



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

VIKTIG INFORMATION

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

Detta prospekt ("**Prospektet**") har upprättats med anledning av upptagande till handel av nya aktier i Logistea AB (publ), org. nr 556627-6241, ("**Logistea**" eller "**Bolaget**") på Nasdaq Stockholm efter beslut om kvittningsemission av 1 455 643 nya stam A aktier och 16 960 379 nya stam B aktier. Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Logistea, vare sig i Sverige eller någon annan jurisdiktion.

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

För Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet, och därmed sammanhängande rättsförhållanden, ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Detta prospekt utgör varken ett erbjudande att överlåta värdepapper eller en inbjudan till att förvärva värdepapper i Logistea. Prospektet riktar sig inte till personer med hemvist i USA. Prospektet riktar sig inte heller 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 "*Risikfaktorer*"). 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.

Prospektet finns tillgängligt på Logisteas webbplats, www.logistea.se 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.

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

Presentation av finansiell information

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING.....	4
RISKFaktorER	11
BAKGRUND OCH MOTIV.....	19
VERKSAMHETS BESKRIVNING.....	20
MARKNADSÖVERSIKT	25
KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION	29
PROFORMAREDOVISNING	32
REVISORSRAPPORT ÖVER PROFORMAREDOVISNING.....	42
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR.....	44
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	52
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION	58
VÄRDERINGSINTYG.....	62
ADRESSER	68

UPPTAGANDE TILL HANDEL

1 455 643 nya stam A och 16 960 379 nya stam B aktier avses att upptas till handel på Nasdaq Stockholm. Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra värdepapper i Bolaget i Sverige eller i någon annan jurisdiktion.

INFORMATION OM LOGISTEAS STAM A OCH STAM B AKTIER M.M.

Handelsplats: Nasdaq Stockholm

Planerad dag för upptagande till handel av nya stam A och stam B aktier: Omkring den 13 mars 2023

Aktie: Stam A och stam B aktier

ISIN-kod: SE0017131329 (stam A) respektive SE0017131337 (stam B)

Kortnamn: LOGI A respektive LOGI B

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari-mars 2023: 5 maj 2023

Årsstämma: 5 maj 2023

Delårsrapport januari-juni 2023: 14 juli 2023

Delårsrapport januari-september 2023: 27 oktober 2023

VISSA DEFINITIONER

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

"**Nordika**" avser Nordika Fastigheter II AB, org. nr 556963-2119, eller, beroende på sammanhanget, bolag inom samma koncern som Nordika Fastigheter II AB.

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

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

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

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: Brunnsgratan 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 7 mars 2023.
Varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. En investerare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som har lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar av den, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av 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 den 19 april 2002 enligt svensk lagstiftning. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget har org.nr 556627-6241 och LEI-kod 549300ZSB0ZCKM1SL747. Bolaget har sitt säte i Stockholm.																								
Emittentens huvudverksamhet	Logistea är ett fastighetsbolag med en affärsidé att förvärva, utveckla och äga fastigheter och byggbar mark lämpade för lager, logistik och lättare industri. Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm sedan 2010, och från och med den 3 januari 2022 på Nasdaq Stockholm Mid-Cap.																								
Emittentens större aktieägare	Informationen om större aktieägare nedan är baserad på ägardata per 31 januari 2023 och inkluderar för Bolaget kända förändringar i tiden fram till dagen för Prospektet. Ilija Batljan (direkt eller via bolag) är Bolagets största aktieägare med cirka 22,3 procent av kapitalet och cirka 25,1 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 den 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. Efter emissionen av de nya stam A och stam B aktierna kommer Nordika vara Logisteas tredje största ägare med 13,2 procent av kapitalet och rösterna. Emissionen innebär även en utspädningsseffekt om 15,2 procent för övriga aktieägare. <table><tr><th>Ägare</th><th>Stam A aktier</th><th>Stam B aktier</th><th>Andel kapital, %</th><th>Andel röster, %</th></tr><tr><td>Ilija Batljan direkt eller via bolag</td><td>2 790 033</td><td>24 187 425</td><td>22,3</td><td>25,1</td></tr><tr><td>Dragfast AB</td><td>3 083 602</td><td>8 700 000</td><td>9,7</td><td>19,1</td></tr><tr><td>M2 Capital Management AB</td><td>434 226</td><td>11 215 214</td><td>9,6</td><td>7,5</td></tr></table>					Ägare	Stam A aktier	Stam B aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %	Ilija Batljan direkt eller via bolag	2 790 033	24 187 425	22,3	25,1	Dragfast AB	3 083 602	8 700 000	9,7	19,1	M2 Capital Management AB	434 226	11 215 214	9,6	7,5
Ägare	Stam A aktier	Stam B aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %																					
Ilija Batljan direkt eller via bolag	2 790 033	24 187 425	22,3	25,1																					
Dragfast AB	3 083 602	8 700 000	9,7	19,1																					
M2 Capital Management AB	434 226	11 215 214	9,6	7,5																					

	<table><tr><td>Stefan Hansson direkt och via bolag</td><td>614 787</td><td>6 995 921</td><td>6,3</td><td>6,3</td></tr><tr><td>Phoenix Insurance Ltd.</td><td>-</td><td>7 787 705</td><td>6,4</td><td>3,8</td></tr><tr><td>Karlskoga Industrifastighets AB</td><td>20 000</td><td>6 500 000</td><td>5,4</td><td>3,2</td></tr><tr><td>Kattvik Financial Services AB</td><td>51 223</td><td>4 387 193</td><td>3,7</td><td>2,4</td></tr><tr><td>Avere Fastigheter AB</td><td>267 917</td><td>1 362 948</td><td>1,3</td><td>2,0</td></tr><tr><td>Futur Pension</td><td>171 995</td><td>2 005 277</td><td>1,8</td><td>1,8</td></tr><tr><td>Christer Andersson</td><td>-</td><td>3 470 000</td><td>2,9</td><td>1,7</td></tr><tr><td>Totalt 10 största aktieägare</td><td>7 433 783</td><td>76 611 683</td><td>69,4</td><td>72,9</td></tr><tr><td>Övriga</td><td>2 134 609</td><td>34 873 982</td><td>30,6</td><td>27,1</td></tr><tr><td>Total</td><td>9 568 392</td><td>111 485 665</td><td>100,0</td><td>100,0</td></tr></table> Källa: Euroclear och aktieägarna själva	Stefan Hansson direkt och via bolag	614 787	6 995 921	6,3	6,3	Phoenix Insurance Ltd.	-	7 787 705	6,4	3,8	Karlskoga Industrifastighets AB	20 000	6 500 000	5,4	3,2	Kattvik Financial Services AB	51 223	4 387 193	3,7	2,4	Avere Fastigheter AB	267 917	1 362 948	1,3	2,0	Futur Pension	171 995	2 005 277	1,8	1,8	Christer Andersson	-	3 470 000	2,9	1,7	Totalt 10 största aktieägare	7 433 783	76 611 683	69,4	72,9	Övriga	2 134 609	34 873 982	30,6	27,1	Total	9 568 392	111 485 665	100,0	100,0
Stefan Hansson direkt och via bolag	614 787	6 995 921	6,3	6,3																																															
Phoenix Insurance Ltd.	-	7 787 705	6,4	3,8																																															
Karlskoga Industrifastighets AB	20 000	6 500 000	5,4	3,2																																															
Kattvik Financial Services AB	51 223	4 387 193	3,7	2,4																																															
Avere Fastigheter AB	267 917	1 362 948	1,3	2,0																																															
Futur Pension	171 995	2 005 277	1,8	1,8																																															
Christer Andersson	-	3 470 000	2,9	1,7																																															
Totalt 10 största aktieägare	7 433 783	76 611 683	69,4	72,9																																															
Övriga	2 134 609	34 873 982	30,6	27,1																																															
Total	9 568 392	111 485 665	100,0	100,0																																															
Emittentens styrelse och ledande befattningshavare	Av tabellen nedan framgår medlemmarna i Logisteas styrelse per dagen för detta Prospekt. <table><tr><td>Namn</td><td>Befattning</td></tr><tr><td>Patrik Tillman</td><td>Ordförande</td></tr><tr><td>Bengt Kjell</td><td>Vice ordförande</td></tr><tr><td>Sanja Batljan</td><td>Ledamot</td></tr><tr><td>Johan Mark</td><td>Ledamot</td></tr><tr><td>Caroline Thagesson</td><td>Ledamot</td></tr><tr><td>Stefan Hansson</td><td>Ledamot</td></tr><tr><td>Anneli Lindblom</td><td>Ledamot</td></tr></table> Av tabellen nedan framgår medlemmarna i Logisteas koncernledning per dagen för detta Prospekt. <table><tr><td>Namn</td><td>Befattning</td></tr><tr><td>Niklas Zuckerman</td><td>VD</td></tr><tr><td>Anders Nordvall</td><td>Vice VD & Transaktionschef</td></tr><tr><td>Philip Löfgren</td><td>CFO</td></tr><tr><td>Tobias Lövestedt</td><td>Finans- och affärsutvecklingschef</td></tr><tr><td>Maléne Broman</td><td>Förvaltningschef</td></tr><tr><td>Michela Westin</td><td>Bolagsjurist</td></tr></table>				Namn	Befattning	Patrik Tillman	Ordförande	Bengt Kjell	Vice ordförande	Sanja Batljan	Ledamot	Johan Mark	Ledamot	Caroline Thagesson	Ledamot	Stefan Hansson	Ledamot	Anneli Lindblom	Ledamot	Namn	Befattning	Niklas Zuckerman	VD	Anders Nordvall	Vice VD & Transaktionschef	Philip Löfgren	CFO	Tobias Lövestedt	Finans- och affärsutvecklingschef	Maléne Broman	Förvaltningschef	Michela Westin	Bolagsjurist																	
Namn	Befattning																																																		
Patrik Tillman	Ordförande																																																		
Bengt Kjell	Vice ordförande																																																		
Sanja Batljan	Ledamot																																																		
Johan Mark	Ledamot																																																		
Caroline Thagesson	Ledamot																																																		
Stefan Hansson	Ledamot																																																		
Anneli Lindblom	Ledamot																																																		
Namn	Befattning																																																		
Niklas Zuckerman	VD																																																		
Anders Nordvall	Vice VD & Transaktionschef																																																		
Philip Löfgren	CFO																																																		
Tobias Lövestedt	Finans- och affärsutvecklingschef																																																		
Maléne Broman	Förvaltningschef																																																		
Michela Westin	Bolagsjurist																																																		
Emittentens revisor	Bolagets revisor är sedan årsstämman 2022 Ernst & Young Aktiebolag, som vid årsstämman 2022 valdes för tiden intill slutet av årsstämman 2023. Huvudansvarig revisor är Gabriel Novella (född 1982). Gabriel Novella är auktoriserad revisor och medlem i FAR. För tiden mellan årsstämman 2020 och årsstämman 2022 var Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Bolagets revisor med Tobias Strähle (född 1977), auktoriserad revisor och medlem i FAR, som huvudansvarig revisor. Ernst & Young Aktiebolags adress är Box 7850, 103 99 Stockholm och Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s adress är 113 97 Stockholm.																																																		

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Finansiell nyckelinformation i sammandrag

Resultaträkning i sammandrag

MSEK	1 jan – 31 dec 2022 Ej reviderad ¹⁾	1 jan – 31 dec 2021 Reviderad ²⁾
Hyresintäkter	257	93
Driftnetto	186	65
Förvaltningsresultat	73	18
Periodens resultat	318	293

¹⁾ Informationen är hämtad från Logisteas ej reviderade bokslutskommuniké för perioden januari – december 2022.

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

Rapport över finansiella ställning i sammandrag

MSEK	31 dec 2022 Ej reviderad ¹⁾	31 dec 2021 Reviderad ²⁾
Förvaltningsfastigheter	4 623	2 607
Summa tillgångar	4 815	2 911
Summa eget kapital	1 864	1 049

¹⁾ Informationen är hämtad från Logisteas ej reviderade bokslutskommuniké för perioden januari – december 2022.

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

Rapport över kassaflöden i sammandrag

MSEK	1 jan – 31 dec 2022 Ej reviderad ¹⁾	1 jan – 31 dec 2021 Reviderad ²⁾
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-682	-493
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	440	658

¹⁾ Informationen är hämtad från Logisteas ej reviderade bokslutskommuniké för perioden januari – december 2022.

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

Finansiell proformaredovisning i sammandrag

Proformaredovisning

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

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

Nyckelposter i Logisteas proformaresultaträkning för perioden 1 januari – 31 december 2022

Tillträdde förvärv och avyttringar under år 2022					Signade förvärv under år 2022 med planerade tillträden år 2023				
Oreviderad koncern IFRS	Oreviderad förvärvs-justeringar	Oreviderad justeringar avs finansiella poster	Oreviderad IFRS-justeringar	Oreviderad Proforma IFRS	Oreviderad förvärvs-justeringar	Oreviderad justeringar avs finansiella poster	Oreviderad IFRS-justeringar	Oreviderad Proforma IFRS	
1 jan - 31 dec 2022	1 jan - tillträdesdag	1 jan - tillträdesdag	1 jan - tillträdesdag	1 jan - 31 dec 2022	1 jan - 31 dec 2022	1 jan - 31 dec 2022	1 jan - 31 dec 2022	1 jan - 31 dec 2022	
Mkr		Not 1, 3	Not 2, 3	(delsumma)		Not 1, 3	Not 2, 3		
Driftnetto	186,2	39,2	4,5	229,9	5,6		8,3	243,9	

Förvaltningsresultat	72,9	38,3	-9,8	4,5	105,9	-1,5	-0,5	8,3	112,2
Periodens resultat	321,2	31,1	-7,8	3,6	348,0	-1,5	-0,4	6,6	352,8
Nyckelposter i Logisteas proformabalansräkning per den 31 december 2022									
Fastighets AB Lexby signerad 2022-12-22 tillträde 2023-01-31									
	Oreviderad koncern IFRS	Oreviderad Förvärsjusteringar	Oreviderad Proforma-justeringar	Oreviderad upplåning	Oreviderad Aktieemission	Oreviderad Proforma IFRS			
	31 dec 2022					31 dec 2022			
Mkr			Not 1	Not 2	Not 3				
Summa tillgångar	4 814,8	167,7	73,3	160,0		5 215,7			
Summa eget kapital och skulder	4 814,8	167,7	73,3	160,0		5 215,7			

Specifika nyckelrisker för emittenten

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten	Logisteas verksamhet påverkas av det allmänna konjunkturläget och de demografiska trenderna på Logisteas marknader Logistea är ett svenskt fastighetsbolag som fokuserar på lager, logistik och lätt industri och påverkas i flera avseenden av makroekonomiska faktorer såsom global och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, trender i konsumtionsbeteende, produktionstakt för nya fastigheter samt inflation och räntenivå i Sverige. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på logistik- och industrifastigheter och inverkar följaktligen på Logisteas uthyrningsgrad och hyresnivåer. Vidare påverkas Logisteas kostnader för finansiering och möjligheter till refinansiering av rådande konjunktur- och ränteläge. Om konjunkturen försämrats kan därmed värdet på, och hyresintäkterna från Logisteas fastighetsbestånd, samt Logisteas resultat och finansiella ställning komma att försämrats. Logisteas fastighetsbestånd kan komma att sjunka i värde Per den 31 december 2022 ägde Logistea 68 fastigheter. Fastighetsbeståndet redovisas i balansräkningen till verkligt värde och förändringarna redovisas i resultaträkningen. Logisteas finansiella ställning och resultat är därmed exponerade mot förändringar i fastigheternas värde. Logisteas bokförda fastighetsvärden uppgick per den 31 december 2022 till 4 623 mkr, motsvarande cirka 96 procent av Logisteas totala tillgångar per samma datum. En förändring av fastighetsbeståndets bokförda värde med +/- 5 procent skulle således medföra en resultatpåverkan före skatt om +/- 231 mkr och efter skatt om +/- 184 mkr. Logistea bedriver verksamhet på en konkurrensutsatt marknad och kan misslyckas med att konkurrera på ett effektivt sätt Logistea är verksam inom fastighetsbranschen med inriktning på fastigheter inom logistik, lager och lätt industri. Branschen präglas av betydande konkurrens ifrån bland annat Castellum, Catena, Corem och Sagax. Logisteas konkurrenskraft är bland annat beroende av förmågan att förvärva relevanta fastigheter i attraktiva lägen, att attrahera och behålla hyresgäster samt kvalificerad personal, samt att förutse trender och behov för nuvarande och framtida hyresgäster och att snabbt anpassa sig till rådande och kommande marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Logistea om hyresgäster, baserat på bland annat fastighetsläge, hyresnivå, storlek, tillgänglighet och kvalitet, nöjda kunder och Logisteas renommé. Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Logistea och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till finansiering och potentiella förvävsobjekt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter Logisteas finansiering består primärt av eget kapital samt räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av banklån samt obligationslån. Per den 31 december 2022 uppgick Logisteas räntebärande nettoskuld till 2 553 mkr. Av de räntebärande skulderna var 2 505 mkr långfristiga och 100 mkr kortfristiga skulder. Banklånen är säkerställda genom Logisteas fastigheter och dotterbolag. Logistea har även utfärdat garantier för vissa lån. Logisteas kreditavtal innehåller vanligen finansiella nyckeltalsbestämmelser, såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. En del av Logisteas kreditavtal innehåller kontrollågarbestämmelser (s.k. change of control). Om Logistea bryter mot finansiella kovenanter eller om det bestämmande inflytandet över Bolaget ändras, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar. Om vissa lån förfaller till omedelbar återbetalning kan det medföra att även andra låneavtal förfaller till omedelbar återbetalning genom så kallade cross default-bestämmelser eller att pantsatta tillgångar tas i anspråk av berörda kreditinstitut. Om sådana händelser realiseras finns det en risk att Logistea inte kan erhålla nödvändig finansiering, eller att sådan finansiering endast kan erhållas på väsentligt sämre villkor och till högre kostnader, vilket skulle ha en
--	--

	negativ inverkan på Logisteas förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser och följaktligen försämra Logisteas förmåga att fortsätta bedriva verksamheten. Refinansieringsrisk Refinansieringsrisk är risken för att nödvändig finansiering inte kan erhållas alternativt endast kan erhållas till ofördelaktiga villkor eller väsentligt ökade kostnader för befintlig eller ny upplåning. Per den 31 december 2022 uppgick Logisteas genomsnittliga kapitalbindning till 2,7 år. Logisteas 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 ha en negativ påverkan på Logisteas tillgång till finansieringskällor och finansiering på attraktiva villkor, vilket skulle medföra en högre finansieringskostnad för Logistea. Dessutom kan utvecklingen på kreditmarknaden, såsom försämring av de totala finansiella marknaderna eller en försämring av det allmänna konjunktur- och ränteläget, påverka Logisteas tillgång till finansiering. Risker relaterade till fluktuerande och stigande räntenivåer Logisteas verksamhet finansieras med eget kapital samt genom upplåning från kreditinstitut. Räntekostnader för sådan finansiering är Bolagets största löpande kostnad och Bolagets ränterisk har förändrats i takt med att styrräntan har ökat under 2022 och 2023. Per den 31 december 2022 uppgick Logisteas långfristiga räntebärande skulder till cirka 2 505 mkr och Logisteas kortfristiga räntebärande skulder till cirka 100 mkr och under perioden 1 januari – 31 december 2022 erlades cirka 75 mkr i ränta. Även om Logistea har som policy att ingå räntesäkringstransaktioner för att minska sin exponering mot rörlig ränta kan ökade räntor få en negativ effekt på Logisteas resultat och kassaflöden. För det fall Logisteas genomsnittliga ränta skulle stiga en (1) procentenhet, skulle det, baserat på lånestruktur per 31 december 2022, öka Logisteas genomsnittliga upplåningsränta med 21 procent, vilket motsvarar 25 mkr i årliga räntekostnader. Det historiskt låga ränteläget i Sverige och resten av EU har vidare haft en betydande inverkan på fastighetsmarknaden och har lett till låga avkastningskrav och höga värderingar av fastigheter, vilket påverkas av de räntehöjningar som skett i Sverige och omvärlden under det senaste året. En ökning av räntenivåerna medför en negativ effekt på värderingen av Logisteas fastighetsbestånd och Logistea kan behöva redovisa förluster i resultaträkningen på grund av marknadsvärdejusteringar, med motsvarande i minskning i balansräkningen.
--	---

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Värdepapperstyp, kategori och ISIN	Stam A aktier med ISIN-kod SE0017131329 och stam B aktier med ISIN-kod SE0017131337 i Logistea AB (publ), org.nr 556627-6241. Kortnamn (ticker) för aktierna är LOGI A för stam A aktier och LOGI B för stam B aktier.
Värdepapperens valuta, valör, nominella värde och antal emitterade värdepapper	Aktierna är denominerade i svenska kronor. Logisteas registrerade aktiekapital uppgår per dagen för detta Prospekt till 60 527 028,50 kronor, fördelat på 121 054 057 aktier, varav 9 568 392 stam A och 111 485 665 stam B aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,5 kronor. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Efter emissionen av de nya stam A och stam B aktierna kommer antalet stam A aktier uppgå till 11 024 035 och stam B aktier uppgå till 128 446 044.
Rättigheter förenade med värdepapperen	Aktierna i Logistea har emitterats i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och de rättigheter som är förenade med aktier som är emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag. Det föreligger inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta Bolagets aktier. Bolaget kan ge ut aktier av fyra aktieslag, stam A, stam B, stam D samt preferensaktier. Varje stam A aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma, medan varje stam B, stam D samt preferensaktie berättigar innehavaren till en tiondels (1/10) röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt enligt vad som framgår av bolagsordningen. Ägare till stam A aktie ska ha rätt att begära att stam A aktie omvandlas till stam B aktie. Per dagen för Prospektet har Bolaget inte emitterat aktier av andra slag än stam A och stam B aktier. Om Logistea upplöses ska preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp om 400 kronor, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Upplöses Bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar. Stam D aktier ska dock endast ha rätt till maximalt 31 kronor per aktie. Per dagen för Prospektet har inte några preferensaktier eller stam D aktier emitterats. De nya stam A och stam B aktierna som emitteras ger rätt till utdelning i enlighet med bolagsordningen och från och med den avstämningsdag för utdelning på stam A respektive stam B aktier som infaller efter det att de nya aktierna registrerats av Bolagsverket och Euroclear. Vinstutdelning på stamaktier Utdelning till ägare av stam A, B och D aktier beslutas av bolagsstämman. Alla stamaktier i Logistea har rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Ägare av stam D aktier har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stam A och stam B aktierna, dock högst två (2) kronor per stam D aktie och år. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen är registrerad aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Om utdelningen per stam D aktie understiger två (2) kronor ska utdelningsbegränsningen om två (2) kronor höjas så att det belopp som utdelningen understigit två (2) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) kronor. Utbetalning av utdelning avseende stam A och stam B aktier ska göras i antingen en betalning eller i fyra lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagar ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars. Utbetalning av utdelning avseende stam D aktier ska

	göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars. Vinstutdelning på preferensaktier Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning per preferensaktie av ett belopp om 35 kronor, med kvartalsvis utbetalning om 8,75 kronor per preferensaktie, på sätt som närmare föreskrivs i bolagsordningen. Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier ska ske kvartalsvis i efterskott i kronor varvid en fjärdedel av preferensutdelningen ska betalas ut vid varje utbetalningsdag. Utbetalningsdagar ska vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande preferensutdelning lämnats, ska preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp beräknat på så sätt som framgår av bolagsordningen, innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.
Utdelningspolicy	Logisteas styrelses målsättning är att årligen föreslå årsstämman att fatta beslut om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets vinst. Styrelsen avser att under de närmaste åren prioritera tillväxt framför utdelning, vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning till stamaktieägare.

Var kommer värdepappren att handlas?

Plats för handel	Bolagets stam A och stam B aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, en reglerad marknad, med kortnamnen LOGI A respektive LOGI B. De nya stam A och stam B aktierna som emitteras avses att upptas till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 13 mars 2023.
------------------	---

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren?

Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepappren	Aktiekursen kan vara volatil och det finns en risk att det vid var tid inte finns en aktiv och likvid marknad för handel i Logisteas aktier En investering i aktier innebär alltid ett risktagande. En investering i aktier kan både öka och minska i värde, varför det alltid finns en risk för att investerare inte kommer att få tillbaka hela det investerade kapitalet, eller något kapital alls. Logisteas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Under perioden 30 november 2022 – 31 januari 2023 har kursen för Logisteas stam A respektive stam B aktie uppgått till som lägst 11,2 kronor respektive 9,2 kronor och som högst 22,2 kronor respektive 15,8 kronor. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil. Priset på Logisteas aktier är bland annat beroende av utvecklingen av Logisteas verksamhet, resultat och finansiella ställning, hur väl Logistea lever upp till kommunicerade mål samt förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster och utdelning. Priset på Logisteas aktie kan därutöver påverkas av aktiemarknadens generella utveckling, den ekonomiska utvecklingen i stort samt omständigheter hänförliga till Logisteas konkurrenter. Om en aktiv och likvid handel med Logisteas aktie inte visar sig hållbar, kan det medföra svårigheter för aktieägare att avyttra sina aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten i aktien var god. Avyttring av aktier från befintliga aktieägare, eller en uppfattning om att sådan avyttring kan komma att ske, kan leda till att aktiekursen sjunker Marknadspriset på Logisteas aktie kan sjunka kraftigt vid större avyttringar, särskilt om aktierna avyttras av aktieägare med betydande innehav. Ingen av Logisteas större aktieägare har ingått s.k. lock up-avtal, det vill säga förbundit sig att inte avyttra aktier under en viss tid eller att avstå från att vidta andra transaktioner med liknande effekt. Varje avyttring av betydande aktieposter i Logistea medför sannolikt att marknadspriset på den noterade aktien sjunker. Logisteas största aktieägare kan utöva ett betydande inflytande över Bolaget Ilija Batljan (direkt eller via bolag) respektive Dragfast AB ägde per den 31 januari 2023, direkt eller indirekt, 26 977 458 respektive 11 783 602 aktier i Logistea som sammanlagt motsvarar cirka 22,3 respektive 9,7 procent av kapitalet och cirka 25,1 respektive 19,1 procent av rösterna i Logistea. Efter emissionen av nya stam A och stam B aktier kommer Nordika inneha 13,2 procent av kapitalet och rösterna i Bolaget. 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 ägares intressen kan skilja sig från eller strida mot Logisteas eller övriga aktieägares intressen.
--	---

NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ EN REGLERAD MARKNAD

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

Allmänna villkor	Prospektet har upprättats enbart med anledning av upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av nya stam A och stam B aktier i Logistea. Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier i Bolaget i Sverige eller i någon annan jurisdiktion.
Kostnader för upptagande till handel	Kostnaderna för upptagande till handel av stam A och stam B aktierna på Nasdaq Stockholm uppgår till cirka 1,5 mkr och är främst hänförliga till ansökningsavgifter och kostnader relaterade till upprättande av Prospektet.

Varför upprättas detta Prospekt?

Bakgrund och motiv	Den 31 januari 2023 tillträdde Logistea aktierna i Fastighets AB Lexby, org.nr 556710-9359, och indirekt två fastigheter i Partille, Göteborg, som förvärvats av Nordika. Som en del i transaktionen avser Logistea att emittera 1 455 643 stam A och 16 960 379 stam B aktier till Nordika. Detta Prospekt har upprättats för att möjliggöra upptagande till handel av de nya stam A och stam B aktierna på Nasdaq Stockholm.
Intressekonflikter	Logistea bedömer att det inte finns några väsentliga intressekonflikter med anledning av Bolagets ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av de nya stam A och stam B aktierna.

RISKFAKTORER

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer som anses väsentliga för Logisteas verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Logisteas bransch och marknader, verksamhet, legala risker, finansiella risker samt risker hänförliga till värdepapperen. Bedömningen av väsentligheten av riskfaktorerna är baserad på sannolikheten för deras förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen. Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

RISKER RELATERADE TILL LOGISTEAS BRANSCH OCH MARKNAD

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

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

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

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

Logisteas fastighetsbestånd kan komma att sjunka i värde

Per den 31 december 2022 ägde Logistea 68 fastigheter. Fastighetsbeståndet redovisas i balansräkningen till verkligt värde och förändringarna redovisas i resultaträkningen. Logisteas finansiella ställning och resultat är därmed exponerade mot förändringar i fastigheternas värde. Logisteas bokförda fastighetsvärden uppgick per den 31 december 2022 till 4 623 mkr, motsvarande cirka 96 procent av Logisteas totala tillgångar per samma datum. En förändring av fastighetsbeståndets bokförda värde med +/- 5 procent skulle således medföra en resultatpåverkan före skatt om +/- 231 mkr och efter skatt om +/- 184 mkr.

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

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

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

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

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

Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Logistea och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till finansiering och potentiella förvärvsobjekt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenter ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav. Vidare kan Logistea behöva ådra sig högre investeringskostnader för att behålla konkurrenskraften i sitt fastighetsbestånd i förhållande till konkurrenterna. Logistea bedömer sannolikheten för att Bolaget inte ska kunna konkurrera på ett effektivt sätt som låg, med en potentiellt medelhög negativ effekt på Logisteas resultat och framtidsutsikter om risken realiserar.

RISKER RELATERADE TILL LOGISTEAS VERKSAMHET

Logistea är exponerat mot hyresrelaterade risker och bortfall av hyresintäkter

Logistea är beroende av hyresintäkter vilka påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager, logistik och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju större koncentration till enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. De tre respektive tio största hyresgästerna stod per 31 december 2022 för cirka 14 respektive 33 procent av Logisteas totala kontraktsvärde, med en genomsnittlig återstående kontraktstid om elva år respektive tio år. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden för Bolagets samtliga hyresavtal uppgick per 31 december 2022 till 7,8 år.

Det finns en risk att Logisteas större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, och att Logistea inte hittar nya hyresgäster, vilket kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser, samt ökade driftkostnader för till exempel el, vatten, värme och fastighetsskatt, vilka tidigare helt eller delvis täckts av Bolagets hyresgäster. Logisteas hyresgäster är vidare beroende av närhet till och säkerställande av tillgänglighet till regionala godsflöden. Förändrade förutsättningar för motorvägar, järnväg, hamnar och flyg på grund av brist i underhåll, större skada eller politiska beslut kan påverka dessa godsflöden och därmed Logisteas uthyrningsgrad och hyresintäkter.

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

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

Logisteas verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt vilket är förenat med risker

Logisteas verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt, både genom nyutveckling och ombyggnad. Per 31 december 2022 hade Logistea ett pågående större fastighetsutvecklingsprojekt som hade en total investeringsvolym om minst 56 mkr (varav 14,2 mkr var utestående per 31 december 2022). Utvecklings- och nybyggnadsprojekt är förknippade med risker i samtliga faser och riskerna ökar beroende på projektens komplexitet. Risker avseende projektutveckling innefattar bland annat väderförhållanden under byggtiden, kompetens- och/eller kontinuitetsbrist avseende projektledare och byggare, arbetsplatsolyckor och myndighetsbeslut som fördröjs eller inte går igenom. Mer omfattande projekt innebär stora investeringar och kan medföra ökad kreditrisk, till exempel om kontrakterade hyresgäster inte förmår uppfylla sina skyldigheter gentemot Logistea och Logistea inte kan hyra ut berörda lokaler till andra hyresgäster, eller om efterfrågan på eller priset för att hyra lokalerna minskar under projekteringstiden. 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 presteras 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 ett sämre resultat för Logistea. Logistea bedömer att sannolikheten för fördröjade projektkostnader är medelhög, med potentiellt medelhög negativ effekt på Logisteas resultat.

Logistea är exponerat mot transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv är en viktig del av Logisteas verksamhet och tillväxtstrategi, och Logistea förvärvar löpande nya fastigheter alternativt genomför portfölj- eller strategiska förvärv. Under perioden 1 januari 2022 – 31 december 2022 tillträdde Logistea fastigheter till ett samlat överenskommet fastighetsvärde om 1 494 mkr. Alla fastighetsförvärv är förenade med osäkerhet och risker, oavsett de utredningar och undersökningar som Logistea vidtagit före ett förvärv, såsom risk för bortfall av hyresgäster, att fastigheternas uthyrningsgrad inte utvecklas enligt förväntan, att den tekniska standarden är sämre än bedömt, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad, miljöförhållanden samt begränsningar av nyttjanderätt. Sådana osäkerheter kan resultera i förseningar och/eller ökade eller oförutsedda kostnader eller att den förvärvade fastighetens värde är lägre än förväntat. Det föreligger en risk för att framtida förvärv av verksamheter eller fastigheter inte får den positiva effekt som förväntades vilket kan ha en negativ inverkan på värdet av Logisteas fastigheter samt på Logisteas framtida utveckling. Vidare finns det en risk för att säljaren vid ett förvärv inte kan fullgöra sina förpliktelser, till exempel på grund av ekonomiska svårigheter, vilket kan påverka Logisteas möjlighet att erhålla ersättning vid brott mot avtalade garantier, skadelöshetsförbindelser eller andra åtaganden (vilka också kan vara begränsade i belopp och tid). Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer även risker för till exempel skatter och tvister.

Logistea offentliggör från tid till annan avsiktsförklaringar rörande förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, hyresavtal eller projekt. 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 eller projektet kommer att genomföras i framtiden och ska således inte likställas med till exempel ett överlåtelseavtal eller ett hyresavtal. Det finns en risk att avsiktsförklaringar som offentliggjorts av Bolaget inte kan genomföras på de offentliggjorda villkoren, att projekt eller förvärv försenas avsevärt eller att de av olika anledningar inte kan genomföras överhuvudtaget, vilket kan innebära att Logistea ådragit sig vissa transaktions- eller projektrelaterade kostnader trots att transaktionen eller projektet inte genomförs, samt medföra en negativ effekt på Bolagets aktiekurs och Logisteas framtida utveckling.

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 resultat om riskerna realiserar.

Logistea är beroende av sin personal

Logisteas fastighetsverksamhet är fortfarande relativt ny och Bolagets organisation består, förutom av en styrelse med omfattande fastighetserfarenhet, av 17 anställda. Individuella medarbetares kunskap, erfarenhet och engagemang är därför viktigt för Logisteas framtida utveckling. Logistea skulle påverkas negativt, i form av en period av kunskaps- och resurstapp samt ökade kostnader för nyrekrytering, om ett antal av dess anställda skulle lämna Logistea samtidigt eller om ett antal nyckelpersoner skulle lämna. 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

Logisteas verksamhet är exponerad mot olika tekniska risker. Teknisk risk definieras som risk relaterad till den tekniska hanteringen av en fastighet, såsom risken för konstruktionsfel, andra latent defekter och brister, skador (till exempel genom brand eller annan naturkraft) och föroreningar. Det finns en risk att tekniska fel på en eller flera fastigheter medför ökade eller oförutsedda kostnader för Logistea att åtgärda sådana fel samt att sådana fel påverkar värdet på fastighetsbeståndet. Logistea bedömer sannolikheten för att tekniska fel uppkommer på fastigheter som hög, med potentiellt låg negativ effekt på Logisteas resultat och finansiella ställning.

FINANSIELLA RISKER

Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter

Logisteas finansiering består primärt av eget kapital samt räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av banklån samt obligationslån. Per den 31 december 2022 uppgick Logisteas räntebärande nettoskuld till 2 553 mkr. Av de räntebärande skulderna var 2 505 mkr långfristiga och 100 mkr kortfristiga skulder. Banklånen är säkerställda genom Logisteas fastigheter och dotterbolag. Logistea har även utfärdat garantier för vissa lån. Logisteas kreditavtal innehåller vanligen finansiella nyckeltalsbestämmelser, såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. En del av Logisteas kreditavtal innehåller kontrollägarbestämmelser (s.k. change of control). Om Logistea bryter mot finansiella kovenanter eller om det bestämmande inflytandet över Bolaget ändras, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar. Om vissa lån förfaller till omedelbar återbetalning kan det medföra att även andra låneavtal förfaller till omedelbar återbetalning genom så kallade cross default-bestämmelser eller att pantsatta tillgångar tas i anspråk av berörda kreditinstitut. Om sådana händelser realiserar finns det en risk att Logistea inte kan erhålla nödvändig finansiering,

eller att sådan finansiering endast kan erhållas på väsentligt sämre villkor och till högre kostnader, vilket skulle ha en negativ inverkan på Logisteas förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser och följaktligen försämra Logisteas förmåga att fortsätta bedriva verksamheten. Logistea bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt hög negativ effekt på Logisteas likviditet och finansiella ställning.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk är risken för att nödvändig finansiering inte kan erhållas alternativt endast kan erhållas till ofördelaktiga villkor eller till väsentligt ökade kostnader för befintlig eller ny upplåning. Per den 31 december 2022 uppgick Logisteas genomsnittliga kapitalbindning till 2,7 år. Logisteas 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 ha en negativ påverkan på Logisteas tillgång till finansieringskällor och finansiering på attraktiva villkor, vilket skulle medföra en högre finansieringskostnad för Logistea. Dessutom kan utvecklingen på kreditmarknaden, såsom försämring av de totala finansiella marknaderna eller en försämring av det allmänna konjunktur- och ränteläget, påverka Logisteas tillgång till finansiering (se även nedan under "*Risker relaterade till fluktuerande och stigande räntenivåer*"). Logistea bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som medelhög, med potentiellt medelhög negativ effekt på Logisteas likviditet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till fluktuerande och stigande räntenivåer

Logisteas verksamhet finansieras med eget kapital samt genom upplåning från kreditinstitut. Räntekostnader för sådan finansiering är Bolagets största löpande kostnad och Bolagets ränterisk har förändrats i takt med att styrräntan har ökat under 2022 och 2023. Per den 31 december 2022 uppgick Logisteas långfristiga räntebärande skulder till cirka 2 505 mkr och Logisteas kortfristiga räntebärande skulder till cirka 100 mkr och under perioden 1 januari – 31 december 2022 erlades cirka 75 mkr i ränta. Även om Logistea har som policy att ingå räntesäkringstransaktioner för att minska sin exponering mot rörlig ränta kan ökade räntor få en negativ effekt på Logisteas resultat och kassaflöden. För det fall Logisteas genomsnittliga ränta skulle stiga en (1) procentenhet, skulle det, baserat på lånestruktur per 31 december 2022, öka Logisteas genomsnittliga upplåningsränta med 21 procent, vilket motsvarar 25 mkr i årliga räntekostnader.

Det historiskt låga ränteläget i Sverige och resten av EU har vidare haft en betydande inverkan på fastighetsmarknaden och har lett till låga avkastningskrav och höga värderingar av fastigheter, vilket påverkas av de räntehöjningar som skett i Sverige och omvärlden under senaste året. En ökning av räntenivåerna medför en negativ effekt på värderingen av Logisteas fastighetsbestånd och Logistea kan behöva redovisa förluster i resultaträkningen på grund av marknadsvärdesjusteringar, med motsvarande i minskning i balansräkningen. Vidare kan sådana marknadsvärdesjusteringar medföra att Logisteas belåningsgrad ökar, vilket kan få konsekvenser för Logisteas låneavtal (se vidare "*Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter*", ovan). Logistea bedömer sannolikheten för ovan ränterelaterade risker som medelhög, med potentiellt medelhög negativ effekt på Logisteas balansräkning, likviditet och resultat.

LEGALA RISKER

Logisteas skattesituation kan försämrats till följd av skatterisker och ändrad skattelagstiftning

För perioden 1 januari – 31 december 2022 uppgick Logisteas skattekostnader till cirka 97 mkr. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Logistea baseras på tolkningar av gällande och relevant skattelagstiftning, skatteavtal, praxis på skatteområdet och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Vidare inhämtar Logistea regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Logistea och dess dotterföretag är från tid till annan

föremål för skatterevisioner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisioner eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter, skattetillägg, avgifter och/eller räntor påförs Logistea.

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

Det har vidare genomförts och föreslagits förändringar i skattelagstiftningen de senaste åren inom huvudsakligen ränteavdragsbegränsningar och så kallad paketering vid fastighetsförvärv. Det finns risk för ytterligare ändringar i lagstiftningen. Regeringens lagförslag (SOU 2017:27) som avser förändringar av nuvarande inkomstskatt samt stämpelskatt och skatt på kapitalvinster kommer, om det antas, sannolikt att påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget innebär bland annat att uppskjuten skatteskuld som hänför sig till skillnaden mellan skattemässigt restvärde och marknadsvärde på fastigheten kommer att beskattas vid vissa ägarförändringar av ett fastighetsägande bolag, samt att indirekt försäljning av fastigheter kommer att bli föremål för stämpelskatt. Om lagförslaget skulle genomföras i dess nuvarande form kan detta leda till att skatt ska betalas på samtliga av Bolagets framtida avyttringar av fastighetsägande företag.

Risker relaterade till regelefterlevnad

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

Logisteas verksamhet påverkas också av de gällande skattereglerna från tid till annan. Dessa regler har historiskt varit föremål för förändringar och ytterligare förändringar kan förväntas i framtiden (eventuellt med retroaktiv verkan) (se även "*Logisteas skattesituation kan försämrats till följd av skatterisker och ändrad skattelagstiftning*" ovan). Sådana förändringar kan ha en väsentlig negativ inverkan på Logisteas finansiella ställning och resultat. I händelse av att ovannämnda risker materialiseras kan det leda till uteblivna intäkter, lägre fastighetsvärdering, ökade kostnader, förseningar i planerad utveckling av fastigheter eller på annat sätt ha negativ inverkan på Logisteas verksamhet och framtida utveckling. Logistea bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt medelhög negativ effekt på Logisteas resultat.

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 Logistea för marksanering eller efterbehandling med anledning av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten. Om någon av Logisteas fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Logisteas planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och/eller påverka värdet av fastigheten negativt. Vidare kan hyresgäster vars fastighet blivit förorenad i vissa fall kräva kompensation av Logistea i form av hyresnedsättning, skadestånd eller ersättningslokal, vilket skulle medföra lägre intäkter och högre kostnader för Logistea. Om Bolaget skulle misslyckas

med att framgångsrikt efterleva befintliga eller nya miljöbestämmelser skulle det kunna drabba Bolaget negativt i form av vitesföreläggande och dåligt renommé. Logistea bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som medelhög, med potentiellt låg negativ effekt på Logisteas resultat.

RISKER RELATERADE TILL VÄRDEPAPPEREN

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

En investering i aktier innebär alltid ett risktagande. En investering i aktier kan både öka och minska i värde, varför det alltid finns en risk för att investerare inte kommer att få tillbaka hela det investerade kapitalet, eller något kapital alls. Logisteas aktie är noterad vid Nasdaq Stockholm. Under perioden 30 november 2022 – 31 januari 2023 har kursen för Logisteas stam A respektive stam B aktie uppgått till som lägst 11,2 kronor respektive 9,2 kronor och som högst 22,2 kronor respektive 15,8 kronor. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil. Priset på Logisteas aktier är bland annat beroende av utvecklingen av Logisteas verksamhet, resultat och finansiella ställning, hur väl Logistea lever upp till kommunicerade mål samt förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster och utdelning. Priset på Logisteas aktie kan därutöver påverkas av aktiemarknadens generella utveckling, den ekonomiska utvecklingen i stort samt omständigheter hänförliga till Logisteas konkurrenter. Om en aktiv och likvid handel med Logisteas aktie inte visar sig hållbar, kan det medföra svårigheter för aktieägare att avyttra sina aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten i aktien var god. Logistea bedömer sannolikheten för att det inte vid var tidpunkt finns en aktiv och likvid marknad för handel i Logisteas aktier som hög, vilket Logistea bedömer kan ha en hög negativ inverkan på investerares möjligheter att avyttra sina aktier i Logistea.

Framtida emissioner i Logistea kan leda till utspädning för aktieägare och påverka aktiekursen negativt

Emissioner av aktier eller andra instrument i Logistea 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, kvittningsemissioner eller riktade kontantemissioner. Bolaget har historiskt sett genomfört flera kapitalanskaffningar genom emissioner av aktier, varav några har skett med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, samt genomfört andra emissioner, inklusive emissionen av nya stam A och stam B aktier, som betalning vid fastighetsförvärv. Bolaget kan även i framtiden besluta om sådana emissioner vilka kan leda till ytterligare utspädning för befintliga aktieägare.

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

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

Logisteas största aktieägare kan utöva ett betydande inflytande över Bolaget

Ilija Batljan (direkt eller via bolag) respektive Dragfast AB ägde per den 31 januari 2023, direkt eller indirekt, 26 977 458 respektive 11 783 602 aktier i Logistea som sammanlagt motsvarar cirka 22,3 respektive 9,7 procent av kapitalet och cirka 25,1 respektive 19,1 procent av rösterna i Logistea. Efter emissionen av nya stam A och stam B aktier kommer Nordika inneha 13,2 procent av kapitalet och rösterna i Bolaget. 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 uppköpserbudande. Nämnda ägares intressen kan skilja sig från eller strida mot Logisteas eller övriga aktieägares intressen.

BAKGRUND OCH MOTIV

Den 22 december 2022 ingick Logistea ett avtal om en strategisk transaktion med Nordika inkluderande en kvittningsemission till Nordika om 1 455 643 stam A och 16 960 379 stam B aktier, samt förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Lexby och indirekt två fastigheter i Partille, Göteborg, Lexby 11:242 och Lexby 11:14, med ett underliggande fastighetsvärde om 292 mkr.

Den 31 januari 2023 tillträdde fastigheterna vilka utgörs av cirka 18 000 kvm uthyrningsbar yta för externhandel, lager samt en mindre del kontor. Läget och fastighetens beskaffenhet lämpar sig för såväl externhandel som last-mile logistik. De största hyresgästerna är Elgiganten, Lindex och Leo's Lekland. Hyresintäkt exklusive tillägg uppgår till 18,7 mkr och genomsnittlig återstående löptid är drygt fem år. 97 procent av ytorna är idag uthyrda.

Emissionen till Nordika genomförs med stöd av bemyndigande från årsstämman den 6 maj 2022 och till kursen 12,75 kronor per aktie, motsvarande totalt 234,8 mkr. Nordika, som är ett svenskt onoterat fastighetsbolag ägt av ett antal nordiska pensionsstiftelser och institutioner samt grundarna, kommer därmed bli Logisteas tredje största ägare med 13,2 procent av kapitalet och rösterna. Genom emissionen kommer även vissa fordringar som säljaren har mot det förvärvade fastighetsägande bolaget kvittas, vilket skapar ytterligare belåningsutrymme och därmed likviditet för Logistea om cirka 105 mkr.

Detta Prospekt har upprättats för att möjliggöra upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av de 1 455 643 nya stam A och de 16 960 379 nya stam B aktierna som emitteras till Nordika.

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

Stockholm den 6 mars 2023

Logistea AB (publ)

Styrelsen

VERKSAMHETSBESKRIVNING

Översikt

Logistea är ett svenskt noterat fastighetsbolag inom lager, logistik och lätt industri. Fastighetsverksamheten startade som en del av varumärkesbolaget Odd Molly International AB i slutet av 2019 med målet att 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. Under 2021 avyttrades hela modeverksamheten och sedan dess är Logistea ett renodlat fastighetsbolag. Logistea ägde per 31 december 2022 68 fastigheter till ett värde om 4 623 mkr.

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

Förvärv, utveckling och förvaltning

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

Viktiga historiska händelser

2002

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

2007

Bolagets aktie noteras på Nasdaq First North.

2010

Bolagets aktie noteras på Nasdaq Stockholm.

2019

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

2020

Bolaget förvärvar ytterligare 13 logistikfastigheter med ett fastighetsvärde om 613,8 mkr.

Bolaget genomför riktade kontantemissioner om cirka 195 mkr efter emissionskostnader.

Bolaget genomför en företrädesemission om cirka 100 mkr efter emissionskostnader.

2021

Bolaget rekryterar nyckelmedarbetare till Bolagets koncernledning. Niklas Zuckerman tillträder som ny VD, Philip Löfgren tillträder som Chief Financial Officer, Tobias Lövestedt tillträder som Chief Operating Officer och Anders Nordvall tillträder som vice VD och transaktionschef. Senare under året rekryteras även Maléne Broman som förvaltningschef och ny medlem av koncernledningen.

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 bland annat om ändring av företagsnamn till Logistea AB, byte av verksamhetsföremål, utdelning av Bolagets aktier i MBRS till Bolagets aktieägare och införande av stam B aktier.

Bolaget erhåller Nasdaq Stockholms godkännande efter genomförd förnyad börsgranskning. 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, tillsammans med Hansson Holding AB, ingår en avsiktsförklaring för hyresavtal med en internationell battericellstillverkare om 380 000 kvm nyproduktion samt tecknar ett exklusivt markreservationsavtal om 1 miljon kvm markyta med Svenljunga kommun för den aktuella etableringen. Avsiktsförklaringen är villkorad av en lagakraftvunnen detaljplan.

Bolaget tillträder under året totalt 26 fastigheter med årliga hyresintäkter om cirka 95 mkr, driftnetto om cirka 82 mkr och ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 181 mkr. Bolaget genomför i samband med fastighetstransaktionerna riktade kontantemissioner till säljare av fastighetsbolag om cirka 16 422 145 stamaktier.

2022

Bolaget offentliggör uppdaterat strategiskt ramverk vad gäller vision, affärsidé, strategiska prioriteringar, operativ målsättning, finansiell målsättning, riskbegränsningar, hållbarhetsmål samt utdelningspolicy.

Bolaget genomför en fullt garanterad företrädesemission som tillför Bolaget cirka 340 mkr efter avdrag för emissionskostnader.

Logistea ingår avtal om en strategisk transaktion med Nordika, inkluderande en kvittningsemission till Nordika om 1 455 643 stam A och 16 960 379 stam B aktier, samt förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Lexby och indirekt två fastigheter i Partille, Göteborg, Lexby 11:242 och Lexby 11:14, med ett underliggande fastighetsvärde på 292 mkr. Se mer information under "*Bakgrund och motiv*" samt "*Proformaredovisning*".

Bolaget tillträder under året totalt 27 fastigheter med årliga hyresintäkter om cirka 122 mkr, driftnetto om cirka 116 mkr med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 494 mkr. Bolaget genomför i samband med nämnda fastighetstransaktioner riktade kontantemissioner till säljare av fastighetsbolag om cirka 5 336 752 stamaktier.

2023

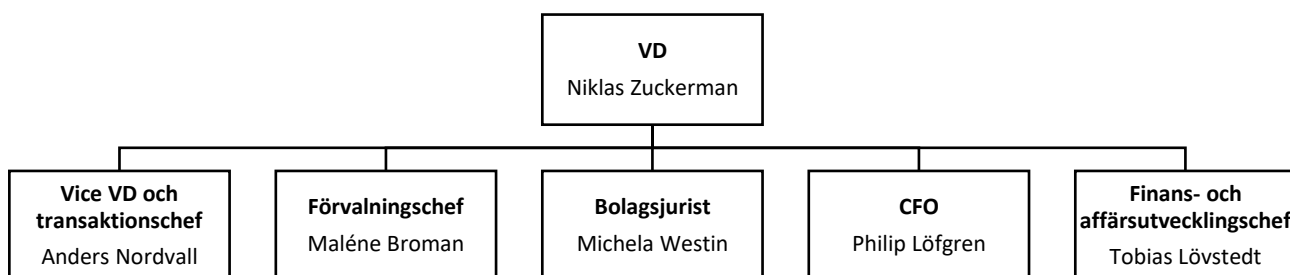
Logistea tillträder aktierna i Fastighets AB Lexby och indirekt de två fastigheterna i Partille, Göteborg, som förvärvats av Nordika, se mer information ovan samt under "*Bakgrund och motiv*" samt "*Proformaredovisning*".

Organisation

Logisteas organisation har växt snabbt och består idag av en samlad expertis inom fastighetsförvaltning, transaktion och utveckling. Per dagen för detta Prospekt har Bolaget 17 anställda. Bolagsledningen består av VD, vice VD/Transaktionschef, CFO, bolagsjurist, finans- och affärsutvecklingschef samt förvaltningschef, se nedan organisationsschema. Samtliga personer i bolagsledningen är anställda i Bolaget. För mer information om styrelsen och bolagsledningen, se avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

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

Organisationsschema



Mål och strategi

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

Bolaget tillämpar följande strategi, mål och utdelningspolicy:

Strategi

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

Operativa mål

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

Finansiella mål och riskbegränsningar

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

Hållbarhet och hållbarhetsmål

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

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

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

Utdelningspolicy

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

Hyreskontrakt

Logisteas tio största hyresgäster stod per 31 december 2022 för cirka 33 procent av Logisteas totala kontraktsvärde, där den största hyresgästen stod för cirka sex procent av det totala kontraktsvärdet. Det totala antalet hyresavtal som ingåtts med de tio största hyresgästerna uppgick till 14 stycken per 31 december 2022, vilka löper med olika kontraktstider. De tre största hyresgästerna stod vid samma tidpunkt tillsammans för cirka 14 procent av kontrakterad hyra, fördelat på fem avtal och med en genomsnittlig återstående kontraktstid om elva år. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden för Bolagets samtliga hyresavtal uppgick per 31 december 2022 till 7,8 år.

Fastighetsbestånd

Logistea ägde per 31 december 2022 68 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 540 870 kvm (exklusive mark, ej utvecklade byggrätter och ej färdigställda byggnationer), belägna på 40 olika orter i Sverige. Hyresvärdet per 31 december 2022 uppgick till cirka 298 mkr. Bolagets fastighetsbestånd är produktmässigt inriktat mot fastigheter inom lager, logistik och lätt industri i Sverige.

Nedanstående tabell illustrerar Logisteas fastighetsbestånd per 31 december 2022.

Region	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Driftnetto*, mkr	Byggrätt BTA, kvm
Väst	306 269	2 822	188	169	70 500
Mitt	98 182	512	45	34	50 000
Syd	96 697	711	47	45	13 000
Öst	22 599	166	12	10	2 000
Norr	17 123	79	6	6	-
Summa	540 870	4 290	298	264	135 500
Projektfastigheter	14 520	333	15	14	180 000
Summa	555 390	4 623	313	278	315 500

*Avser driftnetto i intjäningsförmåga.

Nedanstående tabell visar fastigheter som har tillträtts efter 31 december 2022 till och med datumet för detta Prospekt.

Region	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr	Driftnetto*, mkr	Byggrätt BTA, kvm
Väst	18 000	292	19	18	-
Summa	18 000	292	19	18	-

*Avser driftnetto i intjäningsförmåga.

Genomförda fastighetstransaktioner sedan 31 december 2022

Den 31 januari 2023 tillträdde Logistea samtliga aktier i Fastighets AB Lexby och indirekt två fastigheter i Partille, Göteborg, som förvärvats av Nordika, se mer information i ovan tabell samt under "Bakgrund och motiv" samt "Proformaredovisning".

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 i januari 2023 av Jones Lang LaSalle, JLL, på uppdrag av Logistea. Informationen som inhämtats från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Logistea känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Även om Bolaget anser att sådan information är tillförlitlig så kan inte korrektheten och fullständigheten i informationen garanteras. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur prediktiv och osäker och reflekterar inte nödvändigtvis de faktiska förhållandena på marknaden. Ytterligare faktorer som bör beaktas vid bedömningen av marknads- och branschinformationen beskrivs i andra delar av Prospektet, bland annat i avsnittet "Riskfaktorer".

Översikt

Intresset för att investera i fastigheter inom segmenten lager, logistik och lätt industri är fortsatt i hög grad drivet av hög underliggande efterfrågan på ytor, en stark hyresmarknad och bra visibilitet för tillväxt i driftsnetto givet s.k. triple net-hyresavtal, det vill säga hyresavtal där hyresgästen betalar underhåll, fastighetsskatt och försäkring. Segmentet har drivits av en stark efterfrågan från hyresgäster som bland annat flyttat produktion från andra länder till Sverige, ökad lagerhållning lokalt samt växande e-handel. Samtidigt har många investerare, både nationella och internationella, och inte minst kapitalstarka institutioner, velat öka sin exponering mot segmentet. Den senare tidens högre räntekostnader har däremot dämpat efterfrågan inom prime-segmentet, med stigande avkastningskrav som följd. De högre avkastningskraven inom industrisegmentet har dock fortsatt att locka investerare, en trend som även kan ses på de stora europeiska marknaderna.

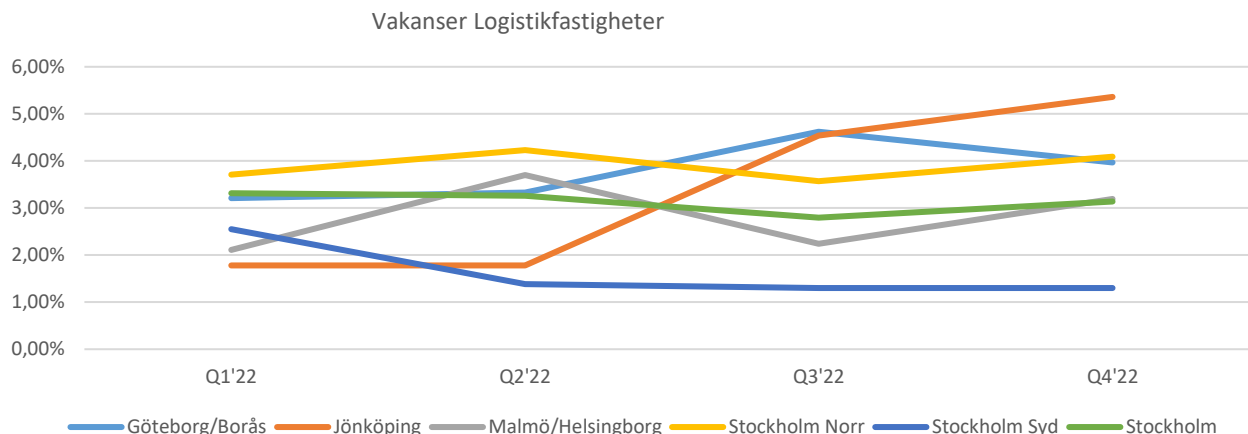
Hyresmarknaden

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

JLL bedömer att vakanserna, vid årsskiftet 2022/2023, för utvalda marknader enligt nedan (Göteborg/Borås, Jönköping, Stockholm Norr, Stockholm Syd, Stockholm, Malmö/Helsingborg) låg på i genomsnitt cirka 3,8 procent, vilket är en ökning om cirka 1 procentenhet sedan det första kvartalet 2022. Vakanserna är överlag mycket låga vilket i kombination med en stark efterfrågan ger stöd till ökat utbud av hyror och strukturell hyrestillväxt. Jönköping är den delmarknad som har högst vakanser, uppgående till 5,4 procent och där vakanserna ökat från 1,8 procent vid årsskiftet 2021/2022 drivet av ett ökat utbud. Vakanserna i Stockholm har varit stabila kring 3,1 procent drivet av lägre vakanser inom Stockholm Syd (1,3 procentenhet ned från 2,6 procent under det första kvartalet 2022). Vakansnivåerna i Göteborg/Borås har ökat något till cirka 4 procent, vilket utgör en ökning från 3,2 procent under det första kvartalet 2022.

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

utveckling av marknadshyrorna identifierades inom det s.k. last mile-segmentet för Stockholm där JLL bedömer att marknadshyrorna ökade med hela 18 procent under 2022.



Källa: JLL Research januari 2023

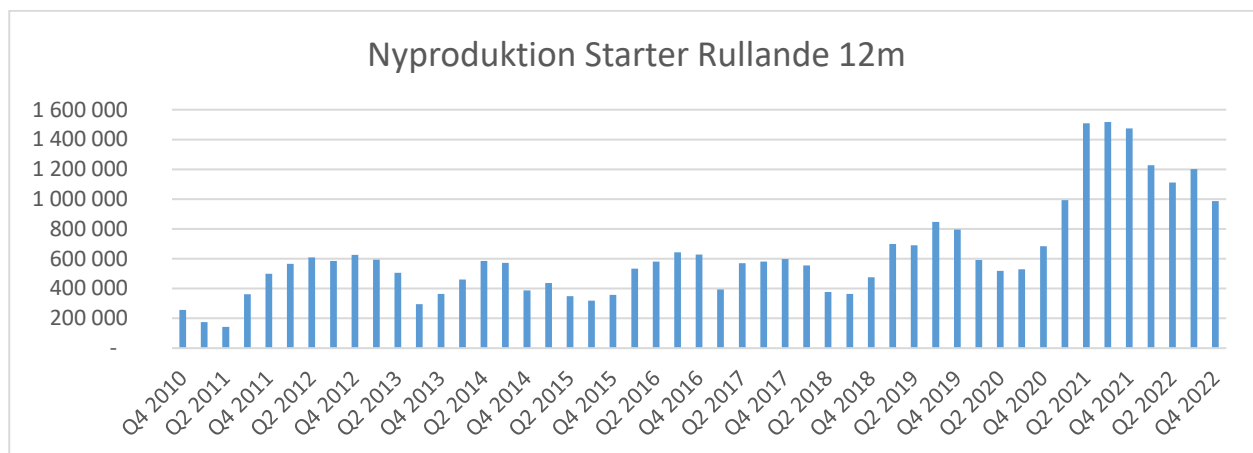
Nyproduktionsmarknaden

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

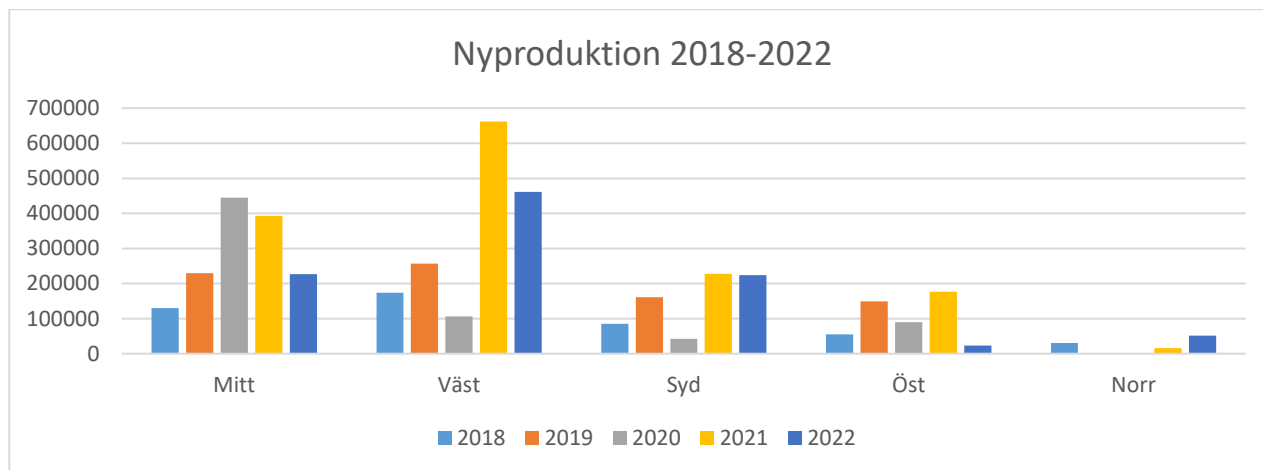
JLL bedömer att det färdigställdes cirka 1 500 000 kvm logistikytor (>5 000 kvm) under 2022 och att det kommer att färdigställas ytterligare 1 200 000 kvm under 2023 samt 913 000 kvm under 2024 baserat på pågående byggstarter. Mittregionen uppvisade den största ökningen av färdigställda logistikytor under 2022, en ökning till cirka 720 000 kvm från 350 000 kvm. Detta kommer sannolikt dämpas något under 2023 och 2024 på grund av färre byggstarter under 2022. Västregionen visar också på en ökning där det färdigställdes drygt 500 000 kvm under 2022, vilket är en ökning jämfört med 226 000 kvm under 2021. Även i västregionen väntas något färre kvm färdigställas under 2023 och 2024.

Nyuthyrningen låg fortsatt på en hög nivå om cirka 1 260 000 kvm under 2022, vilket är betydligt högre än genomsnittet sedan 2010 om cirka 800 000 kvm även om det utgör en minskning jämfört med rekordnivån om cirka 1 850 000 kvm under 2021. JLL bedömer att projektutvecklare under 2022 valde att starta en högre andel av sin produktion utan hyresgäster drivet av en stark hyresmarknad där hyresgästerna historiskt fått relativt höga rabatter för att teckna tidigt eller före produktionsstart. JLL bedömer att det finns en fortsatt stark underliggande efterfrågan och att nyuthyrningen gradvis kommer att öka under 2023. Nyuthyrningen föll mest i västregionen och ökade i sydregionen under 2022. Västregionen var fortsatt den största marknaden för nyuthyrning under 2022, och stod för 42 procent av ytorna. Mittregionen och sydregionen är relativt lika med 26 respektive 25 procent av marknaden.

Grafer nyproduktion



Källa: JLL Research



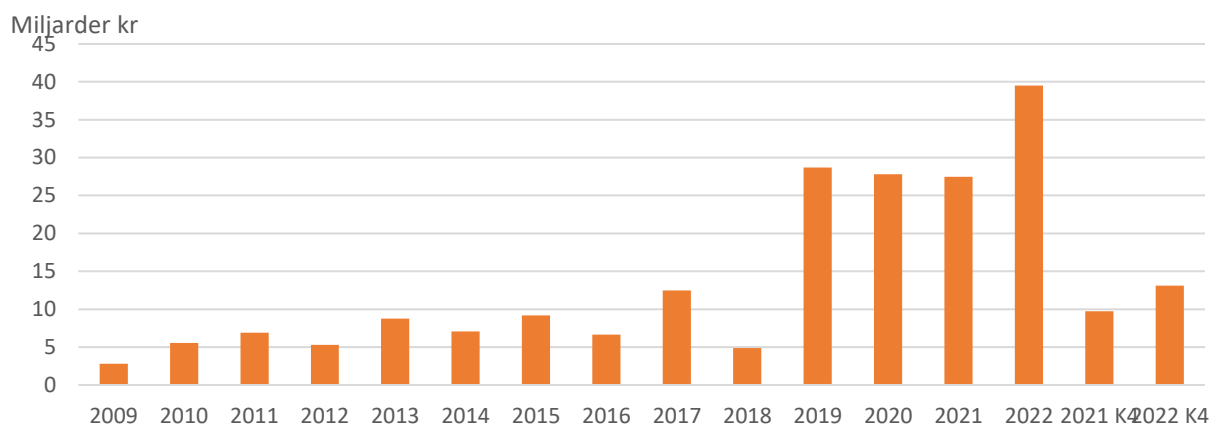
Källa: JLL Research

Transaktionsmarknaden

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

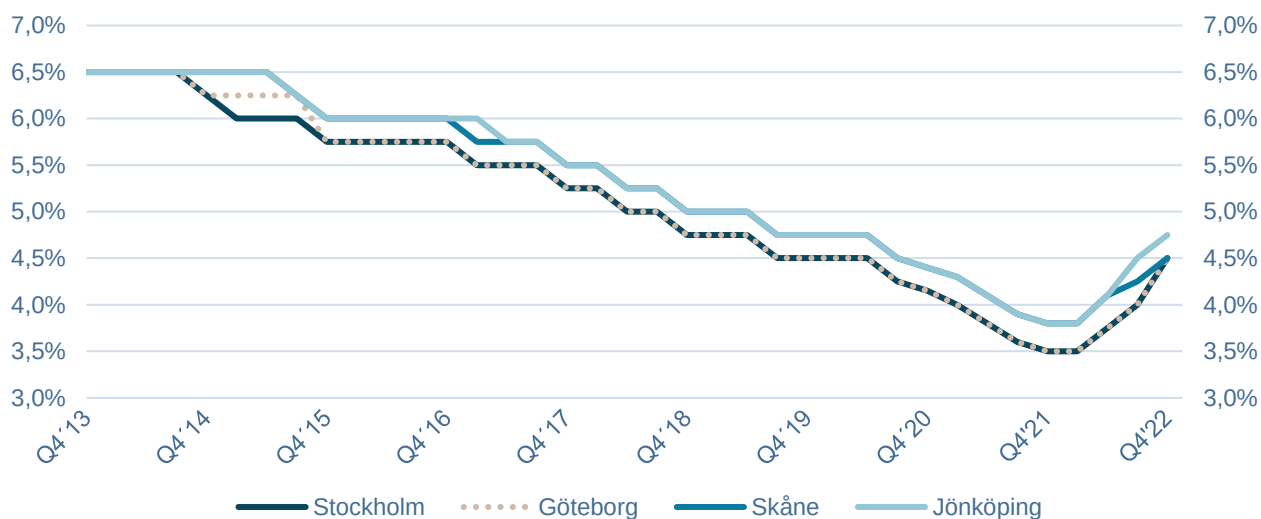
JLL bedömer att direktavkastningskraven har ökat, främst inom prime-segmentet, sedan slutet av andra kvartalet 2022, och fortsatt under fjärde kvartalet 2022 drivet av stigande finansieringskostnader. Indexering av hyror kommer dock att delvis kompensera för stigande avkastningskrav baserat på index om 10,9 procent för kommersiella fastigheter för 2023. Svagare konjunkturutsikter har till viss del tyngt industrisegmentet, även om ökningen av direktavkastningskraven är lägre jämfört med prime-segmentet. De högre avkastningskraven inom industrisegmentet lockar dock investerare relativt det lågavkastande prime-segmentet, en trend som även kan ses på de stora europeiska marknaderna. JLL ser en fortsatt risk för prime-segmentet under 2023 med hänsyn till höga finansieringskostnader och ökat utbud på transaktionsmarknaden. Dock så bör stabilisering av basräntor och utsikter om en lägre inflation dämpa utbudsökningen och för helåret 2023 bedömer JLL inte att avkastningskraven bör öka ytterligare, allt annat lika.

Logistik transaktionsvolym på helårsbasis



Källa: JLL Research

Direktavkastningskrav prime-logistik



Källa: JLL Research

KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Logisteas kapitalstruktur och skuldsättning per den 31 december 2022. Information per 31 december 2022 i detta avsnitt har hämtats från Logisteas bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2022 och har inte varit föremål för granskning eller revision av Bolagets revisor. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med Bolagets finansiella rapporter med tillhörande noter som finns införlivade i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Handlingar införlivade genom hänvisning", samt avsnittet "Proformaredovisning".

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tabellerna nedan återger information om Logisteas eget kapital och skuldsättning per den 31 december 2022.

mkr	31 december 2022
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	106
Mot garanti eller borgen	-
Mot säkerhet	48
Utan säkerhet	58
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	2 509
Mot garanti eller borgen	-
Mot säkerhet	2 009
Utan garanti/utan säkerhet	500
Summa eget kapital	1 864
Aktiekapital	61
Övrigt tillskjutet kapital	1 284
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	519

NETTOSKULDSÄTTNING

mkr	31 december 2022
(A) Kassa och bank	52
(B) Andra likvida medel	-
(C) Övriga finansiella tillgångar	-
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	52
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga skulder)	56
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	50
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)	106
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)	54
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	2 509
(J) Skuldinstrument	0
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	28
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)	2 537
(M) Total finansiell skuldsättning (H+L)	2 591

Likviditeten uppgick per den 31 december 2022 till 52 mkr, bestående av likvida medel. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2022 till 106 mkr, varav kortfristiga bankkulder utgjorde 48 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2022 till 2 509 mkr varav långfristiga banklån utgjorde 2 009 mkr.

ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Ställda säkerheter

Logisteas ställda säkerheter avser säkerheter för krediter i banker. Av Logisteas räntebärande skulder per 31 december 2022 är 79 procent säkerställda genom pantsättning i fastigheter och/eller aktier i fastighetsägande dotterbolag enligt gängse praxis. Andel säkerställd finansiering i förhållande till Logisteas tillgångar uppgick per balansdagen 31 december 2022 till 43 procent.

mkr	31 december 2022
Fastighetsinteckningar*	2 183
Företagsinteckningar	-
Andelar i dotterbolag	2 744
Pantsatta fordringar	-
Eventualförpliktelser	93

*Utnyttjat belopp per 31 december 2022 uppgår till 2 056 mkr.

Eventualförpliktelser

Logisteas 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 2022 uppgick eventualförpliktelserna till maximalt 93 mkr i tilläggsköpeskillningar (av vilket 33,75 mkr kan komma att ske genom emission av aktier i Bolaget). Därtill finns det vinstdelningsavtal för säljaren av Vaggeryd Logistikpark som är berättigad till 10 procent av en eventuell framtida projektvinster som kan komma att uppkomma i projektet.

Rörelsekapitalutlåning

Det är Bolagets uppfattning, med beaktande av bedömda kassaflöden och redan ingångna finansieringsavtal, att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för Bolagets sammanlagda aktuella behov under den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

Anmärkningar från Bolagets revisor

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

TRENDER OCH VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR

Den senaste utvecklingen och aktuella trender

Sedan den 31 december 2021 har Bolaget växt både organisatoriskt och balansmässigt. Bolaget har fortsatt sin tillväxtresa genom fastighetsförvärv, nybyggnation och förvaltning av befintligt bestånd. Det långsiktiga målet om att nå en fastighetsportfölj om 15 000 mkr ligger kvar. Utöver detta framgår de senaste utvecklingstrenderna av avsnitten

"Riskfaktorer" och "Marknadsöversikt". Utöver det som beskrivs i nämnda avsnitt finns det per dagen för Prospektet inte några för Bolaget kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter under det innevarande räkenskapsåret.

Betydande förändringar efter den 31 december 2022

Den 31 januari 2023 tillträdde Bolaget fastigheterna Partille Lexby 11:242 samt Partille Lexby 11:14 i Partille, Göteborg, se mer information under "*Bakgrund och motiv*" samt "*Proformaredovisning*". Därutöver har det inte skett några betydande förändringar av Logisteas finansiella ställning och resultat sedan 31 december 2022.

Väsentliga investeringar sedan 31 december 2022

Bolaget har inte genomfört några väsentliga investeringar efter 31 december 2022 utöver vad som nämns ovan under "*Betydande förändringar efter den 31 december 2022*". Bolaget har dock beslutat om ett projekt avseende fastigheten Kungsbacka Duvehed 2:51 som förväntas påbörjas under juni 2023 med en beräknad investering om cirka 46 mkr, vilket kommer finansieras genom eget kapital.

PROFORMAREDOVISNING

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

BAKGRUND OCH SYFTE

Under räkenskapsåret 2022 har Logistea förvärvat totalt 29 fastigheter genom bolagsförvärv samt avyttrat två fastigheter genom bolagsförsäljning. Den 22 december 2022 meddelade Logistea om förvärv av fastigheterna Partille Lexby 11:242 samt Partille Lexby 11:14 med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 292 mkr. Transaktionen inkluderar en nyemission motsvarande totalt 234,8 mkr. Fastigheterna tillträdde den 31 januari 2023 och nyemissionen planeras slutföras efter att Finansinspektionen har godkänt prospektet avseende upptagande till handel av de nyemitterade aktierna, vilket beräknas ske under första halvan av mars 2023.

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

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

GRUNDER FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

Proformaresultaträkning

Proformaresultaträkningen tar utgångspunkt i Logisteas bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2022. Årsbokslutet är vid tidpunkten för offentliggörandet av prospektet inte granskat eller reviderat av Bolagets revisor.

Information kring förvärvade och avyttrade bolag har hämtats från respektive säljares interna finansiella rapporter. De förvärvade bolagen har inte tillämpat IFRS tidigare varvid en anpassning av bolagens redovisning har genomförts. För tiden efter respektive förvärv ingår bolagen i den konsoliderade resultaträkningen med de anpassningar som gjorts enligt IFRS.

Hyresintäkter

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

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

Totalt uppgår justeringar för hyresintäkter till 81,4 mkr.

Fastighetskostnader

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

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

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

Central administration

Inga proformajusteringar eller återläggningar har genomförts avseende kostnader för central administration då bedömningen är att nuvarande organisation inte påverkats i väsentlighet av respektive förvärv. Den totala kostnaden för central administration summeras således till de kostnader Logistea redovisat i sin bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2022.

Finansnetto

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

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

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

Avskrivningar

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

Värdetförändringar fastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i förvärvade bolag till historiska anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Förvaltningsfastigheter har i enlighet med Logisteas principer redovisats till verkligt värde. Förvärvet av Fastighets AB Lexby med tillträde i januari 2023 redovisas som en del av

förvärvsrelaterade justeringar i proformabalansräkningen, vilket överensstämmer med anskaffningsvärdet vid förvärvet av bolaget. Ingen proformajusterings har gjorts i proformaresultaträkningen avseende värdeförändringar. Avskrivningar på förvaltningsfastigheter som gjorts i respektive bolag har återlagts som en proformajusterings i proformaresultaträkningen.

Skatt

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

Proformabalansräkning

Proformabalansräkningen tar utgångspunkt i Logisteas bokslutskommuniké per 31 december 2022. Årsbokslutet är vid tidpunkten för offentliggörandet av Prospektet inte granskat eller reviderat av Bolagets revisor.

Redovisningsprinciper

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

Justering avseende förvärvade och frånträdde fastighetsbolag under 2022

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

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

Fastighetsägende bolag som tillträtts under 2022	Tillträdesdatum
Logistea Generatorn 1 Fastighets AB	2022-01-19
Logistea Vetet 1 AB	2022-01-21
Logistea Lockryd 2:73 AB	2022-02-10
Logistea Gyljeryd 1:43 AB	2022-03-11
Logistea Vivsta 13:92 AB	2022-04-20
Logistea Traversen 4 AB	2022-04-29
Logistea Västra Åkralt 1:97 AB	2022-04-29
Logistea Kopparn AB	2022-05-30
Logistea Assmundtorp 2:139 AB	2022-06-15
Logistea Backen 1:138 AB	2022-06-15
Logistea Duvehed 2:29 AB	2022-06-15
Logistea Hammaren 4 AB	2022-06-15
Logistea Högsbo 38:11 KB	2022-06-15
Logistea Kamaxeln 1 AB	2022-06-15
Logistea Lexby 1:113 AB	2022-06-15
Logistea Omne AB	2022-06-15

Fastighetsägande bolag som tillträtts under 2022	Tillträdesdatum
Logistea Rösjö 1:23 AB	2022-06-15
Logistea Skogarp AB	2022-06-15
Logistea Tanumshede 3:28 AB	2022-06-15
Logistea Tornum 9:75 AB	2022-06-15
Logistea Ånge 31:25 AB	2022-06-15
Logistea Öjebyn 144:79 AB	2022-06-15
Logistea Kvarntorp 1:7 och 1:15 AB	2022-09-30
Logistea Fåglabäck AB	2022-11-23
Logistea Alingsås Bulten 1 AB	2022-12-15

Justering för ej tillträdde men ingångna avtal om fastighetsbolag

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

Proformajusteringar

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

PROFORMARESLUTATRÄKNING

Mkr	Tillträdde förvärv och avyttringar under år 2022				Signerat förvärv under år 2022 med tillträde år 2023				
	Oreviderad koncern IFRS	Oreviderade förvärvs- justeringar	Oreviderade justeringar avs finansiella poster	Oreviderade IFRS- justeringar	Oreviderad Proforma IFRS	Oreviderade förvärvs- justeringar	Oreviderad justeringar avs finansiella poster	Oreviderad IFRS- justeringar	Oreviderad Proforma IFRS
	1 jan - 31 dec 2022	1 jan - tillträdesdag	1 jan - tillträdesdag	1 jan - tillträdesdag	1 jan - 31 dec 2022	1 jan - 31 dec 2022	1 jan - 31 dec 2022	1 jan - 31 dec 2022	1 jan - 31 dec 2022
			Not 1, 3	Not 2, 3	(delsumma)		Not 1, 3	Not 2, 3	
Hyresintäkter	257,3	58,9			316,2	22,6			338,8
Fastighetskostnader	-71,1	-19,7		4,5	-86,3	-16,9		8,3	-94,9
Driftnetto	186,2	39,2		4,5	229,9	5,6		8,3	243,9
Central administration	-38,4	0,0			-38,4	-3,3			-41,7
Finansnetto	-74,9	-0,9	-9,8		-85,7	-3,8	-0,5		-89,9
Förvaltningsresultat	72,9	38,3	-9,8	4,5	105,9	-1,5	-0,5	8,3	112,2
Värdeförändring fastigheter	338,7				338,7				338,7
Värdeförändring derivat	10,8				10,8				10,8
Resultat före skatt	422,4	38,3	-9,8	4,5	455,4	-1,5	-0,5	8,3	461,7
Aktuell skatt	-2,9	-7,1	2,0		-8,1		0,1		-8,0
Uppskjuten skatt	-94,2	-0,1		-0,9	-95,2			-1,7	-96,9
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	325,3	31,1	-7,8	3,6	352,2	-1,5	-0,4	6,6	356,9
Periodens resultat från utdelad verksamhet	-4,1				-4,1				-4,1
Periodens resultat	321,2	31,1	-7,8	3,6	348,0	-1,5	-0,4	6,6	352,8

NOTER

1) Finansnetto

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

2) Avskrivningar

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

3) Skatt

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

PROFORMABALANSRÄKNING

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

	Oreviderad koncern IFRS 31 dec 2022	Oreviderad Förvärvsjusteringar	Oreviderad Proforma- justeringar	Oreviderad upplåning	Oreviderad Aktieemission	Oreviderad Proforma IFRS 31 dec 2022
Mkr			Not 1	Not 2	Not 3	
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar	1,5					1,5
Förvaltningsfastigheter	4 623,1	156,7	127,8			4 907,6
Nyttjanderättstillgångar	12,0					12,0
Övriga materiella anläggningstillgångar	5,3					5,3
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0,5					0,5
Derivat	9,7					9,7
Summa anläggningstillgångar	4 652,2	156,7	127,8			4 936,7
Omsättningstillgångar						
Kortfristiga fordringar	110,6	5,5				116,1
Likvida medel	52,0	5,5	-54,6	160,0		162,9
Summa omsättningstillgångar	162,6	11,0	-54,6	160,0		279,0
SUMMA TILLGÅNGAR	4 814,8	167,7	73,3	160,0		5 215,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Aktiekapital	60,5	0,1	-0,1		9,2	69,7
Överkursfond/övrigt tillskjutet kapital	1 283,9				225,6	1 509,5
Balanserat resultat	201,4	7,4	-7,4			201,4
Periodens resultat	321,2	-6,5	6,5			321,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 866,9	1,0	-1,0		234,8	2 101,7
Uppskjuten skatt	185,0	0,0				185,0
Långfristiga skulder	2 513,1	160,6	-160,6	160,0		2 673,1
Kortfristiga skulder	249,8	6,1	234,8		-234,8	255,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 814,8	167,7	73,3	160,0		5 215,7

NOTER

1) Oreviderade proformajusteringar

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

2) Oreviderad upplåning

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

3) Oreviderad aktieemission

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL PROFORMAREDOVISNINGEN

Proformaresultaträkning för räkenskapsåret 2022

Bolag	Tillträde/ Frånträde	No t	Hyses- intäkter	Fastig- hetskost- nader	Drift- netto	Central adm	Finans- netto	Förvalt- nings- resultat	Värde- föränd- ring fastig- heter	Värde- föränd- ring derivat	Resultat före skatt	Aktuell skatt	Upp- skjuten skatt	Periodens resultat från utdelad verk- samhet	Period- ens resultat
KONCERNEN			257,3	-71,1	186,2	-38,4	-74,9	72,9	338,7	10,8	422,4	-2,9	-94,2	-4,1	321,2

GENOMFÖRDA TRANSAKTIONER UNDER ÅR 2022 MED TILLTRÄDE UNDER ÅR 2022

Logistea Gyljeryd 1:43 AB	K2	2022-02-28	Förvärvsjusteringar 2022-01-01 - 2022-02-28	0,6	-0,1	0,4	0,0	-0,1	0,4		0,4	-0,1	0,0		0,3		
			1, 3 Just avs finansiella poster			0,0		0,0	0,0		0,0	0,0			0,0		
			2, 3 IFRS-justeringar		0,1	0,1			0,1		0,1		0,0		0,1		
			Summa:	0,6	0,0	0,5	0,0	-0,1	0,4	0,0	0,0	0,4	-0,1	0,0	0,0	0,4	
Logistea Vetet 1 AB	K2	2022-01-21	Förvärvsjusteringar 2022-01-01 - 2022-01-21	0,2	-0,1	0,1	0,0	0,0	0,1		0,1	0,0	0,0		0,1		
			1, 3 Just avs finansiella poster			0,0		0,0	0,0		0,0	0,0			0,0		
			2, 3 IFRS-justeringar		0,0	0,0			0,0		0,0		0,0		0,0		
			Summa:	0,2	-0,1	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	
Logistea Lockryd 2:73 AB	K3	2022-02-10	Förvärvsjusteringar 2022-01-01 - 2022-02-10	0,5	-0,3	0,3	0,0	-0,2	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0		
			1, 3 Just avs finansiella poster			0,0		0,1	0,1		0,1	0,0			0,0		
			2, 3 IFRS-justeringar		0,3	0,3			0,3		0,3		-0,1		0,2		
			Summa:	0,5	0,0	0,5	0,0	-0,2	0,4	0,0	0,0	0,4	0,0	-0,1	0,0	0,3	
Logistea Västra Åkralt 1:97 AB	K3	2022-04-29	Förvärvsjusteringar 2022-01-01 - 2022-04-29	2,9	-2,3	0,7	0,0	0,0	0,7		0,7	-0,1	0,0		0,5		
			1, 3 Just avs finansiella poster			0,0		-0,3	-0,3		-0,3	0,1			-0,2		
			2, 3 IFRS-justeringar		0,3	0,3			0,3		0,3		-0,1		0,3		
			Summa:	2,9	-1,9	1,0	0,0	-0,3	0,7	0,0	0,0	0,7	-0,1	-0,1	0,0	0,6	
Logistea Skogarp AB	K2	2022-06-15	Förvärvsjusteringar 2022-01-01 - 2022-06-15	1,2	-0,1	1,1	0,0	0,0	1,0		1,0	-0,2	0,0		0,8		
			1, 3 Just avs finansiella poster			0,0		-0,2	-0,2		-0,2	0,0			-0,1		
			2, 3 IFRS-justeringar		0,1	0,1			0,1		0,1		0,0		0,1		
			Summa:	1,2	0,0	1,2	0,0	-0,2	1,0	0,0	0,0	1,0	-0,2	0,0	0,0	0,8	
Logistea Omne AB	K3	2022-06-15	Förvärvsjusteringar 2022-01-01 - 2022-06-15	1,1	-1,5	-0,5	0,0	-0,1	-0,5		-0,5	0,4	-0,1		-0,2		
			1, 3 Just avs finansiella poster			0,0		-0,1	-0,1		-0,1	0,0			-0,1		
			2, 3 IFRS-justeringar		0,4	0,4			0,4		0,4		-0,1		0,3		
			Summa:	1,1	-1,2	-0,1	0,0	-0,2	-0,2	0,0	0,0	-0,2	0,4	-0,1	0,0	0,0	
Oreviderade förvärv K2/K3 med kalenderår som bokföringsår. Finansiell information till grund för Förvärvsjusteringar resultatrapporter vid avyttring.				Förvärvsjusteringar	6,5	-4,4	2,1	0,0	-0,4	1,6	0,0	0,0	1,6	-0,1	-0,1	0,0	1,5
			1, 3 Just avs finansiella poster	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	0,0	0,0	-0,5	0,1	0,0	0,0	-0,4	
			2, 3 IFRS-justeringar	0,0	1,2	1,2	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	1,2	0,0	-0,2	0,0	1,0	
			Summa:	6,5	-3,2	3,3	0,0	-1,0	2,3	0,0	0,0	2,3	0,0	-0,3	0,0	2,0	

Bolag	Tillträde/ Frånträde	No t	Hyses- intäkter	Fastig- hetskost- nader	Drift- netto	Central adm	Finans- netto	Förvalt- nings- resultat	Värde- föränd- ring fastig- heter	Värde- föränd- ring derivat	Resultat före skatt	Aktuell skatt	Upp- skjuten skatt	Periodens resultat från utdelad verk- samhet	Period- ens resultat
Logistea Generatör 1 Fastighets AB	K2	2022-01-19	Förvärvsjusteringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0
			2022-01-01 - 2022-01-19												
			1,3 Just avs finansiella poster			0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0			0,0
			2,3 IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0		0,0		0,0
			Summa:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Logistea Traversen 4 AB	K2	2022-04-29	Förvärvsjusteringar	1,0	-0,8	0,2	0,0	-0,1	0,1		0,1	0,0	0,0		0,1

				2022-01-01 - 2022-04-29															
Logistea Lexby 1:113 AB	K2	2022-06-15	1, 3	Just avs finansiella poster		0,0		-0,1	-0,1		-0,1	0,0		-0,1					
			2, 3	IFRS-justeringar		0,4	0,4		0,4	0,4		-0,1	0,3						
			Summa:	1,0	-0,5	0,5	0,0	-0,2	0,3	0,0	0,0	0,3	0,0	-0,1	0,0	0,3			
			Förvärvsjusteringar	1,6	-0,4	1,1	0,0	-0,1	1,0		1,0	-0,2	0,0		0,8				
			2022-01-01 - 2022-06-15																
			1, 3	Just avs finansiella poster		0,0		-0,2	-0,2		-0,2	0,0		-0,1					
			2, 3	IFRS-justeringar		0,4	0,4		0,4	0,4		-0,1	0,3						
			Summa:	1,6	-0,1	1,5	0,0	-0,3	1,2	0,0	0,0	1,2	-0,2	-0,1	0,0	1,0			
			Logistea Högsbo 38:11 KB	K2	2022-06-15	Förvärvsjusteringar	3,3	-1,3	1,9	0,0	-0,2	1,7		1,7	-0,2	0,0		1,5	
						2022-01-01 - 2022-06-15													
1, 3	Just avs finansiella poster					0,0		-0,4	-0,4		-0,4	0,1		-0,3					
2, 3	IFRS-justeringar					1,0	1,0		1,0	1,0		-0,2	0,8						
Summa:	3,3	-0,4				2,9	0,0	-0,6	2,2	0,0	0,0	2,2	-0,2	-0,2	0,0	1,9			
Logistea Duvedhed 2:29 AB	K2	2022-06-15				Förvärvsjusteringar	0,8	-0,1	0,7	0,0	0,0	0,7		0,7	-0,1	0,0		0,6	
						2022-01-01 - 2022-06-15													
						1, 3	Just avs finansiella poster		0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0		
						2, 3	IFRS-justeringar		0,1	0,1		0,1	0,1		0,0	0,1			
						Summa:	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,8	-0,1	0,0	0,0	0,6
			Logistea Tornum 9:75 AB	K3	2022-06-15	Förvärvsjusteringar	1,1	-0,8	0,3	0,0	0,0	0,3		0,3	-0,1	0,0		0,2	
						2022-01-01 - 2022-06-15													
						1, 3	Just avs finansiella poster		0,0		-0,2	-0,2		-0,2	0,0		-0,2		
						2, 3	IFRS-justeringar		0,6	0,6		0,6	0,6		-0,1	0,5			
						Summa:	1,1	-0,2	0,9	0,0	-0,3	0,7	0,0	0,0	0,7	0,0	-0,1	0,0	0,5
Logistea Hammarén 4 AB	K3	2022-06-15				Förvärvsjusteringar	4,4	-1,1	3,3	0,0	-0,1	3,3		3,3	-0,7	0,0		2,6	
						2022-01-01 - 2022-06-15													
						1, 3	Just avs finansiella poster		0,0		-1,1	-1,1		-1,1	0,2		-0,8		
						2, 3	IFRS-justeringar		0,6	0,6		0,6	0,6		-0,1	0,5			
						Summa:	4,4	-0,5	4,0	0,0	-1,1	2,8	0,0	0,0	2,8	-0,5	-0,1	0,0	2,2
			Logistea Tanumshede 3:28 AB	K3	2022-06-15	Förvärvsjusteringar	2,1	-0,7	1,4	0,0	0,0	1,4		1,4	0,1	0,0		1,5	
						2022-01-01 - 2022-06-15													
						1, 3	Just avs finansiella poster		0,0		-0,3	-0,3		-0,3	0,1		-0,3		
						2, 3	IFRS-justeringar		0,3	0,3		0,3	0,3		-0,1	0,2			
						Summa:	2,1	-0,4	1,7	0,0	-0,3	1,3	0,0	0,0	1,3	0,2	-0,1	0,0	1,5
Öreviderade förvärv K2/K3 med brutet kalenderår som bokföringsår. Finansiell information till grund för Förvärvsjusteringar, reviderade ÅR samt resultatrapporter vid avyttring.	1, 3	2, 3				Förvärvsjusteringar	14,3	-5,3	9,0	0,0	-0,5	8,5	0,0	0,0	8,5	-1,3	0,0	0,0	7,2
						Just avs finansiella poster	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,3	-2,3	0,0	0,0	-2,3	0,5	0,0	0,0	-1,9
						IFRS-justeringar	0,0	3,3	3,3	0,0	0,0	3,3	0,0	0,0	3,3	0,0	-0,7	0,0	2,6
						Summa:	14,3	-2,0	12,3	0,0	-2,8	9,4	0,0	0,0	9,4	-0,8	-0,7	0,0	8,0

Bolag	Tillträde/ Frånträde	Not		Hyres- intäkter	Fastig- hetskost- nader	Drift- netto	Central adm	Finans- netto	Förvalt- nings- resultat	Värde- föränd- ring fastig- heter	Värde- föränd- ring derivat	Resultat före skatt	Aktuell skatt	Upp- skjuten skatt	Periodens resultat från utdelad verk- samhet	Period- ens resultat
Logistea Vivsta 13:92 AB	K2	2022-04-20		Förvärvsjusterings	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			0,0	0,0	0,0		0,0
				2022-01-01 - 2022-04-20												
			1,3	Just avs finansiella poster		0,0		0,0	0,0			0,0	0,0			0,0
			2,3	IFRS-justerings		0,0	0,0		0,0			0,0	0,0	0,0		0,0
				Summa:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Logistea Kopparn AB	K2	2022-05-30		Förvärvsjusterings	1,5	0,0	1,5	0,0	0,0	1,5		1,5	-0,3	0,0		1,2
				2022-01-01 - 2022-05-30												
			1,3	Just avs finansiella poster		0,0		-0,6	-0,6			-0,6	0,1			-0,5
			2,3	IFRS-justerings		0,0	0,0		0,0			0,0		0,0		0,0
				Summa:	1,5	0,0	1,5	0,0	-0,6	0,9	0,0	0,9	-0,2	0,0	0,0	0,7
Logistea Rösjö 1:23 AB	K2	2022-06-15		Förvärvsjusterings	2,1	0,0	2,0	0,0	0,0	2,0		2,0	-0,4	0,0		1,6
				2022-01-01 - 2022-06-15												
			1,3	Just avs finansiella poster		0,0		-0,3	-0,3			-0,3	0,1			-0,3
			2,3	IFRS-justerings		0,0	0,0		0,0			0,0		0,0		0,0
				Summa:	2,1	0,0	2,1	0,0	-0,3	1,7	0,0	1,7	-0,4	0,0	0,0	1,4
Logistea Ånge 31:25 AB	K2	2022-06-15		Förvärvsjusterings	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0	0,4		0,4	-0,1	0,0		0,3
				2022-01-01 - 2022-06-15												
			1,3	Just avs finansiella poster		0,0		0,0	0,0			0,0	0,0			0,0
			2,3	IFRS-justerings		0,0	0,0		0,0			0,0		0,0		0,0
				Summa:	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0	0,3	0,0	0,3	-0,1	0,0	0,0	0,3
Logistea Öjebyn 144:79 AB	K2	2022-06-15		Förvärvsjusterings	1,3	-0,1	1,2	0,0	0,0	1,2		1,2	-0,2	0,0		0,9

				2022-01-01 - 2022-06-15										
Logistea Kamaxeln 1 AB	K3	2022-06-15	1,3	Just avs finansiella poster		0,0		-0,2	-0,2		-0,2	0,0		-0,2
			2,3	IFRS-justeringar	0,0	0,0			0,0		0,0	0,0		0,0
				Summa:	1,3	0,0	1,2	0,0	-0,2	1,0	0,0	0,0	-0,2	0,8
				Förvärvsjusteringar	0,2	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
				2022-01-01 - 2022-06-15										
			1,3	Just avs finansiella poster		0,0		-0,1	-0,1		-0,1	0,0		0,0
			2,3	IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0		0,0	0,0		0,0
				Summa:	0,2	0,0	0,2	0,0	-0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
				Förvärvsjusteringar	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1
				2022-01-01 - 2022-06-15										
Logistea Backen 1:138 AB	K3	2022-06-15	1,3	Just avs finansiella poster		0,0		-0,1	-0,1		-0,1	0,0		-0,1
			2,3	IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0		0,0	0,0		0,0
				Summa:	0,2	0,0	0,2	0,0	-0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
				Förvärvsjusteringar	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1
				2022-01-01 - 2022-06-15										
			1,3	Just avs finansiella poster		0,0		-0,1	-0,1		-0,1	0,0		-0,1
			2,3	IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0		0,0	0,0		0,0
				Summa:	0,2	0,0	0,2	0,0	-0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
				Förvärvsjusteringar	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
				2022-01-01 - 2022-06-15										
Logistea Assmundtorp 2:139 AB	K3	2022-06-15	1,3	Just avs finansiella poster		0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0
			2,3	IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0		0,0	0,0		0,0
				Summa:	0,1	0,0	0,1	0,0	-0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
				Förvärvsjusteringar	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
				2022-01-01 - 2022-06-15										
			1,3	Just avs finansiella poster		0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0
			2,3	IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0		0,0	0,0		0,0
				Summa:	0,1	0,0	0,1	0,0	-0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
				Förvärvsjusteringar	4,3	-0,1	4,2	0,0	0,0	4,2	4,2	-0,9	0,0	3,3
				2022-01-01 - 2022-09-30										
Logistea Kvarmtorp 1:7 och 1:15 AB	K2	2022-09-30	1,3	Just avs finansiella poster		0,0		-0,8	-0,8		-0,8	0,2		-0,6
			2,3	IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0		0,0	0,0		0,0
				Summa:	4,3	-0,1	4,2	0,0	-0,8	3,4	3,4	-0,7	0,0	2,7
				Förvärvsjusteringar	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1
				2022-01-01 - 2022-06-15										
			1,3	Just avs finansiella poster		0,0		-0,1	-0,1		-0,1	0,0		-0,1
			2,3	IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0		0,0	0,0		0,0
				Summa:	0,2	0,0	0,2	0,0	-0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
				Förvärvsjusteringar	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
				2022-01-01 - 2022-06-15										

Bolag	Tillträde/ Frånträde	Not		Hyses- intäkter	Fastig- hetskost- nader	Drift- netto	Central adm	Finans- netto	Förvalt- nings- resultat	Värde- föränd- ring fastig- heter	Värde- föränd- ring derivat	Resultat före skatt	Aktuell skatt	Upp- skjuten skatt	Periodens resultat från utdelad verk- samhet	Period- ens resultat
Logistea Alingsås Bulten 1 AB	K2	2022-12-15		Förvärvsjusteringar	28,1	-10,1	17,9	0,0	0,0	17,9		17,9	-3,7	0,0		14,2
			1,3	Just avs finansiella poster		0,0		-4,8	-4,8			-4,8	1,0			-3,8
			2,3	IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0			0,0	0,0			0,0
				Summa:	28,1	-10,1	17,9	0,0	-4,8	13,1	0,0	13,1	-2,7	0,0	0,0	10,4
				Förvärvsjusteringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0
Logistea Fåglabäck AB	K2	2022-11-23		2022-01-01 - 2022-11-23												
			1,3	Just avs finansiella poster		0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0			0,0
			2,3	IFRS-justeringar		0,0	0,0		0,0			0,0	0,0			0,0
				Summa:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
				Förvärvsjusteringar	38,1	-10,4	27,6	0,0	0,0	27,6	0,0	27,6	-5,7	0,0	0,0	21,9
Oreviderade förvärv K2/K3/RFR2. Finansiell information till grund för Förvärvsjusteringar, ingångna hyresavtal och åtaganden därtill.			1,3	Just avs finansiella poster	0,0	0,0	0,0	0,0	-7,0	-7,0	0,0	-7,0	1,4	0,0	0,0	-5,5
			2,3	IFRS-justeringar	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
				Summa:	38,1	-10,3	27,7	0,0	-7,0	20,8	0,0	20,8	-4,3	0,0	0,0	16,5
				Förvärvsjusteringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
				2022-01-01 - 2022-12-15												

Bolag	Tillträde/ Frånträde	Not		Hyses- intäkter	Fastig- hetskost- nader	Drift- netto	Central adm	Finans- netto	Förvalt- nings- resultat	Värde- föränd- ring fastig- heter	Värde- föränd- ring derivat	Resultat före skatt	Aktuell skatt	Upp- skjuten skatt	Periodens resultat från utdelad verk- samhet	Period- ens resultat
Logistea Rävaskalla AB (avyttring)	K2	2022-10-31		Förvärvsjusteringar	0,0	0,5	0,5	0,0	0,1	0,5		0,5	-0,1	0,0		0,4
				2022-01-01 - 2022-10-31												
			1,3	Just avs finansiella poster		0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0			0,0
			2,3	IFRS-justeringar		-0,1	-0,1		-0,1			-0,1		0,0		-0,1
				Summa:	0,0	0,4	0,4	0,0	0,1	0,5	0,0	0,5	-0,1	0,0	0,0	0,4
Oreviderade avyttringar K2. Finansiell information till grund för Förvärvsjusteringar, resultatrapporter vid avyttring.				Förvärvsjusteringar	0,0	0,5	0,5	0,0	0,1	0,5	0,0	0,5	-0,1	0,0	0,0	0,4
			1,3	Just avs finansiella poster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
			2,3	IFRS-justeringar	0,0	-0,1	-0,1	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1
				Summa:	0,0	0,4	0,4	0,0	0,1	0,5	0,0	0,5	-0,1	0,0	0,0	0,4
				Förvärvsjusteringar	0,0	0,5	0,5	0,0	0,1	0,5	0,0	0,5	-0,1	0,0	0,0	0,4

AVTALADE FÖRVÄRV UNDER ÅR 2022 MED TILLTRÄDE UNDER ÅR 2023

Fastighets AB Lexby	K2	2023-01-31	Förvärvsjusteringar	22,6	-16,9	5,6	-3,3	-3,8	-1,5		-1,5	0,0	0,0	-1,5
			2022-01-01 - 2022-12-31											
	1, 3		Just avs finansiella poster			0,0	-0,5	-0,5			-0,5	0,1		-0,4
	2, 3		IFRS-justeringar		8,3	8,3		8,3	0,0		8,3		-1,7	6,6
			Summa:	22,6	-8,6	13,9	-3,3	-4,3	6,3	0,0	6,3	0,1	-1,7	4,7
Oreviderade avtalade förvärv K2.			Förvärvsjusteringar	22,6	-16,9	5,6	-3,3	-3,8	-1,5	0,0	-1,5	0,0	0,0	-1,5
Finansiell information till grund för	1, 3		Just avs finansiella poster	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	0,0	-0,5	0,1	0,0	-0,4
Förvärvsjusteringar, resultatrapporter	2, 3		IFRS-justeringar	0,0	8,3	8,3	0,0	0,0	8,3	0,0	8,3	0,0	-1,7	6,6
per 2021-12-31.			Summa:	22,6	-8,6	13,9	-3,3	-4,3	6,3	0,0	6,3	0,1	-1,7	4,7
KONCERNEN OREVIDERAD PROFORMA	IFRS	2022-01-01 - 2022-12-31		338,8	-94,9	243,9	-41,7	-89,9	112,2	338,7	10,8	461,7	-8,0	-96,9
													-4,1	352,8

REVISORSRAPPORT ÖVER PROFORMAREDOVISNING

Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

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

Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Logistea AB (publ) ("bolaget"). Den finansiella proformainformationen består av proformaresultaträkning och proformabalansräkning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 samt tillhörande noter som återfinns på sidorna 36–37 i det prospekt som är utfärdat av bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs på sidorna 32–35.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av förvärvet av Fastighets AB Lexby som beskrivs på sidorna 32–35 i prospektet på bolagets finansiella resultat för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 som om förvärvet hade ägt rum den 1 januari 2022. Som del av processen har information om bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022, om vilka ingen revisors rapport eller rapport om översiktlig granskning har publicerats. Vidare har information om Fastighets AB Lexby:s finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från Fastighets AB Lexby:s finansiella rapporter för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022.

Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

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

Vårt oberoende och vår kvalitetskontroll

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella

proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

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

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

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

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

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på s.32–35 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 6 mars 2023

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

STYRELSEN

Enligt Logisteas bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter utan suppleanter, valda av aktieägarna på bolagsstämman. Styrelsen består för närvarande av sju styrelseledamöter. Samtliga styrelseledamöter valdes vid årsstämman 2022 för tiden intill slutet av årsstämman 2023.

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

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen	Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare
Patrik Tillman	Ordförande	2004	Ja	Ja
Bengt Kjell	Vice ordförande	2021	Ja	Ja
Sanja Batljan	Ledamot	2021	Ja	Nej
Johan Mark	Ledamot	2019	Ja	Ja
Caroline Thagesson	Ledamot	2021	Ja	Ja
Anneli Lindblom	Ledamot	2022	Ja	Ja
Stefan Hansson	Ledamot	2022	Ja	Ja

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

Patrik Tillman
(född 1965)

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

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 51 223 stam A och 4 387 193 stam B aktier.

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

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

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

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren): Patrik Tillman har tidigare varit styrelseordförande i Odd Molly Sverige AB (under företagsrekonstruktion), styrelseledamot i Recence Fastighets AB, Stocksunds Fastighets AB (likviderat) och SBB i Märsta AB samt styrelsesuppleant i Snowstorm Travel AB.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.

Bengt Kjell

(född 1954)

Befattning: Vice styrelseordförande, invald i styrelsen 2021.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 70 000 stam A och 600 000 stam B aktier. Bengt Kjell har även 1 700 657 aktieoptioner utställda av en av Bolagets större aktieägare.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Erfarenhet: Bengt Kjell har stor erfarenhet från operativa ledande befattningar inom både rörelsedrivande och finansiella bolag, bland annat som VD för Handel och Industri AB, Navet AB samt som tf VD och vice VD/CIO för Industrivärden. Bengt Kjell har lång erfarenhet från styrelsearbete i fastighetsbolag, bland annat som ordförande i Hemfosa Fastigheter AB, Nyfosa AB, Amasten Fastighets AB, Pandox AB och Kungsleden AB.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: Bengt Kjell är idag styrelseordförande i Osby Vitvaror AB och Expasum AB, vice styrelseordförande i Indutrade AB och Pandox AB, styrelseledamot i AB Industrivärden, ICA Gruppen AB, Dunkers stiftelser och Port-Swed AB.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren): Bengt Kjell har tidigare varit VD för Osby Vitvaror AB, VD och styrelseledamot i Blue Zone Nordic Invest AB, styrelseordförande för SSAB AB, Neobo Fastigheter AB (publ), Hemfosa Fastigheter AB, Nyfosa AB och Valerum Fastighets AB samt styrelseledamot för SSM Holding AB och Swegon Group AB.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.

Sanja Batljan

(född 1967)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2021.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 2 395 851 stam A och 24 150 511 stam B aktier.

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

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

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: Sanja Batljan är idag styrelseordförande i Ilija Batljan Invest AB (publ) samt styrelseledamot i OrganoWood AB.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren): -.

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

Johan Mark

(född 1974)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2019.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 2 333 stam A och 23 333 stam B aktier.

Utbildning: Civilekonom, Karlstads universitet.

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

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: Johan Mark är idag CFO på Rahmqvist Group och styrelseordförande i Nobilitare AB.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren): Johan Mark har tidigare varit styrelseledamot i Used By International AB (likviderat) och MBRS Group AB samt styrelsesuppleant i Dynamic Services AB.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.

Caroline Thagesson

(född 1980)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2021.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 1 148 stam A och 8 608 stam B aktier.

Utbildning: Fil.kand i fastighetsvetenskap från Malmö Högskola samt kurser i hållbart familjeskogsbruk, Linnéuniversitetet, Växjö.

Erfarenhet: Styrelsearbete i flera bolag sedan fem år tillbaka, samt fastighetsutvecklare för Trenäs Förvaltning AB, franchisetagare SkandiaMäklarna samt arbete som fastighetsmäklare på Bjurfors och Erik Olsson Fastighetsförmedling.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: Caroline Thagesson är idag VD och styrelseordförande för Solviken Fastighets AB, VD och styrelseledamot för Trenäs Förvaltning AB, VD och styrelsesuppleant för Djurgårdsblicken AB och Tvånäs Förvaltning AB, styrelseordförande för Bostadsrättsföreningen Plogen 10, styrelseledamot för Örnen Öland Aktiebolag, Örnen Heljeröd AB, Barry & Friends AB, Sönernas Fastighetsbolag AB, Boyard Holding AB, Döttrarnas Fastighetsbolag AB, Nordic Forest Energy AB, Riddu Förvaltning AB och Riddu Julkisivu AB. Caroline Thagesson är även styrelsesuppleant i AB Fastighet i Gällstad, E-ropa 10 AB, E-ropa 11 AB, Nordic Forest Development AB, Hagabacken Förvaltnings AB, Rådhusparken Förvaltning AB, Hammarsmedjan Förvaltning AB, Turtola Forest Development AB, Europa Holding AB och Lycksele Forest Development AB.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren): Caroline Thagesson har tidigare varit VD och styrelseordförande i OP Göteborg Kärra 94:5 AB och Hammarsmedjan Förvaltning AB, styrelseordförande i Seglora Invest AB, Hagabacken Förvaltnings AB och Bostadsrättsföreningen Ingelstad, styrelseledamot i Hammars Markentreprenad i Jönköping AB, Solkapital AB, Hamdot Kalvö AB samt styrelsesuppleant i Bootes 2 AB.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.

Anneli Lindblom

(född 1967)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2022.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 1 055 stam A och 13 550 stam B aktier.

Utbildning: Civilekonom från Frans Schartaus Handelsinstitut Stockholm.

Erfarenhet: Anneli Lindblom har tidigare varit styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet för Amasten Fastighets AB, styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet för Hemfosa samt CFO för flera noterade bolag.

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

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren): Anneli Lindblom har tidigare varit styrelseordförande och styrelseledamot i flertalet bolag som tillhör Cabonline-koncernen, styrelseledamot i flertalet bolag inom Acando-koncernen samt styrelseledamot i Neobo Fastigheter AB (publ) som är tidigare Amasten Fastigheter AB (publ) samt i Hemfosa Fastigheter AB (publ).

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.

Stefan Hansson

(född 1973)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2022.

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

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

Erfarenhet: Stefan Hansson har tidigare bland annat varit styrelseledamot i Kollberg & Hansson Förvaltnings AB, styrelseledamot i Studor Projektutveckling samt är medgrundare och CEO i Ra Solar Energy AB.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: Stefan Hansson är idag styrelseordförande i HanssonGruppen Bresshammar 1 AB, Monrol AB, Blåhallonvägen Lgh AB, HS Vattnet 1 AB och Bostadsrättsföreningen Atelier, styrelseledamot i Holdingaktiebolaget Knut Hansson, Krogeröd Invest AB, Ra Solar Energy AB och Bostadsrättsföreningen Thorssons Park samt styrelsesuppleant i ViBoGård AB.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren): Stefan Hansson har tidigare varit styrelseordförande i Kollberg & Hansson Förvaltnings AB, SBB Mjölkerskan 1 AB, Lansa Lågtrycket AB, HanssonGruppen Regnkarveran AB (likviderat), Arqangel Consulting AB, Slutplattan FODIK 113816 AB, Slutplattan FANRO 115065 AB, Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren i Ystad, Bostadsrättsföreningen Skogsbacken i Strängnäs och Bostadsrättsföreningen Sjöstjärnan i Ystad), styrelseledamot i Frölunda Hockey Utveckling AB, Hedens Invest i Göteborg AB, S K Hansson Holding AB, HanssonGruppen Vänga AB (likviderat), Frölunda Hockey Fastighets AB, Bostadsrättsföreningen Västra Sjöstaden i Ystad, Bostadsrättsföreningen Äppelrosen på Vik samt styrelsesuppleant i Vaggeryds Energi Mark AB.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE SAMT KONSULTER

Logisteas koncernledning består per dagen för Prospektet av sex personer. Nedan redovisas uppgifter om deras befattning, utbildning, erfarenhet, pågående uppdrag och tidigare uppdrag under de senaste fem åren, samt aktieinnehav i Logistea. Uppdrag i dotterbolag har exkluderats.

Namn	Befattning	Verksam inom Logistea sedan
Niklas Zuckerman	VD	December 2021
Anders Nordvall	Vice VD och transaktionschef	December 2021
Philip Löfgren	CFO	Januari 2021
Tobias Lövestedt	Finans- och affärsutvecklingschef	December 2020
Maléne Broman	Förvaltningschef	Februari 2022
Michela Westin	Bolagsjurist	September 2022

Niklas Zuckerman

(född 1976)

Befattning: VD sedan 2021.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 160 000 stam B aktier. 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 på Catella Corporate Finance.

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

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren): Niklas Zuckerman har tidigare varit VD och styrelseledamot i Savills Sweden Investment AB.

Anders Nordvall

(född 1972)

Befattning: Vice VD och transaktionschef sedan 2021.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 108 000 stam B aktier. 1 045 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva stam B aktier (incitamentsprogram 2021/2025).

Utbildning: Civilingenjör, KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

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

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: Anders Nordvall är idag styrelseledamot i Smålandsvist AB.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren): Anders Nordvall tidigare varit VD för C & W (U.K.) LLP Filial.

Philip Löfgren

(född 1990)

Befattning: CFO sedan 2021.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 1 200 stam A och 868 750 stam B aktier. 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 och fastighetsutvecklare på Nordic Gatekeeper. Philip Löfgren har erfarenhet av transaktioner, fastighetsekonomi, ekonomisk förvaltning av fastighetsbolag inom lager och logistik sedan 2014.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: 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 utanför Logistea (senaste fem åren): Philip Löfgren har tidigare varit styrelseordförande i Millennium Källemo Fastigheter AB, Dunker Invest AB och Lyckvind Wilsander Holding AB, styrelseledamot i Lennegren Konsult AB, Termino C 3157 AB och Bostadsrättsföreningen Stina i Stockholm samt styrelsesuppleant i Nordic Gatekeeper AB och NGK Invest AB.

Tobias Lövestedt
(född 1989)

Befattning: Finans- och affärsutvecklingschef sedan 2021.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 500 000 stam B aktier. 480 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva stam B aktier (incitamentsprogram 2021/2025).

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

Erfarenhet: Tobias Lövestedt har tidigare arbetat på bland annat Jernhusen och Samhällsbyggnadsbolaget. Han är specialiserad på fastighetsutveckling och finansiering.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: Tobias Lövestedt är idag styrelseledamot i Toblov AB, Spjutbacken Fastighets AB och Fiskarbacken Fastighets 1 AB.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren): Tobias Lövestedt har tidigare varit styrelseledamot i Proveloper AB, Detecta AB.

Maléne Broman
(född 1971)

Befattning: Förvaltningschef sedan 2022.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 240 stam A och 2 400 stam B aktier. 200 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva stam B aktier (incitamentsprogram 2021/2025).

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

Erfarenhet: Maléne Broman har tidigare varit förvaltningschef på Galjaden Fastigheter, fastighetschef samt förvaltare på SveaReal, Property Manager på GE Real Estate och förvaltare på Kungsleden.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: Maléne Broman är idag VD och styrelsesuppleant för PAM Preventer Asset Management AB och styrelseledamot i Mordoria AB.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren): Maléne Broman har tidigare varit styrelseledamot i HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm.

Michela Westin
(född 1989)

Befattning: Bolagsjurist sedan september 2022.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 15 000 stam B aktier.

Utbildning: Juristexamen vid Stockholms universitet.

Erfarenhet: Michela Westin arbetade tidigare som advokat på Advokatfirman Cederquist.

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

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren): -.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

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

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

Samtliga styrelseledamöter och medlemmar i koncernledningen kan nås via Bolagets adress, Ingmar Bergmans gata 4, 114 34 Stockholm.

REVISOR

Enligt Logisteas bolagsordning ska Bolaget ha en eller två revisorer eller ett registrerat revisionsbolag. Logisteas revisor utses årligen av årsstämman. Bolagets revisor är sedan årsstämman 2022 Ernst & Young Aktiebolag, som vid årsstämman 2022 valdes för tiden intill slutet av årsstämman 2023. Huvudansvarig revisor är Gabriel Novella (född 1982). Gabriel Novella är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Ernst & Young Aktiebolag:s adress är Box 7850, 103 99 Stockholm. För tiden mellan årsstämman 2020 och fram till årsstämman 2022 var revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Bolagets revisor, med auktoriserade revisorn Tobias Strähle (född 1977) som huvudansvarig revisor. Tobias Strähle medlem i FAR. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s adress är 113 97 Stockholm.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

I oktober 2022 ingick Logistea ett avtal med HanssonGruppen Seekat AB (ett bolag som till 50 procent ägs av styrelseledamoten Stefan Hansson) avseende försäljning av samtliga aktier i Logistea Räveskalla AB (som äger fastigheterna Borås Räveskalla 1:435 och Borås Räveskalla 1:506). Fastigheterna överläts till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 8,4 mkr vilket var fem procent över värdering och bokfört värde för fastigheterna. Avtalet ingicks på marknadsmässiga villkor. Logistea har i övrigt inte genomfört några närståendetransaktioner under 2022.

Bolaget har inte genomfört några närståendetransaktioner efter 31 december 2022 fram till dagen för Prospektet. Den 7 februari 2023 meddelande dock Bolaget att det ingått ett samarbetsavtal med Ra Solar Energy avseende utbyggnad av solenergi och batterier avsedda för stödtjänster inom frekvenshandel samt arbitragehandel. Genom samarbetet bidrar Logistea och Ra Solar Energy till en ökad produktion av förnybar el och motverkar kapacitetsbristen på vissa platser i elnätet genom stabiliserande stödtjänster till det svenska kraftsystemet. Samarbetsavtalet är villkorat av

godkännande från aktieägarna på Logisteas bolagsstämma den 5 maj 2023 då medgrundaren till Ra Solar Energy, Stefan Hansson, är styrelseledamot i Logistea.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEINFORMATION

Enligt Logisteas bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 30 000 000 kronor och högst 120 000 000 kronor, fördelat på lägst 80 000 000 och högst 320 000 000 aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per 31 december 2022, och per dagen för Prospektet, till 60 527 028,5 kronor, fördelat på 9 568 392 stam A och 111 485 665 stam B aktier, med ett kvotvärde om 0,5 kronor per aktie. Efter emissionen av de nya stam A och stam B aktierna kommer Bolagets aktiekapital uppgå till 69 735 039,5 kronor och antalet stam A aktier till 11 024 035 och stam B aktier till 128 446 044.

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

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

VISSA RÄTTIGHETER KOPPLADE TILL AKTIERNA

Bolagsstämma

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

Rösträtt

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

Rätt till överskott vid likvidation

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

Rätt till vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning per preferensaktie av ett belopp om 35 kronor ("**Preferensutdelning**"), med kvartalsvis utbetalning om 8,75 kronor per preferensaktie, på sätt som närmare föreskrivs i bolagsordningen. Om ingen utdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelningen lämnats, ska preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande vad som skulle ha betalats

ut enligt ovan och utbetalat belopp innan utdelning till innehavare av stamaktierna får ske. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning. Bolaget har inte emitterat preferensaktier per dagen för Prospektet.

Utdelning till ägare av stam A, stam B och stam D aktier beslutas av bolagsstämman. Om utdelning beslutas ska stam A och stam B aktier ha rätt till samma till utdelning per aktie. Stam D aktier har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stam A och stam B aktier, dock högst två (2) kronor per aktie och år. Om utdelningen per stam D aktier understiger två (2) kronor ska utbetalningsbegränsningen om två (2) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) kronor per år delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) kronor. Bolaget har inte emitterat stam D aktier per dagen för Prospektet.

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

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

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

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

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

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

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

Inlösen och omvandlingsförbehåll

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

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

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

Information om offentliga uppköpserbjudanden och inlösen av minoritetsaktier

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

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

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

Handel i stam A och stam B aktier

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

De 1 455 643 stam A och de 16 960 379 stam B aktierna som avses emitteras till Nordika avses upptas till handel på Nasdaq Stockholm.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman 6 maj 2022 har bemyndigat styrelsen att, inom ramen för gällande bolagsordning, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stam A, stam B, stam D aktier och/eller Preferensaktier, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Nyemission med stöd av bemyndigandet får ske av högst så många aktier som sammanlagt motsvarar en ökning om högst 100 procent av det totala antalet aktier som var utgivna i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman.

STÖRRE AKTIEÄGARE

Informationen om större aktieägare nedan är baserat på ägardata per 31 januari 2023 och inkluderar för Bolaget kända förändringar i tiden därefter fram till dagen för Prospektet.

Per dagen för Prospektet har Bolaget emitterat stam A aktier, vilka medför en (1) röst samt stam B aktier, vilka medför en tiondels röst (1/10). Ilija Batljan (direkt eller via bolag) är Bolagets största aktieägare med cirka 22,3 procent av kapitalet och cirka 25,1 procent av antalet röster i Bolaget. På grund av sitt stora ägande kan Ilija Batljan (direkt eller via bolag) 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.

Per dagen för Prospektet finns det enligt Bolagets kännedom inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av samtliga aktier eller röster i Bolaget utöver vad som framgår i tabellen. Efter emissionen till Nordika kommer Nordika vara Logisteas tredje största ägare med 13,2 procent av kapitalet och rösterna. Emissionen innebär även en utspädningseffekt om 15,2 procent för övriga aktieägare.

Bolagets största ägare

Ägare	Stam A aktier	Stam B aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Ilija Batljan direkt eller via bolag	2 790 033	24 187 425	22,3	25,1
Dragfast AB	3 083 602	8 700 000	9,7	19,1
M2 Capital Management AB	434 226	11 215 214	9,6	7,5
Stefan Hansson direkt och via bolag	614 787	6 995 921	6,3	6,3
Phoenix Insurance Ltd.	-	7 787 705	6,4	3,8
Karlskoga Industrifastighets AB	20 000	6 500 000	5,4	3,2
Kattvik Financial Services AB	51 223	4 387 193	3,7	2,4
Avere Fastigheter AB	267 917	1 362 948	1,3	2,0
Futur Pension	171 995	2 005 277	1,8	1,8
Christer Andersson	-	3 470 000	2,9	1,7
Totalt 10 största aktieägare	7 433 783	76 611 683	69,4	72,9
Övriga	2 134 609	34 873 982	30,6	27,1
Total	9 568 392	111 485 665	100,0	100,0

Källa: Euroclear och aktieägarna själva

INCITAMENTSPROGRAM

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

Programmet omfattar 4 180 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av 4 180 000 nya stam B aktier i Bolaget innebärande en ökning av aktiekapitalet med 2 090 000 kronor, med förbehåll för sedvanlig omräkning enligt optionsvillkoren. Följande principer gäller 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 Finans- och affärsutvecklingschef: högst 960 000 teckningsoptioner motsvarande högst 480 000 teckningsoptioner per deltagare; (iii) nyckelpersoner inklusive konsulter: högst 800 000 teckningsoptioner motsvarande högst 200 000 teckningsoptioner per deltagare samt (iii) övriga anställda: högst 330 000 teckningsoptioner motsvarande högst 55 000 teckningsoptioner per deltagare.

Som vederlag för teckningsoptionerna har optionsinnehavarna under tilldelningsdatumet erlagt 2,06 kronor per option (justering av priset har skett för vissa optioner som förvärvades vid ett senare tillfälle). Optionspriset är beräknat enligt Black & Scholes värderingsmodell. Teckningskursen ska enligt optionsvillkoren fastställas senast den 30 november

2025 men beräknades vid förvärvstidpunkten till cirka 29,2 kronor per option, respektive cirka 24,1 kronor per option för optioner som förvärvades vid ett senare tillfälle. Teckningskurserna är föremål för sedvanlig omräkning enligt optionsvillkoren. För det fall att samtliga teckningsoptioner skulle utnyttjas för teckning av nya aktier i Logistea, innebär det en utspädning, med förbehåll för sådan sedvanlig omräkning som kan ske av teckningsoptionerna enligt optionsvillkoren, samt beräknat per antalet aktier i Bolaget efter genomförande av kvittningsemissionen om 1 455 643 stam A och 16 960 379 stam B aktier, om cirka 3,0 procent.

AKTIEÄGARAVTAL

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

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARING

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

UTDELNINGSPOLICY OCH UTDELNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2021

Allmänt

De nya stam A och stam B aktierna som avses emitteras 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 2023 att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2022. Bolaget lämnade ingen utdelning för räkenskapsåret 2021.

Utdelning enligt svensk lag

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

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) har minoritetsägare som tillsammans representerar minst 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 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 Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

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

Detta Prospekt är giltigt upp till tolv månader efter godkännandet av Prospektet. Eventuella tillägg kommer att publiceras på Logisteas hemsida. Skyldigheten att upprätta tillägg till detta Prospekt med anledning av nya omständigheter av betydelse, väsentliga sakfel eller väsentliga felaktigheter är inte tillämpligt när de nya stam A och stam B aktierna har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm.

ALLMÄN BOLAGS- OCH KONCERNINFORMATION

Bolagets företagsnamn, tillika kommersiell beteckning, är Logistea AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556627-6241 och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Logistea bildades den 19 april 2002 och registrerades hos Bolagsverket den 3 maj 2002. Bolagets LEI-kod är 549300ZSB0ZCKM1SL747. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Logisteas stam A och stam B aktier är noterade på Nasdaq Stockholm under kortnamnen LOGI A respektive LOGI B. Logistea har postadress och besöksadress Ingmar Bergmans gata 4, 114 34 Stockholm, Sverige. Bolaget kan nås via telefonnummer +46 8 522 285 00. Logisteas webbplats är www.logistea.se. Information på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet såvida informationen inte införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Enligt bolagsordning antagen vid årsstämma den 6 maj 2022 är Bolagets verksamhetsföremål att direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Koncernstruktur och dotterbolag

Logistea AB (publ) är moderbolag i koncernen, som per den 31 december 2022 bestod av 38 helägda dotterbolag. Därutöver äger Bolaget 95 procent av aktierna i JV-bolaget Logistea Lockryd Park AB.

VÄSENTLIGA AVTAL

Avveckling av den tidigare modeverksamheten

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.

Fastighetsförvärv och fastighetsöverlåtelse

Den 5 maj 2022 ingick Logistea och Profura AB ett aktieöverlåtelseavtal avseende Profura AB:s försäljning och Logistas förvärv av en fastighetsportfölj med 14 fastigheter till ett samlat fastighetsvärde om 745 mkr och förväntade årliga hyresintäkter om drygt 50 mkr. Affären finansierades dels via en riktad emission om 2 500 000 stam B aktier till en

teckningskurs om 33 kronor per aktie motsvarande totalt 82,5 mkr, dels genom eget kapital dels genom banklån. Tillträdet ägde rum den 15 juni 2022.

Logistea har den 22 december 2022 ingått ett aktieöverlåtelseavtal med Nordika avseende förvärv av aktierna i Fastighets AB Lexby, org.nr 556710-9359, och indirekt två fastigheter i Partille, Göteborg, se mer information under *"Bakgrund och motiv"* samt *"Proformaredovisning"*. Tillträdet ägde rum den 31 januari 2023.

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 utom ramen för den normala verksamheten som innehåller en bestämmelse enligt vilken Logistea har en skyldighet eller rättighet som är väsentlig för Logistea per dagen för detta Prospekt.

RÄTTSLIGA FÖRFARANDE OCH TVISTER

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

LAGSTADGADE 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 2021, vilken publicerades den 13 april 2022.
- Delårsrapport för perioden 1 januari 2021 – 31 mars 2022, vilken publicerades den 6 maj 2022.
- Delårsrapport för perioden 1 januari 2021 – 30 juni 2022, vilken publicerades den 15 juli 2022.
- Delårsrapport för perioden 1 januari 2021 – 30 september 2022, vilken publicerades den 26 oktober 2022.
- Bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2022, vilken publicerades den 17 februari 2023.

Offentliggjord information rörande förvärv

- Logistea offentliggjorde den 5 maj 2022 att Logistea förvärvat en fastighetsportfölj bestående av 14 fastigheter till ett värde om 745 mkr. Fastigheterna motsvarar cirka 121 000 kvm uthyrningsbar yta till ett fastighetsvärde om cirka 745 mkr. Befintliga hyresgäster har tecknat triple net-hyresavtal med genomsnittlig återstående löptid på drygt 13 år. Samlad årlig hyresintäkt uppgår till drygt 50 mkr. Hyresintäkten från de tre största hyresgästerna, Svensk Husproduktion AB, Örneborgs Delikatesser AB och Olle Svensson Partiaffär AB, motsvarar närmare 70 procent av fastigheternas totala hyresintäkter. Logistea finansierade förvärvet dels genom en riktad emission om 2 500 000 stam B aktier till en teckningskurs om 33 kronor per aktie motsvarande totalt 82,5 miljoner kronor, dels genom egna medel samt banklån.
- Logistea offentliggjorde den 22 december 2022 att Logistea och Nordika ingått ett avtal om en strategisk transaktion, inkluderande en kvittningsemission till Nordika om 1 455 643 stam A och 16 960 379 stam B aktier, till en teckningskurs om 12,75 kronor per aktie, motsvarande totalt 234,8 mkr. Efter att emissionen

genomförts kommer Nordika att äga 13,2 procent av kapitalet och rösterna i Logistea. Samtidigt förvärvar Logistea två fastigheter i Göteborg från Nordika med ett underliggande fastighetsvärde på 292 mkr, delvis finansierat av den riktade emissionen. Logistea tillförs cirka 105 mkr i likviditet i samband med transaktionen.

Offentliggjord information rörande bolagshändelser

- Logistea offentliggjorde den 18 februari 2022 ett uppdaterat ramverk för vision, mål, strategi och utdelningspolicy i syfte att stödja en offensiv tillväxt och värdeskapande inom fastigheter för lager, logistik och lätt industri.
- Logistea offentliggjorde den 19 april 2022 slutligt utfall i den företrädesemission som genomfördes under mars 2022. Det slutliga utfallet visar att företrädesemissionen övertecknades samt att Logistea tillfördes cirka 350 mkr före emissionskostnader.

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 aktieägars 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.

TRANSAKTIONSKOSTNADER OCH INTRESSEKONFLIKTER

Kostnaderna för upptagande till handel av de nya stam A och stam B aktierna på Nasdaq Stockholm uppgår till cirka 1,5 mkr och är främst hänförliga till ansökningsavgifter och kostnader relaterade till upprättande av Prospektet.

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

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Logisteas finansiella rapport för perioden 1 januari – 31 december 2022 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 2022. Logisteas bokslutskommuniké har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen och varken granskats eller reviderats av Logisteas revisor. Även Logisteas finansiella rapport för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021 utgör en del av Prospektet och ska läsas som en del därav. Rapporten återfinns i Logisteas årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2021. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med 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 2022, där hänvisning görs till Logisteas resultaträkning på sida 4, Logisteas rapport över finansiella ställning på sida 6, Logisteas rapport över kassaflöden på sida 7, noter på sidorna 17 – 18 samt redovisningsprinciper på sida 17.
- Logisteas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2021, där hänvisning görs till koncernens och Logisteas resultaträkning på sida 41 och 45, koncernens och Logisteas balansräkning på sida 42 och 46,

kassaflödesanalys på sida 44 och 48, förändring i eget kapital på sida 43 och 47, noter på sidorna 49 – 65, samt revisionsberättelsen på sidorna 67 – 71.

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

HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR GRANSKNING

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

VÄRDERINGSINTYG

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

Investerare bör vara medvetna om att fastighetsvärderingar i allmänhet är föremål för osäkerhetsintervall om cirka fem till tio procent, det vill säga den osäkerhet som finns i de antaganden och beräkningar som gjorts i samband med värderingarna.

Värderingsintygen har utfärdats av Newsec Advisory Sweden AB med adress: Stureplan 3, P.O Box 7795, 103 96 Stockholm, och Savills, med adress: Regeringsgatan 48, 111 56 Stockholm. Samtliga värderingsmän har samtyckt till att värderingsintygen har tagits in i Prospektet. Informationen i nedanstående värderingsintyg har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Newsec Advisory Sweden AB

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

Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

Syfte och uppdragsgivare

Av Logistea AB (publ), genom Tobias Lövestedt, har Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec") fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av 31 fastigheter/värderingsobjekt med värdetidpunkt 2022-12-31. 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 31 fastigheterna/värderingsobjekten består främst av industrilokaler med en total uthyrningsbar area om 361 433 kvm.

Besiktning av fastigheterna har genomförts av värderare från Newsec.

Samtliga fastigheter innehas med äganderätt och har ett totalt värde om 2 357 500 TSEK.

Fastigheterna är listade nedan:

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

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 avtalsslut. Med hänsyn till objektets storlek, karaktär och läge varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

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

Värdebedömning

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

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).

Slutbedömning

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

2 357 500 000 SEK

(Två miljarder trehundrafemtiosju miljoner femhundra tusen kronor).

Göteborg 2023-01-19

Newsec Advisory Sweden AB



Linus Åhs
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare



Henrik Roderhult
MRICS
Regional Director / Partner

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**





Regeringsgatan 48
111 56 STOCKHOLM

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

Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Logistea AB genom Tobias Lövestedt har Savills Sweden AB (Savills) genomfört en marknadsvärdering av 27 värderingsobjekt belägna i Jönköping, Varberg, Göteborg, Kungsbacka, Trollhättan, Gnosjö, Vaggeryd, Skövde, Alingsås, Båstad, Laholm, Kalmar, Värnamo, Mullsjö, Borås och Partille kommuner. Värderingarna genomförs enligt RICS och IVCS:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer. Värdetidpunkt är den 31:a december 2022.

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

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

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

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

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

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de värderade 27 värderingsobjekten avrundat **1 935 000 000 (En miljard niohundrafemtiofem miljoner)** kronor varav äganderätter (26 st.) 1 802 miljoner kronor och tomrätter (1 st.) 133 miljoner kronor, se värdesammanställning i bilaga 1.

Stockholm/Göteborg den 19:e januari 2023
Savills Sweden

Marcus Kindbom, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Andreas Joelsson Svenn
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare



Regeringsgatan 48
111 56 STOCKHOLM
Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde 2022-12-31		Tomträtt/ Äganderätt	Besiktigad
			Mkr	Kr/m2		
Rotorn 4	Borås				Ä	
Tappen 1	Borås				Ä	
Källbäckstryd 1:400	Borås				Ä	
Smedjan 2	Varberg				Ä	
Flahult 77:7	Jönköping				Ä	
Viran 8	Borås				Ä	
Vindrosen 4	Borås				Ä	
Vindbryggan 6	Borås				Ä	
Vindtunneln 3	Borås				Ä	
Ugglum 7:130	Partille				Ä	
Lexby 1:113	Partille				Ä	
Högsbo 38:11	Göteborg				T	
Duved 2:29	Kungsbacka				Ä	
Grundstenen 7	Trollhättan				Ä	
Gårö 1:370	Gnosjö				Ä	
Yggen 1	Vaggeryd				Ä	
Källemo 1	Vaggeryd				Ä	
Koppam 2 och 3	Skövde				Ä	X
Generatorm 1	Kalmar				Ä	
Vetet 1	Värnamo				Ä	
Gyljeryd 1:43	Mullsjö				Ä	
Bulten 1	Alingsås				Ä	X
Skogshyllan 1:4	Vaggeryd				Ä	
Troentorp 1:88	Båstad				Ä	
Troentorp 1:76	Båstad				Ä	
Skummeslöv 30:30	Laholm				Ä	
Stödstorp 1:7	Vaggeryd				Ä	
Totalt		179 139	1 935	10 801		2/27

Marcus Kindbom

Marcus Kindbom, MRICS

Andreas Joelsson Sverin

Andreas Joelsson Sverin

ADRESSER

BOLAGET

Logistea AB (publ)

Ingmar Bergmans gata 4

114 34 Stockholm

Tel +46 705 91 15 45

www.logistea.se

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Advokatfirman Cederquist KB

Hovslagargatan 3

111 48 Stockholm

BOLAGETS REVISOR

Ernst & Young Aktiebolag

Box 7850

103 99 Stockholm

VÄRDEPAPPERSCENTRAL

Euroclear Sweden AB

Regeringsgatan 65

Box 7822

103 97 Stockholm