framgår av bolagsordningen, innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Utdelningspolicy

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

Var kommer värdepappren att handlas?

Plats för handel

Bolagets Stam A aktier och Stam B aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, en reglerad marknad, med kortnamnet LOGI A respektive LOGI B. Stam A aktier och Stam B aktier som emitteras genom Erbjudandet kommer att upptas till handel på Nasdaq Stockholm efter det att Företrädesemissionen har registrerats av Bolagsverket. Första handelsdag för de nya aktierna beräknas vara omkring den 29 april 2022.

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren?

Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepappren

Aktiekursen kan vara volatil och aktiekursen påverkas av flera faktorer

En investering i aktier innebär alltid ett risktagande. En investering i aktier kan både öka och minska i värde, varför det alltid finns en risk för att investerare inte kommer att få tillbaka hela det investerade kapitalet, eller något kapital alls. Logisteas aktie är noterad vid Nasdaq Stockholm. Under perioden 1 januari – 15 mars 2022 har kursen för Logisteas Stam A aktie respektive Stam B aktie uppgått till som lägst 20,36 kronor respektive 17,90 kronor och som högst 71,90 kronor respektive 38,65 kronor. 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), Dragfast AB, Stefan Hansson (direkt eller via bolag) och M2 Capital Management AB ägde per den 17 mars 2022, direkt eller indirekt, aktier i Logistea som sammanlagt motsvarar cirka 43,3 procent av kapitalet och cirka 50 procent av rösterna i Logistea. Dessa innehav gör att nämnda ägare har ett stort inflytande över Logistea och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse och ändring av bolagsordning. Nämnda ägare har också möjlighet att förhindra eller försvåra för eventuella erbjudanden om förvärv av 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 ERBJUDANDET

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

Allmänna villkor

I Företrädesemissionen äger i första hand befintliga aktieägare rätt att teckna nya aktier av samma aktieslag som de förut äger. Erbjudandet omfattar 1 594 732 Stam A aktier och 17 833 401 Stam B aktier.

Pris: Teckningskursen i Erbjudandet uppgår till 18 kronor per aktie oavsett aktieslag.

Företrädesrätt: Den som på avstämningsdagen den 25 mars 2022 är registrerad som ägare av Stam A aktie med ISIN-kod SE0017131329 och Stam B aktie med ISIN-kod SE0017131337 i den av Euroclear Sweden förda aktieboken för Logistea, äger företrädesrätt att teckna nya stamaktier i Företrädesemissionen i förhållande till det på avstämningsdagen registrerade innehav av Stam A aktier respektive Stam B aktier (primär företrädesrätt). För varje innehavd Stam A aktie respektive Stam B aktie, erhåller aktieägare en (1) teckningsrätt av Stam A respektive Stam B. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna aktier, varvid fem (5) teckningsrätter av Stam A respektive Stam B ger rätt till teckning av en (1) ny Stam A aktie respektive Stam B aktie. Nya stamaktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjuds samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Vid försäljning av teckningsrätt (primär företrädesrätt) övergår även den subsidiära företrädesrätten till den nya innehavaren av teckningsrätten. I andra hand ska tilldelning ske till övriga investerare som har tecknat aktier utan stöd av företrädesrätt. Slutligen ska tilldelning av resterande stamaktier ske till emissionsgaranterna Ilija Batljan (genom bolag), Rutger Arnhult (genom bolag), Otre Fund LP, styrelseledamot Bengt Kjell (genom bolag) samt COO Tobias Lövestedt (genom bolag).

Teckningsperiod: Teckning av nya stamaktier ska ske under tiden från och med den 29 mars 2022 till och med den 12 april 2022. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningstiden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande så snart som möjligt efter att ett sådant beslut har fattats och senast den 12 april 2022.

Handel med teckningsrätter: Handel med teckningsrätter av Stam A respektive Stam B äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 29 mars 2022 till och med den 7 april 2022 under beteckning LOGI TR A respektive LOGI TR B.

Handel med BTA: Handel med BTA avseende stamaktier tecknade med stöd av teckningsrätter beräknas äga rum på Nasdaq Stockholm från och med den 29 mars 2022 till och med den 25 april 2022.

Utspädningseffekt

Utspädning för de aktieägare som inte väljer att delta i Erbjudandet uppgår till högst 16,7 procent av kapitalet och 16,7 procent av rösterna i Bolaget.

Kostnader för Erbjudandet

Bolagets totala kostnader för Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 9,6 mkr. Courtage utgår ej för tecknare i Erbjudandet.

Varför upprättas detta prospekt?

Motiv och användning av emissionslikvid

Genom Företrädesemissionen erhåller Logistea en förstärkt handlingsposition för att ytterligare utvärdera framtida intressanta transaktioner, samt en stark balansräkning som bidrar till attraktiva finansieringsvillkor. Den tillförda likviden från Företrädesemissionen avses användas för att fortsätta verkställa Bolagets strategi, genom att använda likviden från Företrädesemissionen till att delfinansiera fastighetsförvärv, finansiera verksamheten och möjliggöra en högre takt av investeringar i Bolaget. Logistea har bland annat tecknat en avsiktsförklaring avseende förvärv av en fastighetsportfölj bestående av 15 fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 125 000 kvadratmeter och ett underliggande fastighetsvärde om 770 mkr. Fastigheternas årliga hyresintäkter uppgår till cirka 52 mkr. För det fall förvärvsavtal tecknas senast den 31 mars 2022 bedöms tillträde till fastigheterna ske i mitten av maj 2022. Affären avses delvis finansieras genom emissionslikviden.

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden

Några av Logisteas största aktieägare; Ilija Batljan (genom bolag), Dragfast AB, Stefan Hansson (privat och genom bolag), Rutger Arnhult (genom bolag), försäkringsbolaget Phoenix Insurance Group Ltd, Patrik Tillman (genom bolag) samt Bengt Kjell, vilka tillsammans innehar och representerar cirka 53,7 procent av aktierna och 56,5 procent av rösterna i Bolaget, har åtagit sig att teckna sina respektive pro rata-andelar i Företrädesemissionen.

Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsförbindelserna garanteras av Ilija Batljan genom Ilija Batljan Invest AB (publ), Rutger Arnhult genom M2 Capital Management AB, Otre Fund LP, Bengt Kjell genom Expassum Förvaltning AB, samt Tobias Lövestedt genom Toblov AB. Garantiersättning om tre (3) procent av det maximala garantiåtagandet, med avdrag för belopp motsvarande lämnade teckningsförbindelser, utgår i samband med garantiåtagandet, motsvarande totalt cirka 4,9 mkr. Varken garantiåtagande eller teckningsförbindelser är säkerställda genom bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns det risk att en eller flera berörda parter helt eller delvis inte kommer att kunna uppfylla sina respektive åtaganden.

Befintliga teckningsförbindelser och garantiåtaganden summeras till cirka 350 mkr, motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen.

Intressekonflikter

Swedbank AB (publ) är finansiell rådgivare till Logistea i samband med Företrädesemissionen. Swedbank (samt till Swedbank närstående företag) är per dagen för detta prospekt långgivare till Bolaget och har från tid till annan inom ramen för löpande verksamheten tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella-, investerings-, kommersiella-, och andra tjänster åt Logistea för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Walthon Advokater AB är Logisteas legala rådgivare i samband med Företrädesemissionen. Walthon Advokater AB tillhandahåller från tid till annan legala tjänster åt Logistea för vilka de erhållit och kan komma att erhålla ersättning. Swedbank eller Walthon Advokater AB kommer erhålla sedvanlig ersättning från Bolaget för sin rådgivning i samband med Företrädesemissionen.

Logistea har erhållit teckningsförbindelser från befintliga aktieägare samt ingått avtal om garantiåtaganden med ett antal befintliga aktieägare. Totalt uppgår ingångna teckningsförbindelser och garantiåtaganden till cirka 350 mkr, motsvarande 100 procent av Erbjudandet.

Utöver ovanstående parter intresse att Företrädesemissionen genomförs framgångsrikt, bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.



Segloravägen 22 | Borås

Risikfaktorer

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 och Erbjudandet. 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 värdepappren och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta prospekt. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Prospektet innehåller vidare en bedömning om hur stor sannolikheten är för att varje risk ska inträffa samt omfattningen i det fall risken realiserar med gradering på en skala om "låg", "medelhög" och "hög". Denna bedömning är gjord på grundval av 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, trender i konsumtionsbeteende, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation samt räntenivån i Sverige. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på logistik- och industrifastigheter och inverkar följaktligen på uthyrningsgraden, hyresnivåer och marknadsvärdet på Koncernens fastigheter.

Den samhällsekonomiska utvecklingen och dess trender påverkar utbud och efterfrågan på industri- och logistikfastigheter och därmed värderingen av Koncernens fastighetsbestånd. Minskande konsumtion av varor eller snabbt stigande räntor är exempel på demografiska och ekonomiska trender som potentiellt kan ha negativa effekter på Koncernens intäkter och fastighetsbeståndets värdering. 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 med inriktning på industri- och logistikfastigheter. Branschen präglas av betydande konkurrens ifrån bland annat Castellum, Catena, Corem och Sagax. Koncernens konkurrenskraft är bland annat

beroende av förmågan 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 att 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 finansiering och potentiella förvävsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenter ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och tillgång till mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Koncernen 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 realiserar.

Risker relaterade till förändringar i värdet på Koncernens fastighetsinnehav

Koncernen äger 41 kommersiella fastigheter per den 31 december 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 31 december 2021 uppgår till 2 607 mkr, vilket motsvarar cirka 89,6 procent av Koncernens totala tillgångar vid tidpunkten. Exempelvis skulle en förändring av fastighetsbeståndets bokförda värde med +/- 5 procent medföra en resultatpåverkan före skatt om +/- 130 mkr och efter skatt om +/- 102 mkr.

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

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

RISKER RELATERADE TILL LOGISTEAS VERKSAMHET

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 31 december 2021 för cirka 40,6 procent av Koncernens totala kontraktsvärde, där den största hyresgästen stod för cirka 7,2 procent av det totala kontraktsvärdet. Det totala antalet hyresavtal som ingåtts med de tio största hyresgästerna uppgick till 17 stycken per 31 december 2021, vilka löper med olika kontraktstider. De tre största hyresgästerna stod vid samma tidpunkt tillsammans för cirka 16,5 procent av kontrakterad hyra, fördelat på fem avtal och med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 10,4 år. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden för Bolagets samtliga hyresavtal uppgick per 31 december 2021 till 6,2 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 6,2 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 realiserar kan det få potentiellt medelhög negativ inverkan på Logisteas finansiella ställning och likviditet.

Logisteas verksamhet är utsatt för projektrisker

Koncernens verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt. Per 31 december 2021 hade koncernen två pågående större fastighetsutvecklingsprojekt som sammanlagt hade en total investeringsvolym om minst 321 mkr. 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 – 31 december 2021 tillträdde Koncernen fastigheter till ett samlat fastighetsvärde om 1 231 mkr. 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 skadlöshetsförbindelser (vilka också kan vara begränsade i belopp och tid).

Logistea offentliggör från tid till annan avsiktsförklaringar rörande förvärv av fastigheter eller fastighetsägande bolag. Avsiktsförklaringar garanterar i regel parterna exklusivitet att förhandla med varandra under en överenskommen tidsperiod. Avsiktsförklaringar innehåller vanligtvis inte bindande åtaganden eller garantier som säkerställer att den tilltänkta affären kommer att genomföras i framtiden och ska således inte likställas med ett överlåtelseavtal. Det finns en risk att avsiktsförklaringar rörande fastighetsförvärv som offentliggjorts av Bolaget inte kan genomföras på de offentliggjorda villkoren, eller överhuvudtaget, vilket kan medföra en negativ effekt på Bolagets aktiekurs.

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

Logistea är beroende av sin personal

Logisteas fastighetsverksamhet är under uppbyggnad och förutom en styrelse med omfattande fastighetserfarenhet fanns det per dagen för prospektet tolv anställda i Bolaget. Individuella medarbetares kunskap, erfarenhet och engagemang är därför viktigt för Koncernens framtida utveckling. Koncernen skulle påverkas negativt om ett antal av dess anställda skulle lämna Koncernen samtidigt, eller om ett antal nyckelpersoner skulle lämna, i form av en period av kunskapsstapp eller ökade kostnader i form av rekryteringskostnader. Logistea bedömer sannolikheten för att Logistea inte kan attrahera och behålla nyckelpersonal som låg, med potentiellt medelhög negativ effekt på Logisteas framtidsutsikter.

Logisteas verksamhet är föremål för tekniska risker

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

ökade kostnader för Koncernen. Logistea bedömer sannolikheten för att tekniska fel uppkommer på fastigheter som hög, med potentiellt låg negativ effekt på Logisteas rörelseresultat och balansräkning.

Logistea är föremål för risker relaterade till att due diligenceprocesser inte utvisar alla relevanta fakta

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

Risker relaterade till försäkringar

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

Logistea att det kan få en potentiellt hög negativ inverkan på verksamheten samt den finansiella ställningen.

FINANSIELLA RISKER

Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter

Koncernens verksamhet finansieras över tid huvudsakligen av eget kapital samt genom upplåning från kreditinstitut och banker. Per den 31 december 2021 uppgick Koncernens räntebärande nettoskuld till 1 468 mkr. Av de räntebärande skulderna var 1 514 mkr långfristiga och 172 mkr var kortfristiga skulder. 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 realiserar finns det en risk att Koncernen inte kan erhålla nödvändig finansiering, eller att sådan finansiering endast kan erhållas på väsentligt sämre villkor och till högre kostnader, vilket skulle ha en negativ inverkan på Koncernens förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser och följaktligen försämra Koncernens förmåga att fortsätta bedriva verksamheten. Logistea bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt hög negativ effekt på Logisteas likviditet och balansräkning.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk är risken för att nödvändig finansiering inte kan erhållas alternativt endast kan erhållas till ofördelaktiga villkor eller väsentligt ökade kostnader för befintlig eller ny upplåning. Per den 31 december 2021 var Koncernens genomsnittliga kapitalbindning 2,4 år. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera sina utestående skuldförpliktelser vid förfall beror på kapitalmarknadens villkor och Logisteas 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 7 mkr under perioden 1 januari – 31 december 2021. För det fall Logisteas genomsnittliga ränta skulle stiga en (1) procentenhet, skulle det, baserat på lånestruktur per 31 december 2021, höja Logisteas genomsnittliga upplåningsränta

med 32 procent, vilket motsvarar 9,2 mkr 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 31 december 2021 uppgick Koncernens långfristiga räntebärande skulder till cirka 1 514 mkr och Koncernens kortfristiga räntebärande skulder till cirka 172 mkr och under perioden 1 januari – 31 december 2021 erlades cirka 7 mkr i ränta. Även om Koncernen har som policy att ingå räntesäkringstransaktioner för att minska sin exponering mot rörlig ränta kan på sikt, negativa ränteförändringar få en effekt på Koncernens resultat och kassaflöden. Vidare har det historiskt låga ränteläget i Sverige och i resten av EU haft en betydande inverkan på fastighetsmarknaden och har lett till låga avkastningskrav och höga värderingar av fastigheter. Det är möjligt och sannolikt att dessa räntenivåer kommer att höjas i framtiden. En ökning av räntenivåerna kan därför ha en negativ effekt på värderingen av Koncernens fastighetsbestånd och Koncernen kan behöva redovisa förluster i resultaträkningen på grund av marknadsvärdejusteringar, med motsvarande i minskning i balansräkningen. Vidare kan sådana marknadsvärdejusteringar medföra att Koncernens belåningsgrad ökar, vilket kan få konsekvenser för Koncernens låneavtal (se härom *Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter*, ovan). Logistea bedömer sannolikheten för oförutsedda räntefluktuationer som låg, med potentiellt hög negativ effekt på Logisteas balansräkning, likviditet och rörelseresultat.

LEGALA RISKER

Koncernens skattesituation kan försämrats till följd av skatterisker och ändrad skattelagstiftning

För perioden 1 januari – 31 december 2021 uppgick Koncernens skattekostnad till cirka 1 mkr (oreviderad uppgift). 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, skattetillegg, avgifter och räntor påförs Koncernen. Koncernen har först under 2021 infört rutiner för utfakturering av kostnader för koncerninterna tjänster hänförliga till fastighetsverksamheten. Det kan således inte uteslutas att det finns risk att Koncernen påförs tillkommande skatter, räntor och avgifter hänförlig till den historiska hanteringen i detta avseende.

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

Moderbolagsrisk

Logistea AB (publ) är moderbolag i Koncernen vars verksamhet huvudsakligen bedrivs genom dotterbolag. Moderbolagets förmåga att erlagga räntebetalningar på Koncernens krediter påverkas av dotterföretagens förmåga att betala utdelning och överföra medel till moderbolaget. Moderbolaget är således beroende av sina dotterbolag för att fullgöra sina skyldigheter att erlagga betalning enligt låneavtal. Överföringar av medel till moderbolaget från dotterbolagen kan inskränkas eller förbjudas helt till följd av legala och avtalsmässiga begränsningar för respektive dotterbolag. Vidare är dotterbolagen separata juridiska enheter utan ansvar för att fullgöra moderbolagets skyldigheter gentemot moderbolagets borgenärer. Om dotterbolagen inte lämnar utdelning, eller på grund av andra omständigheter eller förhållanden, lagar eller andra regler, hindras från att tillhandahålla likviditet till moderbolaget, finns det en risk att moderbolaget inte kan fullgöra sina förpliktelser gentemot långivare vilket kan få till följd att långivarna säger upp lån till omedelbar betalning eller att långivare tar pantsatta tillgångar i anspråk. Logistea bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt hög negativ effekt på Logisteas balansräkning, rörelseresultat och framtidsutsikter.

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. Bolaget innehar bland annat byggrätter och obebyggda fastigheter som Bolaget avser att exploatera och 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 uteblivna intäkter, lägre fastighetsvärdering, ökade kostnader, 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 dåligt renommé. Logistea bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som medelhög, med potentiellt låg negativ effekt på Logisteas rörelseresultat.

RISKER RELATERADE TILL AKTIERNA OCH FÖRETRÄDESEMISSIONEN

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 – 15 mars 2022 har kursen för Logisteas Stam A aktie respektive Stam B aktie uppgått till som lägst 20,36 kronor respektive 17,90 kronor och som högst 71,90 kronor respektive 38,65 kronor. 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 investerarens 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 kontantemissioner. Bolaget har historiskt sett genomfört flera kapitalanskaffningar genom emissioner av aktier, varav några har skett med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Bolaget kan även i framtiden besluta om sådana emissioner vilka kan leda till utspädning för befintliga aktieägare.

Risker relaterade till avyttring av större aktieägars positioner

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

Logisteas största aktieägare kan utöva ett betydande inflytande över Bolaget

Ilija Batljan (via bolag), Dragfast AB, Stefan Hansson (direkt och via bolag) och Rutger Arnhult (via bolag) ägde per den 17 mars 2022, direkt eller indirekt, aktier i Logistea som sammanlagt motsvarar cirka 43,3 procent av kapitalet och 50 procent av rösterna i Logistea. Dessa innehav gör att nämnda ägare har ett stort inflytande över Logistea och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämman, 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 aktieägars intressen kan skilja sig från eller strida mot Logisteas eller övriga aktieägars intressen. Logistea bedömer sannolikheten för riskens förekomst som låg med en potentiellt låg negativ inverkan på Logisteas verksamhet och ställning på marknaden.

Risker relaterade till utspädning

Aktieägare som avstår från att utnyttja alla eller några av sina teckningsrätter för att teckna nya aktier i Företrädesemissionen kommer att bli innehavare av en minskad andel av Logisteas

aktiekapital, respektive röstandel, till följd av att det totala antalet aktier och röster i Bolaget kommer att öka vid tilldelning av nya aktier i Företrädesemissionen. Företrädesemissionen medför vid full teckning att antalet aktier i Bolaget ökar från 97 140 666 aktier till 116 568 799 aktier. Utspädningseffekten för de aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen uppgår till cirka 16,7 procent av såväl kapital som röster.

Handel i teckningsrätter och BTA

Teckningsrätter och BTA kommer att handlas på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 29 mars 2022 till och med den 7 april 2022 respektive från och med den 29 mars 2022 till och med den 25 april 2022. Det finns en risk att det inte utvecklas en aktiv handel i teckningsrätterna respektive BTA, att tillräcklig likviditet inte kommer att finnas eller att teckningsrätterna respektive BTA inte kan avyttras. Om en aktiv handel utvecklas kommer kursen på teckningsrätterna och BTA bland annat bero på kursutvecklingen för Logisteas Stam A aktie respektive Stam B aktie och kan bli föremål för större volatilitet än vad som gäller för nämnda aktier. Priset på Logisteas Stam A aktie respektive Stam B aktie kan falla under teckningskursen i Företrädesemissionen till följd av orsaker hänförliga till Logistea såväl som en generell nedgång på aktiemarknaden.

Teckningsåtaganden och avsiktsförklaringar är inte säkerställda

Några av Logisteas största aktieägare; Ilija Batljan (genom bolag), Dragfast AB, Stefan Hansson (privat och genom bolag), Rutger Arnhult (genom bolag), försäkringsbolaget Phoenix Insurance Group Ltd, Patrik Tillman (genom bolag) samt Bengt Kjell genom Expassum Förvaltning AB, vilka tillsammans innehar och representerar cirka 53,7 procent av aktierna och 56,5 procent av rösterna i Bolaget, har åtagit sig att teckna sina respektive pro rata-andelar i Företrädesemissionen. Teckningsåtagandena är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller annat sätt. Följaktligen finns det en risk att en eller flera av nämnda parter inte kommer att kunna uppfylla sina respektive åtaganden, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Företrädesemissionens genomförande.

Ej säkerställt garantiåtagande

Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsförbindelserna garanteras av Ilija Batljan genom Ilija Batljan Invest AB, Rutger Arnhult genom M2 Capital Management AB, Otre Fund LP, Bengt Kjell genom Expassum Förvaltning AB, samt Tobias Lövstedt genom Toblov AB. Garantiåtagandet gentemot Bolaget är dock inte säkerställt genom pantsättning, spärrade medel eller liknande arrangemang för att säkerställa att emissionslikviden från Företrädesemissionen kommer att tillföras Bolaget. Det finns en risk att lämnat garantiåtagande i Företrädesemissionen inte uppfylls, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Företrädesemissionens genomförande.

Inbjudan till teckning av aktier i Logistea

Logisteas styrelse beslutade den 18 mars 2022, inom ramen för befintligt mandat från extra bolagsstämman den 22 oktober 2021, att öka Bolagets aktiekapital genom en företrädesemission med företrädesrätt för Logisteas aktieägare (Företrädesemissionen). Företrädesemissionen genomförs i svenska kronor (SEK) och omfattar 1 594 732 Stam A aktier, ISIN SE0017131329, och 17 833 401 Stam B aktier, ISIN SE0017131337, som emitteras till kursen 18 kronor per aktie, innebärande att Bolaget tillförs 349 706 394 kronor före emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 9,6 mkr. Teckningskursen i Företrädesemissionen är beslutad baserat på aktiernas marknadsvärde efter en marknadsmässig rabatt.

Bolagets befintliga aktieägare har företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier som innehavaren äger på avstämningsdagen. Avstämningsdag för fastställande av vilka aktieägare som är berättigade att teckna aktier med företrädesrätt är den 25 mars 2022. Varje aktie som innehas på avstämningsdagen den 25 mars 2022 ger innehavare rätt till en (1) teckningsrätt, varpå fem (5) teckningsrätter av Stam A respektive Stam B ger innehavaren rätt att teckna en (1) ny Stam A aktie respektive en (1) ny Stam B aktie. Aktier som inte tecknas med stöd av teckningsrätter (primär teckningsrätt) kommer i första hand att erbjudas de som har tecknat aktier med stöd av teckningsrätter och som har anmält intresse att teckna ytterligare nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter (subsidiär teckningsrätt). Vid försäljning av teckningsrätt (primär företrädesrätt) övergår även den subsidiära företrädesrätten till den nya innehavaren av teckningsrätten. Om inte sålunda erbjudna stamaktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska stamaktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal teckningsrätter varje sådan tecknare

utnyttjade för teckning av aktier. I andra hand ska, om samtliga stamaktier inte tilldelas enligt ovan, tilldelning ske till personer som anmält intresse av att teckna stamaktier utan företrädesrätt och, vid överteckning, i förhållande till det antal stamaktier som anges i respektive teckningsanmälan, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. Slutligen ska tilldelning av resterande stamaktier ske till emissionsgaranterna Ilija Batljan genom bolag, Rutger Arnhult genom bolag, Otre Fund LP, Bengt Kjell genom bolag, samt Tobias Lövestedt genom bolag.

Teckningsperioden beräknas pågå från och med den 29 mars 2022, till och med den 12 april 2022, eller det senare datum som beslutas av styrelsen och i övrigt i enlighet med de instruktioner som finns i avsnittet "Villkor och anvisningar". Handeln i teckningsrätter väntas äga rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 29 mars 2022, till och med den 7 april 2022.

Genom Företrädesemissionen ökar aktiekapitalet i Bolaget med 9 714 066,50 kronor, från 48 570 333,00 kronor till 58 284 399,50 kronor, genom utgivande av 1 594 732 nya Stam A aktier och 17 833 401 Stam B aktier. Antalet stamaktier ökar därmed med 19 428 133 stamaktier från 97 140 666 stamaktier till 116 568 799 stamaktier. Vid fullteckning av Företrädesemissionen kommer aktiekapitalet i Bolaget därmed uppgå till 58 284 399,50 kronor och antalet aktier uppgå till 116 568 799 aktier. Utspädning för de aktieägare som inte väljer att delta i Företrädesemissionen uppgår till högst 16,7 procent av kapitalet och rösterna i Bolaget.

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

Stockholm den 23 mars 2022

Logistea AB (publ)

Styrelsen

Bakgrund och motiv

Bakgrund

Logistea är ett fastighetsbolag med fokus på lager, logistik och lätt industri. Sedan slutet av 2019 har Bolaget selektivt förvärvat lager- och logistikfastigheter i attraktiva logistiklägen i Sverige. I syfte att generera största möjliga kundnytta och värde arbetar Bolaget kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa såväl fastigheterna som omkringliggande område. Per den 31 december 2021 uppgick Bolagets fastighetsbestånd till 41 fastigheter med en total uthyrbar area om 345 145 kvadratmeter uppgående till ett totalt fastighetsvärde om 2 607 mkr. Logistea's fastigheter är belägna i attraktiva logistiklägen med närhet till Göteborg, Linköping, Jönköping, Örebro och Öresund, vilket utgör en konkurrenskraftig bas för Bolagets fortsatta tillväxt.

I syfte att fortsatt möjliggöra för Bolagets strategiska utveckling har styrelsen i Logistea, med stöd av bemyndigande från den extra bolagsstämman som hölls den 22 oktober 2021, beslutat att genomföra en företrädesemission till existerande aktieägare om högst 1 594 732 nya Stam A aktier till kurs 18 kronor per aktie och högst 17 833 401 Stam B aktier till kurs 18 kronor per aktie. Genom Företrädesemissionen tillförs Bolaget cirka 350 mkr före transaktionskostnader.

Genom Företrädesemissionen erhåller Logistea en förstärkt handlingsposition för att ytterligare utvärdera framtida intressanta transaktioner, samt en stark balansräkning som bidrar till attraktiva finansieringsvillkor.

"Vi ser en stark tillväxt på fastighetsmarknaden för lager, logistik och lätt industri, framförallt driven av en växande digitalisering och e-handel. Vår ambition är att vara en snabbväxande utmanare på denna marknad. Ett kapitaltillskott genom förestående Företrädesemission ger oss inte bara en stark kapitalbas, utan även goda förutsättningar för att fortsätta vår tillväxtresa.", säger Logistea's VD Niklas Zuckerman.

Användning av emissionslikviden

Den tillförda likviden från Företrädesemissionen avses användas för att fortsätta verkställa Bolagets strategi, genom att använda likviden från Företrädesemissionen till att delfinansiera fastighetsförvärv, finansiera verksamheten och möjliggöra en högre takt av investeringar i Bolaget. Emissionslikviden stärker Koncernens likviditet och balansräkning och möjliggör därigenom för Bolaget att genomföra ytterligare fastighetsförvärv till attraktiva finansieringsvillkor, vilket förbättrar Bolagets kassaflöden och bidrar till en ökad finansiell flexibilitet.

Logistea offentliggjorde den 1 mars 2022 att Bolaget tecknat en avsiktsförklaring avseende förvärv av en fastighetsportfölj bestående av 15 fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 125 000 kvadratmeter och ett underliggande fastighetsvärde om 770 mkr. Fastigheternas årliga hyresintäkter uppgår till cirka 52 mkr. Affären avses finansieras dels via en kvittningsemission till säljarna av fastighetsportföljen motsvarande 82,5 mkr, genom bankfinansiering samt genom eget kapital efter genomförandet av Företrädesemissionen. Säljaren av fastighetsportföljen är Profura AB. Parternas avsikt är att förvärvsavtal ska ingås under mars 2022, efter att sedvanlig due diligence är slutförd. För det fall förvärvsavtal tecknas senast den 31 mars 2022 bedöms tillträde till fastigheterna ske i mitten av maj 2022.

Nyemissionen kommer att tillföra Logistea cirka 350 mkr före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 9,6 mkr inklusive garantiersättning. Av nettoemissionslikviden om högst cirka 340 mkr avses i första hand cirka 250 mkr användas för att erlægga betalningslikvid till Profura AB avseende de 15 fastigheter som Logistea avser att förvärva under våren 2022. Resterande cirka 90 mkr avser Bolaget använda till finansiering av framtida fastighetsförvärv samt byggnation av pågående projekt. För det fall förvärvet av Profura AB inte genomförs, helt eller delvis, avser Bolaget använda nettoemissionslikviden i första hand för ytterligare framtida fastighetsförvärv och byggnation av pågående projekt i enlighet med Bolagets förvärvsstrategi.

Företrädesemissionen är fullt säkerställd genom teckningsförbindelser och garantiåtaganden från Bolagets befintliga aktieägare

Ilja Batljan (genom bolag), Dragfast AB, Stefan Hansson (privat och genom bolag), Rutger Arnhult (genom bolag), försäkringsbolaget Phoenix Insurance Group Ltd, Patrik Tillman (genom bolag) samt Bengt Kjell, vilka tillsammans innehar och representerar cirka 53,7 procent av aktierna och 56,5 procent av rösterna i Bolaget, har åtagit sig att teckna sina respektive pro rata-andelar i Företrädesemissionen. Den del av Företrädesemissionen som

inte täcks av teckningsåtagandena garanteras av Ilja Batljan genom Ilja Batljan Invest AB (publ), Rutger Arnhult genom M2 Capital Management AB, Otre Fund LP, Bengt Kjell genom Expasum Förvaltning AB, samt Tobias Lövestedt genom Toblov AB. Ingångna garantiavtal uppgår till cirka 162 mkr, motsvarande cirka 46,3 procent av den maximala emissionslikviden.

Företrädesemissionen är således fullt garanterad. Garanti ersättning om tre (3) procent av det maximala garantiåtagandet, med avdrag för belopp motsvarande lämnade teckningsförbindelser, utgår i samband med garantiåtagandet.

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 23 mars 2022

Logistea AB (publ)

Styrelsen

Villkor och anvisningar

FÖRETRÄDESRÄTT OCH TECKNINGSRÄTTER

Den som på avstämningsdagen den 25 mars 2022 är registrerad som ägare av Stam A aktie med ISIN-kod SE0017131329 eller Stam B aktie med ISIN-kod SE0017131337 i den av Euroclear Sweden förda aktieboken för Logistea, äger företrädesrätt att teckna nya stamaktier i Företrädesemissionen i förhållande till det på avstämningsdagen registrerade innehavet av Stam A aktier respektive Stam B aktier (primär företrädesrätt). För varje på avstämningsdagen innehavd Stam A aktie erhåller aktieägare en (1) teckningsrätt av Stam A och för varje Stam B aktie erhåller aktieägare en (1) teckningsrätt av Stam B. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna aktier, varvid fem (5) teckningsrätter av Stam A aktie ger rätt till teckning av en (1) ny Stam A aktie och fem (5) teckningsrätter av Stam B ger rätt till teckning av en (1) ny Stam B aktie. Nya stamaktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjuds samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Vid försäljning av teckningsrätt (primär företrädesrätt) övergår även den subsidiära företrädesrätten till den nya innehavaren av teckningsrätten.

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel och röstandel utspädd med 16,7 procent vid full teckning i Företrädesemissionen.

TECKNINGSKURS

De nya stamaktierna i Logistea emitteras till en teckningskurs om 18 kronor per ny stamaktie oavsett stamaktieslag. Courtage utgår ej.

AVSTÄMNINGSDAG

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden för fastställande av vilka stamaktieägare som har företrädesrätt och därmed rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 25 mars 2022. Stamaktierna handlas exklusivt rätt till deltagande i Företrädesemissionen från och med den 24 mars 2022. Sista dag för handel inklusive rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 23 mars 2022.

TECKNINGSPERIOD

Teckning av nya stamaktier ska ske under tiden från och med den 29 mars 2022 till och med den 12 april 2022. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningstiden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande så snart som möjligt efter att ett sådant beslut har fattats och senast den 12 april 2022. Bolagets pressmeddelanden finns tillgängliga på Bolagets webbplats (www.logistea.se).

HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER

Handel med teckningsrätter av Stam A respektive Stam B äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 29 mars 2022 till och med den 7 april 2022 under beteckning LOGI TR A respektive LOGI TR B. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0017767536 för Stam A och SE0017767551 för Stam B. Swedbank och andra värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. Vid försäljning av teckningsrätt (primär företrädesrätt) övergår även den subsidiära företrädesrätten till den nya innehavaren av teckningsrätten. Om en aktieägare inte utnyttjar sina teckningsrätter genom betalning senast den 12 april 2022 eller inte säljer sina teckningsrätter senast den 7 april 2022, kommer sådan aktieägares utnyttjade teckningsrätter att förfalla utan värde och innehavaren kommer inte att erhålla någon kompensation.

LISTNING AV DE NYA STAMAKTIERNA

De nya stamaktierna kommer att tas upp till handel vid Nasdaq Stockholm i samband med genomförandet av Företrädesemissionen. Handel i nya stamaktier beräknas påbörjas omkring den 29 april 2022.

RÄTT TILL UTDELNING

De nya stamaktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya stamaktierna registrerats hos Bolagsverket och stamaktierna har införts i aktieboken hos Euroclear Sweden.

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET I FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Preliminärt teckningsresultat i Företrädesemissionen beräknas offentliggöras genom ett pressmeddelande från Logistea omkring den 13 april 2022 och slutligt teckningsresultat i Företrädesemissionen beräknas offentliggöras genom ett pressmeddelande från Logistea omkring den 19 april 2022.

EMISSIONSREDOVISNING

Direktregistrerade aktieägare

Förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till direktregistrerade aktieägare och företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear Sweden för Logisteas räkning förda aktieboken över stamaktier, dock med undantag för sådana som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner, se nedan. Av emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna teckningsrätter och det hela antal nya stamaktier som kan tecknas. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto skickas inte ut. Aktie-

ägare som är upptagna i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade aktieägare

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

Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner

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

TECKNING AV NYA STAMAKTIER MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER (PRIMÄR FÖRETRÄDESRÄTT)

Teckning av nya stamaktier med primär företrädesrätt genom nyttjande av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning av exakt belopp under perioden från och med den 29 mars 2022 till och med den 12 april 2022. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och kommer, utan avisering från Euroclear Sweden, att bokas bort från innehavarens VP-konto. För att inte värdet av erhållna teckningsrätter ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja teckningsrätterna och teckna nya stamaktier senast den 12 april 2022; eller
- sälja de teckningsrätter som inte utnyttjats senast den 7 april 2022.

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

Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

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

- bankgiroavin används om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear Sweden ska utnyttjas; eller
- anmälningssedeln används om teckningsrätter har köpts, sålts eller överförts från annat VP-konto eller av annan anledning

ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning. Betalning för tecknade nya stamaktier ska göras samtidigt som insändandet av anmälningssedeln. Anmälningsedel kan erhållas från Swedbank (www.swedbank.se/prospekt) eller Logistea (www.logistea.se).

Betalning av exakt belopp ska vara Swedbank tillhanda senast den 12 april 2022.

Direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige

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

Logistea AB (publ)
c/o Swedbank Emissioner C66
SE-105 34 Stockholm, Sverige
SWIFT: SWDESS
IBAN-nummer: SE86 8000 0890 1173 4732 7269
Kontonamn: Logistea

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referensen "Logistea" anges. Anmälningsedel och betalning ska vara Swedbank, Emissioner C66, SE-105 34 Stockholm, Sverige tillhanda senast den 12 april 2022.

Förvaltarregistrerade aktieägare

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

Betalda tecknade aktier (BTA)

Efter teckning och erlagd betalning avseende stamaktier tecknade med stöd av teckningsrätter kommer Euroclear Sweden att sända ut en VP-avi som bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens konto. De nya stamaktierna tecknade med stöd av teckningsrätter kommer att bokföras som BTA på kontot till dess att registrering av Företrädesemissionen har skett hos Bolagsverket. Registrering av stamaktier tecknade med stöd av teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 20 april 2022. Därefter kommer BTA att omvandlas till stamaktier av Euroclear, vilket beräknas ske med avstämningsdag omkring den 27 april 2022. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna omvandling.

Handel med BTA

BTA avseende nya stamaktier tecknade med stöd av teckningsrätter kommer att upptas till handel på Nasdaq Stockholm. Handel med BTA avseende stamaktier tecknade med stöd av teckningsrätter beräknas äga rum på Nasdaq Stockholm från och med den 29 mars 2022 till och med den 25 april 2022.

Swedbank och övriga värdepappersinstitut står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av BTA tecknade med stöd av teckningsrätter.

TECKNING AV STAMAKTIER UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

(subsidiär företrädesrätt och utan företrädesrätt)

Direktregistrerade aktieägare

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

Anmälningssedel kan erhållas från Swedbank (www.swedbank.se/prospekt) eller Logistea (www.logistea.se). Anmälningssedeln ska skickas till Swedbank, Emissioner C66, SE-105 34 Stockholm, Sverige och vara Swedbank tillhanda senast den 12 april 2022.

Förvaltarregistrerade aktieägare

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

VIKTIG INFORMATION VID TECKNING AV STAMAKTIER UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Krav på NID-nummer för fysiska personer

Nationellt ID eller National Client Identifier (NID-nummer) är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2014/65 ("MIFID II") har alla fysiska personer från och med den 3 januari 2018 ett NID-nummer och detta nummer behöver anges för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådant nummer inte anges kan Swedbank vara förhindrad att utföra transaktionen åt den fysiska personen i fråga. Om du har enbart svenskt medborgarskap består ditt NID-nummer av beteckningen "SE" följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NID-nummer vara någon annan typ av nummer. För mer information om hur NID-nummer erhålls, kontakta ditt bankkontor. Tänk på att ta reda på ditt NID-nummer i god tid då numret behöver anges på anmälningssedeln.

Krav på LEI-kod för juridiska personer

Legal Entity Identifier (LEI) är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MIFID II behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådan kod inte finns får Swedbank inte utföra transaktionen åt den juridiska personen i fråga. Tecknare som behöver skaffa en LEI-kod för att kunna teckna stamaktier i Bolaget kan vända sig till någon av de leverantörer

som finns på marknaden. Tänk på att ansöka om registrering av en LEI-kod i god tid då koden behöver anges i anmälningssedeln. Information om LEI-kraven finns bland annat på Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/privat/spara-och-placera/mifid/lei) och Finansinspektionens webbplats (www.fi.se).

Tilldelning vid teckning utan stöd av teckningsrätter

För det fall inte samtliga nya stamaktier tecknats med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt) ska Bolagets styrelse besluta om tilldelning av stamaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter (subsidiär företrädesrätt och utan företrädesrätt) inom ramen för emissionens högsta belopp. Vid försäljning av teckningsrätt (primär företrädesrätt) övergår även den subsidiära företrädesrätten till den nya innehavaren av teckningsrätten. Därvid ska i första hand stamaktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna stamaktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska stamaktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal teckningsrätter varje sådan tecknare utnyttjade för teckning av aktier, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

I andra hand ska, om samtliga stamaktier inte tilldelas enligt ovan, tilldelning ske till personer som anmält intresse av att teckna stamaktier utan företrädesrätt och, vid överteckning, i förhållande till det antal stamaktier som anges i respektive teckningsanmälan, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. Slutligen ska tilldelning av resterande stamaktier ske till emissionsgaranterna Ilija Batljan (genom bolag), Rutger Arnhult (genom bolag), Otre Fund LP, styrelseledamot Bengt Kjell (genom bolag) samt COO Tobias Lövestedt (genom bolag).

Som bekräftelse på tilldelning av nya stamaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter (subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt) kommer en avräkningsnota att skickas till tecknare omkring den 19 april 2022. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit någon tilldelning. Tecknade och tilldelade nya stamaktier ska betalas kontant, i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren. Efter att dels betalning av tecknade och tilldelade nya stamaktier skett, dels de nya stamaktierna har registrerats hos Bolagsverket kommer Euroclear Sweden att sända ut en avi som bekräftar inbokningen av de nya stamaktierna på tecknarens VP-konto. Inga BTA kommer att bokas in på tecknarens VP-konto utan tecknaren erhåller stamaktier direkt. Registrering av stamaktier tecknade med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 27 april 2022. Inbokning av stamaktier på VP-konton beräknas ske omkring den 29 april 2022. Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning samt betalning i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Övrig information och hantering av personuppgifter

Bolaget äger inte rätt att avbryta Erbjudandet enligt detta prospekt. För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de nya stamaktierna kommer Logistea att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas

för överskjutande belopp. En teckning av nya stamaktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya stamaktier. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas.

Swedbank är så kallat emissionsinstitut för Företrädesemissionen, vilket innebär att Swedbank bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring Företrädesemissionen. Att Swedbank är emissionsinstitut innebär inte i sig att Swedbank betraktar tecknaren som kund hos Swedbank. Tecknaren betraktas för placeringen endast som kund hos Swedbank om Swedbank har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen eller om tecknaren har ett existerande kundförhållande till banken. Följden av att Swedbank inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken

så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen. Den som tecknar sig i Företrädesemissionen kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnas till bolag i Swedbankkoncernen kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i koncernen. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka bolag i Swedbankkoncernen samarbetar. För information om Swedbank och sparbankers behandling av personuppgifter, vänligen se webbplats eller kontakta kundcenter eller kontor för Swedbank och relevant sparbank. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

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

Så här gör du

Villkor

För varje befintlig stamaktie (oavsett aktieslag) i Logistea erhåller du en (1) teckningsrätt. För Stam A aktier erhåller du teckningsrätter av Stam A och för Stam B aktier erhåller du teckningsrätter av Stam B. Fem (5) teckningsrätter ger rätt att teckna en (1) ny stamaktie med primär företrädesrätt (teckningsrätter av Stam A ger rätt till teckning av Stam A aktie och teckningsrätter av Stam B ger rätt till teckning av Stam B aktie). Teckning kan även ske utan stöd av teckningsrätter, det vill säga med subsidiär företrädesrätt eller utan företrädesrätt. Notera att betalning ska ske till exakt belopp.

Teckningskurs

18 kronor per stamaktie
(oavsett aktieslag)

Avstämningsdag

25 mars 2022

Teckningstid

29 mars – 12 april 2022

Handel med teckningsrätter

29 mars – 7 april 2022

TECKNING AV STAMAKTIER MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER (PRIMÄR FÖRETRÄDESRÄTT)

1. Du tilldelas teckningsrätter

För varje stamaktie, oavsett aktieslag, i Logistea som du innehar den 25 mars 2022 erhåller du en (1) teckningsrätt

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

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

2. Så här utnyttjar du teckningsrätter

Fem (5) teckningsrätter + 18 kronor ger en (1) ny stamaktie i Logistea

Fem (5) teckningsrätter
av Stam A respektive
Stam B + 18 kronor

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

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

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

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

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

Du har VP-konto (dvs. är direktregistrerad)
och bor utomlands

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

Du har depå
(dvs förvaltarregistrerade aktieägare)

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

TECKNING AV STAMAKTIER UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

(Subsidiär företrädesrätt och utan företrädesrätt²⁾)

Du har VP-konto

Använd anmälningssedeln för teckning utan stöd av teckningsrätter. Anmälningssedel kan erhållas från Swedbank (www.swedbank.se/prospekt) och från Logistea (www.logistea.se).

Du har depå
(dvs. förvaltarregistrerade aktieägare)

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

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

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

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

Verksamhetsbeskrivning

Verksamheten i Logistea startade som en del av varumärkesbolaget Odd Molly International AB. Under 2019 breddade Odd Molly International AB sin ägarbas och verksamhetsinriktning till att även omfatta fastighetstransaktioner och fastighetsförvaltning – ett verksamhetsben som snabbt växte. Under 2021 beslutade Bolaget att avyttra hela modeverksamheten till det på NGM-noterade cleantechbolaget MBRS Group AB publ (tidigare We aRe Spin Dye AB), org.nr, 556961-6815 ("MBRS"). Försäljningen slutfördes den 1 juli 2021. Som vederlag i affären erhöll Bolaget nyemitterade aktier i MBRS. Dessa aktier delades ut till Logisteas aktieägare under det fjärde kvartalet 2021. Sedan den 22 oktober 2021 är Logistea ett renodlat fastighetsbolag med inriktning på lager, logistik och lätt industri med en fastighetsportfölj som per 31 december 2021 värderas till 2 607 mkr.

Översikt

Logistea är ett svenskt noterat fastighetsbolag inriktat på lager, logistik och lätt industri. Fastighetsverksamheten startades i slutet av 2019 med målet att forma ett långsiktigt fastighetsbestånd i en nisch med hög efterfrågan.

Sedan den första fastigheten förvärvades 2019 har fastighetsverksamheten utvecklats i snabb takt och genom långa hyreskontrakt och stabila kassaflöden bidrar verksamheten med värde för aktieägarna. Logistea ägde per 31 december 2021 41 förvaltningsfastigheter till ett värde om 2 607 mkr.

Viktiga historiska händelser

Nedan historiska händelser anses vara viktiga för Bolagets nuvarande verksamhetsbeskrivning.

2002

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

2007

- Bolagets aktie noteras på Nasdaq First North.

2010

- Bolagets aktie noteras på Nasdaq Stockholm.

2019

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

2020

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

2021

- Bolaget rekryterar fyra nyckelmedarbetare till Bolagets koncernledning. Niklas Zuckerman tillträder som ny VD, Phillip Löfgren tillträder som Chief Financial Officer, Tobias Lövestedt tillträder som Chief Operating Officer och Anders Nordvall tillträder som vice VD och transaktionschef.
- Vid ordinarie årsstämma beslutas att avyttra samtliga aktier i dotterbolagen Odd Molly Sverige samt Used By till MBRS Group AB (tidigare We Are Spin Dye AB), org.nr, 556961-6815 ("MBRS"). Som vederlag erhålls aktier i MBRS till ett värde om 177 mkr. Vid extra bolagsstämma beslutas om ändring av företagsnamn till Logistea AB, byte av verksamhetsföremål, utdelning av Bolagets aktier i MBRS till Bolagets aktieägare, införande av Stam B-aktier och omvandlingsförbehåll, minskning av Bolagets aktiekapital, fondemission av Stam B-aktier, sammanläggning av aktier (omvänd split) samt införande av incitamentsprogram 2021/2025.
- Bolagets Stam B aktier noteras på Nasdaq Stockholm.
- Bolaget rekryterar fem nya medarbetare med fastighetsbakgrund till ekonomi- och finansfunktion.
- Bolaget rekryterar Maléne Broman som förvaltningschef och ny medlem av koncernledningen. Maléne tillträdde sin tjänst den 21 februari 2022.

- Bolaget erhåller Nasdaq Stockholms godkännande efter genomförd förnyad börsgranskning. Granskningen genomfördes mot bakgrund av att Nasdaq bedömt att Bolaget, 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.
- Bolaget emitterar initiala seniora icke-säkerställda gröna obligationer om totalt 500 mkr inom ett grönt ramverk om 1 000 mkr med förfall i oktober 2024.
- Bolaget tillträder under året totalt 26 fastigheter med årliga hyresintäkter om cirka 95 mkr, driftnetto om cirka 82 mkr med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 181 mkr. Bolaget genomför i samband med fastighetstransaktionerna riktade kontantemissioner till säljare av fastighetsbolag om cirka 16 422 145 stamaktier.
- Bolaget, tillsammans med Hansson Holding AB, ingår en villkorad avsiktsförklaring för hyresavtal med en internationell battericellstillverkare om 380 000 kvadratmeter nyproduktion samt tecknar ett exklusivt markreservationsavtal om en miljon kvadratmeter markyta med Svenljunga kommun för den aktuella etableringen. Avsiktsförklaringen med hyresgästen är initialt villkorad av att Logistea erhåller markanvisningsavtal med Svenljunga kommun, vilket bedöms kunna ske under inledningen av 2022. Därutöver är avsiktsförklaringen villkorad av en lagakraftvunnen detaljplan.

2022

- Maria Kruse rekryterats som hållbarhets- och IR-chef samt medlem av koncernledningen. Maria tillträder sin roll 28 mars 2022.
- Bolaget förvärvar och tillträder tre lager- och logistikfastigheter till ett samlat fastighetsvärde om cirka 132 mkr. Total uthyrningsbar yta för de förvärvade fastigheterna uppgår till 18 355 kvadratmeter. På en av fastigheterna planeras investeringar om ca 20 mkr, vilket förväntas öka den uthyrningsbara ytan med cirka 1 800 kvadratmeter.
- Bolaget tecknar en avsiktsförklaring avseende förvärv av en nybyggd fastighet i Enköping med ett underliggande fastighetsvärde om 300 mkr. Årlig hyresintäkt uppgår till 14,4 mkr. Affären finansieras delvis genom kvittningsemissioner till säljarna av fastigheten om 250 000 Stam A aktier samt 4 295 455 Stam B aktier till en teckningskurs om 35,00 respektive 32,88 kronor per aktie. Resterande del av köpeskillingen finansieras via banklån.
- Bolaget offentliggör uppdaterat strategiskt ramverk vad gäller vision, affärsidé, strategiska prioriteringar, operativ målsättning, finansiell målsättning, riskbegränsningar, hållbarhetsmål samt utdelningspolicy.
- Bolaget tecknar en avsiktsförklaring avseende förvärv av 15 fastigheter motsvarande cirka 125 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta till ett fastighetsvärde om 770 mkr. Årlig hyresintäkt uppgår till cirka 52 mkr. Säljaren av fastighetsportföljen är Profura AB. Parternas avsikt är att förvärvsavtal ska ingås under mars 2022, efter att sedvanlig due diligence är slutförd. Tillträde till fastigheterna bedöms ske i mitten av maj 2022.
- Bolaget beslutar att genomföra Företrädesemissionen.



Ryssnäsgratan 2 | Borås

Information om avyttring av modeverksamhet samt utdelning av aktier i köpande bolag

Bolaget Odd Molly International AB ("Odd Molly") grundades 2002 som ett modeföretag med en unik design och stil. Modeverksamheten nådde snabbt stora försäljningsframgångar såväl i Sverige som internationellt och under 2007 noterades Odd Molly på First North för att under 2010 noteras på Nasdaq Stockholms huvudlista. Under 2019 breddade bolaget sin verksamhet till att även omfatta fastighetsverksamhet och genomförde sitt första fastighetsförvärv om 189 mkr i slutet av året. Fastighetsverksamheten hade en snabb tillväxt under 2020 och vid slutet av året uppgick fastighetsportföljen till 887 mkr och utgjorde ett eget verksamhetsben vid sidan av modeverksamheten.

I syfte att skapa bästa möjliga förutsättningar för såväl mode- som fastighetsverksamhetens fortsatta utveckling samt optimera aktieägarvärde beslutade Bolaget under inledningen av 2021 att avyttra modeverksamheten. Den 26 mars 2021 ingick Bolaget avtal med NGM-noterade cleantechbolaget MBRS Group (tidigare We aRe Spin Dye) ("MBRS") om försäljning av Bolagets modeverksamhet inklusive handelsplattformen Used By. Logisteas årsstämma 2021 godkände försäljningen av modeverksamheten till MBRS och den 1 juli 2021 slutfördes försäljningen, varvid Logistea erhöll 7 769 718 nyemitterade aktier i MBRS till ett värde om 177 mkr. Aktieinnehavet som erhöles i MBRS delades ut till Logisteas befintliga aktieägare under fjärde kvartalet 2021.

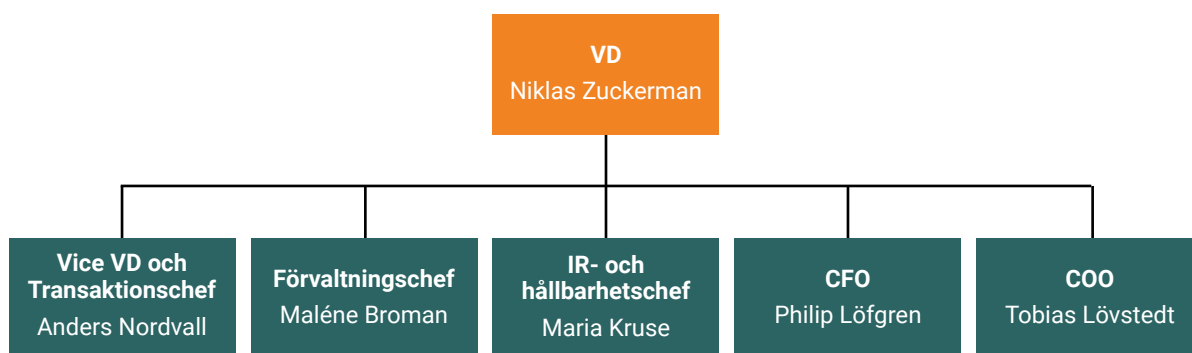
Efter ovan genomförda transaktioner är Logistea ett renodlat fastighetsbolag med fokus på lager, logistik och lätt industri medan modeverksamheten drivs vidare i en annan konstellation.

Organisation

Logisteas organisation har växt snabbt och består idag av en samlad expertis inom fastighetsförvaltning, transaktion och finansiering. Per dagen för prospektet har Bolaget tolv anställda. Bolagsledningen består av VD, vice VD/Transaktionschef, CFO, COO, Förvaltningschef samt, från och med den 28 mars 2022, en IR- & Hållbarhetschef. Samtliga personer i bolagsledningen är anställda i Bolaget. Bolagets controller- och redovisningsfunktion förstärktes under hösten 2021 med fem nya medarbetare, samtliga med bakgrund från välrenommerade fastighetsbolag. För mer information om styrelsen och bolagsledningen, se avsnittet "Styrelse och ledande befattningshavare".

Inom ramen för Bolagets verksamhet sker fastighetsutveckling, vilket även omfattar nyproduktion. Idag anlitar Bolaget ansvarig byggprojektledare på konsultbasis och byggentreprenader upphandlas utifrån varje specifikt projekt. Bolaget har för närvarande ingen avsikt att anställa en egen organisation för fastighetsutvecklingen. Inom ramen för Bolagets verksamhet föreligger även behov av teknisk förvaltning. Denna förvaltning sker idag via externa specialistkonsulter, vilket Bolaget avser att fortsätta med även framöver.

Logisteas vision är att vara den naturliga långsiktiga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri. Visionen realiseras genom Bolagets affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och mark. Bolaget tillämpar följande strategi, mål och utdelningspolicy:



Strategi

- Bolaget ska förvärva fastigheter samt byggbar mark i attraktiva lägen i Sverige och över tiden även övriga Norden lämpade för lager, logistik och lätt industri.
- Bolaget ska löpande utveckla det befintliga fastighetsbeståndet genom till- och nybyggnationer.
- Bolaget ska prioritera en differentierad kundbas med stabila hyresgäster och långa hyreskontrakt.
- Bolaget ska bedriva verksamheten resurseffektivt med hänsyn till miljöpåverkan samt social hållbarhet.

Operativa mål

- Bolagets fastighetsvärde ska överstiga 1 500 mkr vid utgången av 2024.
- Bolaget ska årligen färdigställa minst 25 000 kvadratmeter ny uthyrbar yta.
- 50 procent av fastighetsbeståndets drift ska vara digitaliserad vid utgången av 2026.
- 50 procent av låneportföljen ska utgöras av grön finansiering vid utgången av 2026.

Finansiella mål och riskbegränsningar

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

Hållbarhetsmål

Logistea stödjer FN Global Compact och står bakom Agenda 2030. Bolaget bedömer sig ha största möjlighet att påverka inom: nummer 7 (hållbar energi för alla), 8 (anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt), 9 (hållbar industri, innovationer och infrastruktur), 11 (hållbara städer och samhällen), 12 (hållbar konsumtion och produktion) samt 13 (bekämpa klimatförändringar). Under fjärde kvartalet 2021 emitterade Bolaget gröna obligationer och etablerade samtidigt ett grönt finansiellt ramverk. Ramverket anger följande målsättningar för nybyggnationer och, där så är möjligt, för befintliga fastigheter och fastighetsförvärv:

- BREEAM-ranking (eller motsvarande miljöcertifieringsstandard) "mycket bra" eller högre; eller
- energicertifikat (EPC) A eller B; eller
- energiförbrukning understigande 20 procent av tillämplig nationell byggförordning; eller
- minska energiförbrukning med minst 30 procent vid större ombyggnationer.

Utdelningspolicy

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

Hyreskontrakt

Logistea:s tio största hyresgäster stod per 31 december 2021 för cirka 40,6 procent av Koncernens totala kontraktsvärde, där den största hyresgästen stod för cirka 7,2 procent av det totala kontraktsvärdet. Det totala antalet hyresavtal som ingåtts med de tio största hyresgästerna uppgick till 17 stycken per 31 december 2021, vilka löper med olika kontraktstider. De tre största hyresgästerna stod vid samma tidpunkt tillsammans för cirka 16,5 procent av kontrakterad hyra, fördelat på fem avtal och med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 10,4 år. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden för Bolagets samtliga hyresavtal uppgick per 31 december 2021 till 6,2 år. Hyreskontrakten har i samband med de flesta fastighetsförvärv övertagits. Därmed föreligger ingen enhetlig förfallostruktur avseende Bolagets hyreskontrakt.

Nedanstående tabell illustrerar Logisteas fastighetsbestånd per 31 december 2021.

Region	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Byggrätt, kvm
Göteborg	82 129	803	58	48	33 000
Jönköping	71 906	349	27	21	25 500
Linköping	25 630	170	13	10	–
Örebro	98 505	490	42	32	50 000
Öresund	22 910	276	16	15	13 000
Summa	301 080	2 088	155	126	121 500
Projektfastigheter	44 074	519	34	32	116 000
Summa	345 154	2 607	189	158	237 500

Nedanstående tabell visar fastigheter som har tillträtts efter 31 december 2021 till och med 17 februari 2022.

Region	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Byggrätt, kvm
Göteborg	10 585	90	6	5	–
Jönköping	5 140	25	3	3	–
Linköping	2 630	17	1	1	2 000
Summa	18 355	132	10	9	2 000

Fastighetsbestånd

Logistea ägde per 31 december 2021 41 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 345 154 kvadratmeter, belägna på 19 orter i Sverige. Hyresvärdet per 31 december 2021 uppgick till cirka 189 mkr. Bolagets fastighetsbestånd är produktmässigt inriktat mot fastigheter inom lager, logistik och lättare industri i Sverige.

Fastighetsbeståndet följs inte upp regionvis internt. I syfte att visuellt tydliggöra beståndet presenteras beståndet i följande fiktiva regioner: Region Göteborg (Borås, Falkenberg, Kungälv, Kungsbacka, Laholm, Partille, Trollhättan samt Varberg); Region Jönköping (Gnosjö, Jönköping, Ljungby, Mullsjö samt Vaggeryd); Region Linköping (Motala, Mjölby och Skänninge); Region Örebro (Karlskoga och Kristinehamn); samt Region Öresund (Båstad, Kristianstad och Malmö).

Genomförda fastighetstransaktioner och emissioner av nya aktier sedan 31 december 2021

Den 19 januari 2022 förvärvade och tillträdde Logistea en logistikfastighet (Generatorn 1) i Kalmar till ett fastighetsvärde om 17,3 mkr med en tillkommande investering om 20 mkr avseende tillbyggnation. Fastigheten uppgår till cirka 21 000 kvadratmeter markyta och är belägen i ett centralt och etablerat industriområde med närhet till E22:an och består av 2 630 kvadratmeter befintlig uthyrningsbar lokalyta samt avtalad tillbyggnad om cirka 1 800 kvadratmeter ytterligare lokalyta. Planerad tillbyggnation påbörjas i närtid och bedöms slutföras under 2022, varefter årlig hyresintäkt estimeras till 2,6 mkr och driftnetto 2,4 mkr. Logistea har tecknat ett tioårigt triple-net-avtal med nuvarande hyresgästen för både befintliga och tillkommande ytor. Förvärvet finansierades genom kontant betalning samt banklån.

Den 21 januari 2022 tillträdde Logistea en lager- och logistikfastighet i Värnamo (Vetet 1) som Bolaget förvärvade den 21 december 2021. Fastighetens värde uppgick vid tillträdet till cirka 25 mkr, med en uthyrningsbar yta om cirka 5 140 kvadratmeter. Byggnaden är fullt uthyrd med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om cirka fyra år. Årlig hyresintäkt uppgår till cirka 2,4 mkr och bedömt driftnetto uppgår till cirka 2,1 mkr. Förvärvet av fastigheten finansierades genom en riktad nyemission om 143 569 nya Stam B aktier till en kurs om 31,18 kronor per aktie samt kontant betalning.

Den 10 februari 2022 förvärvade och tillträdde Logistea en lager- och industrifastighet i Lockryd i Svenljunga till ett fastighetsvärde om 90 mkr. Fastigheten består av cirka 27 700 kvadratmeter markyta samt 10 585 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Majoriteten av uthyrningsbar yta utgörs av om- eller tillbyggnad som skett under 2021. Årlig hyresintäkt uppgår till 5,6 mkr och driftnetto till 5,4 mkr. Förvärvet finansierades genom kontant betalning samt banklån.

Logistea offentliggjorde den 11 mars 2022 att Logistea tillträtt en fastighet i Mullsjö/Jönköping med ett fastighetsvärde om 46 mkr. Förvärvet finansieras genom riktade nyemissioner av 362 925 nya stam B aktier till säljarna av fastigheten, samt kontant betalning. De nya aktierna registreras hos Bolagsverket 14 mars 2022.

Utdelningspolicy

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

Fastighetsportfölj



Fastighetsportfölj per 23 mars 2022 inklusive tecknade avsiktsförklaringar om förvärv.

Marknadsöversikt

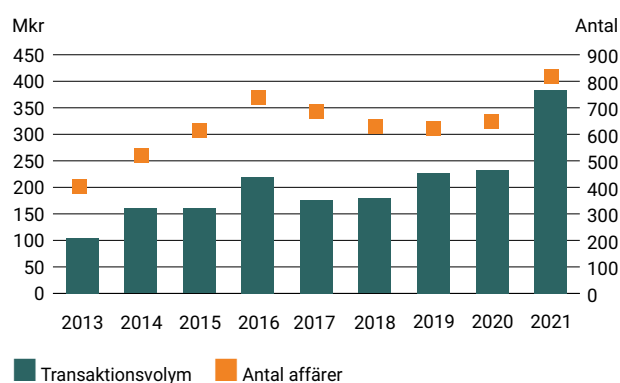
I denna marknadsöversikt presenteras en kortfattad och översiktlig beskrivning av den marknad och den bransch som Bolaget verkar i. Uppgifterna som tillhandahålls i detta avsnitt är, om inte annat anges, baserade på en marknadsrapport som tagits fram av den externa fastighetsrådgivaren Colliers International Sweden AB ("Colliers") Linnégatan 2, Stockholm. Colliers utfärdade rapporten i december 2021. Rapporten är en generell marknadsrapport som tagits fram av Colliers. Logistea har tagit del av rapporten mot ersättning, men den är inte upprättad på uppdrag av Logistea. Marknadsrapporten baseras på såväl interna som externa källor som Colliers bedömer som trovärdiga. Faktauppgifterna anses vara fullständiga och tillförlitliga, men prognoser och framåtriktade uttalanden i detta avsnitt utgör bedömningar och är inte garantier för framtida utfall. Information som kommer från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Logistea känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Den svenska fastighetsmarknaden 2021

Trots covid-19-pandemins inverkan på samhället var fastighetstransaktionsmarknaden i Sverige stark under 2021. Enligt statistik från Datschas fastighetsdatabas uppgick transaktionsvolymen i Sverige 2021 till 383 miljarder kronor, vilket är den högsta uppmätta volymen någonsin, motsvarande en ökning om 65 procent jämfört med föregående år.³

Det genomfördes ett antal stora strukturaffärer på den svenska fastighetsmarknaden under 2021, det vill säga förvärv av hela eller större delar av fastighetsbolag, och kapitalet som placerades i fastigheter var i stor utsträckning institutionellt, exempelvis pensionskapital.⁴

Transaktionsvolym Sverige 2013 - 2021



Avser transaktioner över 40 mkr.
Källa: Datschas databas / Colliers

Logistik- och industrisegmentet

En stark efterfrågan på logistik tjänster under 2020 och 2021 har bidragit till ökad efterfrågan på moderna logistikfastigheter i Sverige, vilket har lockat investerare till sektorn. Under 2020 ökade e-handeln i Sverige med cirka 40 procent jämfört med föregående år, till stor del drivet av covid-19 pandemin när konsumenter i högre utsträckning än tidigare valde att göra sina inköp på nätet.⁵ Trots höga jämförelsetal fortsatte e-handeln att växa under 2021 i en årstakt om cirka 26 procent under årets tre första kvartal.⁶ Som en följd av den ökande e-handeln och det växande flödet av varor har även efterfrågan på logistikytor ökat. Särskilt har moderna lager- och logistikfastigheter med låg vakansgrad och långa hyreskontrakt med trygga hyresgäster belägna i etablerade logistiklägen varit attraktiva investeringsobjekt under 2021.⁷

3) Datscha, statistik 2022-01-11. Datscha är en leverantör av data rörande kommersiella fastigheter, www.datscha.se.

4) Datscha, statistik 2022-01-11.

5) E-barometern årsrapport 2020. Postnord, Svensk Digital Handel och HUI Research.

6) E-barometern Q1 rapport 2021, Q2 rapport 2021 och Q3 rapport 2021. Postnord, Svensk Digital Handel och HUI Research.

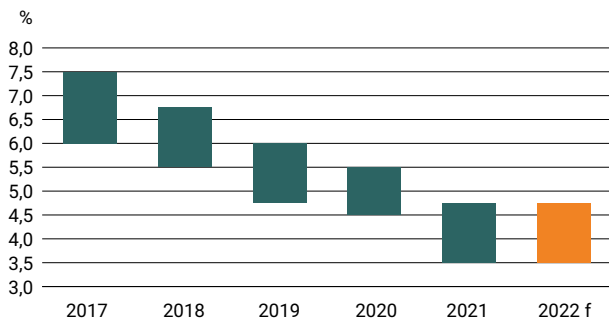
7) Datscha, statistik 2022-01-11.

Logistikhyror i Sverige uppvisar en stabil utveckling. Detta sammanhänger med god tillgång till byggbar mark i Sverige och relativt snabba byggprocesser, vilket innebär att utbudet av logistiktyor justeras i takt med att efterfrågan stiger. Nyproduktionen av lager- och logistiktyor i Sverige var hög under 2021, med tillkommande ytor på mer än 825 000 kvm enligt Colliers interna statistik. Som jämförelse kan nämnas att nyproduktionen år 2020 var strax över 590 000 kvm och 2019 cirka 550 000 kvm. Nyproduktionsvolymen 2021 förklaras till stor del av ett antal större etableringar men även behovet av att möta nya byggkriterier samt för att möta den ökande efterfrågan från e-handlare. Exempelvis expanderar Rusta sitt centrallager i Norrköping och Dollarstore etablerar ett nytt centrallager i Örebro. Vidare bygger DSV ett automatiserat logistikcenter i Rosersberg om 73 000 kvm.

Transaktioner inom logistiksegmentet har på senare år i huvudsak skett i anslutning till storstadsområdena och en majoritet av transaktionerna kan härledas till större portfölj- och strukturaffärer. Under 2021 omsattes logistik- och industrifastigheter för cirka 70 miljarder kronor, motsvarande 18 procent av den totala fastighetsvolymen. Detta motsvarar en ökning om hela 87 procent jämfört med föregående år.⁸

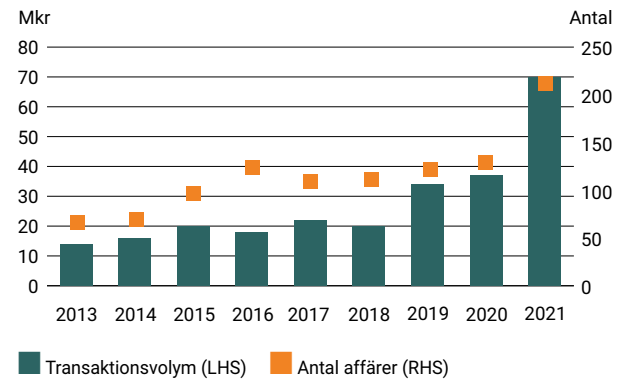
Konkurrens om attraktiva investeringsobjekt har lett till snabbt stigande fastighetspriser och sjunkande direktavkastningskrav för logistikfastigheter i etablerade logistiklägen. De senaste fem åren har avkastningskraven för lager- och logistikfastigheter i Sverige sjunkit från cirka 5,5 procent till cirka 3,5 procent.⁹ De stigande fastighetspriserna kan även delvis förklaras av ett ökat investeringsintresse från utländska investerare.

Direktavkastning logistikfastigheter i Sverige



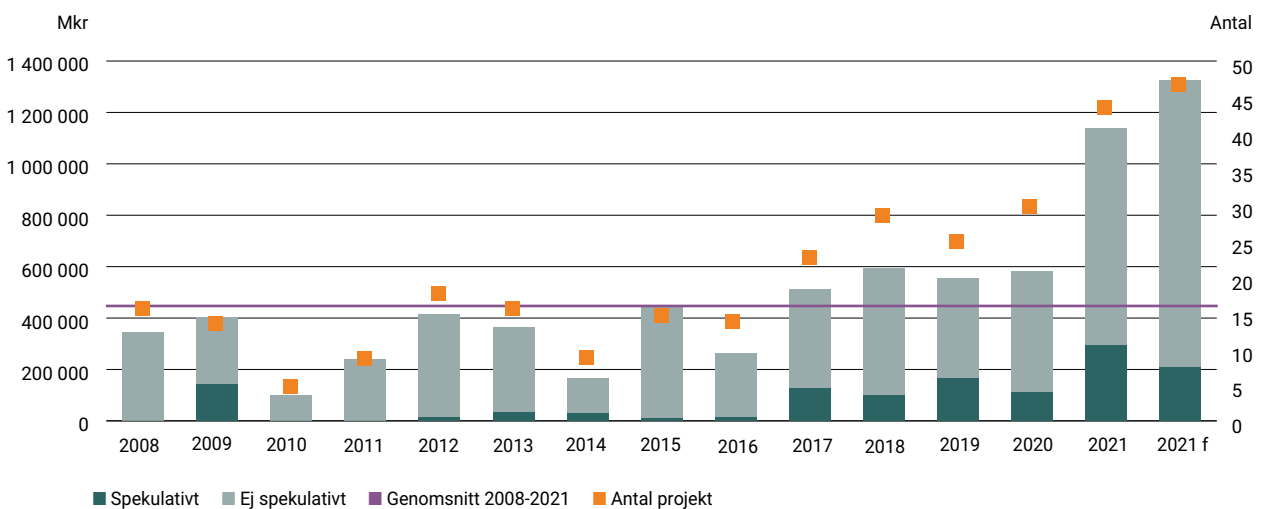
8) Datscha, statistik 2021-01-11.
9) Colliers, statistik 2021-01-11.

Transaktionsvolym Sverige Logistik- och industrifastigheter 2013 – 2021



Avser transaktioner över 40 mkr.
Källa: Datscha, statistik 2022-01-11

Hög produktionstakt av allt större anläggningar



Källa: Colliers, statistik 2022-01-11

Framtiden för industri- och logistiksegmentet

Covid-19-pandemin har orsakat ökad sårbarhet i värde- och leverantörskedjan för handelsvaror, såsom förseningar i leverantörsled, komponentbrist och väsentliga prisökningar för varufrakter. I syfte att minska risken för framtida störningar i leverantörskedjan är det rimligt att anta att återförsäljare och leverantörer kommer att öka sin omedelbara tillgång till varor genom att dels korta leveranskedjan genom att i högre utsträckning välja leverantörer närmare sin slutmarknad, dels riskdiversifiera genom att anlita fler leverantörer men också, och kanske framförallt, genom att framöver hålla ett större eget lager. Enligt Svenskt Näringsliv är just ökad lagerhållning den viktigaste förändringen som företag planerar att genomföra kommande år.¹⁰ Såväl den privata som den offentliga sektorn bedöms öka sina varulager framöver vilket, allt annat lika, bör leda till ökad efterfrågan på lagerytor.

Nyproduktion av logistikfastigheter förväntas fortsatt ligga på en hög nivå framöver. Enligt fastighetsrådgivaren Colliers väntas 30 nya etableringar om totalt 860 000 kvadratmeter logistikyta påbörjas i Sverige under 2022.¹¹ Flertalet kommuner arbetar dessutom aktivt med markplanering för fler logistiketableringar då intresset för att uppföra logistikbyggnader har varit rekordhög under de senaste åren.¹²

Trots en växande efterfrågan på logistikytor indikerar den stora nyproduktionen att hyresutvecklingen kommer vara stabil även framöver. Samtidigt har en rekordstark efterfrågan från investerarkåren fortsatt att pressa ned direktavkastningskraven till rekordlåga nivåer för de bästa logistiklägena.

Enligt fastighetsrådgivaren Colliers förväntas efterfrågan på svenska logistikfastigheter vara fortsatt stark under 2022, med något sjunkande avkastningskrav till följd av stort utländskt kapitalinflöde i kombination med ett begränsat utbud av industri- och logistikfastigheter i etablerade logistiklägen till försäljning.

10) https://www.svensktnaringsliv.se/sakomraden/internationell-handel/foretagens-lagerhallning-okar_1171874.html

11) Colliers, Logistikrapport 2021. Tillgänglig på <https://www.colliers.com/sv-se/countries/sweden/thinkingoutsidethebox>.

12) Colliers, statistik 2022-01-11.



Bredemadsvägen 3 i Ljungby

Kapitalstruktur & annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Koncernens kapitalstruktur och skuldsättning per den 31 december 2021. Information per 31 december 2021 i detta avsnitt har hämtats från Koncernens bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2021 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 31 december 2021.

MKR	31 december 2021
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	172
Mot garanti eller borgen	0
Mot säkerhet	157
Utan säkerhet	15
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	1 525
Mot garanti eller borgen	0
Mot säkerhet	909
Utan garanti/utan säkerhet	616
Summa eget kapital	1 049
Aktiekapital	48
Övrigt tillskjutet kapital	844
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	157

NETTOSKULDSÄTTNING

mkr	31 december 2021
(A) Kassa och bank	218
(B) Andra likvida medel	-
(C) Övriga finansiella tillgångar	10
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	228
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga skulder)	41
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	172
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)	213
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)	-15
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	1 525
(J) Skuldinstrument	0
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	0
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)	1 525
(M) Total finansiell skuldsättning (H+L)	1 410

Likviditeten uppgick per den 31 december 2021 till 228 mkr, bestående av likvida medel. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2021 till 172 mkr, varav kortfristiga bankkulder utgjorde 157 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2021 till 1 525 mkr varav långfristiga banklån utgjorde 909 mkr.

ANNAN FINANSIELL INFORMATION

STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernens ställda säkerheter avser säkerheter för krediter i banker. Av Koncernens räntebärande skulder per 31 december 2021 är 63 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 31 december 2021 till 37 procent.

MSEK	31 december 2021
Fastighetsinteckningar*	1 147
Företagsinteckningar	–
Andelar i dotterbolag	1 034
Pantsatta fordringar	–
Eventualförpliktelser	40

*Utnyttjat belopp per 31 december 2021 uppgår till 1 015 mkr.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas. Per den 31 december 2021 uppgick eventualförpliktelserna till 40 mkr i tilläggsköpeskillingar. Därtill finns det vinstdelningsavtal för säljaren av Vaggeryd logistikpark som är berättigad till 10 procent av en eventuell framtida projektvinst som kan komma att uppkomma i projektet.

RÖRELSEKAPITALUTLÅTANDE

Bolaget hade per 31 december 2021 ett positivt rörelsekapital om cirka 15 mkr. Rörelsekapital definieras i detta sammanhang som omsättningstillgångar minus finansiell skuldsättning med förfall inom tolv månader. Mot bakgrund av Logisteas tillväxtmål att inom tre år, genom förvärv och investeringar i det befintliga beståndet, uppnå 15 000 mkr i fastighetsvärde, bedömer Bolagets styrelse att nuvarande rörelsekapital inte är tillräckligt för att täcka Bolagets behov under de kommande tolv månaderna räknat från dagen för prospektet. Bolaget har bland annat tecknat en avsiktsförklaring med Profura AB avseende förvärv av 15 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 770 mkr. Förvärvet planeras genomföras efter sedvanlig due diligence under våren 2022 och avses finansieras genom en riktad emission av aktier till Profura AB, genom bankfinansiering och med eget kapital. Om förvärvet fullföljs avser Bolaget använda cirka 250 mkr av nettolikviden från Företrädesemissionen för att finansiera köpeskillingen. Det är styrelsens bedömning att finansieringsåtgärderna i samband med förvärvet tillsammans med emissionslikviden från Företrädesemissionen tillgodoser Bolagets rörelsekapitalbehov med anledning av fastighetsförvärvet och under de kommande tolv månaderna.

ANMÄRKNINGAR FRÅN BOLAGETS REVISOR

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

VÄSENTLIGA INVESTERINGAR SEDAN 31 DECEMBER 2021

Den 19 januari 2022 förvärvade och tillträdde Bolaget en logistikfastighet i Kalmar till ett fastighetsvärde om 17,3 mkr med en tillkommande investering om 20 mkr avseende tillbyggnation. Fastigheten uppgår till cirka 21 000 kvadratmeter markyta och består av 2 630 kvadratmeter befintlig uthyrningsbar lokalyta samt avtalad tillbyggnad om cirka 1 800 kvadratmeter ytterligare lokalyta. Förvärvet finansierades genom kontant betalning samt banklån.

Den 21 januari 2022 tillträdde Bolaget en lager- och logistikfastighet i Värnamo (Vetet 1) som Bolaget förvärvade den 21 december 2021. Fastighetens värde uppgår till cirka 25 mkr och har en uthyrningsbar yta om cirka 5 140 kvadratmeter. Byggnaden är fullt uthyrd med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om cirka fyra år. Årlig hyresintäkt uppgår till cirka 2,4 mkr och bedömt driftnetto uppgår till cirka 2,1 mkr. Förvärvet av fastigheten finansierades genom en riktad nyemission om 143 569 nya Stam B aktier till en kurs om 31,18 kronor per aktie samt kontant betalning.

Den 10 februari 2022 förvärvade och tillträdde Bolaget en lager- och industrifastighet i Lockryd i Svenljunga till ett fastighetsvärde om 90 mkr. Fastigheten består av cirka 27 700 kvadratmeter markyta samt 10 585 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Majoriteten av uthyrningsbar yta utgörs av om- eller tillbyggnad som skett under 2021. Årlig hyresintäkt uppgår till 5,6 mkr och driftnetto till 5,4 mkr. Förvärvet finansierades genom kontant betalning samt banklån.

Den 15 februari 2022 meddelades att Bolaget tecknat en avsiktsförklaring avseende förvärv av en nybyggd fastighet i Enköping med ett underliggande fastighetsvärde om 300 mkr och en årlig hyresintäkt om 14,4 mkr. Affären finansieras genom emission av 250 000 Stam A aktier samt 4 295 455 Stam B aktier i Logistea till en teckningskurs om 35,00 respektive 32,88 kr per aktie, motsvarande ett värde om 150 mkr. Resterande del av köpeskillingen finansieras genom banklån. Emissionen sker inom ramen för befintligt styrelsebemyndigande från bolagsstämman i Logistea. Vederlagsaktierna som planeras att emitteras i april 2022 omfattas inte av detta prospekt.

Den 11 mars 2022 tillträdde Logistea en fastighet i Mullsjö/Jönköping, i enlighet med överlåtelseavtal tecknat i december 2021. Fastigheten (Mullsjö Gyljeryd 1:43) är strategiskt belägen med närhet till tågstation och goda järnvägs-förbindelser samt riksväg 26, som är Sveriges längsta riksväg (även kallad Inlandsvägen syd), samt med närhet till E4:an. Uthyrningsbar yta uppgår till cirka 5 900 kvadratmeter. Utöver befintlig byggnad tillkommer även utvecklingsbar markyta där det bedöms finnas möjlighet att uppföra cirka 8 000 kvadratmeter ny uthyrningsbar yta. Nuvarande byggnad är fullt uthyrd med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om 15 år. Årlig hyresintäkt uppgår till 3,4 mkr och driftnetto till 3,2 mkr. Transaktionen baseras på

ett fastighetsvärde om 46 mkr. Förvärvet finansieras genom riktade nyemissioner av 362 925 nya stam B aktier till säljarna av fastigheten samt kontant betalning. Vederlagsaktierna registrerades hos Bolagsverket den 14 mars 2022.

Logistea och Profura AB har tecknat en avsiktsförklaring avseende Profura AB:s försäljning och Logistas förvärv av en fastighetsportfölj med ett samlat fastighetsvärde om 770 mkr och förväntade årliga hyresintäkter om 52 mkr. Affären avses finansieras dels via en kvittningsemission om 2,5 miljoner stam B aktier till en teckningskurs om 33 kronor motsvarande 82,5 mkr, genom eget kapital samt genom bankfinansiering. Det är parternas avsikt att överlåtelseavtal ska tecknas och fastigheterna tillträdas under våren 2022. Avsiktsförklaringen reglerar bland annat parternas förhandlingsexklusivitet och köpeskillingens storlek men innehåller inte några bindande åtaganden som garanterar att överlåtelsen kommer att äga rum.

Logistea har per dagen för prospektet inga ytterligare pågående investeringar eller gjort bindande utfästelser om framtida investeringar.

TRENDER

Den senaste utvecklingen och aktuella trender

Sedan utgången av perioden för det senast reviderade årsbokslutet, 31 december 2020, har Bolagets verksamhet genomgått en väsentlig förändring. Modeverksamheten under varumärket Odd Molly har avyttrats och Bolaget är per dagen för prospektet ett renodlat fastighetsbolag. Sedan Bolaget förvärvade sin första fastighet i slutet av 2019 har Bolagets fastighetsinnehav ökat till totalt 41 fastigheter och 345 154 kvadratmeter uthyrningsbar yta per 31 december 2021. Bolagets bedömning är att efterfrågan på industri- och logistikfastigheter i attraktiva lägen kommer vara fortsatt hög under de kommande åren varför Bolagets långsiktiga ambition är att fortsätta expandera verksamheten genom ytterligare fastighetsförvärv, nybyggnationer på befintliga fastigheter samt exploatering av byggrätter. Det finns 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 31 december 2021

Det har inte skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning och resultat sedan 31 december 2021.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer



STYRELSEN

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

Tabellen nedan visar styrelseledamöterna, deras befattning, när de valdes första gången samt huruvida de anses oberoende dels i förhållande till Bolaget, dels i förhållande till Bolagets större aktieägare. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Med postadress Logistea AB (publ), Ingmar Bergmans gata 4, 114 34 Stockholm, Sverige. Bolaget kan nås via telefonnummer är +46 70 59 11 545.

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen	Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare
Patrik Tillman	Ordförande	2004	Ja	Ja
Bengt Kjell	Vice ordförande	2021	Ja	Ja
Sanja Batljan	Ledamot	2021	Ja	Nej
Johan Mark	Ledamot	2019	Ja	Ja
Fredrik Palm	Ledamot	2021	Ja	Ja
Caroline Thagesson	Ledamot	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 per 28 februari 2022. Uppdrag i dotterbolag har exkluderats.



Patrik Tillman

(född 1965)

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

Aktieinnehav i Logistea: 44 243 Stam A aktier och 3 483 472 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, styrelse-

ledamot i Kloster Invest AB, Stocksund Financial Services AB, M2 Asset Management AB samt VD i Lenner & Partners Corporate Finance Aktiebolag. Patrik Tillman är även styrelsuppleant 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 styrelsuppleant i Snowstorm Travel AB.

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



Bengt Kjell

(född 1954)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2021.

Aktieinnehav i Logistea: 54 217 Stam A aktier och 500 000 Stam B aktier via närståendes indirekta innehav. Bengt Kjell har även 1 700 768 aktieoptioner utställda av en av Bolagets större aktieägare.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms Handelshögskola.

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

Andra pågående uppdrag/befattningar: Bengt Kjell är idag styrelseledamot och vice ordförande i Pandox AB och Indutrade AB, styrelseordförande i Expassum AB samt styrelseledamot i Aktiebolaget Industrivärden AB och ICA Gruppen AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Bengt Kjell har tidigare varit styrelseordförande för SSAB AB, Amasten Fastighets AB, 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.



Sanja Batljan

(född 1967)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2021.

Aktieinnehav i Logistea:
2 005 121 Stam A aktier och
20 051 218 Stam B aktier via
närståendes indirekta innehav.

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

Erfarenhet: VD för AB Nynäs-
hamnsbostäder, styrelseledamot
i Kameo AS, styrelseordförande
under många år i Röda Korset
Nynäshamn, controller på Lunds
Energi (numera Krafringen
Energi AB (publ)) samt 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
och Organo Wood AB samt
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.*



Johan Mark

(född 1974)

Befattning: Styrelseledamot,
invald i styrelsen 2019.

Aktieinnehav i Logistea:
2 333 Stam A aktier och
23 333 Stam B aktier.

Utbildning: Civilekonom,
Karlstads universitet.

Erfarenhet: Ledande befat-
tningar 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 MBRS
Group (tidigare We aRe Spin
Dye AB (publ)) samt CFO i
Dynamiccode AB.

**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 och Houdini
Sportswear AB.

*Oberoende i förhållande till
Bolaget och koncernledningen.
Oberoende 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 styrelse-
ordförande 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:
395 000 Stam A aktier samt
2 950 028 Stam B aktier privat
och via närstående.

Utbildning: Fil.kand i fastighets-
vetenskap 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 Thages-
son är idag VD och styrelseleda-
mot i Solviken Fastighets AB,
Trenäs Förvaltning AB och
Djurgårdsblicken AB, styrelse-
ledamot i Seglora Invest AB,
styrelseledamot i Döttrarnas
Fastighetsbolag AB, Boyard
Holding AB, Solkapital AB,
Sönernas Fastighetsbolag AB
och Barry & 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 styrelseledamot och VD i
Hammars Markentreprenad i
Jönköping AB, styrelseledamot i
Hamdot Kalvö AB.

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

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE SAMT KONSULTER

Logisteas koncernledning består vid prospektets publicering av fem personer. Nedan redovisas uppgifter om deras befattning, utbildning, erfarenhet, pågående uppdrag och tidigare uppdrag under de senaste fem åren, samt aktieinnehav i Logistea per den 28 februari 2022. Uppdrag i dotterbolag har exkluderats.

Namn	Befattning	Verksam inom Logistea sedan
Niklas Zuckerman	VD	December 2021
Anders Nordvall	vVD och Transaktionschef	December 2021
Philip Löfgren	CFO	Januari 2021, CFO sedan juni 2021
Tobias Lövestedt	COO	2020, COO sedan juli 2021
Maléne Broman	Förvaltningschef	Februari 2022



Niklas Zuckerman

(född 1976)

Befattning: VD sedan december 2021.

Aktieinnehav i Logistea: 85 000 Stam B aktier via närstående. 1 045 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Stam B aktier (incitamentsprogram 2021/2025).

Utbildning: Civilingenjör, KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

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

Andra pågående uppdrag/befattningar: Niklas Zuckerman är idag styrelseledamot i Skarmsund Consulting AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Niklas Zuckerman har varit styrelseledamot och verkställande direktör i Savills Sweden Investment AB.



Anders Nordvall

(född 1972)

Befattning: Vice VD och transaktionschef sedan december 2021.

Aktieinnehav i Logistea: 80 000 Stam B aktier via närstående. 1 045 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Stam B aktier (incitamentsprogram 2021/2025).

Utbildning: Civilingenjör, KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

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

Andra pågående uppdrag/befattningar: Styrelseledamot i Svensksnabben Invest AB samt Smålandsvist AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Anders Nordvall har haft ledande positioner inom Savills Sverige, Cushman & Wakefield Sverige samt Catella Corporate Finance.



Philip Löfgren

(född 1990)

Befattning: CFO sedan 2021.

Aktieinnehav i Logistea: 1 382 Stam A aktier och 848 086 Stam B aktier privat och via närstående. 480 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Stam B aktier (incitamentsprogram 2021/2025).

Utbildning: Kandidatexamen i Företagsekonomi, Stockholms universitet.

Erfarenhet: Philip Löfgren har tidigare varit CFO på Estancia Logistik AB (publ) och fastighetsutvecklare på Nordic Gatekeeper AB. Philip Löfgren har erfarenhet av transaktioner, fastighetsekonomi, ekonomisk förvaltning av fastighetsbolag inom lager och logistik sedan 2012.

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 LTRE Förvaltning AB samt styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Jägaren.

Tidigare uppdrag/befattningar

(senaste fem åren): Philip Löfgren har tidigare styrelseledamot i Lennegren Konsult AB, styrelsesuppleant i Nordic Gatekeeper AB och NGK Invest AB samt styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Stina i Stockholm.



Tobias Löfstedt

(född 1989)

Befattning: COO sedan 2021.

Aktieinnehav i Logistea: 400 000 Stam B aktier privat och via närstående. 480 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Stam B aktier (incitamentsprogram 2021/2025).

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

Erfarenhet: Tobias Löfstedt tillträdde 2020 som finansieringsansvarig och del i ledningsgruppen för Logistea. Tobias Löfstedt är sedan 2021 COO. Tobias Löfstedt 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 Löfstedt är idag styrelseledamot i Toblov AB.

Tidigare uppdrag/befattningar

(senaste fem åren): Tobias Löfstedt 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.



Maléne Broman

(född 1971)

Befattning: Förvaltningschef sedan februari 2022.

Aktieinnehav i Logistea: 200 Stam A aktier och 2 000 Stam B aktier privat och via närstående. 200 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Stam B aktier (incitamentsprogram 2021/2025).

Utbildning: Kurser inom fastighetsförvaltning och fastighetsvärdering på KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Erfarenhet: Förvaltningschef på Galjaden fastigheter AB, fastighetschef på SveaReal samt Property Manager på GE Real Estate och Kungsleden.

Andra pågående uppdrag/befattningar:

Styrelseledamot i Mordoria AB, VD och styrelseledamot på PAM Preventer Asset Management AB.

Tidigare uppdrag/befattningar

(senaste fem åren):

Maléne Broman har tidigare varit styrelseledamot i HSB BRF Svartvik nr 268.

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 insynsmanmälan.

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, Ingmar Bergmans gata 4, 114 34 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 Strähle (född 1977). Tobias Strähle är auktoriserad revisor och medlem i FAR. 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.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

2021

Under första kvartalet av 2021 utbetalades ränta om 0,1 mkr 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.

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 80 000 000 och högst 320 000 000 aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per 31 december 2021 till 48 144 586 kronor, fördelat på 7 973 660 Stam A aktier och 88 315 512 Stam B aktier. Per dagen för prospektet uppgick Bolagets registrerade aktiekapital till 48 570 333 kronor, fördelat på 7 973 660 Stam A aktier och 89 167 006 Stam B aktier med ett kvotvärde om 0,5 kronor per aktie.

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 kronor. 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 företrädna 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 kronor 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 kronor 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 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 8,75 kronor per aktie, på sätt som närmare föreskrivs i bolagsordningen. Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigande 35 kronor 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 kronor per aktie och år. Om utdelningen på understiger 2 kronor per år ska utbetalningsbegränsningen om 2 kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit 2 kronor per år delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till 2 kronor.

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.

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 bolagsstämman på sätt som föreskrivs i bolagsordningen.

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

Information om offentliga uppköpserbudanden och inlösen av minoritetsaktier

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

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

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

Handel i Stam A 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 SE0017131329. Stam B aktierna har kortnamnet LOGI B och ISIN-koden är SE0017131337.

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

BEFINTLIGA BEMYNDIGANDEN Extra bolagsstämman 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 17 mars 2022 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 22,7 procent av kapitalet och cirka 23,7 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 nedan framgår de tio största ägarnas aktieinnehav i Bolaget per 17 mars 2022. Per dagen för prospektet finns det enligt Bolagets kännedom inga fysiska eller juridiska personer som äger 5 procent eller mer av samtliga aktier eller röster i Bolaget utöver vad som framgår i tabellen.

Bolagets största ägare

Ägare	Stam A aktier	Stam B aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Ilija Batljan direkt eller via bolag	2 005 121	20 051 218	22,7	22,7
Dragfast AB	2 130 000	2 700 000	5,0	14,2
Stefan Hansson direkt och via bolag	512 324	5 802 436	6,5	6,5
M2 Capital Management AB	68 204	8 811 059	9,1	5,6
Trenäs Förvaltning AB	394 182	2 941 828	3,4	4,1
Handelsbanken Fonder	660 863	–	0,7	3,9
Karlskoga Industrifastighets AB	–	6 240 000	6,4	3,7
Phoenix Insurance Ltd.	–	6 000 279	6,2	3,6
Avere Fastigheter AB	240 917	2 095 282	2,4	2,7
Kattvik Financial Services AB	42 466	3 179 696	3,6	2,3
Totalt 10 största aktieägare	6 054 077	58 107 798	66,1	70,2
Övriga	1 919 583	31 059 208	33,9	29,8
Total	7 973 660	89 167 006	100	100

Källa: Euroclear och aktieägarna själva

INCITAMENTSPROGRAM

Vid den extra bolagsstämman 22 oktober 2021 beslutades 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 teckningsop-

tioner per Deltagare; (iii) nyckelpersoner inklusive konsulter: högst 800 000 teckningsoptioner motsvarande högst 200 000 teckningsoptioner per Deltagare samt (iii) övriga anställda: högst 330 000 teckningsoptioner motsvarande högst 55 000 teckningsoptioner per Deltagare.

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

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

Per 28 februari 2022 har Deltagarna förvärvat sammanlagt 4 125 000 teckningsoptioner fördelat på 2 090 000 teckningsoptioner till VD och vice VD, 960 000 teckningsoptioner till CFO och COO, 800 000 teckningsoptioner till nyckelpersoner inklusive konsulter, samt 275 000 teckningsoptioner till övriga anställda.

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 RÄKENSKAPSÅRET 2020

Allmänt

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

Utdelningspolicy

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

Styrelsen avser föreslå årsstämman 2022 att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2021. Bolaget lämnade ingen utdelning för räkenskapsåret 2020

Utdelning enligt svensk lag

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Utdelning får endast ske med ett sådant belopp att det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets bundna eget kapital och endast om sådan utdelning framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på stället 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.

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 Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i detta prospekt. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

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

Detta prospekt är giltigt upp till tolv månader efter godkännandet av prospektet förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Eventuella tillägg kommer att publiceras på Logisteas hemsida. Investerares som i sådant fall redan har anmält sig för deltagande i nyemissionen kan under vissa förutsättningar ha rätt att återkalla sin anmälan. Skyldigheten att upprätta tillägg till detta prospekt med anledning av nya omständigheter av betydelse, väsentliga sakfel eller väsentliga felaktigheter är inte tillämpligt när teckningsperioden i nyemissionen har löpt ut och när aktierna i Bolaget som emitteras i nyemissionen har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm.

ALLMÄN BOLAGS- OCH KONCERNINFORMATION

Bolagets företagsnamn, tillika kommersiell beteckning, är Logistea AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556627-6241 och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Logistea bildades den 19 april 2002 och registrerades hos Bolagsverket den 3 maj 2002. Bolagets LEI-kod är 549300ZSB0ZCKM1SL747. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm under kortnamnet LOGI. Logistea har postadress och besöksadress Ingmar Bergmans gata 4, 114 34 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

Logistea AB (publ) är moderbolag i Koncernen, som per den 28 februari 2022 bestod av 48 helägda dotterbolag. Varje dotterbolag äger i sin tur ett visst antal fastighetsägande bolag.

VÄSENTLIGA AVTAL

Den 26 mars 2021 ingick Bolaget ett avtal med NGM-noterade cleantechbolaget MBRS Group (tidigare We aRe Spin Dye) ("MBRS") om försäljning av Bolagets modeverksamhet inklusive handelsplattformen Used By. Logisteas årsstämma 2021 godkände försäljningen av modeverksamheten till MBRS och den 1 juli 2021 slutfördes försäljningen, varvid Logistea erhöll 7 769 718 nyemitterade aktier i MBRS till ett värde om 177 mkr. Aktieinnehavet som erhöles i MBRS delades ut till Logisteas befintliga aktieägare under fjärde kvartalet 2021.

Logistea och S.A Properties AB tecknade i februari 2022 ett avtal om S.A Properties AB:s försäljning och Logisteas förvärv av en nybyggd fastighet i Enköping med ett underliggande fastighetsvärde om 300 mkr och förväntade årliga hyresintäkter om 14,4 mkr. Affären planeras att finansieras genom emission av 250 000 stam A aktier samt 4 295 455 stam B aktier i Logistea till en teckningskurs om 35,00 respektive 32,88 kr per aktie. Resterande del av köpeskillingen finansieras genom banklån. Betalning av köpeskillning samt emission av vederlagsaktier planeras ske i samband med tillträde i mitten av april 2022, under förutsättning av godkänd slutbesiktning på fastigheten. Vederlagsaktierna omfattas inte av detta prospekt.

Logistea och Profura AB har tecknat en avsiktsförklaring avseende Profura AB:s försäljning och Logistas förvärv av en fastighetsportfölj med ett samlat fastighetsvärde om 770 mkr och förväntade årliga hyresintäkter om 52 mkr. Affären avses finansieras dels via en kvittningsemission om 2,5 miljoner stam B aktier till en teckningskurs om 33 kronor motsvarande 82,5 mkr, genom eget kapital samt genom bankfinansiering. Det är parternas avsikt att överlåtelseavtal ska tecknas och fastigheterna

tillträdas under våren 2022. Avsiktsförklaringen reglerar bland annat parternas förhandlingsexklusivitet och köpeskillings storlek men innehåller inte några bindande åtaganden som garanterar att överlåtelsen kommer att äga rum.

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

RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH TVISTER

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

TECKNINGSFÖRBINDELSE OCH GARANTI-ÅTAGANDEN I FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Teckningsförbindelser

Några av Logisteas största aktieägare; Ilija Batljan (genom bolag), Dragfast AB, Stefan Hansson (privat och genom bolag), Rutger Arnhult (genom bolag), försäkringsbolaget Phoenix Insurance Group Ltd, Patrik Tillman (genom bolag) samt Bengt Kjell, vilka tillsammans innehar och representerar cirka 53,7 procent av aktierna och 56,5 procent av rösterna i Bolaget, har åtagit sig att teckna sina respektive pro rata-andelar i Företrädesemissionen.

Garantiåtagande

Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsförbindelserna garanteras av Ilija Batljan genom Ilija Batljan Invest AB (publ), Rutger Arnhult genom M2 Capital Management AB, Otre Fund LP, Bengt Kjell genom Expassum Förvaltning AB, samt Tobias Lövestedt genom Toblov AB. Ingångna garantiavtal uppgår till cirka 162 mkr, motsvarande cirka 46,3 procent av Företrädesemissionen. Garantiersättning om tre (3) procent av det maximala garantiåtagandet med avdrag för belopp motsvarande lämnade teckningsförbindelser utgår i samband med garantiåtagandet, motsvarande totalt cirka 4,9 mkr. Garantiåtaganden har ingåtts i månadsskiftet februari/mars 2022.

Namn	Adress	Garanterat belopp, mkr	Andel av totalt garantibelopp, %
Ilija Batljan Invest AB	Box 11405, 404 29 Göteborg	50,0	30,86
M2 Capital Management AB	Bredgränd 4, 111 30 Stockholm	45,0	27,78
Otre Fund LP	Tschernichovsky 8, Kiryat Ono, 5555208, Israel	50,0	30,86
Expassum Förvaltning AB	Kan nås via Bolaget	8,5	5,25
Toblov AB	Kan nås via Bolaget	8,5	5,25
Totalt		162	100

Icke-säkerställda åtaganden

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

Totala åtaganden

Befintliga teckningsförbindelser och garantiåtaganden summeras till 350 mkr, motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen.

LAGSTADGADE OFFENTLIGGÖRANDE

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

Offentliggjorda finansiella rapporter

- 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.
- Delårsrapport för perioden 1 januari 2021 – 30 september 2021, vilken publicerades den 26 november 2021.
- Bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2021, vilken publicerades den 18 februari 2022.

Offentliggjord information rörande förvärv

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 mkr. Fastigheterna genererar årliga hyresintäkter om 10,3 mkr med ett driftnetto om 9,0 mkr. Förvärven sker genom bolagsförvärv

och köpeskillingen för aktierna är beräknade till cirka 62 mkr. Finansiering sker via säljarreverser som får kvittas i samband med nyemission av högst 2 400 000 nya Stam A aktier till kurs 16 kronor, motsvarande ett belopp om 38,4 mkr, 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 mkr. Två av fastigheterna förvärfas genom så kallad forward funding och planeras färdigställas under andra halvan av 2022. Fastigheterna omfattar efter färdigställande en uthyrbar area om totalt 11 400 kvadratmeter och bedöms generera årliga hyresintäkter om cirka 10,4 mkr med ett driftnetto om cirka 9,9 mkr. 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 kronor. Genom emissionen tillförs bolaget ett totalt belopp motsvarande totalt 39 mkr 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 mkr och genererar årliga hyresintäkter om 7,1 mkr med ett driftnetto om 5,3 mkr. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna är beräknad till 56,2 mkr. Finansiering sker genom kontant betalning och banklån. Tillträde till fastigheterna beräknas till 30 september 2021.

Logistea offentliggjorde den 11 mars 2022 att Logistea tillträtt en fastighet i Mullsjö/Jönköping som förvärfades i december 2021. Fastigheten (Mullsjö Gyljeryd 1:43) är strategiskt belägen med närhet till tågstation och goda järnvägs-förbindelser samt riksväg 26, som är Sveriges längsta riksväg, samt med närhet till E4:an. Uthyrningsbar yta uppgår till cirka 5 900 kvadratmeter. Utöver befintlig byggnad tillkommer även utvecklingsbar markyta där det bedöms finnas möjlighet att uppföra cirka 8 000 kvadratmeter ny uthyrningsbar yta. Nuvarande byggnad är fullt uthyrd med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om 15 år. Årlig hyresintäkt uppgår till 3,4 mkr och driftnetto till 3,2 mkr. Transaktionen baseras på ett fastighetsvärde om 46 mkr. Logistea finansierar fastighetsköpet genom riktade nyemissioner av 362 925 nya B-aktier samt kontant betalning.

Offentliggjord information rörande avtal

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 mkr 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 kvadrat-

meter. Efter genomförd tillbyggnad förväntas fastigheten ha en årshyra på omkring 12,5 mkr, 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 mkr. Fastigheterna är nästintill fullt uthyrda och genererar årliga hyresintäkter om cirka 42 mkr med ett bedömt driftnetto om cirka 29 mkr. Genomsnittlig återstående kontraktlängd överstiger sex år. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna är beräknade utifrån ett underliggande fastighetsvärde om 402,6 mkr. Tillträde skedde den 29 november 2021.

Den 21 december 2021 offentliggjorde Logistea att Bolaget har tecknat avsiktsförklaring avseende hyresavtal med en internationell battericellstillverkare om 380 000 kvm nyproduktion samt tecknat tillhörande markreservationsavtal avseende en miljon kvm markyta i Svenljunga kommun. Avsiktsförklaringen med hyresgästen är initialt villkorad av att Logistea erhåller markanvisningsavtal med Svenljunga kommun, vilket bedöms kunna ske under inledningen av 2022. Därutöver är avsiktsförklaringen gällande hyresavtalet villkorat av en lagakraftvunnen detaljplan.

Den 15 februari 2022 offentliggjorde Logistea att Bolaget har tecknat en avsiktsförklaring med S.A Properties AB avseende förvärv av en nybyggd fastighet i Enköping med ett underliggande fastighetsvärde om 300 mkr. Årlig hyresintäkt uppgår till 14,4 mkr. Affären finansieras genom emission av 250 000 Stam A aktier samt 4 295 455 Stam B aktier i Logistea till en teckningskurs om 35,00 kronor respektive 32,88 kronor per aktie och resterande del finansieras genom banklån.

Logistea offentliggjorde den 1 mars 2022 att Bolaget har tecknat en avsiktsförklaring avseende förvärv av en portfölj bestående av 15 fastigheter med cirka 125 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta och ett underliggande fastighetsvärde om 770 mkr. Säljaren av fastighetsportföljen är Profura AB. Parternas avsikt är att förvärvsavtal ska ingås under mars 2022, efter att sedvanlig due diligence är slutförd. Tillträde till fastigheterna bedöms ske i mitten av maj 2022. Affären avses finansieras genom en kvittningsemission om 2,5 miljoner B-aktier till säljarna av fastighetsportföljen till en avtalad teckningskurs om 33 kronor per aktie motsvarande 82,5 miljoner kronor, genom eget kapital samt genom bankfinansiering.

Offentliggjord information rörande finansiering

Den 29 september 2021 offentliggjordes att Bolaget emitterar seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 500 mkr under ett ramverk om 1 000 mkr med förfall i oktober 2024. Obligationerna löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 515 baspunkter. Obligationslånet noterades på Nasdaq Stockholm

den 26 november 2022. 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 1 mars 2022 meddelade Bolaget styrelsens avsikt att genomföra Företrädesemissionen i syfte att finansiera Bolagets fortsatta tillväxt.

Offentliggjord information rörande bolagshändelser

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 MBRS Group AB ("MBRS") (tidigare We aRe Spin Dye AB). MBRS förvärvade 100 procent av aktierna i Logisteas dotterbolag Odd Molly Sverige AB, vilket innehöll Bolagets modeverksamhet, inklusive Used By International AB. Som vederlag i transaktionen erhöll Logistea nyemitterade aktier i MBRS och Bolaget kom efter transaktionen att inneha ett ägande i MBRS motsvarande 53 procent. Innehavet i MBRS delades ut till Logisteas aktieägare i en s.k. Lex Asea-utdelning efter beslut på extra bolagsstämma i oktober 2021.

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 avyttra modeverksamheten och renodla verksamheten mot fastighetsförvaltning inriktat på lager- och logistikfastigheter, genomgått en "genomgripande förändring" enligt Nasdaqs regelverk.

Den 20 september 2021 offentliggjordes att Bolaget rekryterat Niklas Zuckerman som ny VD och Anders Nordvall som ny vice VD samt transaktionschef. Niklas Zuckerman och Anders Nordvall tillträdde sina nya roller i december 2021.

Logistea offentliggjorde den 3 december 2021 att Bolaget rekryterat Maléne Broman som förvaltningschef och ny medlem av koncernledningen. Maléne tillträdde sin nya roll 21 februari 2022.

Logistea offentliggjorde den 18 februari 2022 att styrelsen för Logistea har beslutat om ett uppdaterat ramverk för Bolagets vision, operativa och finansiella mål, strategi samt utdelningspolicy. Uppdateringen sker i syfte att stödja en offensiv tillväxt samt långsiktigt och hållbart värdeskapande inom fastigheter för lager, logistik och lätt industri. Övergripande tillväxtmål är att öka fastighetsportföljens värde från 2,6 miljarder kronor vid utgången av 2021 till ett fastighetsvärde som överstiger 15 miljarder kronor vid utgången av 2024.

Logistea offentliggjorde den 12 januari 2022 att Maria Kruse rekryterats som hållbarhets- och IR-chef samt medlem av koncernledningen. Maria tillträder sin roll den 28 mars 2022.

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.

RÅDGIVARE M.M.

Logisteas finansiella rådgivare i samband med Företrädesemissionen är Swedbank AB (publ) ("Swedbank"). Swedbank (samt till Swedbank närstående företag) är per dagen för detta prospekt långivare till Bolaget och har från tid till annan inom ramen för löpande verksamheten tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella-, investerings-, kommersiella-, och andra tjänster åt Logistea för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Walthon Advokater AB är Logisteas legala rådgivare i samband med Företrädesemissionen. Walthon Advokater AB tillhandahåller från tid till annan legala tjänster åt Logistea för vilka de erhållit och kan komma att erhålla ersättning. Varken Swedbank eller Walthon Advokater AB har något väsentligt motstående intresse i Företrädesemissionen och kommer erhålla sedvanlig ersättning från Bolaget för sin rådgivning i samband med Företrädesemissionen.

TRANSAKTIONSKOSTNADER

Bolagets kostnader hänförliga till Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 9,6 mkr. Sådana kostnader är framför allt hänförliga till kostnader för garantiersättning, finansiella rådgivare, legala rådgivare samt ansökningsavgifter.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Logisteas och Koncernens finansiella rapport för perioden 1 januari – 31 december 2021 utgör en del av detta prospekt och ska läsas som en del därav. Den finansiella rapporten återfinns i Logisteas bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2021. Logisteas bokslutskommuniké har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen och varken granskats eller reviderats av Logisteas revisor. Även Logisteas och Koncernens finansiella rapport för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020 utgör en del av prospektet och ska läsas som en del därav. Rapporten återfinns i Logisteas årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2020. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards, såsom de har antagits av EU ("IFRS"). Årsredovisningen har reviderats av Logisteas revisor och revisionsberättelsen är fogad till årsredovisningen.

Följande räkenskaper införlivas i prospektet genom hänvisning.

- Logisteas oreviderade bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2021, där hänvisning görs till Koncernens resultaträkning på sida 6, Koncernens rapport över finansiella ställning på sida 8, Koncernens rapport över kassaflöden på sida 15, noter på sidorna 17 – 21 (inklusive Brygga för jämförelseperioden Januari – December 2020 på sida 18) samt redovisningsprinciper på sida 22.
- 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.

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

HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR GRANSKNING

Logisteas finansiella rapporter, bolagsordning och registreringsbevis finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats: <https://logistea.se/sv/> (informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av prospektet såvida informationen inte har införlivats genom hänvisning i prospektet) samt på Bolagets kontor, Ingmar Bergmans gata 4, 114 34 Stockholm.



Företagsgatan 24 i Borås

Värderingsintyg

Värderingsintyg avseende Logisteas fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Logitea. Det har inte skett några väsentliga förändringar av fastigheterna som omfattas av värderingsintygen efter det att värderingsintygen utfärdades. Värderingsintygen presenteras på nästkommande sidor.

Efter att värderingsintygen har utfärdats har Logitea tillträtt fastigheten Mullsjö Gyljeryd 1:43 vilken av naturliga skäl inte har inkluderats i värderingsintygen. Fastigheten tillträdde 11 mars 2022. Det överenskomna fastighetsvärdet motsvarar vad Bolaget anser vara ett skäligt marknadsvärde och uppgår till 46 mkr.

Investorerare bör vara medvetna om att fastighetsvärderingar i allmänhet är föremål för osäkerhetsintervall om cirka 5-10 procent, det vill säga den osäkerhet som finns i de antaganden och beräkningar som gjorts i samband med värderingarna.

Värderingsintygen har utfärdats av Cushman & Wakefield Sweden AB med adress: Regeringsgatan 59, 103 59 Stockholm, och Newsec Advice AB, med adress: Stureplan 3, P.O. Box 7795, 103 96 Stockholm. Samtliga värderingsmän har samtyckt till att värderingsintygen har tagits in i prospektet. Informationen i nedanstående värderingsintyg har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.



Newsec Advisory Sweden AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556695-7592

Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

Syfte och uppdragsgivare

Av Logistea AB (publ), genom Tobias Lövested, har Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec") fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av 24 fastigheter/värderingsobjekt med värdetidpunkter mellan 2021-06-14 och 2022-01-31. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier alternativt -rabatter har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

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

Värderingsobjekten

De 24 fastigheterna består främst av industrilokaler med en total uthyrningsbar area om 240 184 kvm.

Besiktning av fastigheterna har genomförts av värderare från Newsec.

Samtliga fastigheter innehas med äganderätt och har ett totalt värde om 1 599 200 TSEK.

Fastigheterna är listade nedan:

Kommun	Fastighet
Falkenberg	Elektikern 1 & 4
Göteborg	Ugglum 7:130
Ljungby	Rotorn 1
Mjölby	Transformatorn 2
Mjölby	Målaren 4
Mjölby	Hyveln 2
Motala	Björkelund 2
Kristianstad	Vä 1:10
Jönköping	Flahult 77:7
Ljungby	Gänget 11
Vaggeryd	Yggen 1
Vaggeryd	Källemo 1
Malmö	Runstenen 18
Borås	Vindan 1
Karlskoga	Bofors 1:46
Karlskoga	Bofors 1:47
Karlskoga	Bofors 1:48
Karlskoga	Kilsta 3:136
Kristinehamn	Norra Höja 3:3
Kristinehamn	Turbinen 2
Gnosjö	Gårö 1:370
Värnamo	Vetet 1
Kalmar	Generatorn 1
Svenljunga	Lockryd 2:73

Ekonomisk redovisning

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

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

Värdebedömning

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

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



Värderingsstandard

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

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

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

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

Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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

Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer Newsec det sammantagna marknadsvärdet, per de angivna värdetidpunkterna, till **1 599 200 000 SEK (En miljard femhundra nittionio miljoner tvåhundra tusen kronor)**.

Göteborg 2022-02-16

Newsec Advisory Sweden AB

Linus Åhs
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Henrik Roderhult
MRICS
Regional Director / Partner

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMMANSTÄLLNING AV VÄRDERINGSUTLÅTANDEN

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

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

Vi är införstådda med att detta värderingsintyg kommer att inkluderas i ett prospekt som upprättats av Logistea AB (publ) i samband med ett erbjudande till allmänheten samt upptagande till handel av aktier i Logistea AB (publ) på Nasdaq Stockholm. Enligt RICS Valuation - Professional Standards, har vi gjort vissa anmärkningar i samband med denna värderingsinstruktion och vårt förhållande till Logistea AB.

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

För fastigheter markerade med asterisk utgör förutsättningar om bl a kontraktsvillkor och att hyresavtal tecknas som grundförutsättningar för värden. För detaljerad information hänvisas till underliggande värderingsrapport. Bedömningen av Skogshytan 1:4 & Stödorp 1:7 i Vaggeryds kommun utgörs av en förhandsvärdering av ett pågående projekt. Även här hänvisas till hyresavtals tecknande mm i underliggande marknadsvärdering. Värderingen har även belastats med investeringar.

I värdebedömningarna har vi gjort olika antaganden om besittningsrätt, uthyrning, planförhållanden etc. Om någon information eller antaganden som värderingen bygger på befins vara felaktig, kan värderingsresultat också vara felaktiga och bör omprövas.

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

Summa Marknadsvärde: **948 000 000 kronor**
(Niohundrafyrtioåttamiljoner kronor)

Göteborg 2022-02-15
Cushman & Wakefield Sweden AB



Ingmar Svenungsson, MRICS
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad fastighetsvärderare

Fastighet	Kommun	Värdetidpunkt
Källbäckeryd 1:400	Borås	2021-12-31
Rotorn 4	Borås	2021-12-31
Räveskalla 1:435 & 1:506	Borås	2021-12-31
Tappen 1	Borås	2021-12-31
Vindbryggan 6	Borås	2021-12-31
Vindrosen 4	Borås	2021-12-31
Vindtunneln 3	Borås	2021-12-31
Viran 8	Borås	2021-12-31
Troentorp 1:76*	Båstad	2021-12-31
Troentorp 1:88*	Båstad	2021-12-31
Skummeslöv 30:30*	Laholm	2021-12-31
Grundstenen 7	Trollhättan	2021-12-31
Skogshytan 1:4 & Stödstorp 1:7*	Vaggeryd	2021-06-10
Smedjan 2	Varberg	2021-12-31

Marknadsvärde SEK**948 000 000**

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



Lamellgatan 1 i Borås

Vissa definitioner

"Logistea" eller "Bolaget"

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

"Koncernen"

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

"Erbjudandet" eller "Företrädesemissionen"

avser Logisteas företrädesemission om 1 594 732 Stam A aktier och 17 833 401 Stam B aktier för vilket detta prospekt har upprättats.

"Nasdaq Stockholm"

avser Nasdaq Stockholm AB eller den marknadsplats Nasdaq Stockholm bedriver.

"Euroclear"

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

"SEK"

avser svenska kronor.

"T", "M"

avser tusen, miljoner.

"WRSD", "MBRS"

avser MBRS Group AB, org. nr. 556961-6815 (tidigare We aRe SpinDye AB).

Adresser

Bolaget

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

Finansiell rådgivare till bolaget

Swedbank AB (publ)
Malmskillnadsgatan 23
105 34 Stockholm

Legal rådgivare till bolaget

Walthon Advokater AB
Nybrogatan 6
114 34 Stockholm

Bolagets revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Torsgatan 21
113 21 Stockholm

Värdepapperscentral

Euroclear Sweden AB
Regeringsgatan 65
Box 7822, 103 97 Stockholm



LOGISTEA