



LOGISTEA

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

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("**Prospektet**") har upprättats med anledning av att Logistea AB (publ), org.nr 556627-6241, har ansökt om upptagande till handel av ytterligare stam A aktier och stam B aktier på Nasdaq Stockholm. I Prospektet avser begreppen "**Bolaget**", "**Logistea**" och "**Koncernen**" Logistea AB (publ) eller, beroende på sammanhanget, den koncern i vilken Logistea AB (publ) är moderbolag. För definitioner av vissa termer som används i detta Prospekt, se "*Vissa definitioner*" på nästa sida.

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.

Prospektet har enbart upprättats med anledning av ansökan om upptagande till handel av ytterligare stam A aktier och stam B aktier i Logistea på Nasdaq Stockholm och innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Bolaget, vare sig i Sverige eller någon annan jurisdiktion. Detta Prospekt, marknadsföringsmaterial eller övrigt till Prospektet hänförligt material får ej distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion annat än i enlighet med gällande lagar och regler. Envar som kan komma att inneha detta Prospekt är skyldig att informera sig om och följa dessa restriktioner, särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Åtgärder i strid med dessa restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

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.

Stam A aktierna och stam B aktierna i Logistea har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("**U.S. Securities Act**") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Stam A aktierna och stam B aktierna i Logistea 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 är en brottslig handling i USA.

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.

Framåtriktad information och riskfaktorer

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. 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.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker. Faktorer som kan medföra att Logistea framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "*Riskfaktorer*". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Logistea, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Logistea lämnar inte några utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter, eller om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet efter att Prospektet godkänts men före upptagandet till handel på Nasdaq Stockholm, annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Bransch- och marknadsinformation

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

Presentation av finansiell information

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING.....	2
RISKFaktorER	9
BAKGRUND OCH MOTIV.....	17
VERKSAMHETSÖVERSIKT	18
KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION	32
PROFORMAREDOVISNING	35
OBEROENDE REVISORS BESTYRKANDERAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNINGEN	45
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR.....	50
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	59
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION	65
VÄRDERINGSINTYG AVSEENDE LOGISTEAS FASTIGHETER.....	69
VÄRDERINGSINTYG AVSEENDE KMC:S FASTIGHETER.....	70
ADRESSER	82

TRANSAKTIONEN I SAMMANDRAG

Den 14 juni 2024 ingick Logistea och KMC Properties ett avtal om varigenom Logistea går samman med KMC Properties genom att förvärva det av KMC Properties helägda dotterbolaget KMC med betalning genom emission av 16 263 577 stam A och 214 551 706 stam B aktier i Logistea ("**Transaktionen**"). Den 11 juli 2024 fullföljdes Transaktionen. Transaktionen omfattade all verksamhet i KMC-koncernen, vilket innebär att Logistea behåller respektive övertar både Logisteas och KMC-koncernens nuvarande förvaltningsorganisationer (inklusive de anställda i KMC-koncernen), samt samtliga tillgångar i KMC-koncernen, förutom likvida medel och uppskjuten skatt om cirka 15 miljoner NOK som kvarstår i KMC Properties för att, bland annat, uppfylla vissa återstående skyldigheter i KMC Properties och underlätta genomförandet av KMC Properties nya verksamhet och strategi efter Transaktionen.

UPPTAGANDE TILL HANDEL

16 263 577 nya stam A och 214 551 706 nya stam B aktier i Logistea, vilka Logistea har emitterat till KMC Properties som vederlag i samband med Transaktionen, 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 12 juli 2024

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 för perioden 1 januari – 30 juni 2024 12 juli 2024

Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2024 25 oktober 2024

VISSA DEFINITIONER

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

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

"**KMC Properties**" avser KMC Properties ASA, norskt org. nr. 990 727 007, eller, beroende på sammanhanget, den koncern i vilken KMC Properties ASA är moderbolag.

"**KMC**" avser KMC Properties Holdco AS, norskt org. nr. 929 307 666, eller, beroende på sammanhanget, den koncern i vilken KMC är moderbolag.

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

"**NOK**" avser norska kronor.

"**SEK**", "**kronor**" eller "**kr**" avser svenska kronor, "**mkr**" avser miljoner svenska kronor, och "**mdkr**" avser miljarder svenska kronor.

SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNINGAR

Inledning och varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till detta prospekt (" 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 käreande 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.
Om Logistea	Bolagets företagsnamn är Logistea AB (publ). Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag. I Prospektet avser begreppen " Bolaget "; " Logistea " och " Koncernen " Logistea AB (publ) eller den koncern i vilken Logistea AB (publ) är moderbolag, beroende på sammanhanget. Bolaget har sitt säte i Stockholms kommun. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 549300ZSB0ZCKM1SL747. Bolagets registrerade postadress är Box 5089, 102 42 Stockholm och dess telefonnummer är +46 (0)8 52 22 85 00. Bolagets webbplats är www.logistea.se . Bolagets stam A aktier har ISIN-kod SE0017131329 och kortnamn (ticker) LOGI A och Bolagets stam B aktier har ISIN-kod SE0017131337 och kortnamn (ticker) LOGI B.
Person som ansöker om upptagande till handel	Logistea AB (publ), org. nr. 556627-6241. Bolagets LEI-kod är 549300ZSB0ZCKM1SL747. Bolagets registrerade postadress är Box 5089, 102 42 Stockholm och dess telefonnummer är +46 (0)8 52 22 85 00.
Behörig myndighet	Prospektet har granskats och godkänts av Finansinspektionen i egenskap av behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 11 juli 2024. Finansinspektionen Besöksadress: Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm E-post: finansinspektionen@fi.se Hemsida: www.fi.se .

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepappren?

Allmän information om Logistea	Bolagets företagsnamn 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 Stockholms kommun. Bolagets registrerade postadress är Box 5089, 102 42 Stockholm och dess telefonnummer är +46 (0)8 52 22 85 00. Bolagets webbplats är www.logistea.se .																														
Logisteas verksamhet	Logistea är ett nordiskt fastighetsbolag inom logistik, lager, logistik och lätt industri. Sedan slutet av 2019 har Bolaget selektivt förvärvat och utvecklat lager- och logistikfastigheter i attraktiva logistiklägen i Sverige. Per den 31 mars 2024 uppgick Bolagets fastighetsbestånd till 72 fastigheter med en total uthyrbar area om 664 000 kvm uppgående till ett totalt fastighetsvärde om 6 001 mkr. Genom Transaktionen har Bolaget förvärvat ytterligare 72 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 715 000 kvm, uppgående till ett totalt fastighetsvärde om 6 404 mkr per den 31 mars 2024.																														
Logisteas ägarstruktur	Nedanstående tabell visar Bolagets största aktieägare vars innehav motsvarar minst fem procent av kapitalet och/eller rösterna i Bolaget per den 31 maj 2024, med därefter kända förändringar fram till dagen för Prospektet. Efter fullföljande av Transaktionen, per dagen för Prospektet, är Bolagets största aktieägare KMC Properties, med cirka 48,76 procent av aktiekapitalet och rösterna i Bolaget. Samtliga av KMC Properties aktier i Logistea avses delas ut till KMC Properties aktieägare i proportion till varje enskild aktieägars innehav. Sakutdelningen av dessa aktier kommer att genomföras uppdelat på två separata utdelningar, varav den första utdelningen beslutades om av extra bolagsstämma i KMC Properties den 5 juli 2024 och väntas genomföras den 18 juli 2024, och den andra avses beslutas om av extra bolagsstämma i KMC Properties så snart som möjligt i det tredje kvartalet. Med anledning av detta förväntas Logisteas största aktieägare att vara BEWI Invest AS, efter att respektive sakutdelning genomförts, med cirka 17,7 procent av antalet aktier och röster i Bolaget. I illustrativt syfte presenteras därför även aktieägare i Logistea med ett innehav motsvarande minst fem procent av kapitalet och/eller rösterna efter att ovan beskrivna sakutdelningar genomförts, baserat på antagandet att det befintliga aktieägandet i KMC Properties inte ändras innan genomförandet av respektive sakutdelning. Varken före eller efter fullföljandet av Transaktionen kommer någon enskild aktieägare eller grupp av aktieägare, direkt eller indirekt, att ha kontroll över mer än 50 procent av aktierna eller rösterna i Logistea. Per den 31 maj 2024 (före fullföljande av Transaktionen), med därefter kända förändringar fram till dagen för Prospektet <table><tr><th>Aktieägare</th><th>Stam A aktier</th><th>Stam B aktier</th><th>Andel aktiekapital, %</th><th>Andel röster, %</th></tr><tr><td>Slättö</td><td>4 346 862</td><td>43 573 885</td><td>19,8</td><td>21,8</td></tr><tr><td>Dragfast AB</td><td>5 035 001</td><td>3 050 000</td><td>3,3</td><td>13,4</td></tr><tr><td>Rutger Arnhult med närstående</td><td>2 148 683</td><td>30 108 675</td><td>13,3</td><td>13,0</td></tr><tr><td>Nordika</td><td>2 183 464</td><td>26 290 568</td><td>11,7</td><td>12,0</td></tr><tr><td>Fjärde AP-fonden</td><td>0</td><td>20 698 700</td><td>8,5</td><td>5,2</td></tr></table>	Aktieägare	Stam A aktier	Stam B aktier	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %	Slättö	4 346 862	43 573 885	19,8	21,8	Dragfast AB	5 035 001	3 050 000	3,3	13,4	Rutger Arnhult med närstående	2 148 683	30 108 675	13,3	13,0	Nordika	2 183 464	26 290 568	11,7	12,0	Fjärde AP-fonden	0	20 698 700	8,5	5,2
Aktieägare	Stam A aktier	Stam B aktier	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %																											
Slättö	4 346 862	43 573 885	19,8	21,8																											
Dragfast AB	5 035 001	3 050 000	3,3	13,4																											
Rutger Arnhult med närstående	2 148 683	30 108 675	13,3	13,0																											
Nordika	2 183 464	26 290 568	11,7	12,0																											
Fjärde AP-fonden	0	20 698 700	8,5	5,2																											

Stefan Hansson med närstående	935 261	8 746 741	4,0	4,5
Länsförsäkringar Fonder	0	9 109 078	3,8	2,3
The Phoenix Holdings Ltd.	0	8 680 967	3,6	2,2
Dragfast AB	5 035 001	3 050 000	3,3	13,4
Patrik Tillman med närstående	76 834	6 028 191	2,5	1,7
Avanza Pension	243 038	4 115 671	1,8	1,6
Totalt 10 största aktieägare	14 969 143	160 402 476	72,3	78,2
Övriga	2 118 718	65 023 304	27,7	21,8
Totalt	17 087 861	225 425 780	100,0	100,0
Källa: Euroclear och aktieägarna själva				
Efter Transaktionen, inklusive respektive sakutdelning till KMC Properties aktieägare¹⁾				
Aktieägare	Stam A aktier	Stam B aktier	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
BEWI Invest AS	5 893 725	77 750 966	17,7	17,7
Nordika	5 017 082	63 672 110	14,5	14,7
Rutger Arnhult med närstående	3 811 865	52 049 641	11,8	11,7
Slättö	4 346 862	43 573 885	10,1	11,3
Dragfast AB	5 035 001	3 050 000	1,7	6,9
HAAS AS	1 829 369	24 133 332	5,5	5,5
Fjärde AP-fonden	0	20 698 700	4,4	2,7
Corvus Estate AS	702 465	9 267 041	2,1	2,1
Stefan Hansson med närstående	935 261	8 746 741	2,0	2,3
Länsförsäkringar Fonder	0	9 109 078	1,9	1,2
Totalt 10 största aktieägare	27 571 630	312 051 493	71,8	76,0
Övriga	5 779 808	127 925 993	28,2	24,0
Totalt	33 351 438	439 977 486	100,0	100,0
Källa: Euroclear och aktieägarna själva				
¹⁾ Baserat på antagandet att det befintliga aktieägandet i KMC Properties inte ändras innan respektive sakutdelning genomförs.				

Styrelse och koncernledning	Av tabellen nedan framgår ledamöterna i Logisteas styrelse per dagen för detta Prospekt.		
	Namn	Befattning	
	Patrik Tillman	Ordförande	
	Erik Dansbo	Ledamot	
	Jonas Grandér	Ledamot	
Anneli Lindblom	Ledamot		
Maria Björkling	Ledamot		
Stefan Hansson	Ledamot		
Enligt beslut av extra bolagsstämma i Logistea den 9 juli 2024 ska styrelsen, efter fullföljande av Transaktionen och efter att Logistea har offentliggjort delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2024, vilket väntas ske den 12 juli 2024, bestå av följande ledamöter.			
	Namn	Befattning	
	Patrik Tillman	Ordförande	
	Bjørnar André Ulstein	Ledamot och vice ordförande	
	Mia Arnhult	Ledamot	
	Karl-Erik Bekken	Ledamot	
	Erik Dansbo	Ledamot	
	Jonas Grandér	Ledamot	
	Anneli Lindblom	Ledamot	
	Av tabellen nedan framgår medlemmarna i Logisteas koncernledning per dagen för detta Prospekt.		
	Namn	Befattning	
Niklas Zuckerman	VD		
Anders Nordvall	Vice VD och CIO		
Stig Wærnes	Interim COO och Integration Manager		
Philip Löfgren	CFO		
Ove Henriksen	Head of Accounting		
Christian Linge	IR och Head of Finance utanför Sverige		
Tobias Lövestedt	Head of Finance i Sverige		
Frank Robert Hanshus	Interim Head of Property Management		
Michela Westin	General Counsel		
Revisor	Bolagets revisor är sedan årsstämman 2022 Ernst & Young Aktiebolag, som vid årsstämman 2024 omvaldes för tiden intill slutet av årsstämman 2025. Huvudansvarig revisor är Gabriel Novella (född 1982). Gabriel Novella är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Ernst & Young Aktiebolags adress är Box 7850, 103 99 Stockholm.		

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Finansiell
nyckelinformation i
sammandrag

Nedan redovisas utvald finansiell information för Logistea för räkenskapsåren 2023 och 2022 samt för delårsperioderna 1 januari – 31 mars 2024 och 2023. Den finansiella informationen för räkenskapsåren 2023 och 2022 har hämtats från Logisteas reviderade koncernredovisningar för räkenskapsåren 2023 och 2022, vilka har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU (IFRS). Informationen för delårsperioderna 1 januari – 31 mars 2024 respektive 2023 är hämtad från Logisteas delårsrapporter för perioderna 1 januari – 31 mars 2024 respektive 2023 och har inte reviderats eller granskats av Logisteas revisor.

Utvalda resultaträkningsposter för Koncernen

Mkr	1 jan – 31 dec 2023 Reviderad	1 jan – 31 dec 2022 Reviderad	1 jan – 31 mars 2024 Ej reviderad	1 jan – 31 mars 2023 Ej reviderad
Hysesintäkter	357	257	111	95
Driftnetto	276	186	78	66
Förvaltnings- resultat	107	73	35	24
Periodens resultat	-9	318	143	2

Utvalda balansräkningsposter för Koncernen

Mkr	31 dec 2023 Reviderad	31 dec 2022 Reviderad	1 jan – 31 mars 2024 Ej reviderad	1 jan – 31 mars 2023 Ej reviderad
Summa tillgångar	5 518	4 815	6 418	5 121
Summa eget kapital	2 684	1 864	3 071	2 100
Räntebärande nettoskuld¹⁾	2 449	2 553	2 646	2 610

¹⁾ Räntebärande nettoskuld är ett oreviderat alternativt nyckeltal som inte är definierat enligt IFRS.

	Utvalda kassaflödesposter för Koncernen											
	Mkr	1 jan – 31 dec 2023 Reviderad	1 jan – 31 dec 2022 Reviderad	1 jan – 31 mars 2024 Ej reviderad	1 jan – 31 mars 2023 Ej reviderad							
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	104	75	46	25							
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-410	-682	-445	-79							
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	270	440	680	56							
Finansiell proformaredovisning i sammandrag	Proformaredovisning											
	Under 2023 och 2024 fram till datumet för Prospektet har Logistea genomfört, och tillträtt, totalt sex bolagsförvärv och därigenom sju fastigheter, samt genomfört Transaktionen.											
	Mot bakgrund av att de genomförda förvärven och Transaktionen har inneburit en väsentlig påverkan på Logisteas resultat och finansiella ställning, har en proformaresultaträkning för perioden 1 januari – 31 december 2023 och en proformabalansräkning per 31 december 2023 sammanställts. Proformaredovisningen baseras på uppgifter hämtade från Logisteas reviderade årsredovisning för 2023 samt KMC:s interna rapporterings- och redovisningssystem.											
	Utvalda poster från Logisteas proformaresultaträkning för perioden 1 jan 2023 – 31 dec 2023											
		Förvärv KMC Properties Holdco AS tillträdde 11 juli 2024			Tillträdde förvärv och avyttringar under år 2023			Övriga tillträdde förvärv under 2024				
		Reviderad Logistea-koncern IFRS	Oreviderade KMC Properties	Oreviderade Proformajusteringar	Oreviderade förvärvsjusteringar	Oreviderade justeringar av finansiella poster	Oreviderade IFRS-justeringar	Oreviderad Proforma IFRS	Oreviderade förvärvsjusteringar	Oreviderade justeringar av finansiella poster	Oreviderad IFRS-justeringar	Oreviderad Proforma IFRS
		1 jan - 31 dec 2023	1 jan - 31 dec 2023	1 jan - 31 dec 2023	1 jan - tillträdes-/frånträdesdag	1 jan - tillträdes-/frånträdesdag	1 jan - tillträdes-/frånträdesdag	1 jan - 31 dec 2023	1 jan - 31 dec 2023	1 jan - 31 dec 2023	1 jan - 31 dec 2023	1 jan - 31 dec 2023
	Mkr			Not 1		Not 2, 4	Not 3, 4	(delsumma)		Not 2, 4	Not 3, 4	
	Driftnetto	275,9	404,7	-62,4	16,4	0,0	5,0	639,6	24,7	0,0	20,4	684,7
	Förvaltningsresultat	106,5	157,9	-62,4	6,0	1,8	5,0	214,8	7,9	-4,7	20,4	238,5
Periodens resultat	-9,2	-71,3	-62,4	4,9	1,4	3,9	-132,6	6,5	-3,7	16,2	-113,6	
	Noter											
	1. Oreviderade proformajusteringar KMC											
	Kostnader som aktualiseras i samband med Transaktionen med KMC Properties är lagfartskostnader för fastigheter belägna i Nederländerna och Tyskland uppgående till maximalt 5,6 miljoner EUR. Räknat på valutakursen EUR/SEK på 11,139 per den 31 december 2023 uppgår justeringen till 62,4 mkr.											
	2. Finansnetto											
	Finansiella kostnader har beräknats som om förvärven genomförts den 1 januari 2023. Räntekostnaderna har baserats på det upplånade kapital som skapades på tillträdesdagen multiplicerat med långivarens faktiska ränta vid varje kvartal. Totalt har detta inneburit en justering av räntekostnaderna för Logistea om -229,4 mkr. Således har de finansiella kostnaderna som bokförts i de förvärvade bolagen ersatts av den faktiska finansieringskostnad som förelagat om Logistea varit ägare till bolagen under hela 2023. De nya räntekostnaderna bedöms ha en kontinuerlig inverkan på bolagen, men räntenivåer kan variera över tid.											
	3. Avskrivningar											
	De förvärvade bolagens redovisning är normalt upprättad enligt antingen RFR2 eller K2 innebärande att avskrivningar redovisas i resultaträkningen. Vid konvertering av de förvärvade bolagens redovisning till IFRS, har avskrivningar avseende byggnader motsvarande 25,4 mkr återlagts. Justeringen bedöms vara av engångskaraktär. KMC:s redovisning är upprättad enligt IFRS därav ingen återläggning för avskrivning avseende KMC.											
	4.Skatt											
	Skatt på genomförda proformajusteringar har beräknats om 20,6 procent för svenska bolag och aktuell skattenivå i år 2023 för respektive land övriga bolag är registrerade i. Totalt har det inneburit en justering av skatt med -35,4 mkr. Justering avseende aktuell skatt uppgår till -22,0 mkr och justering avseende uppskjuten skatt uppgår till -13,3 mkr. I de fall en proformajustering avser en transaktion som inte är skattepliktig eller skattemässigt avdragsgill görs ingen proformajustering för skatt.											
	Utvalda poster från Logisteas proformabalansräkning per den 31 dec 2023											
		Förvärv av KMC Properties Holdco AS tillträdde 11 juli 2024			Övriga tillträdde förvärv under 2024							
		Reviderad Logistea-koncern IFRS	Oreviderad KMC Properties	Oreviderad Proforma-justeringar	Oreviderad Aktieemission	Oreviderad Ingångna avtal med tillträdde H1 år 2024	Oreviderad Proforma-justeringar	Oreviderad upplåning	Oreviderad Aktieemission	Oreviderad Proforma IFRS		
		31 dec 2023	31 dec 2023							31 dec 2023		
Mkr				Not 1	Not 2		Not 3	Not 4	Not 5			
SUMMA TILLGÅNGAR		5 517,8	6 544,0	1 053,2	0,0	757,7	-653,8	377,3	0,0	13 596,3		
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 517,8	6 544,0	1 053,2	0,0	757,7	-653,8	377,3	0,0	13 596,3		
	Noter											
	1. Konsolidering av KMC											
	Konsolideringen baseras på en estimerad balansräkning för den förvärvade koncernen per den 31 december 2023. Balansräkningen baseras på KMC Properties reviderade årsredovisning per samma datum med avdrag för balansposter som inte följer med i Transaktionen. Avdragen består av uppskjuten skattefordran samt likvida medel.											
	Då förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv skapas en total goodwill om 1 069,2 mkr, varav 598,3 mkr avser uppskjuten skatt på temporära skillnader och övriga 470,9 mkr avser goodwill för övertärdet i den preliminära förvärvsanalysen. Förvärvskostnader kopplade till Transaktionen estimerade till 16 mkr är reducerade från likvida medel och eget kapital.											
	2. Emission i samband med förvärv											
	Kolumnen visualiserar effekter i eget kapital av nyemissionen av vederlagsaktierna i Logistea till säljaren KMC Properties. Kvotvärdet per aktie är 0,5 kr. Mer information om emissionen finns under rubriken "Preliminära och slutliga förvärvsanalyser" i detta avsnitt.											
	3. Oreviderade proformajusteringar											
	Den oreviderade proformajusteringen avseende de fyra bolag vilka är tillträdde under 2024 består av skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärde för fastigheterna om 301,4 mkr, totalt uppgår anskaffningsvärdet för fastigheterna till 648,8 mkr. Erlagd likvid i samband med förvärven uppgår till 558,6 mkr och de långfristiga skulderna, som refinansieras i nästa kolumn uppgår till 377,3 mkr.											
	4. Oreviderad upplåning											
	Samtliga tillträdde förvärv år 2024 refinansierades med en total räntebärande kredituskuld om 377,3 mkr.											
	5. Oreviderad aktieemission											
	I samband med förvärvet av Evolv Amål AB emitterades aktier i syfte att kvitta den säljarrevers som upprättades på tillträdesdagen, 4 juni 2024. Totalt emissionsbeloppet som påverkade det egna kapitalet samt kortfristiga skulder motsvarar 79,2 mkr.											

Specifika nyckelrisker för emittenten

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten	Koncernens verksamhet påverkas av det allmänna konjunkturläget och de demografiska trenderna på Koncernens marknader Koncernen 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 de länder där Koncernen bedriver verksamhet, i synnerhet Norden. Dessa faktorer har en betydande påverkan på tillgång och efterfrågan på logistik- och industrifastigheter och inverkar följaktligen på Koncernens uthyrningsgrad och hyresnivåer. De kan också påverka marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Vidare påverkas Koncernens kostnader för finansiering och möjligheter till refinansiering av rådande konjunktur- och ränteläge. Om konjunkturen försämras, och/eller marknadsräntor stiger, kan därmed värdet på och hyresintäkterna från Koncernens fastighetsbestånd komma att försämrast, vilket skulle ha negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Koncernens fastighetsbestånd kan komma att sjunka i värde Efter fullföljandet av Transaktionen och per datumet för Prospektet äger Koncernen 145 fastigheter. Fastighetsbeståndet redovisas i balansräkningen till verkligt värde och förändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernens finansiella ställning och resultat är därmed exponerade mot förändringar i fastigheternas värde. På proformerad basis uppgick Koncernens fastighetsvärden per den 31 december 2023 till 12 108,3 mkr, motsvarande 89 procent av Koncernens totala tillgångar proforma per samma datum. En förändring av fastighetsbeståndets proformerade värde per den 31 december 2023 med +/- 5 procent skulle medföra en resultatpåverkan proforma före skatt för räkenskapsåret 2023 om +/- 605 mkr och efter skatt om +/- 481 mkr. Koncernen bedriver verksamhet på en konkurrensutsatt marknad och kan misslyckas med att konkurrera på ett effektivt sätt Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen med inriktning på fastigheter inom logistik, lager och lätt industri. Branschen präglas av betydande konkurrens från andra fastighetsbolag med liknande inriktning. Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av förmågan att förvärva relevanta fastigheter i attraktiva lägen, att attrahera och behålla hyresgäster och 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 Koncernen om hyresgäster, baserat på bland annat fastighetsläge, hyresnivå, storlek, tillgänglighet, kvalitet, kundnöjdhet samt Koncernens renommé. Konkurrenter kan ha större finansiella resurser än Koncernen 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 Koncernen ha större behov av investeringar i sina fastigheter för att behålla konkurrenskraften i sitt fastighetsbestånd i förhållande till konkurrenterna. Koncernen är exponerad mot hyresrelaterade risker och bortfall av hyresintäkter Koncernen är beroende av hyresintäkter, vilka påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager, logistik och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Risker för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju större koncentration av enskilda hyresgäster ett fastighetsbolag har. Per den 31 december 2023 stod de tre respektive tio största hyresgästerna baserat på andel av hyresintäkterna för cirka 16 respektive 35 procent av Logistecas totala kontraktsvärde. Det finns en risk att Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, och att Koncernen inte hittar nya hyresgäster att ersätta dessa, 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 Koncernens hyresgäster. Flertalet av Koncernens fastigheter är anpassade efter en specifik industriell hyresgäst och/eller belägna i områden som är fördelaktiga för de relevanta hyresgästernas specifika verksamheter. Om dessa hyresgäster skulle avsluta eller omlokalisera sin produktion kan det vara särskilt svårt för Koncernen att hitta ersättande hyresgäster till motsvarande hyresnivåer, och det kan krävas betydande investeringar för att anpassa fastigheterna för andra sorters hyresgäster, vilket kan öka Koncernens kostnader och ha en negativ inverkan på hyresintäkterna. Betydande nedgångar inom industrier där Koncernens hyresgäster är verksamma kan inverka på hyresgästernas betalningsförmåga samt deras vilja eller förmåga att förnya eller förlänga sina hyresavtal. Om Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, eller underlåter att betala överenskomna hyror i tid eller på annat sätt underlåter att fullgöra sina åtaganden gentemot Koncernen, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter Koncernens finansiering består primärt av eget kapital, kassaflöden samt räntebärande skulder. Koncernens långfristiga finansiering utgörs av banklån samt obligationslån. Genom Transaktionen har KMC-koncernens banklån och obligationslån tillkommit till Koncernen, varigenom Koncernens skuldsättning ökat. Per den 31 mars 2024 uppgick Logistecas räntebärande nettoskuld till 2 646 mkr, och per samma datum uppgick KMC-koncernens räntebärande nettoskuld till motsvarande 3 147 mkr. Koncernens banklån är säkerställda genom pantsättning av fastigheter och aktier i dotterbolag. Koncernen har även utfärdat garantier för vissa lån. Koncernens kreditavtal innehåller sedvanliga begränsningar, åtaganden och garantier avseende de bolag inom Koncernen som är parter till kreditavtalen och deras tillgångar. Om Koncernen bryter mot finansiella kovenanter eller om det bestämmande inflytandet över Bolaget ändras, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar. Om vissa lån förfaller till omedelbar återbetalning kan det medföra att även andra låneavtal förfaller till omedelbar återbetalning genom så kallade cross default-bestämmelser eller att pantsatta tillgångar tas i anspråk av berörda kreditinstitut. Om sådana händelser realiseras finns det en risk att Koncernen inte kan erhålla nödvändig finansiering, eller att sådan finansiering endast kan erhållas på väsentligt sämre villkor och till högre kostnader, vilket skulle ha en negativ inverkan på Koncernens förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser och följaktligen försämra Koncernens förmåga att fortsätta bedriva verksamheten. Refinansieringsrisk Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera sina utestående skuldförpliktelser vid förfall beror på bankernas villkor, kapitalmarknadens villkor och Koncernens finansiella ställning vid tidpunkten för refinansieringen. Om Koncernens belåningsgrad går upp eller kreditgivare av andra orsaker anser att Koncernens kreditvärdighet försämrast, kan det ha en negativ påverkan på Koncernens tillgång till finansieringskällor och finansiering på attraktiva villkor, vilket skulle medföra en högre finansieringskostnad för Koncernen. Dessutom kan utvecklingen på kreditmarknaden, såsom försämring av de totala finansiella marknaderna eller en försämring av det allmänna konjunktur- och ränteläget, påverka Koncernens tillgång till finansiering. Risker relaterade till fluktuerande och stigande räntenivåer Koncernens verksamhet finansieras med eget kapital, kassaflöden samt genom upplåning. Räntekostnader för sådan finansiering är Bolagets största löpande kostnad och Bolagets ränterisk har förändrats i takt med att styrräntan i Sverige har ökat under 2022 och 2023. Även om Koncernen har som policy att räntesäkra del av lånen för att minska sin exponering mot rörlig ränta kan ökade räntor få en negativ effekt på Koncernens resultat och kassaflöden. Det tidigare historiskt låga ränteläget i Norden och resten av EU har 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 Norden, EU samt omvärlden under senare tid. En ökning av räntenivåerna, framför allt i Norden, medför en risk för negativ effekt på värderingen av Koncernens fastighetsbestånd och Koncernen kan behöva redovisa förluster i resultaträkningen på grund av marknadsvärdesjusteringar, med motsvarande minskning
---	--

	i balansräkningen. Vidare kan sådana marknadsvärdesjusteringar medföra att Koncernens belåningsgrad ökar, vilket kan få konsekvenser för Koncernens låneavtal. Risker relaterade till förvärvet av KMC Transaktionen exponerar Logistea för ett flertal risker. Inför Transaktionen har Logistea genomfört olika due diligence-granskningar i syfte att identifiera och utvärdera de risker som KMC-koncernen är föremål för. Det finns en risk för att dessa undersökningar inte varit tillräckliga för att identifiera alla eventuella risker i KMC-koncernen. Logistea har gjort vissa antaganden och ställningstaganden baserat på sin due diligence av fastigheterna och tillgångarna som förvärvats, inklusive antaganden om framtida hyresintäkter och rörelsekostnader. Dessa antaganden involverar osäkerhetsfaktorer och kan visa sig vara felaktiga, exempelvis till följd av framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, dolda fel eller tekniska brister, vilket kan innebära att Koncernen inte uppnår alla förväntade fördelar med Transaktionen. Förväntade skalfördelar och kostnadsbesparingar kan utebli eller uppnås senare än förväntat. Dessa förhållanden kan ha en negativ inverkan på rörelsens resultat. Genom Transaktionen expanderar Logisteas verksamhet geografiskt, vilket ställer ökade krav på organisationen och medför ökade risker bland annat kopplat till skatt, valutakursförändringar och regelefterlevnad. Vidare föranleder Transaktionen ett behov av att integrera den förvärvade verksamheten, inklusive anställda, IT-system, rapporteringssystem m.m. i Logisteas befintliga verksamhet, och ökade administrationskostnader samt eventuella förseningar och svårigheter som uppstår i integrationsprocessen kan ha en negativ inverkan på rörelsens resultat. Risker relaterade till valutakursutveckling Valutakursfluktuationer kan ha en negativ inverkan på Koncernens resultat, finansiella ställning och/eller kassaflöden. Koncernens redovisning sker i SEK, vilket skiljer sig från den funktionella valutan i vissa av koncernbolagen som blivit en del av Koncernen genom Transaktionen. Vissa intäkter och kostnader uppkommer i olika valutor i dotterbolagen (framför allt NOK, Danska kronor och EUR). För att upprätta koncernredovisningen måste Logistea räkna om tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i sådana dotterbolag till SEK enligt gällande växelkurser, vilket kan få påverkan på resultatet och den finansiella ställningen. För att hantera osäkerhet och minska risken för negativa konsekvenser av valutakurs exponeringen har Logistea för avsikt att fortsätta att använda valutasäkringar i form av valutaderivat för delar av valutakurs exponeringen. Det finns dock en risk att Logistea inte lyckas med sin valutasäkring, eller att den inte är tillräckligt effektiv, vilket kan få negativ inverkan på rörelsens resultat och Bolagets kassaflöde.
--	---

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Information om värdepapperen	Ytterligare 16 263 577 stam A och 214 551 706 stam B aktier beräknas att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 12 juli 2024. Upptagandet till handel avser stam A aktier med ISIN-kod SE0017131329 och stam B aktier med ISIN-kod SE0017131337 i Logistea AB (publ), org.nr 556627-6241. Kortnamn (ticker) för aktierna är LOGI A för stam A aktier och LOGI B för stam B aktier.
Totalt antal aktier i Bolaget	Aktierna är denominerade i svenska kronor. Logisteas registrerade aktiekapital uppgår per dagen för detta Prospekt till 121 256 820,50 kronor, fördelat på 242 513 641 aktier, varav 17 087 861 stam A och 225 425 780 stam B aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,5 kronor. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Genom Transaktionen har 16 263 577 nya stam A och 214 551 706 nya stam B aktier emitterats av Logistea till KMC Properties, men har vid tidpunkten för Prospektet ännu inte registrerats hos Bolagsverket. Efter att emissionen har registrerats hos Bolagsverket kommer det registrerade aktiekapitalet att uppgå till 236 664 462 kronor, fördelat på 473 328 924 aktier, varav 33 351 438 stam A och 439 977 486 stam B aktier. Varje aktie kommer fortsatt ha ett kvotvärde om 0,5 kronor.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	Aktierna i Logistea har emitterats i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och de rättigheter som är förenade med aktier som är emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag. Det föreligger inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta Bolagets aktier. Bolaget kan ge ut aktier av fyra aktieslag, stam A, stam B, stam D samt preferensaktier. Varje stam A aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma, medan varje stam B, stam D samt preferensaktie berättigar innehavaren till en tiondels (1/10) röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt enligt vad som framgår av bolagsordningen. Ägare till stam A aktie ska ha rätt att begära att stam A aktie omvandlas till stam B aktie. Per dagen för Prospektet har Bolaget inte emitterat aktier av andra slag än stam A och stam B aktier. Om Logistea upplöses ska preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp om 400 kronor, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Upplöses Bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar. Stam D aktier ska dock endast ha rätt till maximalt 31 kronor per aktie. Per dagen för Prospektet har inte några preferensaktier eller stam D aktier emitterats. Stam A och stam B aktier som emitterats inom ramen för Transaktionen ger rätt till utdelning i enlighet med bolagsordningen och från och med den avstämningsdag för utdelning på stam A respektive stam B aktier som infaller efter det att de nyemitterade aktierna registrerats av Bolagsverket och Euroclear. Vinstutdelning på stamaktier Utdelning till ägare av stam A, B och D aktier beslutas av bolagsstämman. Alla stamaktier i Logistea har rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Ägare av stam D aktier har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stam A och stam B aktierna, dock högst två (2) kronor per stam D aktie och år. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen är registrerad aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Om utdelningen per stam D aktie understiger två (2) kronor ska utdelningsbegränsningen om två (2) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) kronor. Utbetalning av utdelning avseende stam A och stam B aktier ska göras i antingen en betalning eller i fyra lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagar ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars. Utbetalning av utdelning avseende stam D aktier ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars. Vinstutdelning på preferensaktier Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning per preferensaktie av ett belopp om 35 kronor, med kvartalsvis utbetalning om 8,75 kronor per preferensaktie, på sätt som närmare föreskrivs i bolagsordningen. Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier ska ske kvartalsvis i efterskott i kronor varvid en fjärdedel av preferensutdelningen ska betalas ut vid varje utbetalningsdag. Utbetalningsdagar ska vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande preferensutdelning lämnats, ska preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp beräknat på så sätt som framgår av bolagsordningen, innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

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?

Upptagande till handel	Bolagets stam A och stam B aktier är upptagna till handel på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm, 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 12 juli 2024.
------------------------	--

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren?

Huvudrisker sammanhängande med 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. Aktienkursen vara volatil, och 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 aktier 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 aktier 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. Aktierna i Logistea som KMC Properties erhåller som vederlag i samband med Transaktionen ska delas ut till aktieägarna i KMC Properties. Vissa av aktieägarna i KMC Properties kan önska avyttra aktierna i Koncernen som de erhåller i samband med utdelningen, vilket innebära att ett stort antal aktier i Koncernen kommer ut till försäljning efter Transaktionen och utdelningens fullföljande. Varje avyttring av betydande aktieposter i Logistea medför sannolikt att marknadspriset på den noterade aktien sjunker. Framtida emissioner i Logistea kan leda till utspädning för aktieägare och påverka aktiekursen negativt Framtida 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 emissioner 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.
---	---

NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ EN REGLERAD MARKNAD

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

Upptagande till handel	Prospektet har upprättats enbart med anledning av upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av 16 263 577 nya stam A och 214 551 706 nya stam B aktier i Logistea, vilka har emitterats som vederlag i samband med Transaktionen. Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier i Bolaget i Sverige eller i någon annan jurisdiktion.
Kostnader	Kostnaderna förknippade med upptagandet till handel av stam A och stam B aktierna på Nasdaq Stockholm beräknas uppgå till cirka 13 mkr. Sådana kostnader är framför allt hänförliga till kostnader för rådgivare samt noteringskostnader till Nasdaq Stockholm och Finansinspektionen.

Varför upprättas detta Prospekt?

Bakgrund och motiv	Den 14 juni 2024 offentliggjorde Logistea och KMC Properties, noterat på Oslo Børs, att parterna ingått avtal om samgående varigenom Logistea förvärfvar det av KMC Properties helägda dotterbolaget KMC med fokus på fastigheter inom logistik, lager och lätt industri i Norden, Tyskland, Belgien, Nederländerna och Polen. Transaktionen fullföljdes den 11 juli 2024, bland annat efter godkännanden av extra bolagsstämmor i Logistea respektive KMC Properties. I Transaktionen värderades de förvärvade nettotillgångarna i KMC till 3,3 mdkr, och betalning erlades genom utgivande av 16 263 577 nya stam A och 214 551 706 nya stam B aktier i Logistea. Genom Transaktionen skapas ett nordiskt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri med strategiskt fokus på långsiktig tillväxt, finansiell stabilitet och hållbarhet. Tillgångarna i KMC som Logistea förvärfvar genom Transaktionen utgörs bland annat av 72 fastigheter med totalt cirka 715 145 kvm uthyrningsbar yta. På proformerad basis uppgick värdet på det sammanslagna bolagets förvaltningsfastigheter per den 31 december 2023 till 12 108,3 mkr, motsvarande 89 procent av Koncernens totala tillgångar proforma per samma datum. De största hyresgästerna i det sammanslagna bolaget är BEWI, Insula och NKT. Som ett resultat av Transaktionen är KMC Properties Logisteas största aktieägare med cirka 48,76 procent av aktiekapitalet och rösterna. Samtliga av KMC Properties aktier i Logistea avses delas ut till KMC Properties aktieägare i proportion till varje enskild aktieägarers innehav. Sakutdelningen av dessa aktier kommer att genomföras uppdelat på två separata utdelningar. Cirka 80 procent av vederlagsaktierna förväntas delas ut omkring den 18 juli 2024, och resterande del förväntas delas ut i slutet av det tredje eller fjärde kvartalet 2024 baserat på en reviderad delårsbalansräkning per den 31 juli 2024. Efter att respektive sakutdelning genomförts förväntas Logisteas största aktieägare att vara BEWI Invest AS, med cirka 17,7 procent av aktiekapitalet och rösterna i Bolaget. Prospektet har upprättats enbart med anledning av upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av 16 263 577 nya stam A och 214 551 706 nya stam B aktier i Logistea, vilka har emitterats som vederlag i samband med Transaktionen.
Intressen och 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 Logistea anser är väsentliga för Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Dessa inkluderar risker hänförliga till Koncernens bransch och marknader, verksamhet, legala risker, finansiella risker, risker hänförliga till Transaktionen 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 Koncernen 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 KONCERNENS BRANSCH OCH MARKNAD

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

Logistea är ett nordiskt fastighetsbolag inom logistik, lager, och lätt industri. Koncernen 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 de länder där Koncernen bedriver verksamhet, i synnerhet i Norden. Dessa faktorer har en betydande påverkan på tillgång och efterfrågan på logistik- och industrifastigheter och inverkar följaktligen på Koncernens uthyrningsgrad och hyresnivåer. De kan också påverka marknadsvärdet på Koncernens fastigheter (se vidare nedan under "*Koncernens fastighetsbestånd kan komma att sjunka i värde*"). Vidare påverkas Koncernens kostnader för finansiering och möjligheter till refinansiering av rådande konjunktur- och ränteläge. Om konjunkturen försämras, och/eller marknadsräntor stiger, kan därmed värdet på och hyresintäkterna från Koncernens fastighetsbestånd komma att försämrast, vilket skulle ha negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Fastighetsförvärv är en viktig del av Koncernens löpande verksamhet och tillväxtstrategi (se vidare nedan under "*Koncernen är exponerad mot transaktionsrelaterade risker*"). Under 2022 och 2023 har transaktionsmarknaden för fastigheter i Norden varit svagare än föregående år, vilket enligt Bolagets bedömning varit kopplat till stigande ränteläge och osäkerhet kring en svagare konjunktur och höga byggkostnader, samt sämre finansieringsförutsättningar. Den svagare transaktionsmarknaden för fastigheter har inverkat negativt på Koncernens förmåga att växa genom förvärv under 2023. Även om vissa indikationer på ökad transaktionsaktivitet och ett fördelaktigare ränteläge har kunnat skönjas under 2024 kan eventuella bakslag i inflationsutvecklingen innebära fortsatt höga marknadsräntor på Koncernens geografiska marknader även på längre sikt. Det finns en risk att transaktionsmarknaden förblir svag eller fortsätter att försvagas mot bakgrund av rådande konjunkturläge, och en fortsatt svag eller ytterligare försvagad transaktionsmarknad för fastigheter i Norden skulle kunna ha en negativ påverkan på Koncernens framtida tillväxtpotentialer.

Försämrade makroekonomiska förutsättningar, och konsekvenserna därav, kan ha en negativ inverkan på Koncernens hyresintäkter, finansieringskostnader och portföljvärdering.

Koncernens fastighetsbestånd kan komma att sjunka i värde

Efter fullföljandet av Transaktionen och per datumet för Prospektet äger Koncernen 145 fastigheter. Fastighetsbeståndet redovisas i balansräkningen till verkligt värde och förändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernens finansiella ställning och resultat är därmed exponerade mot förändringar i fastigheternas värde. På proformerad basis uppgick värdet på Koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2023 till 12 108,3 mkr, motsvarande 89 procent av Koncernens totala tillgångar proforma per samma datum. En förändring av fastighetsbeståndets proformerade värde per den 31 december 2023 med +/- 5 procent skulle medföra en resultatpåverkan proforma före skatt för räkenskapsåret 2023 om +/- 605 mkr och efter skatt om +/- 481 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. Marknadsvärden på fastigheter kan sjunka bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller 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 intächts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

En betydande nedgång i värdet på fastighetsbeståndet skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och resultat.

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

Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen med inriktning på fastigheter inom logistik, lager och lätt industri. Branschen präglas av betydande konkurrens från andra fastighetsbolag med liknande inriktning, bland annat Castellum, Catena, SLP och Sagax i Sverige och Relog i Norge. Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av förmågan att förvärva relevanta fastigheter i attraktiva lägen, att attrahera och behålla hyresgäster och 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 Koncernen om hyresgäster, baserat på bland annat fastighetsläge, hyresnivå, storlek, tillgänglighet, kvalitet, kundnöjdhet samt Koncernens renommé.

Konkurrenter kan ha större finansiella resurser än Koncernen och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till finansiering och potentiella förvävsobjekt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenter ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav. Vidare kan Koncernen ha större behov av investeringar i sina fastigheter för att behålla konkurrenskraften i sitt fastighetsbestånd i förhållande till konkurrenterna.

Om Koncernen inte lyckas konkurrera på ett tillfredsställande sätt kan det påverka hyresnivåer och vakansgrader och Koncernens intäkter kan minska, vilket i sin tur kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL KONCERNENS VERKSAMHET

Koncernen är exponerad mot hyresrelaterade risker och bortfall av hyresintäkter

Koncernen 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 av enskilda hyresgäster ett fastighetsbolag har. Per den 31 december 2023 stod de tre respektive tio största hyresgästerna baserat på andel av hyresintäkterna för cirka 16 respektive 35 procent av Logisteas totala kontraktsvärde.

Som ett resultat av Transaktionen har Logisteas bas av hyresgäster förändrats. BEWI ASA ("BEWI"), ett norskt förpacknings- och isoleringsbolag, och Insula AS ("Insula"), ett nordiskt fisk- och skaldjursföretag, har historiskt varit KMC-koncernens två största hyresgäster baserat på andel av hyresintäkterna. BEWI stod för motsvarande cirka 202,4 mkr i hyresintäkter och Insula stod för motsvarande cirka 61,2 mkr i hyresintäkter för KMC-koncernen under räkenskapsåret 2023. Per den 31 december 2023 stod de tre respektive tio största hyresgästerna i KMC-koncernen för motsvarande cirka 340 mkr respektive 433 mkr i totalt kontraktsvärde. Koncernens proformerade hyresintäkter uppgick till 870 mkr för räkenskapsåret 2023.

Per den 31 mars 2024 hade Logisteas tre respektive tio största hyresgäster en genomsnittlig återstående kontraktstid om 11,7 respektive 11,0 år. Per samma datum hade KMC-koncernens tre respektive tio största hyresgäster en genomsnittlig återstående kontraktstid om 12,0 respektive 11,5 år. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 31 mars 2024 uppgick för Logisteas samtliga hyresavtal till 8,1 år, och för KMC-koncernens samtliga hyresavtal till 11,2 år. Det finns en risk att Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, och att Koncernen inte hittar nya hyresgäster att ersätta dessa, 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 Koncernens hyresgäster. Flertalet av Koncernens fastigheter är anpassade efter en specifik industriell hyresgäst och/eller belägna i områden som är fördelaktiga för de relevanta hyresgästernas specifika verksamheter. Om dessa hyresgäster skulle avsluta eller omlokalisera sin produktion kan det vara särskilt svårt för Koncernen att hitta ersättande hyresgäster till motsvarande hyresnivåer, och det kan krävas betydande investeringar för att anpassa fastigheterna för andra sorters hyresgäster, vilket kan öka Koncernens kostnader och ha en negativ inverkan på hyresintäkterna. Koncernens 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 i förlängningen Koncernens uthyrningsgrad och hyresintäkter. Både BEWI och Insula, samt vissa andra av de hyresgäster som tillkommit genom Transaktionen, verkar inom fiskeindustrin, innebärande att Logistea har en indirekt exponering även mot utvecklingen och aktiviteten inom fiskeindustrin. Betydande nedgångar inom fiskeindustrin eller andra närliggande industrier där Koncernens hyresgäster är verksamma kan inverka på hyresgästernas betalningsförmåga samt deras vilja eller förmåga att förnya eller förlänga sina hyresavtal.

Om Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, eller underlåter att betala överenskomna hyror i tid eller på annat sätt underlåter att fullgöra sina åtaganden gentemot Koncernen, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

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

Riskerna som beskrivs ovan kan få en negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning, resultat och likviditet.

Koncernens verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt vilket är förenat med risker

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

Det finns en risk att Koncernen inte kan genomföra sina fastighetsutvecklingsprojekt på avsett sätt eller enligt förväntade tidsplaner, vilket kan ha en väsentligt negativ inverkan på Koncernens resultat.

Koncernen är exponerad mot transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv är en viktig del av Koncernens verksamhet och tillväxtstrategi, och Koncernen förvärvar löpande nya fastigheter, samt genomför portföljförvärv och strategiska förvärv. Under perioden 1 januari 2023 – 31 mars 2024 tillträdde Logistea fastigheter till ett samlat överenskommet fastighetsvärde om cirka 1 096 mkr. Genom Transaktionen tillträdde Logistea ytterligare 72 fastigheter till ett samlat överenskommet fastighetsvärde om 6 947 mkr. Fastighetsförvärv är förenade med osäkerhet och risker oavsett de utredningar och undersökningar som Koncernen 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 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 Koncernens fastigheter samt på Koncernens 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 Koncernens möjlighet att erhålla ersättning vid brott mot avtalade garantier, skadelöshetsförbindelser eller andra åtaganden (vilka också kan vara begränsade i belopp och tid). Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer även risker för till exempel skatter och tvister.

Vid försäljning av fastigheter föreligger osäkerhet avseende bland annat pris och faktisk möjlighet till avyttring av fastigheterna, innefattande viljan och förmågan hos potentiella köpare att betala för fastigheterna. Vidare kan krav komma att riktas mot Koncernen med anledning av försäljningen. En del av Koncernens fastigheter är anpassade efter behoven hos dess industriella hyresgäster, och industrifastigheter kan vara svårare att avyttra än andra typer av tillgångar, innebärande att Koncernen kan misslyckas med att sälja delar av sitt fastighetsbestånd till godtagbara villkor eller överhuvudtaget. Om Koncernen inte kan avyttra fastigheter till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Koncernen kan det innebära förseningar samt ökade och oförutsedda kostnader för fastigheterna och transaktionerna.

Koncernen är beroende av sin personal

Koncernens fastighetsverksamhet är fortfarande relativt ny och Koncernens organisation består, förutom av en styrelse med omfattande fastighetserfarenhet, av cirka 25 anställda. Individuella medarbetares kunskap, erfarenhet och engagemang är därför viktigt för Koncernens framtida utveckling. Koncernens 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 Koncernen samtidigt eller om ett antal nyckelpersoner skulle lämna vilket under en begränsad period kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Om Koncernen inte kan attrahera och behålla nyckelpersonal kan det ha en negativ inverkan på Koncernens framtidsutsikter, resultat och finansiella ställning.

Koncernens verksamhet är föremål för tekniska risker

Koncernens 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 till följd av brand eller annan naturkraft) och föroreningar. Klimatförändringar innebär också en risk för egendomsskador orsakade av väderförhållanden, höjda vattennivåer och förändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Dessa risker kan öka på sikt vilket kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter som är belägna i utsatta områden för att förhindra att sådana fastigheter blir föråldrade. Det finns en risk att tekniska fel på en eller flera fastigheter medför ökade eller oförutsedda kostnader för Koncernen att åtgärda sådana fel samt att sådana fel påverkar värdet på fastighetsbeståndet. För det fall sådana tekniska problem uppstår och kostnaderna inte helt eller delvis kan täckas av försäkringsskydd eller bekostas av hyresgästerna kan det få en väsentlig negativ inverkan på Logisteas resultat.

FINANSIELLA RISKER

Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter

Koncernens finansiering består primärt av eget kapital, kassaflöden samt räntebärande skulder. Koncernens långfristiga finansiering utgörs av banklån samt obligationslån. Genom Transaktionen har KMC-koncernens banklån och obligationslån tillkommit till Koncernen, varigenom Koncernens skuldsättning ökat. Per den 31 mars 2024 uppgick Logisteas räntebärande nettoskuld till 2 646 mkr, och per samma datum uppgick KMC-koncernens räntebärande nettoskuld till motsvarande 3 147 mkr. Koncernens banklån är säkerställda genom pantsättning av fastigheter och aktier i dotterbolag. Koncernen har även utfärdat garantier för vissa lån. Koncernens kreditavtal innehåller sedvanliga begränsningar, åtaganden och garantier avseende de bolag inom Koncernen som är parter till kreditavtalen och deras tillgångar. Kreditavtalen innehåller även begränsningar vad gäller avseende bland annat rätten att ta upp ytterligare lån, att ställa ytterligare säkerheter samt begränsningar avseende aktieutdelningar i vissa av Koncernens dotterbolag. Kreditavtalen innehåller även åtaganden, s.k. kovenanter, om att Koncernen och dess dotterbolag ska uppfylla vissa finansiella nyckeltal (avseende bland annat räntetäckningsgrad och belåningsgrad). En del av Koncernens kreditavtal innehåller också kontrollägarbestämmelser (s.k. change of control-klausuler). Om Koncernen bryter mot finansiella kovenanter eller om det bestämmande inflytandet över Bolaget ändras, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar. Om vissa lån förfaller till omedelbar återbetalning kan det medföra att även andra låneavtal förfaller till omedelbar återbetalning genom så kallade cross default-bestämmelser eller att pantsatta tillgångar tas i anspråk av berörda kreditinstitut. Om sådana händelser realiserats finns det en risk att Koncernen inte kan erhålla nödvändig finansiering, eller att sådan finansiering endast kan erhållas på väsentligt sämre villkor och till högre kostnader, vilket skulle ha en negativ inverkan på Koncernens förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser och följaktligen försämra Koncernens förmåga att fortsätta bedriva verksamheten.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk är risken för att nödvändig finansiering inte kan erhållas alternativt endast kan erhållas till ofördelaktiga villkor eller till väsentligt ökade kostnader för befintlig eller ny upplåning. Per den 31 december 2023 uppgick Logisteas genomsnittliga kapitalbindning till 1,9 år. Per samma datum uppgick KMC-koncernens genomsnittliga kapitalbindning till 3,5 år. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera sina utestående skuldförpliktelser vid förfall beror på bankernas eller kapitalmarknadens villkor och Koncernens finansiella ställning vid tidpunkten för refinansieringen. Om Koncernens belåningsgrad går upp eller kreditgivare av andra orsaker anser att Koncernens kreditvärdighet försämras, kan det ha en negativ påverkan på Koncernens tillgång till finansieringskällor och finansiering på attraktiva villkor, vilket skulle medföra en högre finansieringskostnad för Koncernen. Dessutom kan utvecklingen på kreditmarknaden, såsom försämring av de totala finansiella marknaderna eller en försämring av det allmänna konjunktur- och ränteläget, påverka Koncernens tillgång till finansiering (se även nedan under *"-Risker relaterade till fluktuerande och stigande räntenivåer"*).

Risker relaterade till fluktuerande och stigande räntenivåer

Koncernens verksamhet finansieras med eget kapital, kassaflöden samt genom upplåning. Räntekostnader för sådan finansiering är Bolagets största löpande kostnad och Bolagets ränterisk har förändrats i takt med att styrräntan i Sverige har ökat under 2022 och 2023. Per den 31 december 2023 uppgick Logisteas långfristiga räntebärande skulder till

1 453 mkr och Logisteas kortfristiga räntebärande skulder till 1 025 mkr och under perioden 1 januari – 31 december 2023 erlades 132 mkr i ränta. Per den 31 december 2023 uppgick KMC-koncernens långfristiga räntebärande skulder till 3 164 miljoner NOK och kortfristiga räntebärande skulder till 363,3 miljoner NOK och under perioden 1 januari – 31 december 2023 erlade KMC-koncernen 199,7 miljoner NOK i ränta. Även om Koncernen har som policy att räntesäkra del av lånen för att minska sin exponering mot rörlig ränta kan ökade räntor få en negativ effekt på Koncernens resultat och kassaflöden.

Det tidigare historiskt låga ränteläget i Norden 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 Norden, EU samt omvärlden under senare tid. En ökning av räntenivåerna, framför allt i Norden, medför en risk för negativ effekt på värderingen av Koncernens fastighetsbestånd och Koncernen kan behöva redovisa förluster i resultaträkningen på grund av marknadsvärdesjusteringar, med motsvarande minskning i balansräkningen. Vidare kan sådana marknadsvärdesjusteringar medföra att Koncernens belåningsgrad ökar, vilket kan få konsekvenser för Koncernens låneavtal (se vidare "*Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter*", ovan).

Risker relaterade till valutakursutveckling

Valutakursfluktuationer kan ha en negativ inverkan på Koncernens resultat, finansiella ställning och/eller kassaflöden. Koncernens redovisning sker i SEK, vilket skiljer sig från den funktionella valutan i vissa av koncernbolagen som blivit en del av Koncernen genom Transaktionen. Vissa intäkter och kostnader uppkommer i olika valutor i dotterbolagen (framför allt NOK, Danska kronor och EUR). För att upprätta koncernredovisningen måste Logistea räkna om tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i sådana dotterbolag till SEK enligt gällande växelkurser, vilket kan få påverkan på resultatet och den finansiella ställningen. För att hantera osäkerhet och minska risken för negativa konsekvenser av valutakursexponeringen har Logistea för avsikt att fortsätta att använda valutasäkringar i form av valutaderivat för delar av valutakursexponeringen. Det finns dock en risk att Logistea inte lyckas med sin valutasäkring, eller att den inte är tillräckligt effektiv, vilket kan få negativ inverkan på rörelsens resultat och Bolagets kassaflöde.

LEGALA RISKER

Koncernen är föremål för framtida möjliga förändringar i skattelagar och förordningar

Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Koncernen baseras på tolkningar av gällande och relevant skattelagstiftning, skatteavtal, praxis på skatteområdet och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket och motsvarande myndigheter i de andra länder där Koncernen bedriver verksamhet. Vidare inhämtar Koncernen regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Koncernen och dess dotterföretag är från tid till annan föremål för skatterevisioner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisioner eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter, skattetillägg, avgifter och/eller räntor påförs Logistea.

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

Det har vidare genomförts och föreslagits förändringar i den svenska skattelagstiftningen de senaste åren inom huvudsakligen ränteavdragsbegränsningar och så kallad paketering vid fastighetsförvärv. Det finns risk för ytterligare ändringar i lagstiftningen. Om de lagförslag antas som läggs fram av regeringen i SOU 2017:27 avseende förändringar av nuvarande inkomstskatt samt stämpelskatt och skatt på kapitalvinster samt Lantmäteriets rapport "Stämpelskatt vid förvärv av fast egendom genom fastighetsbildningsåtgärder" som presenterades den 31 mars 2022, kommer de att ha en påverkan på framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget innebär bland annat att uppskjuten skatteskuld som 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 Koncernens framtida avyttringar av fastighetsägande företag.

Risker relaterade till regelefterlevnad

Koncernens 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) i Sverige, och Lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven) samt Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) i Norge, samt detaljplaner, byggnormer och säkerhetsföreskrifter m.m. Koncernen innehar bland annat byggrätter och obyggda fastigheter som Koncernen avser att exploatera och det finns en risk att Koncernen inte erhåller nödvändiga tillstånd eller andra beslut rörande enskilda projekt eller att sådana tillstånd eller beslut överklagas till domstol. Bristande regelefterlevnad kan även leda till ekonomiska förluster, tillsynssanktioner och ryktesförluster.

Vidare kan det ske förändringar i de lagar och föreskrifter som Koncernens verksamhet är föremål för i de olika jurisdiktioner där verksamheten bedrivs, vilket skulle kunna försvåra för Koncernen att erhålla relevanta tillstånd och/eller att genomföra eventuella planerade byggnationer.

Koncernens verksamhet påverkas också av de gällande skattereglerna från tid till annan. Dessa regler har historiskt varit föremål för förändringar och ytterligare förändringar kan förväntas i framtiden (eventuellt med retroaktiv verkan) (se även *"Koncernen är föremål för framtida möjliga förändringar i skattelagar och förordningar"* ovan). Sådana förändringar kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och resultat. I händelse av att ovannämnda risker materialiseras kan det leda till uteblivna intäkter, lägre fastighetsvärdering, ökade kostnader, förseningar i planerad utveckling av fastigheter eller på annat sätt ha negativ inverkan på Koncernens verksamhet och framtida utveckling.

Miljörisker

Koncernen bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken, och inte heller enligt motsvarande lagstiftning i Norge. Koncernen har dock hyresgäster som bedriver tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken eller i övrigt bedriver sådan verksamhet där det finns risk för att föroreningar sker inom fastigheten. Enligt miljölagstiftningen i Sverige och Norge har den som bedrivit verksamhet som bidragit till förorening ett ansvar för efterbehandling av fastigheten. Liknande ansvarsregler kan finnas i andra länder där Koncernen äger fastigheter. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav om avhjälpande under vissa omständigheter kan riktas mot Koncernen för marksanering eller efterbehandling med anledning av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten. Om någon av Koncernens fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Koncernens planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och/eller påverka värdet av fastigheten negativt. Vidare kan hyresgäster vars fastighet blivit förorenad i vissa fall kräva kompensation av Koncernen i form av hyresnedsättning, skadestånd eller ersättningslokal, vilket skulle medföra lägre intäkter och högre kostnader för Koncernen. Om Koncernen skulle misslyckas med att framgångsrikt efterleva befintliga eller nya miljöbestämmelser skulle det kunna drabba Bolaget negativt i form av vitesföreläggande och dåligt renommé.

RISKER RELATERADE TILL TRANSAKTIONEN

Risker relaterade till förvärvet av KMC

Den 11 juli 2024 fullföljdes Transaktionen, varigenom Logistea förvärvade KMC med fokus på fastigheter inom lager, logistik och lätt industri i Norden, Tyskland, Belgien, Nederländerna och Polen. Genom Transaktionen skapas ett nordiskt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri med strategiskt fokus på långsiktig tillväxt, finansiell stabilitet och hållbarhet. Tillgångarna i KMC som Logistea förvärvade genom Transaktionen utgörs bland annat av 72 fastigheter med totalt cirka 715 145 kvm uthyrningsbar yta.

Transaktionen exponerar Logistea för ett flertal risker. Inför Transaktionen har Logistea genomfört olika due diligence-granskningar i syfte att identifiera och utvärdera de risker som KMC-koncernen är föremål för. Det finns en risk för att dessa undersökningar inte varit tillräckliga för att identifiera alla eventuella risker i KMC-koncernen. Logistea har gjort vissa antaganden och ställningstaganden baserat på sin due diligence av fastigheterna och tillgångarna som förvärvats, inklusive antaganden om framtida hyresintäkter och rörelsekostnader. Dessa antaganden involverar osäkerhetsfaktorer och kan visa sig vara felaktiga, exempelvis till följd av framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, dolda fel eller tekniska brister, vilket kan innebära att Koncernen inte uppnår alla förväntade fördelar med Transaktionen (se vidare ovan under *"Koncernen är exponerad mot transaktionsrelaterade risker"*). Förväntade skalfördelar och kostnadsbesparingar kan utebli eller uppnås senare än förväntat. Dessa förhållanden kan ha en negativ inverkan på rörelsens resultat.

Genom Transaktionen expanderar Logisteas verksamhet geografiskt, framför allt i Norge men också till Danmark, Finland, Tyskland, Belgien, Nederländerna och Polen. Detta ställer ökade krav på organisationen och medför ökade risker bland annat kopplat till skatt, valutakursförändringar och regelefterlevnad (se vidare ovan under *"Koncernen är föremål för framtida möjliga förändringar i skattelagar och förordningar"*, *"Risker relaterade till valutakursutveckling"* och *"Risker relaterade till regelefterlevnad"*). Vidare föranleder Transaktionen ett behov av att integrera den förvärvade verksamheten, inklusive anställda, IT-system, rapporteringssystem med mera i Logisteas befintliga verksamhet, och ökade administrationskostnader samt eventuella förseningar och svårigheter som uppstår i integrationsprocessen kan ha en negativ inverkan på rörelsens resultat.

Goodwill från Transaktionen kan bli föremål för nedskrivning

Som ett resultat av Transaktionen har goodwill uppstått, vilket bokförs i Logisteas balansräkning. Skulle det värde till vilket Logistea förvärvat KMC visa sig ha varit missvisande eller av andra orsaker visa sig vara för högt, exempelvis till

följd av en ogynnsam utveckling i den förvärvade verksamheten, kan det uppkomma ett nedskrivningsbehov avseende goodwill relaterad till Transaktionen. När goodwill skrivs ned minskar tillgångssidan i balansräkningen, vilket påverkar Bolagets finansiella ställning negativt. Det riskerar också att påverka Bolagets förmåga att uppfylla s.k. kovenanter och andra villkor i förhållande till sina långgivare, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.

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 stam A aktier och stam B aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Under perioden 2 januari 2024 – 28 mars 2024 har stängningskursen för Logisteas stam A respektive stam B aktie uppgått till som lägst 10,5 kronor respektive 10,8 kronor och som högst 14,0 kronor respektive 14,3 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 aktier 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 aktier 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. Aktierna i Logistea som KMC Properties erhåller som vederlag i samband med Transaktionen avses delas ut till aktieägarna i KMC Properties genom två separata utdelningar, varav den första utdelningen beslutades om av extra bolagsstämma i KMC Properties den 5 juli 2024, och den andra avses beslutas om av extra bolagsstämma i KMC Properties under det tredje kvartalet 2024 baserat på en reviderad delårsbalansräkning per den 31 juli 2024. KMC Properties avser att lansera ett återköpserbjudande om upp till 300 miljoner NOK till sina aktieägare avseende upp till 20 procent av de Logistea-aktier som delas ut enligt beslutet vid bolagsstämman i bolaget den 5 juli 2024. KMC Properties avser att sälja de aktier som lämnas in i återköpserbjudandet i en blockförsäljning. Aktieägare med ett sammanlagt innehav motsvarande cirka 63,9 procent av aktierna och rösterna i KMC Properties har meddelat att de inte kommer att lämna in sina Logistea-aktier i återköpserbjudandet, men om en betydande andel av aktieägarna i KMC Properties önskar avyttra aktierna i Logistea som de erhåller i samband med sakutdelningarna kan det innebära att ett stort antal aktier i Koncernen kommer ut till försäljning efter Transaktionens och sakutdelningarnas fullföljande. Varje avyttring av betydande aktieposter i Logistea medför sannolikt att marknadspriset på den noterade aktien sjunker.

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

Framtida 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 emissioner av nya stam A och stam B aktier, som betalning vid fastighetsförvärv. Logistea har exempelvis ingått ett åtagande om att emittera cirka 1 150 000 nya stam B aktier till säljaren av fastigheten Vattnet 1 i Borås i samband med tillträde av förvärvet, vilket väntas ske under fjärde kvartalet 2024. Bolaget kan även i framtiden besluta om sådana emissioner vilka kan leda till ytterligare utspädning för befintliga aktieägare. Vidare har Bolaget olika incitamentsprogram riktade till ledande befattningshavare, nyckelpersoner och anställda i Bolaget, vilka omfattar teckningsoptioner som kan berättiga till teckning av aktier i Bolaget. Om utnyttjande av teckningsoptioner sker skulle det innebära en utspädning för övriga aktieägare av stam B. Vid antagande om full måluppfyllelse och utnyttjande av samtliga 6 450 000 teckningsoptioner, motsvarande sammanlagt 7 141 756 aktier av stam B, skulle utnyttjandet medföra en utspädning om cirka 1,6 procent av antalet stam B aktier i Bolaget.

Logisteas största aktieägare kan utöva ett betydande inflytande över Bolaget

Med anledning av Transaktionen och de efterföljande sakutdelningarna av Logistea-aktier till aktieägarna i KMC Properties förväntas Logisteas största aktieägare att vara BEWI Invest AS, Nordika, Rutger Arnhult med närstående och Slättö, med cirka 17,7 procent, 14,7 procent, 11,7 procent respektive 11,3 procent av rösterna i Bolaget, efter att

respektive sakutdelning genomförts och under antagande att dessa ägares befintliga ägande i Logistea och KMC Properties inte ändras.

Ovan beskrivna innehav innebär att nämnda ägare har ett stort inflytande över Logistea och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse och ändring av bolagsordning. Nämnda ägare har också möjlighet att förhindra eller försvåra för eventuella erbjudanden om förvärv av samtliga aktier i Logistea genom ett offentligt uppköpserbjudande. Nämnda ägares intressen kan skilja sig från eller strida mot Logisteas eller övriga aktieägares intressen.

Aktieägare i vissa jurisdiktioner kan vara förhindrade att delta i framtida nyemissioner

Om Logistea emitterar nya aktier vid en kontantemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Aktieägare i vissa andra länder kan dock vara föremål för begränsningar som gör att de inte kan delta i företrädesemissioner, eller att deltagande på annat sätt kan försvåras eller begränsas. Aktieägare i andra jurisdiktioner kan påverkas på motsvarande sätt om teckningsrätter eller nya aktier inte är registrerade eller godkända av behöriga myndigheter i dessa jurisdiktioner. Bolaget har ingen skyldighet att söka liknande godkännanden enligt regler i någon annan jurisdiktion utanför Sverige såvitt avser teckningsrätter och aktier, och att göra detta i framtiden kan bli opraktiskt och kostsamt. I den utsträckning som Bolagets aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya aktier i eventuella företrädesemissioner kommer deras proportionella ägande i Bolaget att minska.

BAKGRUND OCH MOTIV

Den 14 juni 2024 offentliggjorde Logistea och KMC Properties, noterat på Oslo Børs, att parterna ingått avtal om samgående varigenom Logistea förvärvar det av KMC Properties helägda dotterbolaget KMC med fokus på fastigheter inom logistik, lager och lätt industri i Norden, Tyskland, Belgien, Nederländerna och Polen. Transaktionen fullföljdes den 11 juli 2024, bland annat efter godkännanden av extra bolagsstämmor i Logistea respektive KMC Properties. I Transaktionen värderades de förvärvade nettotillgångarna i KMC till 3,3 mdkr, och betalning erlades genom utgivande av 16 263 577 nya stam A och 214 551 706 nya stam B aktier i Logistea.

Genom Transaktionen skapas ett nordiskt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri med strategiskt fokus på långsiktig tillväxt, finansiell stabilitet och hållbarhet. Tillgångarna i KMC som Logistea förvärvar genom Transaktionen utgörs bland annat av 72 fastigheter med totalt cirka 715 145 kvm uthyrningsbar yta. På proformerad basis uppgick värdet på det sammanslagna bolagets förvaltningsfastigheter per den 31 december 2023 till 12 108,3 mkr, motsvarande 89 procent av Koncernens totala tillgångar proforma per samma datum (se vidare under avsnittet "Proformaredovisning"). De största hyresgästerna i det sammanslagna bolaget är BEWI, Insula och NKT.

Som ett resultat av Transaktionen är KMC Properties Logisteas största aktieägare med 48,76 procent av aktiekapitalet och rösterna. Samtliga av KMC Properties aktier i Logistea avses delas ut till KMC Properties aktieägare i proportion till varje enskild aktieägars innehav. Sakutdelningen av dessa aktier kommer att genomföras uppdelat på två separata utdelningar. Cirka 80 procent av vederlagsaktierna förväntas delas ut omkring den 18 juli 2024, och resterande del förväntas delas ut i slutet av det tredje eller fjärde kvartalet 2024 baserat på en reviderad delårsbalansräkning per den 31 juli 2024. Efter att respektive sakutdelning genomförts förväntas Logisteas största aktieägare att vara BEWI Invest AS, med cirka 17,7 procent av antalet aktier och röster i Bolaget.

Detta Prospekt har upprättats för att möjliggöra upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av de 16 263 577 stam A och 214 551 706 stam B aktierna som har emitterats till KMC Properties.

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

Stockholm den 11 juli 2024

Logistea AB (publ)

Styrelsen

VERKSAMHETSÖVERSIKT

I detta avsnitt presenteras översiktlig information om (i) Logisteas verksamhet så som den bedrivits före Transaktionens fullföljande, (ii) KMC-koncernens verksamhet så som den bedrivits före Transaktionens fullföljande, och (iii) Logisteas verksamhet så som den avses bedrivas efter Transaktionens fullföljande.

LOGISTEA FÖRE TRANSAKTIONEN

Översikt

Logistea är ett svenskt noterat fastighetsbolag inom lager, logistik och lätt industri. Fastighetsverksamheten startade som en del av varumärkesbolaget Odd Molly International AB i slutet av 2019 med målet att skapa ett fastighetsbolag i en nisch med hög efterfrågan. Sedan den första fastigheten förvärvades 2019 har fastighetsverksamheten utvecklats i snabb takt och genom långa hyreskontrakt och stabila kassaflöden skapar verksamheten värde för aktieägarna. Under 2021 avyttrades hela modeverksamheten och sedan dess är Logistea ett renodlat fastighetsbolag. Logistea ägde per den 31 mars 2024 72 fastigheter till ett värde om 6 001 mkr.

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

Förvärv, utveckling och förvaltning

Logisteas verksamhet är fokuserad på både förvärv, utveckling och förvaltning där Bolaget förvärvar fastigheter och mark lämpade för lager, logistik och lätt industri. 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 fastighetsskötsel av fastigheterna för bästa effektivitet, exempelvis för att kunna erbjuda bra service på små etableringsorter med enstaka fastigheter. Ett utvecklingsarbete pågår för att fler fastigheter ska bli fjärrstyrda.

Viktiga historiska händelser

2002

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

2007

Bolagets aktie noteras på Nasdaq First North.

2010

Bolagets aktie noteras på Nasdaq Stockholm.

2019

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

2020

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

Bolaget genomför riktade kontantemissioner om cirka 195 mkr efter emissionskostnader samt en företrädesemission om cirka 100 mkr efter emissionskostnader.

2021

Bolaget rekryterar nya nyckelmedarbetare till Bolagets koncernledning.

Vid ordinarie årsstämma beslutas att avyttra samtliga aktier i dotterbolagen Odd Molly Sverige samt Used By till MBRS Group AB (tidigare We Are Spin Dye AB), org.nr. 556961-6815 ("MBRS"). Vid extra bolagsstämma beslutas bland annat om ändring av företagsnamn till Logistea AB, byte av verksamhetsföremål, utdelning av Bolagets aktier i MBRS till Bolagets aktieägare och införande av stam B aktier.

Bolaget 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, tecknar ett exklusivt markreservationsavtal om 1 miljon kvm markyta med Svenljunga kommun.

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

2022

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

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

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

Bolaget tillträder under året totalt 27 fastigheter med årliga hyresintäkter om cirka 122 mkr, driftnetto om cirka 116 mkr med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 489 mkr.

2023

Logistea tillträder aktierna i Fastighets AB Lexby och indirekt de två fastigheterna i Partille, Göteborg, som förvärvats av Nordika i december 2022. Bolaget tillträder även fastigheten Sigillet 1 i Kalmar som har ett underliggande fastighetsvärde om 240 mkr.

Logistea ingår i augusti 2023 ett nytt 20-årigt hyresavtal med NKT HV Cables AB avseende uppförande av en produktions- och testanläggning i Alingsås samt förlänger befintligt hyresavtal med NKT i Alingsås till år 2045. Projektet innebär en investering om 160 mkr och byggnaden beräknas vara färdigställd under första halvåret 2025. Det nya hyresavtalet är ett grönt triple net-avtal¹. Projektet kommer finansieras via Sparbanken Alingsås. Bolaget genomför en fullt garanterad företrädesemission som tillför Bolaget cirka 422 mkr efter avdrag för emissionskostnader.

2024

Bolaget genomför en riktad emission som tillför Bolaget cirka 250 mkr före avdrag för transaktionsrelaterade kostnader.

Logistea genomför Transaktionen, varigenom Logistea förvärvar samtliga aktier i KMC med betalning genom emission av 16 263 577 stam A och 214 551 706 stam B aktier till KMC Properties.

Vision

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

Logistea avser att framöver utvärdera behovet av att anta en ny strategi, nya finansiella mål, nya operationella mål och nya riskbegränsningar med anledning av Transaktionen.

Strategi och mål

Logistea har offensiva tillväxtplaner och ambition att bli en ledande aktör med en fastighetsportfölj motsvarande 15 miljarder kronor i fastighetsvärde vid utgången av 2024. Bolaget har följande strategiska prioriteringar för tillväxt:

- Förvärva fastigheter samt byggbar mark i attraktiva lägen i Sverige och över tiden även övriga Norden lämpade för lager, logistik och lätt industri.
- Löpande utveckling av befintligt fastighetsbestånd samt till- och nybyggnation av fastigheter på egen mark.
- Prioritera en differentierad kundbas med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyreskontrakt.
- Bedriva verksamheten resurseffektivt där miljöpåverkan samt social hållbarhet bejakas vid affärsbeslut.

¹ Triple net-avtal är hyresavtal där hyresgästen utöver den kontrakterade hyran även betalar kostnader för drift och underhåll, inklusive kostnader för uppvärmning, el, vatten, fastighetsskatt, fastighetsskötsel och underhåll av fastigheten.

Hållbarhet

Hållbarhet är en integrerad del i Logisteas strategiska ramverk och mål. Under 2023 inleddes ett arbete med att anpassa Bolagets hållbarhetsarbete och rapportering till det nya regelverket Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). En dubbel väsentlighetsanalys enligt European Sustainability Reporting Standards (ESRS) genomfördes och validerades med bolagets nyckelintressenter. Väsentlighetsanalysen pekade ut de hållbarhetsfrågor som Logistea bör prioritera för att minimera risker och ta vara på möjligheter, både finansiellt och i termer av Logisteas påverkan på omvärlden.

Som ett resultat av analysen har Logisteas hållbarhetsramverk uppdaterats och nya hållbarhetsmål av både strategisk och operativ karaktär har tagits fram inom ESG-ramverket. Måluppfyllnad avseende nedan mål kommer att börja rapporteras under andra halvåret 2024. Utöver nedan har Logistea även fastställt sociala mål och målsättningar inom uppförande och bolagsstyrning.

- Energibesparingsåtgärder – Årligen förflytta minst 10 procent av fastigheterna i jämförbart bestånd till en bättre energiklass, genom energiprojekt tillsammans med sina hyresgäster, fram till slutet av 2025.
- Solceller – Årligen öka installerad effekt från solenergi med 1 MWp.
- Batterier – Installerad effekt från batterilagring ska uppgå till minst 30 MW vid slutet av år 2025.
- Fossilfri el – 100 procent fossilfri el för de elavtal Logistea har rådighet över.
- Nettonoll växthusgas – Logistea ska nå nettonollutsläpp av växthusgaser inom scope 1 och 2 till år 2030.
- Laddinfrastruktur – Fem fastigheter ska årligen utrustas med laddinfrastruktur för fordon.
- Miljöcertifiering – All nyproduktion och större ombyggnationer ska hållbarhetscertifieras.
- Återbruk – Logistea ska verka för att vid ny- och ombyggnationer använda återbrukat material.
- Ekosystemtjänster – Logistea ska verka för en expanderande andelen gröna biotyper inom fastighetsbeståndet tillsammans med sina hyresgäster.

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

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

Hyreskontrakt

Logisteas tio största hyresgäster stod under perioden 1 januari – 31 mars 2024 för cirka 36 procent av Logisteas intäkter, där den största hyresgästen stod för cirka 6 procent av intäkterna. Det totala antalet hyresavtal som ingåtts med de tio största hyresgästerna uppgick till 19 stycken per den 31 mars 2024, vilka löper med olika kontraktstider. De tre största hyresgästerna stod vid samma tidpunkt tillsammans för cirka 21 procent av kontrakterad hyra, fördelat på 10 avtal och med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 11,7 år. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden för Bolagets samtliga hyresavtal uppgick per den 31 mars 2024 till 8,1 år. I tabellen nedan visas Logisteas största hyresgäster per den 31 mars 2024.

Största hyresgäster per den 31 mars 2024

Största hyresgäster	Årligt hyresvärde, mkr	Andel av kontraktsvärde
NKT AB	37,8	9,8%
Nordic Nest AB	25,1	6,5%
GDL AB	18,5	4,8%
LB-Hus AB	17,9	4,6%
Royal Design Group Holding AB	10,2	2,6%
Summa största hyresgäster	109,5	28,3%
Övriga hyresgäster	277,5	71,7%
Totalt kontraktsvärde	387,0	100%

Fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd per den 31 mars 2024

Bolagets geografiska marknader, kombinerat med stabila hyresgäster, ger enligt Bolaget goda förutsättningar för stabilitet och långsiktig tillväxt. Bolagets fastighetsbestånd bestod per den 31 mars 2024 till största del av fastigheter inom lager/logistik (63 procent av fastighetsvärdet per den 31 mars 2024), och därefter lätt industri (37 procent av fastighetsvärdet per den 31 mars 2024).

Logistea ägde per den 31 mars 2024 72 fastigheter till ett värde om 6 001 mkr, med en total uthyrningsbar yta om cirka 664 000 kvm (exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer). Hyresvärdet per den 31 mars 2024 uppgick till cirka 404 mkr. Bolagets fastighetsbestånd är produktmässigt inriktat mot fastigheter inom lager, logistik och lätt industri i Sverige.

Nedanstående tabell illustrerar Logisteas fastighetsbestånd per den 31 mars 2024.

Region	Uthyrningsbaryta, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	Kontrakterat hyresvärde, mkr	Driftnetto*, mkr	Byggrätt tkvm	BTA,
Väst	317	3 140	202	184	62	
Mitt	113	681	55	45	58	
Syd	91	652	48	44	17	
Öst	78	719	48	45	2	
Norr	65	451	34	32	-	
Summa	664	5 643	387	350	139	
Projektfastigheter	4	358	17	17	204	
Summa	667	6 001	404	367	343	

*Avser driftnetto i intjäningsförmåga.

Genomförda fastighetstransaktioner efter den 31 mars 2024

Den 3 maj 2024 ingick Logistea avtal avseende förvärv av samtliga aktier i Evolv Åmål AB, innehavare av fastigheten Åmål 6:78. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 8 540 kvm och en uthyrningsgrad om 100 procent. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 185 mkr. Av köpeskillingen erlades cirka 79 mkr genom nyemission av 5 657 666 stam B aktier i Logistea. Resterande köpeskillning finansierades genom banklån. Förvärvet var villkorat av godkännande från extra bolagsstämma i Logistea, vilket erhöles den 29 maj 2024. Tillträde ägde rum den 4 juni 2024.

Den 3 maj 2024 ingick Logistea avtal avseende samtliga aktier i HS Vattnet AB, innehavare av fastigheten Borås Vattnet 1. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 2 175 kvm och vid färdigställandet en uthyrningsgrad om 100 procent. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 52 mkr. Av köpeskillingen ska cirka 17 mkr erläggas genom nyemission av cirka 1 150 000 stam B aktier i Logistea, till en teckningskurs inom intervallet 14,00 – 15,50 kronor per aktie. Resterande köpeskillning finansieras genom banklån. Förvärvet var villkorat av godkännande från extra bolagsstämma i Logistea, vilket erhöles den 29 maj 2024. Tillträde till fastigheten ska enligt avtalet ske efter färdigställande vilket beräknas ske under det fjärde kvartalet 2024. Emissionen av vederlagsaktierna ska ske i samband med tillträdet.

Den 14 juni 2024 ingick Logistea avtal med KMC Properties om samgående varigenom Logistea förvärvar samtliga aktier i KMC, och därigenom indirekt 72 fastigheter belägna i Norden, Tyskland, Belgien, Nederländerna och Polen, mot betalning genom emission av 16 263 577 stam A och 214 551 706 stam B aktier till KMC Properties. Den 11 juli 2024 fullföljdes Transaktionen (se mer information under "Bakgrund och motiv" samt "-Logistea efter Transaktionen").

Projektportfölj och investeringar

En del av Bolagets strategi är att investera i och utveckla den egna projektportföljen. Detta sker genom förvärv av fastigheter eller markanvisningar och förvärv av byggrätter för nybyggnation samt genom om- och tillbyggnation av befintligt bestånd.

Per den 31 mars 2024 har Bolaget beslutat om uppförande av en produktions- och testanläggning i Alingsås till NKT HV Cables AB innebärande en investering om totalt 160 mkr, varav cirka 48 mkr (exklusive mervärdesskatt) är nedlagt/betalt. Projektet finansieras via Sparbanken Alingsås. Framtida projekt innefattar Vaggeryd Logistikpark med

en markyta om totalt 380 000 kvm samt Fåglabäck i Vaggeryd där Logistea planerar byggnation av moderna ändamålsenliga lager- och logistikbyggnader om cirka 55 000 – 60 000 kvm på en markyta om cirka 100 000 kvm mark, samt en potentiell logistik- och industripark i Lockryd, Svenljunga, om cirka 1 000 000 kvm mark.

KMC FÖRE TRANSAKTIONEN

KMC, som Logistea förvärvat genom Transaktionen, är ett holdingbolag som tidigare var ett helägt dotterbolag till det norska noterade bolaget KMC Properties ASA. Genom förvärvet av KMC förvärvade Logistea samtliga tillgångar i KMC-koncernen, med undantag för vissa likvida medel som behållits bland annat för att uppfylla vissa återstående skyldigheter i bolaget. I det följande ges en beskrivning av KMC-koncernen så som den såg ut före fullföljandet av Transaktionen.

Översikt

KMC-koncernen förvaltar högavkastande industri- och logistikfastigheter i Norden, Tyskland, Belgien, Nederländerna och Polen. Affärsidén är primärt att förvärva och förvalta kommersiella industrifastigheter. Fastighetsportföljen består huvudsakligen av industri- och logistikfastigheter. KMC-koncernen äger 72² fastigheter till ett värde om 6 947 mkr.

Viktiga historiska händelser

1980

BEWI Produkter grundas av Bekken- och Witzøe-familjerna. En fabrik på Frøya etableras.

2006

BEWI Produkter AS grundar Genevad Holding AB och förvärvar Genevad Celleplats AB, innebärande en expansion till Sverige.

2011

BEWI Produkter AS förvärvar Norplasta AS och utökar sin geografiska närvaro i Norge.

2012

Genevad Holding AB förvärvar det svenska bolaget Thermisol AB.

2014

Det nya moderbolaget för koncernen, BEWI Group AB, förvärvar DS Smith i Danmark och Sverige (sex fabriker).

BEWI Group AB bedriver verksamhet i samtliga nordiska länder efter samgående med Styrochem OY.

2017

BEWI Holding AS (då ägare av 100 procent av aktierna i BEWI Produkter AS) förvärvar Tommen Gram AS och dess logistikfastigheter, tillsammans med fabriker i Norge, och bildar därmed ett diversifierat fastighetsbolag.

2018

Anläggningar i Danmark och Sverige säljs till KMC Properties Sverige Danmark AS, vilket möjliggör förvärvet av Synbra genom vilket BEWI blir en paneuropeisk aktör.

2020

Bekken (Bekken Invest AS and BEWI Holding AS) och ABRA fusionerar sina fastighetsverksamheter och KMC Properties AS bildas.

Ytterligare fastighetsförvärv genomförs med väletablerade hyresgäster i Sverige, Nederländerna och Norge.

KMC Properties AS förvärvar samtliga aktier i Storm Real Estate ASA genom ett omvänt förvärv för en köpeskilling om 1 076 miljoner NOK och noteras på Oslo Børs. KMC-koncernen blir en solid och diversifierad industrifastighetskoncern med 40 fastigheter i sex olika länder.

I anslutning till samgåendet med Storm Real Estate ASA emitteras obligationer med ett nominellt belopp om 1,85 miljarder NOK, med en rörlig kupongränta och tre års löptid.

2021

KMC-koncernen ingår avsiktsförklaring med BEWI avseende utveckling av en ny förpackningsanläggning på Jøsnøya, Hitra, Norge, och i juli ingås ett långsiktigt hyresavtal med BEWI avseende fastigheten. Byggekostnaden uppskattades till över 100 miljoner NOK, med en direktavkastning om 7,5 procent. Projektet färdigställdes i december 2023.

KMC-koncernen förvärvar under året en industrifastighet i Danmark och tre industrifastigheter i Norge.

I juli ingås ett avtal om byggnation av en nyproduktionsanläggning för Oppdal Spekemat, innebärandes att KMC Properties förvärvar en tomt av Oppdal Spekemat samt finansierar och bygger den nya produktionsanläggningen,

² Avser fastigheter som har eller har haft hyresintäkter. Exploateringsfastigheter och tomter inkluderas ej.

varpå Oppdal Spekemat vid färdigställandet tillträder fastigheten på ett tripe net bare house-hyresavtal med en initial hyrestid om 15 år med möjlighet till förlängning. Byggnationen färdigställs 2022 och kostade cirka 80 miljoner NOK med en direktavkastning om 7,5 procent.

2022

I juni ingås ett försäljnings- och köpeavtal mellan KMC Properties och BEWI avseende KMC Properties förvärv av upp till 24 fastigheter och en tomt i Norge, Sverige, Danmark, Finland, Tyskland, Belgien och Polen med ett totalt bruttotillgångsvärde på cirka 2 miljarder NOK fördelat på två trancher ("**BEWI-transaktionen**"). Den första tranchen i BEWI-transaktionen slutförs i november, då bolaget förvärvar tio fastigheter och en tomt i Norge och Sverige för cirka 900 miljoner NOK, vilket inkluderar ett uppföljande köp av ytterligare en fastighet i Norge för 25 miljoner NOK. Den andra tranchen består av fastigheter i Tyskland, Belgien, Polen, Finland, och Danmark, vilket inkluderar en exklusiv rätt (men ingen skyldighet) att förvärva fastigheterna i fråga inom en tolv månadersperiod från och med den 30 juni 2022.

KMC Properties avvecklar all verksamhet i Ryssland.

KMC Properties förvärvar under året ytterligare två fastigheter i Norge och en fastighet i Danmark.

I januari förvärvas även en produktionsanläggning för sill i Sverige, i februari förvärvas en bearbetningsanläggning för kött i Norge och i december förvärvas en lagerbyggnad i Norge.

2023

Full refinansiering av senior säkerställd obligation om 1 850 miljoner NOK, och uppsägning av en revolverande kreditfacilitet om 200 miljoner NOK.

I mars förvärvas delar av de fastigheter som ingår i den andra tranchen av BEWI-transaktionen, vilka bestod av en fastighet i Danmark och tre fastigheter i Finland för ett totalt vederlag om 348,3 miljoner NOK. KMC Properties ingår ett avtal om att förvärva de återstående sju fastigheterna i tranch 2 av BEWI-transaktionen i september 2023, bestående av fastigheter i Belgien, Tyskland och Polen.

I oktober ingår KMC Properties ett avtal om att förvärva sju fastigheter från BEWI, vilket markerar den sista fasen av den transaktion som offentliggjordes 2022, varigenom industrifastigheter värda upp till 2 miljarder NOK förvärvas. Transaktionen fortskrider stegvis, och två fastigheter tillträdde under fjärde kvartalet 2023, en under det första kvartalet 2024 och de återstående fyra under det andra kvartalet 2024.

2024

I april ingår KMC Properties ett avtal avseende förvärv av en dansk lätt industrifastighet motsvarande ett totalt transaktionsvärde om 200 miljoner NOK, med slutförande av transaktionen i juni 2024.

KMC Properties ingår avtal med Logistea om att Logistea ska förvärva samtliga aktier i KMC med betalning genom emission av 16 263 577 stam A och 214 551 706 stam B aktier till KMC Properties.

Vision

KMC-koncernens affärsidé är primärt att förvärva och förvalta kommersiella industrifastigheter. Fastighetsportföljen består huvudsakligen av industri- och logistikfastigheter. Bolagets ambition är att vara en marknadsledande och attraktiv partner inom industrifastigheter för befintliga och nya hyresgäster.

Logistea avser att framöver utvärdera behovet av att anta en ny strategi, nya finansiella och/eller operationella mål samt nya riskbegränsningar för det sammanslagna bolaget med anledning av Transaktionen.

Hållbarhet

Under 2023 fastställde KMC-koncernen KPI:er för utsläpp per kvm. KMC-koncernen har även upprättat en klimatredovisning enligt GHG-protokollet med tillämpning av operationell styrningsmetod, och bolagets miljöpolicy anger att materialens miljöpåverkan ska beaktas samt ge vägledning för att minska avfall och materialförbrukning och samtidigt öka möjligheterna till återvinning. KMC-koncernen har ett övergripande mål att minska avfallsgenereringen till 2026 och att sorteringsgraden (andelen avfall som sorteras ut för återvinning) vid dess byggnationer ska överstiga 70 procent.

Hyreskontrakt

Det totala antalet hyresavtal som ingåtts med de tio största hyresgästerna uppgick till 69 stycken per den 31 mars 2024, vilka löper med olika kontraktstider. I tabellen nedan visas KMC-koncernens största hyresgäster per den 31 mars 2024.

Största hyresgäster per den 31 mars 2024

Största hyresgäster	Årligt hyresvärde, mkr ¹	Andel av kontraktsvärde
BEWI (inklusive dotterbolag och närståendebolag)	262	54,5 %
Insula AS (inklusive dotterbolag och närståendebolag)	64	13,4 %
Grøntvedt Pelagic AS/Grøntvedt Nutri AS (inklusive dotterbolag och närståendebolag)	36	7,5 %
Scana ASA (inklusive dotterbolag och närståendebolag)	36	7,5 %
Inwido	21	4,3 %
Summa största hyresgäster	419	87,1 %
Övriga hyresgäster	62	13,9 %
Totalt kontraktsvärde	480	100 %

¹⁾ Baserat på en NOK/SEK-valutakurs om 1,00.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd per den 31 mars 2024

KMC-koncernen ägde per den 31 mars 2024 67 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 622 000 kvm (exklusive mark, ej utvecklade byggrätter och ej färdigställda byggnationer). Kontrakterade hyresintäkter per den 31 mars 2024 uppgick till motsvarande cirka 480 mkr.³ KMC-koncernens fastighetsbestånd är produktmässigt inriktat mot fastigheter inom industri och logistik i Norden, Tyskland, Belgien, Nederländerna och Polen.

Nedanstående tabell illustrerar KMC-koncernens fastighetsbestånd per den 31 mars 2024 i SEK, baserat på en NOK/SEK-valutakurs om 1,00.

Land	Uthyrningsbaryta, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	Kontrakterade hyresintäkter, mkr	Driftnetto, mkr
Norge	215	3 484	250	245
Sverige	122	839	76	76
Danmark	118	829	62	61
Finland	31	329	25	25
Tyskland	55	335	25	25
Nederländerna	72	489	36	36
Belgien	9	99	6	6
Övriga länder	-	-	-	-
Summa	622	6 404	480	476
Projektfastigheter	-	-	-	-
Summa	622	6 404	480	476

Genomförda fastighetstransaktioner efter den 31 mars 2024

Den 19 april 2024 offentliggjorde KMC Properties att bolaget förvärvat en dansk lätt industrifastighet för ett totalt transaktionsvärde om 200 miljoner NOK till en bruttoavkastning om 7,5 procent. Fastighetens hyresgäst är Velux A/S, en europeisk utvecklare och tillverkare av takfönster. Transaktionen slutfördes den 3 juni 2024. Under juni 2024

³ Omräknat från NOK till SEK baserat på en NOK/SEK-valutakurs om 1,00.

tillträdde KMC-koncernen en fastighet i Belgien till ett fastighetsvärde om 141,2 miljoner NOK och med kontrakterade hyresintäkter om 12,4 miljoner NOK.

Under det andra kvartalet 2024 tillträdde KMC-koncernen de återstående tre fastigheterna i Polen som förvärvades av BEWI enligt avtal ingånget i oktober 2023 (se vidare ovan under "*KMC före Transaktionen - Viktiga historiska händelser*"). Fastigheterna som tillträdde har ett sammanlagt fastighetsvärde om 140,3 miljoner NOK, en sammanlagd uthyrningsbar yta om 20 216 kvm och sammanlagda kontrakterade hyresintäkter om 13,5 miljoner NOK.

Nedan framgår närmare uppgifter om de fastigheter som förvärvats av KMC-koncernen efter den 31 mars 2024.

Fastighet	Uthyrningsbar kvm	yta, Fastighetsvärde, miljoner NOK	Kontrakterade hyresintäkter, miljoner NOK
Stålvej 1, 5-9 & Bækgårdsvej 38-40, Skjern (Danmark)	40 118	200,0	14,9
4 Olszewskiego Street/15 Legnicka Street, Chorzów (Polen)	5 248	37,6	3,4
11 Kluczborska Street, Chorzów (Polen)	8 625	52,3	5,6
15 Narutowicza Street, Chorzów (Polen)	6 343	50,4	4,5
Hulshoutsesteenweg 33, Heist-op-den-berg (Belgien)	32 965	141,2	12,4
Totalt	93 299	481,5	40,8

Projektportfölj och investeringar efter den 31 mars 2024

KMC Properties har inte någon projektportfölj.

LOGISTEA EFTER TRANSAKTIONEN

Översikt

Den 14 juni 2024 offentliggjorde Logistea och KMC Properties att parterna ingått avtal varigenom Logistea går samman med KMC genom att förvärva all verksamhet i KMC-koncernen med betalning genom nyemitterade aktier. Transaktionen fullföljdes den 11 juli 2024, bland annat efter godkännanden av extra bolagsstämmor i Logistea respektive KMC Properties. I Transaktionen värderades de förvärvade nettotillgångarna i KMC till 3,3 mdkr, och betalning erlades genom utgivande av 16 263 577 nya stam A och 214 551 706 nya stam B aktier i Logistea. Värderingen av båda bolagen i Transaktionen baserades på balansräkningar per den 31 mars 2024 och motsvarar substansvärdet (NAV) definierat som bokfört värde på eget kapital justerat för uppskjuten skatt och vissa mindre efterföljande händelser.

Genom Transaktionen skapas ett nordiskt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri med strategiskt fokus på långsiktig tillväxt, finansiell stabilitet och hållbarhet. Det sammanslagna bolaget verkar under namnet Logistea AB (publ), med huvudkontor i Stockholm. Logistea äger sammanlagt 145 fastigheter i Sverige, Norge, Danmark, Finland, Nederländerna, Belgien, Tyskland och Polen, med den stora majoriteten av tillgångarna belägna i Sverige och Norge. På proformerad basis uppgick värdet på det sammanslagna bolagets förvaltningsfastigheter per den 31 december 2023 till 12 108,3 mkr, motsvarande 89 procent av Koncernens totala tillgångar proforma per samma datum (se vidare under avsnittet "*Proformaredovisning*"). Antalet hyresgäster uppgår till cirka 154 stycken, varav de största hyresgästerna är BEWI, Insula AS och NKT AB. Över 90 procent av hyresavtalen är så kallade triple net-avtal och närmre 100 procent har full KPI-indexjustering.

Organisation

Per dagen för detta Prospekt har Logistea cirka 25 anställda. Bolagsledningen består av Niklas Zuckerman (VD), Anders Nordvall (vice VD och CIO), Stig Wærnes (Interim COO och Integration Manager), Philip Löfgren (CFO), Ove Henriksen (Head of Accounting), Christian Linge (IR och Head of Finance utanför Sverige), Tobias Lövestedt (Head of Finance i Sverige), Frank Robert Hanshus (Interim Head of Property Management) och Michela Westin (General Counsel). Samtliga personer i bolagsledningen är anställda i Koncernen. För mer information om styrelsen och bolagsledningen, se avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*".

Styrkor och konkurrensfördelar

Nordiskt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri

Logistea och KMC har liknande typer av fastigheter med fokus på logistik, lager och lätt industri i vad Logistea bedömer som attraktiva regioner, samt en gemensam syn på långsiktig fastighetsutveckling och förvaltning. Det sammanslagna bolaget utgör ett av Nordens största⁴ börsnoterade fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri med fokus på långsiktig tillväxt och finansiell stabilitet.

Det sammanslagna bolagets fastighetsportfölj är väldiversifierad vad gäller geografier och hyresgäster. Portföljen är koncentrerad till vad Logistea bedömer som attraktiva områden, främst i Sverige, Norge och Danmark. Logisteas och KMC:s fastighetsbestånd kompletterar varandra väl med en betydande geografisk överlappning i Sverige, och positionen har genom Transaktionen stärkts inom prioriterade tillväxtregioner. Transaktionen har därmed förbättrat förutsättningarna för ett bredare och mer attraktivt hyresgästerbudande som tillgodoser behoven hos både befintliga och nya hyresgäster.

Logistea förväntar sig att uppnå operationella synergier genom att effektivisera driftskostnaderna inom fastighetsförvaltning och central administration. Logistea uppskattar att de operationella synergier kommer att uppgå till minst 14 mkr på årsbasis.

Förbättrad finansiell profil

Logistea bedömer att en betydligt större fastighetsportfölj och en mer diversifierad tillgångs- och hyresgästbas, geografisk närvaro och kunderbudande kommer att stärka det sammanslagna bolagets balansräkning, minska den finansiella risken och därmed förbättra kreditprofilen. Dessa fördelar förväntas på lång sikt möjliggöra för Logistea att bli en mer attraktiv motpart för såväl kreditgivare som aktieinvestorer. Logistea har blivit ett betydligt större bolag efter Transaktionen, vilket Logistea bedömer medför goda förutsättningar för finansieringssynergier.

Förfinad kapitalmarknadsprofil och förbättrad likviditet i aktierna

KMC Properties cirka 1 650 aktieägare, som kommer att bli aktieägare i Logistea när sakutdelningen har genomförts, förväntas stärka likviditeten i Logisteas aktier och ge tillgång till en bredare investerargrupp. Logistea förväntar sig att

⁴ Enligt Bolagets bedömning, baserat på sammanlagt fastighetsvärde.

dessa faktorer kommer att driva på ett förbättrat investerarengagemang och skapa förutsättningar för ökad värdetillväxt för nuvarande aktieägare. Dessutom är ett sammanslaget och därmed större bolag ett steg mot att bli inkluderat i EPRA Index.

Strategi och mål

Logistea avser att genomföra en översyn av Bolagets strategi, operativa och finansiella mål samt riskbegränsningar, i syfte att utvärdera behovet av att genomföra eventuella anpassningar av strategin och/eller målen med anledning av Transaktionen. Tills vidare drivs bolaget i enlighet med Logisteas nuvarande strategi och mål (se avsnittet "*Logistea före Transaktionen - Strategi och mål*").

Fastighetsbestånd och hyresgäster

Logisteas geografiska marknader, kombinerat med stabila hyresgäster, ger enligt Bolaget goda förutsättningar för stabilitet och långsiktig tillväxt.

Logistea äger 145 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 1,4 miljoner kvm och ett sammanlagt fastighetsvärde, på proformerad basis per den 31 december 2023, om cirka 12 108,3 mkr. På proformerad basis uppgick hyresintäkterna hänförliga till fastigheterna till 870,0 mkr per den 31 december 2023. Den ekonomiska vakansgraden uppgick per den 31 mars 2024 till 4,3 procent för Logistea och 1,7 procent för KMC-koncernen. Fastighetsbeståndet har ett fokus på högavkastande fastigheter inom logistik, lager och lätt industri med långa hyresavtal, hög uthyrningsgrad och en diversifierad och högkvalitativ hyresgästbas.

Fastighetsinformation per land

Land	Uthyrningsbar yta, tkvm
Sverige	794
Norge	207
Danmark	158
Nederländerna	80
Finland	31
Tyskland	55
Belgien	42
Polen	20
Totalt	1 387

Den största delen av hyresintäkterna baserat på kontraktswärde per den 31 mars 2024 är hänförlig till fastigheter i Sverige och Norge, varav fastighetsbeståndet i Sverige står för 52 procent och fastighetsbeståndet i Norge står för 27 procent av det sammanslagna bolagets årliga hyresvärde.

Största hyresgäster

Logisteas tio största hyresgäster efter Transaktionen baserat på kontraktsvärde per den 31 mars 2024 utgörs av följande.

Största hyresgäster	Årligt hyresvärde per den 31 mars 2024, mkr
BEWI (inklusive dotterbolag och närstående bolag)	262
Insula AS (inklusive dotterbolag och närstående bolag)	64
NKT AB	37,8
Grøntvedt Pelagic AS/Grøntvedt Nutri AS (inklusive dotterbolag och närstående bolag)	36
Scana ASA (inklusive dotterbolag och närstående bolag)	36
Nordic Nest AB	25,1
Inwido	21
GDL AB	18,5
LB-Hus AB	17,9
Royal Design Group Holding AB	10,2
Summa största hyresgäster	528,5

Utvald finansiell information för det sammanslagna bolaget

I syfte att illustrera Logisteas finansiella ställning efter Transaktionen presenteras nedan viss utvald finansiell information för Logistea respektive KMC-koncernen per den 31 mars 2024 (se avsnittet "Proformaredovisning" för mer information om Transaktionens hypotetiska påverkan på Logisteas finansiella ställning och resultat).

Den finansiella information för Logistea som presenteras nedan är hämtad från delårsrapporten för 1 januari – 31 mars 2024 samt Koncernens interna rapporterings- och redovisningssystem och har inte varit föremål för granskning eller revision av Bolagets revisor. Den finansiella information för KMC-koncernen som presenteras nedan är hämtad från KMC-koncernens interna rapporterings- och redovisningssystem och har inte varit föremål för granskning eller revision av Bolagets revisor.

Nyckeltal per den 31 mars 2024

	Logistea	KMC-koncernen
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	72	67
Fastighetsvärde, mkr	6 001	6 427 ⁵
Hyresvärde, mkr	404	489
Uthyrningsbar yta, kvm	664	622
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ⁶	95,7 %	98,3 %
WAULT, år	8,1	11,2
Finansiellt		
EPRA NRV, mkr ⁷	3 285	3 193
Soliditet, %	47,8 %	43,2 %
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 646	3 147
LTV netto, % ⁸	44,1 %	49,0 %
Genomsnittlig räntesats, %	5,0 %	6,8 %

⁵ Inkluderar tomträtter och nyttjanderättstillgångar.

⁶ Årligt kontrakterat hyresvärde dividerat med hyresvärde exklusive projektfastigheter.

⁷ Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.

⁸ Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde.

Logistea och KMC-koncernen har slutfört följande transaktioner efter den 31 mars 2024.

Logistea

Logistea har efter den 31 mars 2024 slutfört förvärvet av en fastighet i Åmål med en årlig hyresintäkt uppgående till cirka 15,3 mkr, med en återstående genomsnittlig kontraktslängd på cirka 14,5 år. Fastighetens har en total uthyrningsbar yta om cirka 8 540 kvm.

KMC-koncernen

KMC har efter den 31 mars 2024 slutfört följande förvärv:

- En fastighet i Danmark med en årlig hyresintäkt uppgående till cirka 14,9 miljoner NOK. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 150 110 kvm och en återstående genomsnittlig hyrestid på cirka 11,5 år.
- Tre fastigheter i Polen med sammanlagda årliga hyresintäkter om 13,6 miljoner NOK. Total uthyrningsbar yta för de tre fastigheterna uppgår till 87 553 kvm och återstående genomsnittlig hyrestid uppgår till cirka 17 år.
- En fastighet i Tyskland med en årlig hyresintäkt uppgående till cirka 13,9 miljoner NOK. Total uthyrningsbar yta för fastigheten uppgår till 51 639 kvm och en återstående genomsnittlig hyrestid på cirka 17 år.
- En fastighet i Belgien med en årlig hyresintäkt uppgående till cirka 12,4 miljoner NOK. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 77 364 kvm och återstående genomsnittlig hyrestid uppgår till cirka 17 år.

Aktuell intjäningsförmåga

Detta avsnitt innehåller framåtriktade uttalanden som avspeglar Koncernens framtidsplaner, uppskattningar och bedömningar. Faktisk intjäning för Koncernen, Logistea och KMC kan komma att skilja sig väsentligt från det som uttrycks i dessa framåtriktade uttalanden. Faktorer som kan orsaka eller bidra till att sådana skillnader uppstår inkluderar, men är inte begränsade till, de antaganden som ligger till grund för dessa uttalanden, och de faktorer som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer" i detta Prospekt.

Nedan presenteras Logisteas respektive KMC:s intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 31 mars 2024. Informationen är att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild som redovisas endast i syfte att illustrera det sammanslagna bolagets teoretiska intjäningsförmåga per den 31 mars 2024. Den aktuella intjäningsförmågan per den 31 mars 2024 för respektive bolag är inte, och ska inte jämföras med, prognoser för de kommande tolv månaderna.

Nedan bedömning av aktuell intjäningsförmåga inbegriper inte någon bedömning av framtida utveckling av hyresnivåer, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, förvärv eller avyttringar av fastigheter, eller andra faktorer. Bedömningen baseras på de fastigheter som innehades av Logistea respektive av KMC-koncernen per den 31 mars 2024, samt finansieringen per samma datum. Därmed illustrerar den aktuella intjäningsförmågan Logisteas respektive KMC:s årliga intäkter utifrån dessa, och följaktligen ingår inte transaktioner där Logistea respektive KMC fick tillträde efter den 31 mars 2024 i beräkningen.

Logisteas och KMC:s resultaträkningar påverkas också av fastighetsbeståndens värdeutveckling, framtida förvärv/avyttringar av fastigheter samt värdeförändringar av derivat. Inget av ovanstående har tagits med vid beräkningen av aktuell intjäningsförmåga för respektive bolag.

Aktuell intjäningsförmåga per den 31 mars 2024 för Logistea

Informationen för Logistea i detta avsnitt överensstämmer med den i delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2024 offentliggjorda aktuella intjäningsförmågan. Den är jämförbar med Bolagets historiska finansiella information och har utarbetats i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper. Informationen har inte granskats av Bolagets revisor.

Driftnettot baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade, ej återvinningsbara, fastighetskostnader för aktuellt bestånd per den 31 mars 2024. Därutöver inkluderas hyresvärdet, fastighetskostnaderna samt uppskattade finansieringskostnader på årsbasis för de pågående projekt som planeras färdigställas under 2024 och 2025, där hyresavtal har tecknats.

Mkr	31 mars 2024
Förvaltningsfastigheter	
Hyresvärde	404
Driftstillägg	68
Vakans	-17
Fastighetskostnader	-105
Projektfastigheter	
Hyresvärde	17
Fastighetskostnader	0
Driftnetto	367
Central administration	-38
Finansnetto*	-148
Förvaltningsresultat	181
<i>Antal aktier, miljoner</i>	<i>236,9</i>
<i>Förvaltningsresultat per aktie</i>	<i>0,76</i>

* Exkluderar finansieringskostnader för kvarvarande och inte utnyttjade krediter för projektfastigheter.

Aktuell intjäningsförmåga per den 31 mars 2024 för KMC-koncernen

Informationen för KMC-koncernen i detta avsnitt överensstämmer med den sammanställning av run rate-siffror för kommande tolv månader som offentliggjordes av KMC Properties i dess delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024. Den är jämförbar med KMC Properties historiska finansiella information och har utarbetats i enlighet med KMC Properties redovisningsprinciper. Informationen har inte granskats av Bolagets eller KMC Properties revisor.

Run rate-siffrorna är baserade på icke KPI-justerade kontraktsevenliga hyresintäkter vid periodens slut och den beräknade tillhörande kostnaden. Siffrorna är beräknade på årsbasis och beaktar inte offentliggjorda men ännu inte slutförda transaktioner.

Mkr	31 mars 2024
Förvaltningsfastigheter	
Hyresvärde	489
Driftstillägg	-
Vakans	-8
Fastighetskostnader	-5
Projektfastigheter	
Hyresvärde	-
Fastighetskostnader	-
Driftnetto	476
Central administration ¹⁾	-46
Finansnetto ²⁾	-254
Förvaltningsresultat	175

¹⁾ Inkluderar inte transaktionskostnader och rörlig ersättning till anställda.

²⁾ Baserat på räntesatser och swap-avtal vid periodens slut. Inkluderar inte amortering av kapitaliserade lånekostnader.

KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Logisteas kapitalstruktur och skuldsättning per den 30 april 2024. Bolagets finansiella ställning har förändrats väsentligt genom Transaktionen, varför information om Bolagets kapitalisering och skuldsättning i detta avsnitt även presenteras på justerad basis för att visa effekterna av Transaktionen. För vidare information om de finansiella effekterna av Transaktionen, vänligen se avsnittet "Proformaredovisning". Informationen per den 30 april 2024 i detta avsnitt har hämtats från Logisteas respektive KMC-koncernens interna rapporterings- och redovisningssystem och har inte varit föremål för granskning eller revision av Bolagets revisor. Uppgifter för KMC-koncernen är baserade på en NOK/SEK-valutakurs om 1,00. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med Logisteas finansiella rapporter med tillhörande noter som finns införlivade i Prospektet genom hänvisning, se avsnitten "Legala frågor och kompletterande information – Handlingar införlivade genom hänvisning", respektive "Proformaredovisning".

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tabellerna nedan återger information om Logisteas eget kapital och skuldsättning på koncernnivå per den 30 april 2024, dels på faktisk basis per den 30 april 2024, dvs. baserat på belopp som hämtats från Koncernens interna redovisnings- och rapporteringssystem, dels på justerad basis enligt kolumnen "Justeringar" för att visa effekterna på Koncernens kapitalisering och skuldsättning med hänsyn till nyemissionen av 16 263 577 nya stam A och 214 551 706 nya stam B aktier i Logistea som utgivits som vederlag i samband med Transaktionen.

Samtlig information i tabellerna nedan utgörs av icke reviderad finansiell information. För information om Bolagets aktiekapital och antalet utgivna aktier, liksom förändringar i samband med Transaktionen, se "Aktiekapital och ägarförhållanden".

mkr	Per den 30 april 2024	Justeringar ¹⁾	30 april 2024 på justerad basis
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	718	-	718
Mot garanti eller borgen	-	-	-
Mot säkerhet ²⁾	425	-	425
Utan säkerhet	292	-	292
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	2 604	-	2 604
Mot garanti eller borgen	-	-	-
Mot säkerhet ³⁾	2 335	-	2 335
Utan garanti/utan säkerhet	269	-	269
Summa eget kapital	3 071	3 218	6 289
Aktiekapital	118	115	233
Övrigt tillskjutet kapital	2 305	3 103	5 408
Balanserat resultat	647	-	647
Totalt	6 392	3 218	9 610

1) Justeringar avser nyemission av 16 263 577 stam A och 214 551 706 stam B aktier som vederlagsaktier i Transaktionen, innebärande en ökning av aktiekapitalet (+115 mkr) och övrigt tillskjutet kapital (+3 103 mkr).

2) Logisteas ställda säkerheter avser säkerheter för krediter i banker. Av Logisteas kortfristiga räntebärande skulder per den 30 april 2024 är 100 procent säkerställda genom pantsättning i fastigheter och/eller aktier i fastighetsägande dotterbolag.

3) Logisteas ställda säkerheter avser säkerheter för krediter i banker. Av Logisteas långfristiga räntebärande skulder per den 30 april 2024 är 100 procent säkerställda genom pantsättning i fastigheter och/eller aktier i fastighetsägande dotterbolag.

NETTOSKULDSÄTTNING

mkr	Per den 30 april 2024
(A) Kassa och bank	266
(B) Andra likvida medel	-
(C) Övriga finansiella tillgångar	81
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	347
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga skulder)	551
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	60
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)	611
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)	264
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	2 355
(J) Skuldinstrument	11
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	9
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)	2 375
(M) Total finansiell skuldsättning (H+L)	2 639

Eventualförpliktelser och indirekta skulder

Utöver ovan skuldsättning hade Logistea per den 30 april 2024 eventalförpliktelser uppgående till 109 mkr, hänförliga till slutförandet av en byggnation. Utöver detta hade Logistea inga eventalförpliktelser och indirekta skulder enligt definitionen i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och ESMA:s riktlinjer om informationskrav enligt Prospektförordningen utöver vad som presenteras i noterna till tabellerna ovan.

KMC hade per den 30 april 2024 inga eventalförpliktelser och indirekta skulder enligt definitionen i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och ESMA:s riktlinjer om informationskrav enligt Prospektförordningen.

ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Likviditet

Logisteas likviditet uppgick per den 31 mars 2024 till 289 mkr, bestående av likvida medel. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2024 till 581 mkr varav kortfristiga bankkulder utgjorde 432 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2024 till 2 355 mkr varav långfristiga bankkulder utgjorde 2 342 mkr.

KMC-koncernens likviditet uppgick per den 31 mars 2024 till 524,8 mkr, bestående av likvida medel. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2024 till 253,5 mkr varav kortfristiga bankkulder utgjorde 253,5 mkr. Långfristiga räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2024 till 3 418,0 mkr varav långfristiga banklån utgjorde 2 553,4 mkr.⁹

Rörelsekapitalutlåtande

Logisteas befintliga rörelsekapital är inte tillräckligt för att tillgodose Koncernens behov under den kommande tolv månadersperioden. Med tillräckligt rörelsekapital avses Logisteas möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning, varvid Logisteas behov har baserats på befintligt fastighetsbestånd. Bristen på rörelsekapital uppstår i mars 2025 och är en effekt av att Logistea har banklån om cirka 29 mkr som förfaller till betalning under 2024 samt 447 mkr som förfaller till betalning under 2025. Logistea bedömer således att Bolaget under de kommande tolv månaderna från datumet för Prospektet kommer att ha ett underskott, och därmed ett refinansieringsbehov, om cirka 155 mkr. Det är styrelsens uppfattning att detta förhållande är enligt förväntan, att förfallostrukturen för Koncernens banklån är normal för ett bolag med den verksamhet som Logistea driver och att det är normalt att refinansieringar sker löpande. Det är Logisteas bedömning att behovet av rörelsekapital för den kommande tolv månadersperioden kommer att kunna täckas genom att refinansiera banklån som förfaller till betalning via banker samt genom Bolagets löpande kassaflöde. Logistea har en stark tilltro till att dessa refinansieringsåtgärder kommer att vara möjliga att genomföra och tillräckliga, bland annat baserat på pågående dialog med befintliga kreditbanker, de initiativ som Logistea vidtagit för att stärka sin balansräkning samt Logisteas nuvarande ägarstruktur. Skulle dessa åtgärder inte räcka kommer Logistea att överväga alternativa finansieringsmöjligheter, inklusive att söka inhämta eget kapital. Om de åtgärder som beskrivs skulle misslyckas och Bolaget inte lyckas

⁹ Uppgifterna har omräknats från NOK till SEK baserat på en NOK/SEK-valutakurs om 1,00.

refinansiera de banklån som förfaller skulle Bolaget tvingas omvärdera sin affärsplan och ställa in investeringar samt tvingas avyttra delar av befintligt fastighetsbestånd.

Anmärkningar från Bolagets revisor

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

TRENDER OCH VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR

Den senaste utvecklingen och aktuella trender

Sedan den 31 december 2023 har Bolaget fortsatt att implementera dess tillväxtstrategi genom fastighetsförvärv, nybyggnation och förvaltning av befintligt fastighetsbestånd. Bolagets förvärv av tillgångarna i KMC-koncernen utgjorde ett betydande steg för att uppnå det långsiktiga målet om att nå en fastighetsportfölj om 15 mdkr vid utgången av 2024 (se mer information ovan under "*Bakgrund och motiv*"). Bolaget ser indikationer på ökad transaktionsaktivitet på fastighetsmarknaden och utveckling mot ett fördelaktigare ränteläge, vilket skulle vara gynnsamt för Bolagets möjligheter att fortsätta att växa sitt fastighetsbestånd genom ytterligare förvärv och investeringar. Utöver det som beskrivs ovan 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 mars 2024

Den 14 juni 2024 ingick Logistea avtal med KMC Properties om att genomföra Transaktionen (se mer information ovan under avsnittet "*Bakgrund och motiv*"). Därutöver har det inte skett några betydande förändringar av Logisteas finansiella ställning och resultat sedan den 31 mars 2024.

Väsentliga investeringar sedan den 31 december 2023

Utöver Transaktionen har Logistea inte genomfört några väsentliga investeringar efter den 31 december 2023 fram till dagen för Prospektet. Logistea tecknade dock ett 20-årigt hyresavtal med NKT HV Cables AB i augusti 2023 avseende uppförande av en produktions- och testanläggning på fastigheten Bulten 1 i Alingsås. Investeringen uppgår till maximalt 160 mkr och byggnaden beräknas färdigställas under det första halvåret 2025. Investeringen finansieras med befintliga kassaflöden och banklån. Logistea har även under denna period förvärvat samtliga aktier i Evolv Åmål AB till ett överenskommet fastighetsvärde om 185 mkr, samt förvärvat samtliga aktier i Logistea Främby 1:33 Kommanditbolag till ett överenskommet fastighetsvärde om 275 mkr. Vidare har Logistea ingått avtal om förvärv av samtliga aktier HS Vattnet AB till ett överenskommet fastighetsvärde om 52 mkr. Tillträde beräknas ske under det fjärde kvartalet 2024.

KMC-koncernen har efter den 31 december 2023 fram till dagen för Prospektet genomfört följande väsentliga investeringar. I mars 2024 tillträdde KMC-koncernen en fastighet i Tyskland med ett avtalat fastighetsvärde om 163,2 miljoner NOK. I april 2024 förvärvades en fastighet i Danmark till med ett avtalat fastighetsvärde om 200 miljoner NOK, med tillträde under juni 2024. I maj 2024 tillträdde KMC-koncernen tre fastigheter i Polen med ett sammanlagt avtalat fastighetsvärde om 140,3 miljoner NOK och i juni 2024 tillträdde KMC en fastighet i Belgien med ett avtalat fastighetsvärde om 141,2 miljoner NOK. Investeringarna i Belgien, Tyskland respektive Polen finansierades genom obligationslån, och investeringen i Danmark finansierades med banklån.

PROFORMAREDOVISNING

Proformaredovisning har inkluderats i Prospektet för att illustrera den hypotetiska påverkan som förvärven av nedan angivna bolag samt Transaktionen skulle kunna ha haft på Logisteas finansiella ställning och resultat för räkenskapsåret 2023 om förvärven och Transaktionen där Logistea förvärvar KMC hade fullföljts per den 31 december 2023 avseende balansräkningen och per den 1 januari 2023 avseende resultaträkningen. En proformaredovisning har endast till syfte att illustrera effekterna av transaktioner som om transaktionerna hade utförts 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

Den 14 juni 2024 offentliggjorde Logistea och KMC Properties att parterna ingått ett avtal varigenom Logistea går samman med KMC Properties genom att förvärva KMC Properties helägda dotterbolag KMC. Förvärvet genomfördes genom att KMC Properties bytte samtliga aktier i KMC mot nyemitterade aktier i Logistea. Logisteas styrelse, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Logistea den 9 juli 2024, beslutade den 11 juli 2024 om emissionen, varigenom totalt 16 263 577 stam A och 214 551 706 stam B aktier i Logistea emitterades till KMC Properties vilket utgör vederlaget i Transaktionen.

Under räkenskapsåret 2023 har Logistea förvärvat totalt tre fastigheter genom bolagsförvärv samt avyttrat två fastigheter genom bolagsförsäljning. Under perioden 1 januari 2024 till datumet för Prospektet har Logistea ingått avtal om förvärv genom bolagsförvärv av totalt fem fastigheter, varav fyra av fastigheterna har tillträtts innan datumet för Prospektet. Även dessa transaktioner reflekteras i proformaredovisningen.

Mot bakgrund av att ovan beskrivna transaktioner har en väsentlig påverkan på Logisteas resultat och finansiella ställning, presenteras i detta avsnitt en proformaresultaträkning för perioden 1 januari – 31 december 2023 samt en proformabalansräkning per den 31 december 2023 där transaktionerna illustreras.

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 2023 om transaktionerna hade ägt rum den 1 januari 2023, respektive effekter på Logisteas konsoliderade balansräkning per den 31 december 2023 om förvärven som sker under 2024 hade skett den 31 december 2023.

ANTAGANDEN OCH BEDÖMNINGAR

I proformaredovisningen har antagits att vederlaget i Transaktionen motsvarar totalt 3 211 mkr, baserat på stängningskursen på Nasdaq Stockholm för Logisteas stam A aktie om 13,70 kronor respektive för Logisteas stam B aktie om 13,96 kronor per den 14 juni 2024. Det slutliga vederlaget kommer att vara baserat på aktiekurserna i samband med tillträdet. Eftersom tillträdet skedde samma datum som Prospektet avges har proformaredovisningen av praktiska skäl inte hunnit uppdateras med det slutliga vederlaget utan baserats på ovan angivna antagande om vederlagets storlek.

I proformaredovisningen har antagits att Transaktionen redovisas som ett rörelseförvärv där Logistea ses som redovisningsmässig förvärvare av KMC. Bedömningen baseras bland annat på att aktieägarna i Logistea innehar majoriteten av aktiekapitalet och rösterna i den nya koncernen efter Transaktionens genomförande.

GRUNDER FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

Uppställningsformer

Då de förvärvade bolagen har olika uppställningsform för sina resultat- och balansräkningar har, med anledning av denna proformaredovisning, uppställningsformerna i de förvärvade bolagens finansiella rapporter justerats för att överensstämma med Logisteas uppställningsformer, i den utsträckning det varit möjligt.

Redovisningsprinciper

Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Logisteas redovisningsprinciper vilket utgör International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom de antagits av EU. Dessa principer beskrivs i Logisteas årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Vid upprättandet av proformaredovisningen har en analys gjorts kring skillnader mellan Logisteas

redovisningsprinciper samt de olika förvärvsobjektens tillämpade redovisningsprinciper. De skillnader som noterats är principer för redovisning kring förvaltningsfastigheter där vissa av förvärven redovisat dessa till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och nedskrivningar. I övrigt har inga skillnader i redovisningsprinciper identifierats.

Samtliga förvärv som har genomförts och ingår i proformeringen förutom förvärvet av KMC har utgjorts av tillgångsförvärv, det vill säga att den huvudsakliga underliggande tillgången som förvärvats är tillgången – byggnaden och marken. Förvärvet av KMC har klassificerats som ett rörelseförvärv.

Valutakurseffekter

KMC:s finansiella rapporter är upprättade i NOK och har räknats om till SEK baserat på Riksbankens valutakurser. För poster i resultaträkningen används genomsnittskursen för 2023 som uppgår till 1,0007 NOK/SEK, och för poster i balansräkningen används balansdagskursen per den 31 december 2023 som uppgår till 0,9872 NOK/SEK.

Preliminära och slutliga förvärvsanalyser

I proformaredovisningen har vederlaget för förvärvet av KMC, i enlighet med vad som anges under avsnittet ”-Antaganden och bedömningar” ovan, beräknats till cirka 3 218 mkr baserat på stängningskursen den 14 juni 2024 på Nasdaq Stockholm för Logisteas stam A respektive stam B aktie. Det slutliga vederlaget kommer att vara baserat på aktiekurserna i samband med tillträdet.

Den preliminära förvärvsanalysen som används i proformaredovisningen är beräknad på nettotillgångar för KMC per den 31 december 2023. Skillnaden mellan vederlaget och de förvärvade nettotillgångarna redovisas som goodwill i proformaredovisningen. Den slutliga förvärvsanalysen kommer att baseras på verkligt värde på förvärvade tillgångar och skulder när Transaktionen genomförts och Logistea får tillgång till tillträdesbokslutet samt fullständig tillgång till information kring KMC för att kunna värdera KMC:s tillgångar och skulder utifrån hur de ser ut vid den faktiska förvärvstidpunkten. Den slutliga förvärvsanalysen kommer således avvika från den preliminära som används för proformaändamål.

Preliminär förvärvsanalys	
Antal aktier stam A	16 263 577
Aktiepris stam A, kronor	13,70
Marknadsvärde nya aktier stam A, mkr	222,8
Antal aktier stam B	214 551 706
Aktiepris stam B, kronor	13,96
Marknadsvärde nya aktier stam B, mkr	2 995,1
Totalt vederlag	3 218,0
Förvärvade nettotillgångar	2 747,0
Goodwill	470,9

Proformaresultaträkning

Proformaresultaträkningen tar utgångspunkt i Logisteas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Information för KMC är hämtad från interna oreviderade finansiella rapporter som baseras på de IFRS-principer som tillämpats av KMC Properties. Inför Transaktionen har en omstrukturering genomförts där vissa tillgångar, skulder och avtal överförts från KMC Properties till KMC. De interna finansiella rapporterna avser den verksamhet och de tillgångar som övergår till Logistea i samband med Transaktionen.

Information kring övriga förvärvade och avyttrade bolag har hämtats från respektive säljares interna oreviderade finansiella rapporter. Respektive förvärvat eller avyttrat bolag inkluderas separat i proformaredovisningen fram till respektive förvärvs- eller avyttringstidpunkt. Därefter inkluderas de förvärvade bolagen i Logisteas konsoliderade resultat- respektive balansräkning för perioden och de avyttrade bolagen exkluderas från Logisteas resultat- respektive balansräkning. Några av de förvärvade bolagen har inte tillämpat IFRS tidigare varvid en anpassning av dessa bolags redovisning har genomförts. För tiden efter respektive förvärv ingår bolagen i den konsoliderade resultaträkningen med de anpassningar som gjorts enligt IFRS.

Transaktionskostnader

I samband med förvärven har Logistea ådragit sig kostnader direkt hänförliga till transaktionerna avseende arvoden till finansiella, legala och andra rådgivare. Transaktionskostnader för Transaktionen och förvärven som genomförts under 2024 har uppkommit efter den 31 december 2023 och har i proformaredovisningen beaktats som en reduktion av eget kapital samt likvida medel med samma belopp. Ingen del av dessa kostnader bör belasta proformaresultaträkningen eftersom den är upprättad under antagandet att transaktionskostnaderna har belastat resultatet under perioden innan transaktionen genomfördes.

Kostnader som uppkommer i samband med Transaktionen

I samband med att Transaktionen fullföljs uppkommer det lagfartskostnader för fastigheter belägna i Tyskland och Nederländerna. Kostnaderna uppgår till -62,4 mkr och belastar fastighetskostnaderna i resultaträkningen.

Hyresintäkter

De proformajusteringar som har utförts avseende hyresintäkter för perioden innan förvärvet avseende de bolag som är tillträdde respektive frånträdde under år 2023 uppgår totalt till 24,9 mkr. Information har hämtats från finansiella rapporter. Hyresavtalen utgörs normalt av så kallade triple net-avtal.

Hyresintäkter avseende förvärven som tillträdde under 2024 har justerats med 64,4 mkr och avseende förvärvet av KMC i juli 2024 har hyresintäkter justerats med 409,7 mkr. Samtliga justeringsposter för hyresintäkter utgår från ovan beskrivna finansiella rapporter.

Totalt uppgår justeringar för hyresintäkter till 499 mkr.

Fastighetskostnader

Proformajusteringar avseende fastighetskostnader för perioden innan förvärvet avseende de bolag som är tillträdde och frånträdde under år 2023 uppgår totalt till -8,5 mkr. Information har hämtats från finansiella rapporter.

Fastighetskostnader avseende förvärven som tillträdde under 2024 har justerats med -39,7 mkr och avseende förvärvet av KMC i juli 2024 har fastighetskostnader justerats med -67,4 mkr. Samtliga justeringsposter för fastighetskostnader utgår från erhållna finansiella rapporter.

Totalt uppgår justeringar enligt ovan för fastighetskostnader till -115,6 mkr. Utöver detta justeras även för avskrivningar på raden fastighetskostnader, se avsnittet ”-Avskrivningar” nedan.

Central administration

Central administration summeras till den totala kostnaden för central administration som redovisats av Logistea samt KMC.

För övriga förvärv under 2023 och 2024 har återläggningar genomförts avseende kostnader för central administration då bedömningen är att nuvarande organisation inte påverkats i väsentlighet av respektive förvärv.

Den totala justerade kostnaden för central administration uppgår till -47,5 mkr.

Finansnetto

Finansiella kostnader för förvärv som genomförts under 2023 samt avtalade förvärv under 2023, har beräknats som om förvärven genomfördes den 1 januari 2023. Då räntenivån har fluktuerat under 2023 har räntekostnaderna baserats på den faktiska marginalen som avtalats i respektive låneavtal och adderats med den faktiska Stibor vid varje kvartal.

För de bolag som är tillträdde och frånträdde under år 2023 uppgår justeringen av räntekostnader till -8,6 mkr. Finansnetto avseende förvärven som tillträdde under 2024 har justerats med -20,9 mkr och avseende förvärvet av KMC i juli 2024 har finansnetto justerats med -199,9 mkr.

Totalt har detta inneburit en justering av räntekostnaderna med -229,4 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 2023.

Avskrivningar

De förvärvade svenska bolagens redovisning är upprättad enligt antingen RFR2 eller K2 vilket innebär att avskrivningar avseende byggnader redovisats i resultaträkningen. KMC:s redovisning är upprättad enligt IFRS vilket innebär att inga avskrivningar avseende förvaltningsfastigheter är redovisade i resultaträkningen vilket är förenligt med Logisteas redovisningsprinciper. Vid proformeringen av de förvärvade svenska bolagens redovisning till IFRS har avskrivningar

avseende byggnad återlagts med totalt 25,4 mkr. Utav 25,4 mkr avser 5,0 mkr de bolag som är förvärvade och frånträdde under år 2023 och 20,4 mkr avser förvärvade fastigheter under första halvåret 2024. Justeringar för avskrivningar är presenterad på raden fastighetskostnader.

Värdeförändringar fastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i förvärvade bolag till historiska anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Förvaltningsfastigheter har i enlighet med Logistecas principer redovisats till verkligt värde. Förvärv som är genomförda under 2024 redovisas som en del av förvärvsrelaterade justeringar i proformabalansräkningen, vilket överensstämmer med anskaffningsvärdet vid förvärvet av bolaget. Ingen proformajustering har gjorts i proformaresultaträkningen avseende värdeförändringar. Avskrivningar på förvaltningsfastigheter som gjorts i respektive bolag har återlagts som en proformajustering i proformaresultaträkningen.

Skatt

Skatteeffekt har beaktats i de fall proformajusteringar bedömts vara skattemässigt avdragsgilla eller skattepliktiga. Skatt på genomförda proformajusteringar har beräknats med en skattesats om 20,6 procent för svenska bolag och aktuell skattenivå i år 2023 för respektive land övriga bolag är registrerade i. Totalt har det inneburit en justering av skatt med -35,4 mkr. Justering avseende aktuell skatt uppgår till -22,1 mkr och justering avseende uppskjuten skatt uppgår till -13,4 mkr, vilken bedöms vara av engångskaraktär.

Proformabalansräkning

Proformabalansräkningen tar utgångspunkt i Logistecas årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Information kring förvärvade och avyttrade bolag har hämtats från respektive säljares finansiella rapporter.

Justering för förvärvade och frånträdde fastighetsbolag under 2023

De två bolagsförvärv som Logistea genomfört under 2023, vilka framgår av nedan tabell, justeras så att resultaträkningen redovisar resultatet som om Logistea tillträtt bolagen den 1 januari 2023. Respektive dotterbolags resultaträkning är hämtad från interna finansiella rapporter.

Under 2023 har Logistea frånträtt två bolag, Logistea Tråget 3 AB samt Logistea Duvehed 2:51 AB. I resultaträkningen justeras resultatet från fastighetsbolaget bort i sin helhet.

Fastighetsägande bolag som tillträtts under 2023	Tillträdesdatum
Logistea Fastigheter Lexby AB	2023-01-31
Logistea Kalmar Sigillet 1 AB	2023-12-20

Justering för tillträdde fastighetsbolag under 2024

Under perioden 1 januari – 11 juli 2024 har Logistea förvärvat totalt 71 fastigheter, vilka framgår av nedan tabell. Bolagen räknas in i proformaräkningen som om att de förvärvades den 1 januari 2023 och ägdes på balansdagen den 31 december 2023. Balansräkningarna per den 31 december 2023, för fastighetsbolagen som förvärvas, konsolideras in i proformaräkningen. Bolagens resultat- och balansräkning är hämtade från bolagens interna finansiella rapporter.

Fastighetsägande bolag som tillträtts under 2024	Tillträdesdatum	Antal fastigheter
Logistea Nybro Skiffen 2 AB	2024-01-30	1
Logistea Busterud 1:161 AB	2024-01-30	1
Logistea Främby 1:33 KB	2024-03-22	1
Evolv Åmål AB	2024-06-04	1
KMC	2024-07-11	72

Justering för ej tillträdde men ingångna avtal om fastighetsbolag

Den 3 maj 2024 tecknade Logistea bindande avtal att förvärva HS Vattnet 1 AB, med fastigheten Borås Vattnet 1. Fastigheten är under uppförande och beräknas vara färdigställd vid årsskiftet 2024/2025. Då bolaget inte har någon finansiell historik har förvärvet inte inkluderats i proformaredovisningen.

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 tillträde. Inga proformajusteringar har beaktats avseende synergieffekter eller integrationskostnader om inget annat anges.

PROFORMARESLUTATRÄKNING

	Förvärv KMC Properties Holdco AS tillträde 11 juli 2024		Tillträdda förvärv och avyttringar under år 2023				Övriga tillträdda förvärv under 2024				
	Reviderad Logistea- koncern IFRS	Oreviderade KMC Properties	Oreviderade Proformajusterin- gar	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 2023	1 jan - 31 dec 2023	1 jan - 31 dec 2023	1 jan - tillträdes- /frånträdesdag	1 jan - tillträdes- /frånträdesdag	1 jan - tillträdes- /frånträdesdag	1 jan - 31 dec 2023	1 jan - 31 dec 2023	1 jan - 31 dec 2023	1 jan - 31 dec 2023	1 jan - 31 dec 2023
Mkr			Not 1		Not 2, 4	Not 3, 4	(delsumma)		Not 2, 4	Not 3, 4	
Hyresintäkter	371,0	409,7		24,9			805,6	64,4			870,0
Fastighetskostnader	-95,1	-5,0	-62,4	-8,5		5,0	-166,0	-39,7		20,4	-185,3
Driftnetto	275,9	404,7	-62,4	16,4	0,0	5,0	639,6	24,7	0,0	20,4	684,7
Central administration	-36,1	-46,9		-0,1			-83,1	-0,5			-83,6
Finansnetto	-133,3	-199,9		-10,4	1,8		-341,7	-16,2	-4,7		-362,6
Förvaltningsresultat	106,5	157,9	-62,4	6,0	1,8	5,0	214,8	7,9	-4,7	20,4	238,5
Värdeförändring fastigheter	-62,5	-117,5					-180,0				-180,0
Värdeförändring derivat	-36,0	-83,4					-119,4				-119,4
Resultat före skatt	8,0	-42,9	-62,4	6,0	1,8	5,0	-84,5	7,9	-4,7	20,4	-60,9
Aktuell skatt	-9,4	-20,1		-1,1	-0,4		-31,0	-1,4	1,0		-31,5
Uppskjuten skatt	-6,6	-8,1		0,0		-1,0	-15,7	0,0		-4,2	-19,9
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	-8,0	-71,2	-62,4	4,9	1,4	3,9	-131,3	6,5	-3,7	16,2	-112,3
Periodens resultat från utdelad verksamhet	-1,2	-0,1					-1,3				-1,3
Periodens resultat	-9,2	-71,3	-62,4	4,9	1,4	3,9	-132,6	6,5	-3,7	16,2	-113,6
Valutaomräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		76,7					76,7				76,7
Periodens totalresultat	-9,2	5,4	-62,4	4,9	1,4	3,9	-55,8	6,5	-3,7	16,2	-36,9

Noter

1. Oreviderade proformajusteringar KMC

Kostnader som aktualiseras i samband med Transaktionen med KMC Properties är lagfartskostnader för fastigheter belägna i Nederländerna och Tyskland uppgående till maximalt 5,6 miljoner EUR. Räknat på valutakursen EUR/SEK på 11,139 per den 31 december 2023 uppgår justeringen till 62,4 mkr.

2. Finansnetto

Finansiella kostnader har beräknats som om förvärven genomförts den 1 januari 2023. Räntekostnaderna har baserats på det upplånade kapital som skapades på tillträdesdagen multiplicerat med långgivarens faktiska ränta vid varje kvartal. Totalt har detta inneburit en justering av räntekostnaderna för Logistea om -229,4 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 2023. De nya räntekostnaderna bedöms ha en kontinuerlig inverkan på bolagen, men räntenivåer kan variera över tid.

3. Avskrivningar

De förvärvade bolagens redovisning är normalt upprättad enligt antingen RFR2 eller K2 innebärande att avskrivningar redovisas i resultaträkningen. Vid konvertering av de förvärvade bolagens redovisning till IFRS, har avskrivningar avseende byggnader motsvarande 25,4 mkr återlagts. Justeringen bedöms vara av engångskaraktär. KMC:s redovisning är upprättade enligt IFRS därav ingen återläggning för avskrivning avseende KMC.

4. Skatt

Skatt på genomförda proformajusteringar har beräknats om 20,6 procent för svenska bolag och aktuell skattenivå i år 2023 för respektive land övriga bolag är registrerade i. Totalt har det inneburit en justering av skatt med -35,4 mkr. Justering avseende aktuell skatt uppgår till -22,1 mkr och justering avseende uppskjuten skatt uppgår till -13,4 mkr. I de fall en proformajustering avser en transaktion som inte är skattepliktig eller skattemässigt avdragsgill görs ingen proformajustering för skatt.

PROFORMABALANSRÄKNING

Förvärv av KMC Properties Holdco AS tillträde 11 juli 2024

Övriga tillträdde förvärv under 2024

	Reviderad Logistea- koncern IFRS 31 dec 2023	Oreviderad KMC Properties 31 dec 2023	Oreviderad Proforma- justeringar Not 1	Oreviderad Aktieemission Not 2	Oreviderad Ingångna avtal med tillträde H1 år 2024	Oreviderad Proforma- justeringar Not 3	Oreviderad upplåning Not 4	Oreviderad Aktieemission Not 5	Oreviderad Proforma IFRS 31 dec 2023
Mkr									
TILLGÅNGAR									
Anläggningstillgångar									
Immateriella anläggningstillgångar	0,8		1 069,2						1 070,0
Förvaltningsfastigheter	5 385,5	6 074,0			347,4	301,4			12 108,3
Nyttjanderättstillgångar	9,8	22,7							32,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	4,3	12,0							16,3
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0,7								0,7
Derivat	6,3	147,3							153,7
Uppskjutna skattefordringar	2,2								2,2
Summa anläggningstillgångar	5 409,6	6 256,0	1 069,2	0,0	347,4	301,4	0,0	0,0	13 383,6
Omsättningstillgångar									
Kortfristiga fordringar	79,3	28,3			401,5	-396,7			112,5
Likvida medel	28,9	259,7	-16,0		8,9	-558,6	377,3		100,2
Summa omsättningstillgångar	108,2	288,0	-16,0	0,0	410,4	-955,3	377,3	0,0	212,7
SUMMA TILLGÅNGAR	5 517,8	6 544,0	1 053,2	0,0	757,7	-653,8	377,3	0,0	13 596,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER									
Aktiekapital	109,0	77,8	-77,8	115,4	173,9	-173,9		2,8	227,2
Överkursfond/övrigt tillskjutet kapital	2 070,7	1 894,2	-1 894,2	3 102,5	0,0			76,4	5 249,6
Valutaomräkningsdifferens		95,2	-95,2						0,0
Balanserat resultat	513,3	679,8	-695,8		19,1	-19,1			497,3
Periodens resultat	-9,2				1,2	-1,2			-9,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 683,8	2 747,0	-2 763,0	3 218,0	194,2	-194,2	0,0	79,2	5 965,0
Uppskjuten skatt	193,9	146,4	598,3		1,3	-1,1			938,8
Långfristiga skulder	1 478,8	3 164,8			537,7	-537,7	377,3		5 020,9
Kortfristiga skulder	1 161,2	485,8	3 218,0	-3 218,0	24,5	79,2		-79,2	1 671,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 517,8	6 544,0	1 053,2	0,0	757,7	-653,8	377,3	0,0	13 596,3

Noter

1. Konsolidering av KMC

Konsolideringen baseras på en estimerad balansräkning för den förvärvade koncernen per den 31 december 2023. Balansräkningen baseras på KMC Properties reviderade årsredovisning per samma datum med avdrag för balansposter som inte följer med i Transaktionen. Avdragen består av uppskjuten skattefordran samt likvida medel.

Då förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv skapas en total goodwill om 1 069,2 mkr, varav 598,3 mkr avser uppskjuten skatt på temporära skillnader och övriga 470,9 mkr avser goodwill för övervärdet i den preliminära förvärvsanalysen. Förvärvskostnader kopplade till Transaktionen estimerade till 16 mkr är reducerade från likvida medel och eget kapital.

2. Emission i samband med förvärv

Kolumnen visualiserar effekter i eget kapital av nyemissionen av vederlagsaktierna i Logistea till säljaren KMC Properties. Kvotvärdet per aktie är 0,5 kr. Mer information om emissionen finns under rubriken "*Preliminära och slutliga förvärvsanalyser*" i detta avsnitt.

3. Oreviderade proformajusteringar

Den oreviderade proformajusteringen avseende de fyra bolag vilka är tillträdde under 2024 består av skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärde för fastigheterna om 301,4 mkr, totalt uppgår anskaffningsvärdet för fastigheterna till 648,8 mkr. Erlagd likvid i samband med förvärven uppgår till 558,6 mkr och de långfristiga skulderna, som refinansieras i nästa kolumn uppgår till 377,3 mkr.

4. Oreviderad upplåning

Samtliga tillträdde förvärv år 2024 refinansierades med en total räntebärande kreditskuld om 377,3 mkr.

5. Oreviderad aktieemission

I samband med förvärvet av Evolv Åmål AB emitterades aktier i syfte att kvitta den säljarrevers som upprättades på tillträdesdagen, 4 juni 2024. Totalt emissionsbeloppet som påverkade det egna kapitalet samt kortfristiga skulder motsvarar 79,2 mkr.

Proformaresultaträkning för räkenskapsåret 2023

44

Logistea Tråget 3 AB	K2	2023-04-28	Förvärvsjusteringar 2023-01-01 - 2023-04-28	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,1	0,0
			2, 4 Just avs finansiella poster			0,0			0,0			0,0			0,0		0,0	
			3, 4 IFRS-justeringar			0,0			0,0			0,0			0,0		0,0	
			Summa:	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,1	0,0
Logistea Duvedhed 2:51 AB	K2	2023-04-28	Förvärvsjusteringar 2023-01-01 - 2023-04-28	0,0	0,0	0,0	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, 4 Just avs finansiella poster			0,0			0,0			0,0			0,0		0,0	
			3, 4 IFRS-justeringar			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	0,0	0,0	0,0
Oreviderade avyttringar K2. Finansiell information till grund för Förvärvsjusteringar.			Förvärvsjusteringar	-0,1	0,0	-0,1	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, 4 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	0,0	0,0	0,0
			3, 4 IFRS-justeringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
			Summa:	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

GENOMFÖRDA TRANSAKTIONER MED TILLTRÄDE UNDER H1 ÅR 2024

Logistea Nybro Skiffen 2 AB	K2	2024-01-30	Förvärvsjusteringar 2023-01-01 - 2023-12-31	9,9	-5,1	4,8	0,0	-5,1	-0,3	0,0	0,0	-0,3	0,0	0,0	-0,3	0,0	-0,3	0,0
			2, 4 Just avs finansiella poster			0,0		1,3	1,3			1,3	-0,3		1,0		1,0	
			3, 4 IFRS-justeringar			4,6		4,6	4,6			4,6	-1,0		3,7		3,7	
			Summa:	9,9	-0,5	9,4	0,0	-3,8	5,6	0,0	0,0	5,6	-0,3	-1,0	4,4	0,0	4,4	0,0
Logistea Busterud 1:161 AB	K2	2024-01-30	Förvärvsjusteringar 2023-01-01 - 2023-12-31	3,8	-2,2	1,6	0,0	-2,2	-0,6	0,0	0,0	-0,6	0,0	0,0	-0,6	0,0	-0,6	0,0
			2, 4 Just avs finansiella poster			0,0		0,4	0,4			0,4	-0,1		0,3		0,3	
			3, 4 IFRS-justeringar			1,9		1,9	1,9			1,9	-0,4		1,5		1,5	
			Summa:	3,8	-0,2	3,5	0,0	-1,7	1,8	0,0	0,0	1,8	-0,1	-0,4	1,3	0,0	1,3	0,0
Logistea Främby 1:33 KB	K2	2024-03-22	Förvärvsjusteringar 2023-01-01 - 2023-12-31	20,9	-3,9	17,0	-0,2	-0,1	16,7	0,0	0,0	16,7	-0,5	0,0	16,2	0,0	16,2	0,0
			2, 4 Just avs finansiella poster			0,0		-9,6	-9,6			-9,6	2,0		-7,7		-7,7	
			3, 4 IFRS-justeringar			1,3		1,3	1,3			1,3	-0,3		1,0		1,0	
			Summa:	20,9	-2,6	18,3	-0,2	-9,7	8,4	0,0	0,0	8,4	1,5	-0,3	9,6	0,0	9,6	0,0
Evolv Amål AB	RFR2	2024-06-04	Förvärvsjusteringar 2023-01-01 - 2023-12-31	29,8	-28,5	1,3	-0,3	-8,9	-7,9	0,0	0,0	-7,9	-1,0	0,0	-8,9	0,0	-8,9	0,0
			2, 4 Just avs finansiella poster			0,0		3,2	3,2			3,2	-0,7		2,6		2,6	
			3, 4 IFRS-justeringar			12,6		12,6	12,6			12,6	-2,6		10,0		10,0	
			Summa:	29,8	-15,9	13,9	-0,3	-5,7	7,9	0,0	0,0	7,9	-1,6	-2,6	3,7	0,0	3,7	0,0
Oreviderade avtalade förvärv K2/RFR2 Finansiell information till grund för Förvärvsjusteringar.			Förvärvsjusteringar	64,4	-39,7	24,7	-0,5	-16,2	7,9	0,0	0,0	7,9	-1,4	0,0	6,5	0,0	6,5	0,0
			2, 4 Just avs finansiella poster	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,7	-4,7	0,0	0,0	-4,7	1,0	0,0	-3,7	0,0	-3,7	0,0
			3, 4 IFRS-justeringar	0,0	20,4	20,4	0,0	0,0	20,4	0,0	0,0	20,4	0,0	-4,2	16,2	0,0	16,2	0,0
			Summa:	64,4	-19,2	45,1	-0,5	-20,9	23,6	0,0	0,0	23,6	-0,5	-4,2	19,0	0,0	19,0	0,0

KONCERNEN OREVIDERAD PROFORMA	IFRS	2023-01-01 - 2023-12-31	870,0	-185,3	684,7	-83,6	-362,6	238,5	-180,0	-119,4	-60,9	-31,5	-19,9	-112,3	-1,3	-113,6	76,7	-36,9
-------------------------------	------	-------------------------	-------	--------	-------	-------	--------	-------	--------	--------	-------	-------	-------	--------	------	--------	------	-------

Proformabalansräkning för räkenskapsåret 2023

Bolag	K2/RFR2	Tillträde	Not	Immateriella anläggnings- tillgångar	Förvaltnings- fastigheter	Nyttjanderätts- tillgångar	Övriga materiella anläggnings- tillgångar	Övriga finansiella anläggnings- tillgångar	Derivat	Uppskjutna skatte- fordringar	Summa anläggnings- tillgångar	Kortfristiga fordringar	Likvida medel	Summa omsättningstillgån- gar	SUMMA TILLGÅNGAR	
KONCERNEN					0,8	5 385,5	9,8	4,3	0,7	6,3	2,2	5 409,6	79,3	28,9	108,2	5 517,8
AVTALADE FÖRVARV UNDER ÅR 2024 MED TILLTRÄDE 11 JULI 2024																
KMC Properties Holdco AS	IFRS	2024-07-11		Balansräkning 2023-12-31	0,0	6 074,0	22,7	12,0	0,0	147,3	0,0	6 256,0	28,3	259,7	288,0	6 544,0
			1	Oreviderad Proformajusteringar	1 069,2							1 069,2		-16,0	-16,0	1 053,2
			2	Oreviderad Aktieemission									0,0		0,0	0,0
			Summa:	1 069,2	6 074,0	22,7	12,0	0,0	147,3	0,0	7 325,3	28,3	243,7	272,0	7 597,3	
GENOMFÖRDA TRANSAKTIONER MED TILLTRÄDE UNDER H1 ÅR 2024																
Logistea Nybro Skiffem 2 AB	K2	2024-01-30		Balansräkning 2023-12-31		104,9					104,9	4,0	1,0	4,9	109,8	
			3	Oreviderad Proformajusteringar		30,1					30,1	-3,6	-132,8	-136,4	-106,3	
			4	Oreviderad upplåning							0,0		70,9	70,9	70,9	
			5	Oreviderad Aktieemission							0,0			0,0	0,0	
			Summa:	0,0	135,0	0,0	0,0	0,0	0,0	135,0	0,4	-60,9	-60,5	74,5		
Logistea Busterud 1:161 AB	K2	2024-01-30		Balansräkning 2023-12-31		42,0					42,0	9,6	0,7	10,3	52,3	
			3	Oreviderad Proformajusteringar		11,8					11,8	-8,9	-54,5	-63,4	-51,6	
			4	Oreviderad upplåning							0,0		32,5	32,5	32,5	
			5	Oreviderad Aktieemission							0,0			0,0	0,0	
			Summa:	0,0	53,8	0,0	0,0	0,0	0,0	53,8	0,6	-21,3	-20,7	33,1		
Logistea Främby 1:33 KB	K2	2024-03-22		Balansräkning 2023-12-31		50,3					50,3	332,5	7,2	339,6	389,9	
			3	Oreviderad Proformajusteringar		224,7					224,7	-328,8	-272,5	-601,3	-376,6	
			4	Oreviderad upplåning							0,0		168,0	168,0	168,0	
			5	Oreviderad Aktieemission							0,0			0,0	0,0	
			Summa:	0,0	275,0	0,0	0,0	0,0	0,0	275,0	3,6	-97,3	-93,7	181,3		
Evolv Åmål AB	RFR2	2024-06-04		Balansräkning 2023-12-31		150,3					150,3	55,5	0,0	55,5	205,8	
			4	Oreviderad Proformajusteringar		34,7					34,7	-55,3	-98,8	-154,1	-119,4	
			5	Oreviderad upplåning							0,0		105,9	105,9	105,9	
			6	Oreviderad Aktieemission							0,0			0,0	0,0	
			Summa:	0,0	185,0	0,0	0,0	0,0	0,0	185,0	0,2	7,1	7,3	192,3		
			Oreviderade avtalade förvärv K2/RFR2				Balansräkning 2023-12-31	0,0	347,4	0,0	0,0	0,0	0,0	347,4	401,5	8,9
Finansiell information till grund för				4	Oreviderad Proformajusteringar	0,0	301,4	0,0	0,0	0,0	0,0	301,4	-396,7	-558,6	-955,3	-653,8
Förvärvsjusteringar.				5	Oreviderad upplåning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	377,3	377,3	
				6	Oreviderad Aktieemission	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
				Summa:	0,0	648,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	648,8	4,8	-172,4	-167,6	481,2
KONCERNEN OREVIDERAD PROFORMA																
IFRS				1 070,0	12 108,3	32,4	16,3	0,7	153,7	2,2	13 383,6	112,5	100,2	212,7	13 596,3	

Bolag	K2/RFR2	Tillträde	Not	Aktiekapital	Överkursfond/ övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräknings- differens	Balanserat resultat	Periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolaget s aktieägare	Uppskjuten skatt	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	
KONCERNEN				109,0	2 070,7	0,0	513,3	-9,2	2 683,8	193,9	1 478,8	1 161,2	5 517,8	
AVTALADE FÖRVARV UNDER ÅR 2024 MED TILLTRÄDE 11 JULI 2024														
KMC Properties Holdco AS	IFRS	2024-07-11		Balansräkning 2023-12-31	77,8	1 894,2	95,2	679,8	2 747,0	146,4	3 164,8	485,8	6 544,0	
			1	Oreviderad Proformajusteringar	-77,8	-1 894,2	-95,2	-695,8	-2 763,0	598,3		3 218,0	1 053,2	
			2	Oreviderad Aktieemission	115,4	3 102,5			3 218,0			-3 218,0	0,0	
				Summa:	115,4	3 102,5	0,0	-16,0	3 202,0	744,7	3 164,8	485,8	7 597,3	
GENOMFÖRDA TRANSAKTIONER MED TILLTRÄDE UNDER H1 ÅR 2024														
Logistea Nybro Skiffern 2 AB	K2	2024-01-30		Balansräkning 2023-12-31	0,1		8,2	-3,1	5,2	0,2	101,1	3,4	109,8	
			3	Oreviderad Proformajusteringar	-0,1		-8,2	3,1	-5,2		-101,1		-106,3	
			4	Oreviderad upplåning					0,0		70,9		70,9	
			5	Oreviderad Aktieemission					0,0				0,0	
				Summa:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	70,9	3,4	74,5	
Logistea Busterud 1:161 AB	K2	2024-01-30		Balansräkning 2023-12-31	0,1		1,4	-1,3	0,1		51,5	0,7	52,3	
			3	Oreviderad Proformajusteringar	-0,1		-1,4	1,3	-0,1		-51,5		-51,6	
			4	Oreviderad upplåning					0,0		32,5		32,5	
			5	Oreviderad Aktieemission					0,0				0,0	
				Summa:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	32,5	0,7	33,1	
Logistea Främby 1:33 KB	K2	2024-03-22		Balansräkning 2023-12-31	173,8		0,0	14,7	188,5		188,1	13,3	389,9	
			3	Oreviderad Proformajusteringar	-173,8		0,0	-14,7	-188,5		-188,1		-376,6	
			4	Oreviderad upplåning					0,0		168,0		168,0	
			5	Oreviderad Aktieemission					0,0				0,0	
				Summa:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	168,0	13,3	181,3	
Evolv Åmål AB	RFR2	2024-06-04		Balansräkning 2023-12-31	0,0		9,4	-9,0	0,4	1,1	197,1	7,2	205,8	
			4	Oreviderad Proformajusteringar	0,0		-9,4	9,0	-0,4	-1,1	-197,1	79,2	-119,4	
			5	Oreviderad upplåning					0,0		105,9		105,9	
			6	Oreviderad Aktieemission	2,8	76,4			79,2			-79,2	0,0	
				Summa:	2,8	76,4	0,0	0,0	0,0	79,2	0,0	105,9	7,2	192,3
Oreviderade avtalade förvärv K2/RFR2				Balansräkning 2023-12-31	173,9	0,0	0,0	19,1	1,2	194,2	1,3	537,7	24,5	757,7
Finansiell information till grund för				4 Oreviderad Proformajusteringar	-173,9	0,0	0,0	-19,1	-1,2	-194,2	-1,1	-537,7	79,2	-653,8
Förvärvsjusteringar.				5 Oreviderad upplåning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	377,3	0,0	377,3
				6 Oreviderad Aktieemission	2,8	76,4	0,0	0,0	0,0	79,2	0,0	0,0	-79,2	0,0
				Summa:	2,8	76,4	0,0	0,0	0,0	79,2	0,2	377,3	24,5	481,2
KONCERNEN OREVIDERAD PROFORMA				IFRS	227,2	5 249,6	0,0	497,3	5 965,0	938,8	5 020,9	1 671,5	13 596,3	

OBEROENDE REVISORS BESTYRKANDERAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNINGEN

Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

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

Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Logistea AB (publ) ("Bolaget"). Den finansiella proformainformationen består av proformabalansräkningen per 31 december 2023, proformaresultaträkningen för perioden fram till den 31 december 2023 och tillhörande noter som återfinns på sidorna 40-47 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 35-39 i prospektet.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av förvärvet av KMC Properties Holdco AS ("KMC") på Bolagets finansiella ställning per 31 december 2023 och dess finansiella resultat för perioden fram till 31 december 2023 som om förvärvet hade ägt rum den 31 december 2023 respektive 1 januari 2023. Som del av processen har information om Bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från Bolagets finansiella rapporter för den period som slutade 31 december 2023, om vilka en revisors rapport har publicerats. Vidare har information om KMCs finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från KMCs interna oreviderade finansiella rapporter för den period som slutade 31 december 2023, om vilka ingen revisors rapport eller rapport om översiktlig granskning har publicerats. Information om förvärvade och avyttrade bolags finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från respektive säljares interna finansiella rapporter om vilka ingen revisors rapport eller rapport om översiktlig granskning har publicerats.

Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

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

Vårt oberoende och vår kvalitetsstyrning

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

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, 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 för händelsen eller transaktionen per 1 januari 2023 respektive 31 december 2023 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 sidorna 35-47 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Stockholm den 11 juli 2024

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

STYRELSEN

Enligt Logisteas bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter utan suppleanter, valda av aktieägarna på bolagsstämman. Per dagen för Prospektet består styrelsen av sex styrelseledamöter som valdes vid årsstämman den 3 maj 2024. Vid extra bolagsstämma den 9 juli 2024 valdes en ny styrelse för tiden intill slutet av årsstämman 2025, villkorat av (i) att Transaktionen fullföljs och (ii) att Logistea har offentliggjort delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2024, vilket beräknas ske den 12 juli 2024. Den 12 juli 2024, när det sista villkoret är uppfyllt, kommer Logisteas styrelse således att bestå av sju styrelseledamöter valda för tiden till slutet av årsstämman 2025. I presentationen nedan anges information både om de befintliga styrelseledamöterna och de som kommer att tillträda sina styrelseuppdrag den 12 juli 2024.

Tabellen nedan visar styrelseledamöterna, deras befattning, när de valdes första gången samt huruvida de anses oberoende dels i förhållande till Bolaget, dels i förhållande till Bolagets större aktieägare. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, med postadress Box 5089, 102 42 Stockholm, Sverige. Bolaget kan nås via telefonnummer +46 (0)8 52 22 85 00.

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen	Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare
Patrik Tillman	Ordförande	2004	Ja	Ja
Erik Dansbo	Ledamot	2023	Ja	Nej
Jonas Grandér	Ledamot	2023	Ja	Nej
Anneli Lindblom	Ledamot	2022	Ja	Ja
Bjørnar André Ulstein	Tillträdande vice ordförande	2024	Nej	Nej
Mia Arnhult	Tillträdande ledamot	2024	Ja	Nej
Karl-Erik Bekken	Tillträdande ledamot	2024	Nej	Nej
Maria Björkling	Avgående ledamot	2024	Ja	Ja
Stefan Hansson	Avgående 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: 76 834 stam A aktier och 6 028 191 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 väsentliga uppdrag/befattningar utanför Logistea: VD och styrelseledamot i Lenner & Partners Corporate Finance, styrelseordförande i PFG Group AB och Kanholmsfjärdens Marina Holding AB, styrelseledamot i Kloster Invest AB, Stocksund Financial Services AB och Kattvik Financial Services Aktiebolag, samt styrelsesuppleant i Aktiebolaget Kunzit och Lenner Corporate Finance Holding Aktiebolag.

Tidigare väsentliga uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren): Styrelseordförande i BD Global Community, styrelseledamot i M2 Asset Management AB och KlaraBo Håbo AB, samt flera styrelseuppdrag inom Klostergruppen.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.

Erik Dansbo

(född 1980)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2023.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 4 346 862 stam A aktier och 43 573 885 stam B aktier via närståendeinnehav genom Slättö Förvaltning AB.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

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

Andra pågående väsentliga uppdrag/befattningar utanför Logistea: Investeringschef och partner på Slättö Förvaltning, samt styrelseordförande och styrelseledamot i bolag inom Slättö-sfären och andra intressebolag till Slättö-sfären.

Tidigare väsentliga uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren): Uppdrag som styrelseordförande och styrelseledamot i bolag inom Slättö-sfären och andra intressebolag till Slättö-sfären.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Jonas Grandér

(född 1967)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2023.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea:¹⁰ 2 183 464 stam A aktier och 26 290 568 stam B aktier via närståendeinnehav genom Laxfiskaren Fastigheter AB (vilket ägs av Nordika III Fastigheter AB).

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

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

Andra pågående väsentliga uppdrag/befattningar utanför Logistea: VD och styrelseordförande för Nordika Fastigheter AB, samt styrelseledamot i bolag inom samma sfär.

Tidigare väsentliga uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren): Styrelseledamot Neobo Fastigheter AB (publ).

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Anneli Lindblom

(född 1967)

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2022.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 1 688 stam A aktier och 21 680 stam B aktier.

Utbildning: Civilekonom från Frans Schartaus Handelsinstitut Stockholm.

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

Andra väsentliga pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: CFO på Pandox, styrelseuppdrag inom Pandox-koncernen, styrelseordförande i NoClds AB, styrelseledamot i Neobo Fastigheter AB (publ) och Haypp Group AB (publ).

Tidigare väsentliga uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren): Styrelseledamot i Hemfosa Fastigheter AB (publ) samt i flertalet bolag inom Cabonline-koncernen.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Bjørnar André Ulstein (tillträdande styrelseledamot och vice ordförande)

(född 1982)

¹⁰ Nordika innehar också 72 608 696 aktier i KMC Properties per dagen för Prospektet, vilka berättigar till en sammanlagd sakutdelning om 2 833 618 stam A aktier och 37 381 542 stam B aktier i Logistea (se vidare information om sakutdelningen under "Bakgrund och motiv").

Befattning: Tillträder uppdraget som styrelseledamot och vice ordförande den 12 juli 2024. Invald i styrelsen 2024.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: -.

Utbildning: Master of Science in Economics and Business Administration från NHH Norwegian School of Economics och Bachelor of Science in Economics and Business Administration från samma lärosäte.

Erfarenhet: Bjørnar André Ulstein var anställd på DNB från 2008 till 2021, där han arbetade som kreditanalytiker och som Senior Relationship Manager inom Corporate Banking. På DNB arbetade han med ett brett spektrum av företag från teknik, fastigheter och tillverkningsindustri till fisk- och skaldjursrelaterad verksamhet, men från 2016 uteslutande med det sistnämnda. Bjørnar André Ulstein började på BEWI Invest 2021 som Investment Director och är sedan januari 2022 VD för BEWI Invest.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: VD för BEWI Invest AS, styrelseordförande i Nextco III AS, Tindan AS och Frøya Invest AS, samt styrelseledamot i KMC Properties ASA, Marøy Viking AS, samt flera av BEWI Invests portföljbolag, däribland Sinkaberg AS och BEFORM Holding AS.

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

Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Mia Arnhult (tillträdande styrelseledamot)
(född 1969)

Befattning: Tillträder uppdraget som styrelseledamot den 12 juli 2024. Invald i styrelsen 2024.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea:¹¹ 2 148 683 stam A aktier och 30 108 675 stam B aktier via närståendeinnehav genom M2 Asset Management AB, M2 Capital Management AB och Arnia Holding AB.

Utbildning: Examen i företagsekonomi och handelsrätt från Lunds universitet.

Erfarenhet: Tidigare VD för M2 Asset Management. Tidigare revisor på Lindebergs Grant Thornton AB.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: Styrelseordförande i Devyser Diagnostics AB och Lidingöloppet Marknads AB. Styrelseledamot i KMC Properties ASA, M2 Asset Management AB, samt flera andra bolag inom M2-koncernen. VD för Arnhult Invest AB och Locellus AB.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren): Tidigare styrelseledamot i M2 Capital Management AB och flera andra bolag inom M2-koncernen, Bactiguard Holding AB och Suburban Properties Stockholm AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Karl-Erik Bekken (tillträdande styrelseledamot)
(född 1991)

Befattning: Tillträder uppdraget som styrelseledamot den 12 juli 2024. Invald i styrelsen 2024.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea:¹² -.

Utbildning: Ekonomi och administration från BI Business School.

Erfarenhet: Tidigare VD för BEWI Automotive AB, Business Developer på BEWI ASA, och Investeringsdirektör för BEWI Invest AS.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: VD för BEFORM samt styrelseledamot i BEWI Energy AS och Bekken Invest AS.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistea (senaste fem åren): Styrelseledamot i Delprodukt AS, GMW Venture AS och BEFORM AS.

Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

¹¹ M2 Asset Management innehar också 42 617 422 aktier i KMC Properties per dagen för Prospektet, vilka berättigar till en sammanlagd sakutdelning om 1 663 182 stam A aktier och 21 940 966 stam B aktier i Logistea (se vidare information om sakutdelningen under "Bakgrund och motiv").

¹² BEWI Invest AS, vilket är ett närstående bolag till Karl-Erik Bekken, innehar 151 020 955 aktier i KMC Properties per dagen för Prospektet, vilka berättigar till en sammanlagd sakutdelning om 5 893 725 stam A aktier och 77 750 966 stam B aktier i Logistea (se vidare information om sakutdelningen under "Bakgrund och motiv").

Maria Björkling (avgående styrelseledamot)
(född 1985)

Befattning: Styrelseledamot (avgår från uppdraget den 12 juli 2024). Invald i styrelsen 2024.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 18 stam A aktier och 186 stam B aktier.

Utbildning: Kandidatexamen företagsekonomi samt kurser inom hållbarhet såsom klimatberäkning, TCFD-rapportering med flera.

Erfarenhet: Ekonomichef Metrolit Byggnads AB och verksamhetscontroller inom Turebergskoncernen.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: Affärsutvecklare och hållbarhetsansvarig på Arwidsro Fastighets AB, styrelseordförande i Bostadsrättsföreningen Fruktträdgården 19, styrelseledamot i Mondo Redovisning AB och styrelsesuppleant i Maja Pernefeldt Sjukgymnastik + Träning AB samt Brukshälsan Sport i Fagersta AB.

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

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Stefan Hansson (avgående styrelseledamot)
(född 1973)

Befattning: Styrelseledamot (avgår från uppdraget den 12 juli 2024). Invald i styrelsen 2022.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 935 261 stam A aktier och 8 746 741 stam B aktier.

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

Erfarenhet: Tidigare bland annat styrelseledamot i Kollberg och Hansson Förvaltnings AB, styrelseledamot i Studor Projektutveckling samt medgrundare och VD i Ra Solar Energy AB.

Andra väsentliga pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: Styrelseordförande, styrelseledamot och styrelsesuppleant i flera bolag inom Hansson-Gruppen (bland annat Holdingaktiebolaget Knut Hansson), samt styrelseledamot i HanssonGruppen EBJ AB-koncernen och Ra Energy AB.

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

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Logisteas koncernledning består per dagen för Prospektet av nio 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	2021
Anders Nordvall	Vice VD och CIO	2021
Stig Wærnes	Interim COO och Integration Manager	2024
Philip Löfgren	CFO	2021
Ove Henriksen	Head of Accounting	2024
Christian Linge	IR och Head of Finance utanför Sverige	2024
Tobias Lövestedt	Head of Finance Sweden	2020
Frank Robert Hanshus	Interim Head of Property Management	2024
Michela Westin	General Counsel	2022

Niklas Zuckerman

(född 1976)

Befattning: VD sedan 2021.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 255 000 stam B aktier samt 1 045 000 teckningsoptioner av serie 2021/2025 och 242 934 teckningsoptioner av serie 2023/2026 som ger rätt att förvärva stam B aktier i Logistea.

Utbildning: Civilingenjör, KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

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

Andra väsentliga pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: -.

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

Anders Nordvall

(född 1972)

Befattning: Vice VD och transaktionschef sedan 2021.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 162 000 stam B aktier samt 1 045 000 teckningsoptioner av serie 2021/2025 och 242 934 teckningsoptioner av serie 2023/2026 som ger rätt att förvärva stam B aktier i Logistea

Utbildning: Civilingenjör, KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

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

Andra väsentliga pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: Styrelseledamot i Smålandsvist AB.

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

Stig Wærnes

(född 1968)

Befattning: Interim COO och Integration Manager sedan 2024.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: -.

Utbildning: Examen i revision och redovisning från NTNU Trondheim Business School och har även fullföljt olika kurser inom revision, redovisning och ledarskapsutveckling.

Erfarenhet: Tidigare erfarenhet från redovisning, rådgivning samt olika chefsroller och styrelseuppdrag. Har haft befattningen som regional managing partner och vice ordförande för BDO.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: VD på KMC Properties ASA och partner på BEWI Invest AS.

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

Philip Löfgren

(född 1990)

Befattning: CFO sedan 2021.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 1 658 stam A aktier och 916 592 stam B aktier samt 480 000 teckningsoptioner av serie 2021/2025 och 176 680 teckningsoptioner av serie 2023/2026 som ger rätt att förvärva stam B aktier i Logistea.

Utbildning: Kandidatexamen i företagsekonomi, Stockholms universitet.

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

Andra väsentliga pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: -.

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

Ove Henriksen

(född 1985)

Befattning: Head of Accounting sedan 2024.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea:¹³ -.

Utbildning: Masterexamen i finans från Norwegian University of Science and Technology (NTNU) och en master i redovisning och revision från Norwegian School of Economics (NHH).

Erfarenhet: Har tidigare haft befattningen CFO för Siva - Selskapet for industrivekst SF (The Industrial Development Corporation of Norway). Han är också statsauktoriserad revisor och har arbetat som manager på Deloitte.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: Chief Accounting Officer på KMC Properties ASA och styrelseordförande i Substrata AS.

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

Christian Linge

(född 1993)

Befattning: IR och Head of Finance utanför Sverige sedan 2024.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: -.

Utbildning: Master i finans och redovisning från Imperial Collage Business School, samt en Bachelor och Business Administration (BBA) från Norwegian Business School BI.

Erfarenhet: Har tidigare arbetat med fastighetsinvesteringar på Fredensborg samt med investment banking på Pareto Securities.

¹³ Substrata AS, vilket är ett närstående bolag till Ove Henriksen, innehar 9 630 aktier i KMC Properties per dagen för Prospektet, vilka berättigar till en sammanlagd sakutdelning om 376 stam A aktier och 4 958 stam B aktier i Logistea (se vidare information om sakutdelningen under "Bakgrund och motiv").

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: Tillförordnad CFO på KMC Properties ASA och styrelseledamot i Rennie Capital AS.

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

Tobias Lövestedt

(född 1989)

Befattning: Head of Finance i Sverige sedan 2021.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 750 000 stam B aktier samt 480 000 teckningsoptioner av serie 2021/2025 och 176 680 teckningsoptioner av serie 2023/2026 som ger rätt att förvärva stam B aktier i Logistea.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet och kandidatexamen i Fastighets och Finans från Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Erfarenhet: Tidigare arbetat på bland annat Jernhusen och Samhällsbyggnadsbolaget. Specialiserad på fastighetsutveckling och finansiering.

Andra väsentliga pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: -.

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

Frank Robert Hanshus

(född 1980)

Befattning: Interim Head of Property Management sedan 2024.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea:¹⁴ -.

Utbildning: Kurser i ekonomi, logistik och marknadsföring, ledarskap och personaladministration från Norwegian Business School BI, samt utbildning inom elteknik och certifiering av elhandel från teknisk högskola.

Erfarenhet: VD på olika byggföretag.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: Styrelseordförande i Front1 AS, Front Eiendom AS och Hano Eiendom AS samt styrelseledamot i Åsaring1 AS.

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

Michela Westin

(född 1989)

Befattning: General Counsel sedan 2022.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistea: 52 500 stam B aktier samt 55 000 teckningsoptioner av serie 2021/2025 och 176 680 teckningsoptioner av serie 2023/2026 som ger rätt att förvärva stam B aktier i Logistea.

Utbildning: Juristexamen, Stockholms universitet.

Erfarenhet: Tidigare arbetat som advokat på Advokatfirman Cederquist.

¹⁴ Front1 AS, vilket är ett närstående bolag till Frank Robert Hanshus, innehar 125 000 aktier i KMC Properties per dagen för Prospektet, vilka berättigar till en sammanlagd sakutdelning om 4 878 stam A aktier och 64 354 stam B aktier i Logistea (se vidare information om sakutdelningen under "Bakgrund och motiv").

Andra väsentliga pågående uppdrag/befattningar utanför Logistea: -.

Tidigare väsentliga 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.

De tillträdande styrelseledamöterna Bjørnar André Ulstein och Karl-Erik Bekken samt Interim COO och Integration Manager Stig Wærnes är inte oberoende i förhållande till BEWI, som är Logisteas största hyresgäst. Eventuella intressekonflikter som uppstår i förhållande till BEWI eller andra parter kommer att behandlas i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen om jäv och därtill i enlighet med Logisteas interna bolagsstyrningsdokumentation och policyer, inklusive Logisteas policy om närståendetransaktioner.

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Det föreligger utöver vad som anges ovan 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 det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag, som vid årsstämman 2024 omvaldes för tiden intill slutet av årsstämman 2025. Huvudansvarig revisor är Gabriel Novella (född 1982). Gabriel Novella är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Ernst & Young Aktiebolags adress är Box 7850, 103 99 Stockholm.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

För information om närståendetransaktioner under räkenskapsåret 2023, se not 25 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2023, vilken har införlivats genom hänvisning i detta Prospekt.

Under 2024 fram till dagen för Prospektet har Logistea genomfört följande transaktioner med närstående.

Den 22 december 2023 ingick Logistea ett avtal med Ilja Batljan Invest AB om förvärv av tomträtten Busterud 1:161 samt fastigheten Skiffen 2. Förvärvet utgjorde en närståendetransaktion med anledning av att Logisteas dåvarande styrelseledamot Sanja Batljan är maka till den indirekta ägaren av de förvärvade fastigheterna, varför transaktionen godkändes av en extra bolagsstämma i Logistea den 25 januari 2024. Fastigheterna bedömdes ha ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 188,8 mkr och transaktionen finansierades via banklån och egna medel samt genom en säljrevers om 20 mkr. Fastigheterna tillträdades den 30 januari 2024.

Den 3 maj 2024 ingick Logistea och Evolv Åmål Holding AB ett avtal genom vilket Evolv Åmål Holding AB överlät samtliga aktier i Evolv Åmål AB, innehavare av fastigheten Åmål 6:78. Mot bakgrund av att Erik Dansbo, styrelseledamot i Logistea, är investeringschef och partner på Slättö, som ingår i samma koncern som säljaren respektive Evolv Åmål AB, utgjorde förvärvet en närståendetransaktion som godkändes av extra bolagsstämma i Logistea den 29 maj 2024. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 185 mkr, och cirka 79 mkr av köpeskillingen erlades genom emission av 5 657 666 stam B aktier i Logistea till en teckningskurs om 14 kr per aktie. Tillträde ägde rum den 4 juni 2024. Den 3 maj 2024 ingick Logistea även ett avtal med HS Vattnet 1 AB avseende förvärv av samtliga aktier i HS Vattnet AB, innehavare av fastigheten Borås Vattnet 1. Med anledning av att Stefan Hansson, tidigare styrelseledamot i Logistea, även är styrelseledamot i och indirekt ägare av HS Vattnet 1 AB, utgjorde förvärvet en närståendetransaktion som godkändes av extra bolagsstämma i Logistea den 29 maj 2024. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 52 mkr. Av köpeskillingen ska cirka 17 mkr erläggas genom nyemission av cirka 1 150 000 stam B aktier i Logistea, till en teckningskurs inom intervallet 14,00 – 15,00 kronor per aktie. Tillträde till fastigheten ska enligt avtalet ske efter färdigställande vilket beräknas ske under det fjärde kvartalet 2024. Emissionen av vederlagsaktierna ska ske i samband med tillträdet.

Under 2024 har KMC Properties ingått ett konsultavtal med Stig Wærnes för att reglera hans uppdrag som VD för KMC Properties.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEINFORMATION

Enligt Logisteas bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 105 000 000 kronor och högst 420 000 000 kronor, fördelat på lägst 215 000 000 och högst 860 000 000 aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per den 31 mars 2024 till 118 427 987,50 kronor, fördelat på 17 087 861 stam A och 219 768 114 stam B aktier, med ett kvotvärde om 0,5 kronor per aktie. Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 121 256 820,50 kronor, fördelat på 17 087 861 stam A och 225 425 780 stam B aktier, med ett kvotvärde om 0,5 kronor per aktie. Efter att emissionen som sker inom ramen för Transaktionen har registrerats hos Bolagsverket kommer Bolagets registrerade aktiekapital att uppgå till 236 664 462 kronor, fördelat på 33 351 438 stam A och 439 977 486 stam B aktier, med ett kvotvärde om 0,5 kronor per aktie.

Aktier ska kunna ges ut i fyra aktieslag; stam A aktier, stam B aktier, stam D aktier respektive preferensaktier. Samtliga aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Per dagen för Prospektet har Bolaget endast emitterat stam A 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 dag 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 16 263 577 stam A och 214 551 706 stam B aktierna som har emitterats till KMC Properties inom ramen för Transaktionen avses tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman den 3 maj 2024 bemyndigade styrelsen att, inom ramen för gällande bolagsordning, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stam A, stam B, stam D aktier och/eller preferensaktier, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Nyemission med stöd av bemyndigandet får ske av högst så många aktier som sammanlagt motsvarar en ökning om högst 100 procent av det totala antalet aktier som var utgivna i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman, dock att antalet preferensaktier som får emitteras med stöd av bemyndigandet högst får uppgå till så många aktier att utdelningen på aktierna har täckning i Bolagets bundna egna kapital. Den extra bolagsstämman i Logistea den 9 juli 2024 beslutade att anta ett nytt förändrat emissionsbemyndigande till ersättande av emissionsbemyndigandet som beslutades om vid årsstämman. Det nya emissionsbemyndigandet har samma lydelse som emissionsbemyndigandet som beslutades om vid årsstämman enligt ovan med skillnaden att (i) antalet aktier som kan emitteras med stöd av bemyndigandet får motsvara en ökning om högst femtio (50) procent av det totala antalet aktier som är utgivna i bolaget vid tidpunkten för den extra bolagsstämman, och (ii) bemyndigandet endast ska omfatta beslut om nyemission av stam B aktier, alternativt, vid beslut om nyemission med företrädesrätt för aktieägarna, beslut om nyemission av stam A aktier och stam B aktier.

För att säkerställa leveransen av aktier som vederlag i Transaktionen har extra bolagsstämma i Logistea den 9 juli 2024, i tillägg till ovan nämnt emissionsbemyndigande, beslutat att bemyndiga styrelsen att, under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om nyemission av stam A och stam B aktier. Nyemissionen av aktier får ske utan företrädesrätt för aktieägarna i Logistea. Antalet nyemitterade stam A aktier får inte överstiga 16 263 577, och antalet nyemitterade stam B aktier får inte överstiga 214 551 706. Styrelsen beslutade med stöd av bemyndigandet om emissionen av vederlagsaktierna till KMC Properties den 11 juli 2024, och utnyttjade därigenom bemyndigandet till fullo.

STÖRRE AKTIEÄGARE

Informationen om större aktieägare nedan är baserat på ägardata per den 31 maj 2024, med därefter kända förändringar fram till dagen för Prospektet.

Efter fullföljande av Transaktionen, och per dagen för Prospektet, är KMC Properties Bolagets största aktieägare med cirka 48,76 procent av aktiekapitalet och rösterna i Bolaget. Samtliga av KMC Properties aktier i Logistea avses delas ut till KMC Properties aktieägare i proportion till varje enskild aktieägars innehav. Sakutdelningen av dessa kommer att genomföras uppdelat på två separata utdelningar, varav den första utdelningen beslutades om av extra bolagsstämma i KMC Properties den 5 juli 2024, och den andra avses beslutas om av extra bolagsstämma i KMC Properties så snart som möjligt i det tredje kvartalet 2024, baserat på en reviderad delårsbalansräkning per den 31 juli 2024. Cirka 80 procent av vederlagsaktierna förväntas delas ut omkring den 18 juli 2024, och resterande del förväntas delas ut i slutet av det tredje eller fjärde kvartalet 2024. Efter att respektive sakutdelning genomförts förväntas Logisteas största aktieägare att vara BEWI Invest AS, med cirka 17,7 procent av antalet aktier och röster i Bolaget. På grund av sitt stora ägande kan KMC Properties och, efter att respektive sakutdelning genomförts, BEWI Invest AS, utöva ett betydande inflytande över Logistea i vissa frågor, exempelvis vid val till styrelsen där den person som har fått flest röster anses vald. 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 kapitalet eller rösterna i Bolaget utöver vad som framgår i tabellen nedan. I illustrativt syfte presenteras även aktieägare i Logistea med ett innehav motsvarande minst fem procent av kapitalet och/eller rösterna efter att ovan beskrivna sakutdelningar genomförts, baserat på antagandet att det befintliga aktieägandet i KMC Properties inte ändras innan respektive sakutdelning genomförts. Varken före eller efter fullföljandet av Transaktionen kommer någon enskild aktieägare eller grupp av aktieägare, direkt eller indirekt, att ha kontroll över mer än 50 procent av aktierna eller rösterna i Logistea.

Bolagets största ägare per den 31 maj 2024 (före fullföljande av Transaktionen), med därefter kända förändringar fram till dagen för Prospektet

Aktieägare	Stam A aktier	Stam B aktier	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
Slättö	4 346 862	43 573 885	19,8	21,8
Dragfast AB	5 035 001	3 050 000	3,3	13,4
Rutger Arnhult med närstående	2 148 683	30 108 675	13,3	13,0
Nordika	2 183 464	26 290 568	11,7	12,0
Fjärde AP-fonden	0	20 698 700	8,5	5,2
Stefan Hansson med närstående	935 261	8 746 741	4,0	4,5
Länsförsäkringar Fonder	0	9 109 078	3,8	2,3
The Phoenix Holdings Ltd.	0	8 680 967	3,6	2,2
Patrik Tillman med närstående	76 834	6 028 191	2,5	1,7
Avanza Pension	243 038	4 115 671	1,8	1,6
Totalt 10 största aktieägare	14 969 143	160 402 476	72,3	78,2
Övriga	2 118 718	65 023 304	27,7	21,8
Totalt	17 087 861	225 425 780	100,0	100,0

Källa: Euroclear och aktieägarna själva

Bolagets största ägare efter Transaktionen, inklusive respektive sakutdelning till KMC Properties aktieägare¹⁾

Aktieägare	Stam A aktier	Stam B aktier	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
BEWI Invest AS	5 893 725	77 750 966	17,7	17,7
Nordika	5 017 082	63 672 110	14,5	14,7
Rutger Arnhult med närstående	3 811 865	52 049 641	11,8	11,7
Slättö	4 346 862	43 573 885	10,1	11,3
Dragfast AB	5 035 001	3 050 000	1,7	6,9
HAAS AS	1 829 369	24 133 332	5,5	5,5
Fjärde AP-fonden	0	20 698 700	4,4	2,7
Corvus Estate AS	702 465	9 267 041	2,1	2,1
Stefan Hansson med närstående	935 261	8 746 741	2,0	2,3
Länsförsäkringar Fonder	0	9 109 078	1,9	1,2
Totalt 10 största aktieägare	27 571 630	312 051 493	71,8	76,0
Övriga	5 779 808	127 925 993	28,2	24,0
Totalt	33 351 438	439 977 486	100,0	100,0

Källa: Euroclear och aktieägarna själva

1) Baserat på antagandet att det befintliga aktieägandet i KMC Properties inte ändras innan respektive sakutdelning genomförs.

INCITAMENTSPROGRAM

Teckningsoptionsprogram 2024/2027

Vid årsstämma i Logistea den 3 maj 2024 fattades beslut om att inrätta ett incitamentsprogram riktat till befintliga och kommande ledande befattningshavare, nyckelpersoner och andra anställda i Bolaget.

Programmet omfattar högst 630 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av högst 630 000 nya stam B aktier i Bolaget, innebärande att aktiekapitalet kan komma att öka med högst 315 000 kronor, med förbehåll för eventuell omräkning enligt optionsvillkoren.

Som vederlag för teckningsoptionerna har optionsinnehavarna erlagt ett marknadsmässigt pris beräknat enligt Black & Scholes värderingsmodell. Teckningskursen per stam B aktie vid utnyttjande av optionerna är 15,50 kronor. Teckningsoptionerna får nyttjas för teckning av stam B aktier i Logistea under en fyraveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2027, dock tidigast 1 april 2027 och senast 10 juni 2027 (eller från och med den tidigare eller senare dag som kan följa av de fullständiga villkoren för teckningsoptionerna). För det fall att samtliga teckningsoptioner skulle utnyttjas för teckning av nya aktier i Logistea innebär det en utspädning, med förbehåll för sådan sedvanlig omräkning som kan ske av teckningsoptionerna enligt optionsvillkoren, samt beräknat per antalet aktier i Bolaget per dagen för Prospektet, om cirka 0,13 procent.

Teckningsoptionsprogram 2023/2026

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

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

Som vederlag för teckningsoptionerna har optionsinnehavarna erlagt ett marknadsmässigt pris beräknat enligt Black & Scholes värderingsmodell. Teckningskursen per stam B aktie vid utnyttjande av optionerna är 15,50 kronor. Teckningsoptionerna får nyttjas för teckning av stam B aktier i Logistea under en fyraveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2026, dock tidigast 1 april 2026 och senast 10 juni 2026 (eller från och med den tidigare eller senare dag som kan följa av de fullständiga villkoren för teckningsoptionerna). För det fall att samtliga teckningsoptioner skulle utnyttjas för teckning av nya aktier i Logistea innebär det en utspädning, med förbehåll för sådan sedvanlig omräkning som kan ske av teckningsoptionerna enligt optionsvillkoren, samt beräknat per antalet aktier i Bolaget per dagen för Prospektet, om cirka 0,38 procent.

Teckningsoptionsprogram 2021/2025

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

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

Som vederlag för teckningsoptionerna har optionsinnehavarna erlagt ett marknadsmässigt pris beräknat enligt Black & Scholes värderingsmodell. Teckningskursen ska enligt optionsvillkoren fastställas senast den 30 november 2025 men beräknades vid förvärvstidpunkten till cirka 29,2 kronor per option. Teckningsoptionerna får nyttjas för teckning av stam B aktier i Logistea under tiden från och med den 1 december 2025 till och med den 15 december 2025. Teckningskurserna är föremål för sedvanlig omräkning enligt optionsvillkoren. För det fall att samtliga teckningsoptioner skulle utnyttjas för teckning av nya aktier i Logistea, innebär det en utspädning, med förbehåll för sådan sedvanlig omräkning som kan ske av teckningsoptionerna enligt optionsvillkoren, samt beräknat per antalet aktier i Bolaget per dagen för Prospektet, om cirka 0,99 procent.

KMC-koncernen

Styrelsen i KMC Properties beslutade den 29 mars 2023 att inrätta ett långsiktigt incitamentsprogram riktat till personer i KMC Properties ledningsgrupp och vissa andra anställda i KMC-koncernen. Kostnader för de anställda som övergått till Logistea i samband med fullföljande av Transaktionen som är hänförliga till det utestående incitamentsprogrammet kommer att bäras av KMC Properties och dess dotterbolag, om och i den utsträckning som det blir relevant.

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.

Logistea har ingått ett avtal med DNB Bank ASA ("DNB"), enligt vilket DNB kommer att emittera depåbevis som representerar vissa av vederlagsaktierna som emitterats till KMC Properties, för att underlätta leveransen av dessa vederlagsaktier till aktieägarna i KMC Properties inom ramen för sakutdelningarna som beskrivs vidare i avsnittet "*Bakgrund och motiv*". Depåbevisen kommer att anslutas till Euronext Securities Oslo (Verdipapirsentralen ASA) men kommer inte att tas upp till handel på någon reglerad marknad.

UTDELNINGSPOLICY OCH UTDELNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2023

Allmänt

De nya stam A och stam B aktierna som har emitterats av Logistea till KMC Properties som vederlag i samband med Transaktionen berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att emissionen har registrerats vid Bolagsverket och aktierna har blivit införda i den av Euroclear förda aktieboken, samt för samtliga efterföljande perioder, förutsatt att utdelning beslutas.

Utdelningspolicy

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

Logistea har inte lämnat någon utdelning för räkenskapsåret 2023.

Utdelning

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

Utbetalning av utdelning

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

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

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

INFORMATION OM PROSPEKTET

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

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

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

ALLMÄN BOLAGS- OCH KONCERNINFORMATION

Bolagets företagsnamn 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 Box 5089, 102 42 Stockholm, och besöksadress Ingmar Bergmans gata 4, 114 34 Stockholm, Sverige. Bolaget kan nås via telefonnummer +46 (0)8 52 22 85 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 3 maj 2024 är Bolagets verksamhetsföremål att direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Koncernstruktur och dotterbolag

Per dagen för Prospektet består Koncernen, i vilken Logistea AB (publ) är moderbolag, av 191 helägda dotterbolag. Därutöver äger Bolaget 92 procent av aktierna i JV-bolaget Logistea Lockryd Park AB.

VÄSENTLIGA AVTAL

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

Aktieöverlåtelseavtal avseende Transaktionen

Den 14 juni 2024 ingick Logistea och KMC Properties ett aktieöverlåtelseavtal varigenom Logistea förvärvar KMC med betalning genom emission av 16 263 577 stam A och 214 551 706 stam B aktier i Logistea. Avtalet regleras av norsk rätt och innehåller bland annat ett åtagande från KMC Properties att genomföra sakutdelningen av vederlagsaktierna så snart som praktiskt möjligt efter fullföljande av Transaktionen. Då avtalet reglerar ett samgående innehåller detta begränsat med garantier från parterna, annat än grundläggande sådana, vilka i stor utsträckning är reciproka.

Finansieringsavtal

Logistea

Logisteas huvudsakliga kreditavtal har ingåtts med Swedbank och Nordea. Finansieringen med Swedbank omfattar ett låneavtal om totalt cirka 1 721 mkr som ingicks i mars 2024 varav 725 mkr förfaller i juni 2025 och 996 mkr förfaller i mars 2027. Finansieringsavtalet med Nordea ingicks i mars 2022 och uppgår till cirka 372 mkr och förfaller till slutlig betalning i mars 2025. Kreditavtalen omfattar bland annat faciliteter för att finansiera förvärv och refinansiera existerande skuld i vissa av Logisteas fastighetsägande dotterbolag. Kreditavtalen innehåller sedvanliga begränsningar, åtaganden och garantier avseende de bolag inom koncernen som är parter till kreditavtalen och deras tillgångar. Kreditavtalen innehåller även begränsningar vad gäller bland annat rätten att ta upp ytterligare lån, att ställa ytterligare säkerheter samt begränsningar avseende aktieutdelningar i vissa av Logisteas dotterbolag. Kreditavtalen innehåller även åtaganden om att Logistea och dess dotterbolag ska uppfylla vissa finansiella nyckeltal (avseende

bland annat räntetäckningsgrad och belåningsgrad). Vidare innehåller avtalen också kontrollägarbestämmelser (s.k. change of control). Om Logistea bryter mot finansiella kovenanter eller om det bestämmande inflytandet över Bolaget ändras, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar.

Vidare emitterade Logistea den 7 oktober 2021 icke säkerställda gröna obligationer med ett rambelopp om 1 000 mkr med ISIN: SE0016831010. I september 2023 offentliggjorde Logistea ett frivilligt återköpserbjudande av de utestående obligationerna som vid tillfället hade en volym om 500 mkr (totalt 116 mkr hade blivit återköpt av Logistea innan offentliggörandet av återköpserbjudandet). Per dagen för Prospektet är 75 mkr utestående. Samtliga utestående obligationer förfaller till betalning i oktober 2024. Obligationsvillkoren innehåller sedvanliga finansiella åtaganden avseende bland annat räntetäckningsgrad, belåningsgrad och eget kapital.

Utöver nämnda finansieringsavtal har Logistea även ingått finansieringsavtal med Sparbanken Sjuhärad AB (publ) (december 2020), Sparbanken Skaraborg AB (september 2022), Sparbanken Alingsås AB (december 2022) och Sparbanken Bergslagen AB i ett syndikerat lån med Swedbank avseende krediter om 233 mkr, 41 mkr, 235 mkr respektive 168 mkr. Lånen förfaller i december 2025, juli 2027, december 2027 respektive mars 2027. Avtalen innehåller sedvanliga begränsningar, åtaganden och garantier.

KMC-koncernen

KMC-koncernen har ingått finansieringsavtal (i) om 763 miljoner NOK daterat den 30 juni 2023 med, bland andra, DNB Bank ASA och SpareBank 1 SR-Bank ASA som långgivare, (ii) om 450 miljoner NOK daterat den 15 mars 2023 med Sparebank 1 Nord-Norge AS som långgivare, (iii) ett 600 miljoner NOK daterat den 7 november 2022 med DNB Bank ASA som långgivare, (iv) avseende en revolverande kreditfacilitet om 120 miljoner NOK daterat den 2 november 2023 med DNB Bank ASA som långgivare och (v) tre separata avtal med Nordea Danmark om cirka 300 miljoner danska kronor daterade den 27 september 2023, den 26 januari 2024 och den 23 april 2024. KMC-koncernens låneavtal innehåller sedvanliga begränsningar, åtaganden och garantier avseende de bolag inom koncernen som är parter till kreditavtalen och deras tillgångar. Finansieringsavtalen innehåller även vissa åtaganden om att KMC och dess dotterbolag ska uppfylla vissa finansiella nyckeltal. Avtalen innehåller också kontrollägarbestämmelser. Om KMC-koncernen bryter mot finansiella kovenanter eller om det bestämmande inflytandet över KMC-koncernen ändras, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar.

Vidare har KMC Properties emitterat seniora säkerställda obligationer om ett initialt belopp om 900 miljoner NOK inom ett ramverk om 1 500 miljoner NOK. Samtliga utestående obligationer förfaller till betalning den 6 juli 2026. Obligationsvillkoren innehåller sedvanliga finansiella åtaganden avseende bland annat räntetäckningsgrad, belåningsgrad och eget kapital. I samband med Transaktionen överfördes obligationslånet från KMC Properties till KMC, vilket utgjorde ett gäldenärsbyte inom ramen för obligationsvillkoren, och var därmed föremål för godkännande från obligationsinnehavarna. Den 20 juni 2024 meddelade KMC Properties att en erforderlig majoritet av obligationsinnehavarna, inom ramen för ett skriftligt förfarande, godkände de förändringar som krävs med anledning av Transaktionen.

Samarbetsavtal

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

RÄTTSLIGA FÖRFARANEN OCH TVISTER

Logistea och KMC 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

- Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2023, vilken publicerades den 14 juli 2023.
- Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2023, vilken publicerades den 27 oktober 2023.
- Bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2023, vilken publicerades den 16 februari 2024.
- Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024, vilken publicerades den 3 maj 2024.

Offentliggjord information rörande förvärv och samarbetsavtal

- Logistea offentliggjorde den 9 september 2023 att FREYR avslutar ett samarbetsavtal med Logistea avseende utredning av en eventuell etablering av batterifabrik i Svenljunga kommun.
- Logistea offentliggjorde den 30 november 2023 att Logistea ingått avtal om förvärv av fastigheten Sigillet 1 i Kalmar.
- Logistea offentliggjorde den 14 juni 2024 att avtal ingåtts med KMC Properties avseende Transaktionen.

Offentliggjord information rörande bolagshändelser

- Logistea offentliggjorde den 14 juli 2023 information om en fullt garanterad företrädesemission.
- Logistea offentliggjorde den 17 augusti 2023 information om de fullständiga villkoren i företrädesemissionen som beslutades om den 14 juli 2023.
- Logistea offentliggjorde den 26 september 2023 ett frivilligt återköpserbjudande av utestående seniora icke-säkerställda gröna obligationer.
- Logistea offentliggjorde den 25 mars 2024 att Bolaget framgångsrikt genomfört en riktad nyemission om 18 940 000 aktier av stam B och tillfördes cirka 250 mkr.

VIKTIG INFORMATION OM BESKATTNING

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

KOSTNADER FÖR UPPTAGANDE TILL HANDEL OCH INTRESSEKONFLIKTER

Kostnaderna för upptagande till handel av de nya stam A och stam B aktierna på Nasdaq Stockholm uppgår till cirka 13 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 mars 2024 utgör en del av detta Prospekt och ska läsas som en del därav. Logisteas delårsrapport har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen och varken granskats eller reviderats av Logisteas revisor. Även Logisteas finansiella rapporter för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023 utgör en del av Prospektet och ska läsas som en del därav. Rapporterna återfinns i Logisteas årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2023. 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 reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2023, där hänvisning görs till Koncernens resultaträkning på sida 64, Koncernens rapport över finansiell ställning på sida 65, Koncernens kassaflödesanalys på sida 67, Koncernens förändring i eget kapital på sida 66, noter på sidorna 72 – 89, samt revisionsberättelsen på sidorna 91 – 94.
- Logisteas oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024, där hänvisning görs till Koncernens resultaträkning på sida 4, Koncernens rapport över finansiell ställning på sida 7, Koncernens rapport över kassaflöden på sida 8 samt noter på sidorna 19 – 20.

De delar av respektive ovanstående dokument som inte införlivats genom hänvisning bedömer Bolaget antingen inte vara relevanta för en investerare eller så återges informationen på annan plats i Prospektet. Dokumenten som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga på Bolagets webbplats, www.logistea.se (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, www.logistea.se (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 och KMC:s värderingsintyg som återges i detta Prospekt finns även tillgängliga på Bolagets kontor, Ingmar Bergmans gata 4, 114 34, Stockholm.

VÄRDERINGSINTYG AVSEENDE LOGISTEAS FASTIGHETER

Värderingsintygen nedan avseende Logisteas fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Logistea. Värderingsintygen presenteras på nästkommande sidor. Det har inte skett några väsentliga förändringar av fastigheterna som omfattas av värderingsintygen efter det att värderingsintygen utfärdades. I nedan värderingsintyg har Logisteas fastighetsbestånd värderats till sammanlagt 5 955 mkr, utifrån de värdetidpunkter som beskrivs i intygen. Logisteas bokförda värde avseende Logisteas fastighetsbestånd uppgick per den 31 mars 2024 till 6 001 mkr enligt Logisteas delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024. Differensen mellan värdet av fastigheterna enligt Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024 och fastigheternas värde enligt värderingsintygen kan främst förklaras av att Bolaget antagit försiktighet vid värdering av de två fastigheterna Källemo 1 och Fåglabäck 2:25 i den interna värdering som låg till grund för delårsrapporten vilket resulterade i en lägre värdering om cirka 46 mkr. Mer information om Bolagets värderingsmetoder finns i Not 10 i Logisteas Års- och hållbarhetsredovisning 2023 som införlivats genom hänvisning i detta Prospekt.

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 Sweden AB, med adress: Regeringsgatan 48, 111 56 Stockholm. Samtliga värderingsmän har samtyckt till att värderingsintygen har tagits in i Prospektet. Informationen i nedanstående värderingsintyg har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Newsec Advisory Sweden AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556895-7592

Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

Syfte och uppdragsgivare

Av Logistea AB (publ), genom Tobias Lövestedt, har Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec") fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av 40 fastigheter fördelat på 35 värderingsobjekt med värdetidpunkter 2023-12-22, 2023-12-31, 2024-03-31 och 2024-06-19. 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 40 fastigheterna består främst av industrilokaler med en total uthyrningsbar area om 436 351 kvm.

Besiktning av samtliga fastigheter har genomförts av värderare från Newsec mellan 2020-08-28 och 2023-10-24.

39 fastigheter innehas med äganderätt och har ett totalt värde om 2 858 200 TSEK.

1 fastighet innehas med tomträtt och har ett totalt värde om 60 500 TSEK.

Fastigheterna är listade i bilaga 1.

Ekonomisk redovisning

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

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

Värdebedömning

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

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

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

Slutbedömning

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

2 918 700 000 SEK

(Två miljarder niohundraarton miljoner sjuhundra tusen kronor).

Göteborg 2024-06-27

Newsec Advisory Sweden AB



Henrik Roderhult, MRICS
Regional Director / Partner



Linus Åhs
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 – Värderingsobjekt/Fastigheter

Fastighet	Kommun
Assmundtorp 2:139	Härnäs
Backen 1:138	Jönköping
Björkelund 2	Motala
Bofors 1:46	Karlskoga
Bofors 1:47	Karlskoga
Bofors 1:48	Karlskoga
Busterud 1:161	Karlstad
Elektriken 1 & 4	Falkenberg
Främby 1:33	Falun
Gänget 11	Ljungby
Hammaren 4	Bromölla
Hyveln 2	Mjölby
Kamaxeln 1	Malmö
Kilsta 3:136	Karlskoga
Kvarmtorp 1:7 & 1:15	Kumla
Lockryd 2:73	Svenljunga
Målaren 4	Mjölby
Norra Höja 3:3	Kristinehamn
Omne 6:6 & 7:9	Kramfors
Rotorn 1	Ljungby
Runstenen 18	Malmö
Rösjö 1:23	Olofström
Skiffen 2	Nybro
Skogarp 1:21 & 1:39	Tranemo
Tanumshede 3:28	Tanum
Tornum 9:75	Vara
Transformatorn 2	Mjölby
Traversen 4	Falköping
Turbinen 2 & Mjölaren 2	Kristinehamn
Vindan 1	Borås
Vivsta 13:92	Timrå
Vä 1:10	Kristianstad
Västra Åkralt 1:97	Hylte
Ånge 31:25	Ånge
Öjebyn 144:79	Piteå

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Bristar i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktiskt framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Kontakt

NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB

Org 556695-7592

Stockholm

Stureplan 3

Box 7795

103 96 Stockholm

+46 8 454 40 00

info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33

411 36 Göteborg

+46 31 733 86 00

Öresund

Davidhallsgatan 16

211 45 Malmö

+46 40 631 13 00

Örebro

Drottninggatan 15

702 10 Örebro

+46 790 74 10 25

NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT

Stockholm

Humlegårdsgatan 14

Box 5365

102 49 Stockholm

+46 8 55 80 50 00

Göteborg

Sankt Eriksgatan 5

Box 11405

404 29 Göteborg

+46 31 721 30 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheiminaukio 1A

P.O. Box 52

FI-00101 Helsinki

+358 207 420 400

info@newsec.fi

NEWSEC NORGE

Haakon VII gate 2

0161 Oslo

+47 23 00 31 00

post@newsec.no

NEWSEC DANMARK

Silkegade 8

1113 Copenhagen

info@newsec.dk

NEWSEC ESTLAND

Pärnu mnt 12

Workland Vabaduse

EE-10146 Tallinn

info@newsec.ee

NEWSEC LETTLAND

Vesetas iela 7

LV-1013 Riga

+371 6750 84 00

info@newsec.lv

NEWSEC LITAUEN

Konstitucijos pr. 21C

Quadrum North, 8 aukštas

LT-08130 Vilnius

info@newsec.lt



Regeringsgatan 48
111 56 STOCKHOLM

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

Sammanfattande utlåtande av marknadsvärdesbedömningar

Bakgrund

På uppdrag av Logistea AB (publ), genom Tobias Lövestedt, har Savills Sweden AB (Savills) genomfört marknadsvärdering av 33 registerfastigheter fördelade på 30 värderingsobjekt vid olika värdetidpunkter, se detaljerad fastighetslista i Bilaga I.

För värderingsuppdraget gäller de villkor som avtalats i uppdragsbrevet mellan Savills och Logistea AB (publ), daterat 2022-05-23, samt Allmänna villkor för värdeutlåtande, i Bilaga II.

Denna rapport är konfidentiell och enbart avsedd att användas för den part till vilken den är utställd och för de specifika ändamål som avses. Inget ansvar av något slag accepteras gentemot tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Savills är införstådda med att denna rapport kommer att ingå i ett upptagande till handelprospekt för nyemission hänförligt till sammanslagningen av Logistea AB och KMC Properties ASA.

Värderingsstandard

Värderingarna genomförs enligt RICS värderingsstandard "Red Book" (RICS Valuation – Global Standards November 2021), och uppfyller kraven inom IVS. Detta sammanfattande utlåtande är upprättat i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.

Savills agerar som oberoende extern värderare, i enlighet med definitionerna i "Red Book". I linje med "Red Book"-s regleringar har ansvariga värderare tillräcklig expertis för att kunna utföra värdebedömningarna.

Värderingsobjekt och värdetidpunkt

Den värderade portföljen består av 30 värderingsobjekt, belägna i Jönköping, Varberg, Göteborg, Kungsbacka, Trollhättan, Gnosjö, Vaggeryd, Skövde, Alingsås, Båstad, Laholm, Kalmar, Värnamo, Mullsjö, Borås och Partille kommuner. Objekten har en sammanlagd uthyrningsbar area om 235 300 kvm, fördelat mellan logistik, industri, verksamhetsfastigheter samt byggrätter med ändamål inom dessa segment.

17 objekt har värdetidpunkt 31 december 2023

12 objekt har värdetidpunkt 31 mars 2024

1 objekt har värdetidpunkt 1 februari 2024.





För delar av portföljen har en överskådlig besiktning genomförts av Savills värderare:

15 objekt har besiktigats under september och oktober 2023

1 objekt besiktigades i december 2022

2 objekt besiktigades under april och juli 2022

10 objekt har ej besiktigats

Värderingsmetodik

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om i huvudsak är tio år (undantag förekommer). Hyreskontrakt som löper utöver kalkylperioden beaktas i bedömningen. 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 för 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 överlätas 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."

Värdeförändring

I enlighet med "Red Book" (VPS 3 paragraph 2 f) 2) och ESMA 130 (vi) åtar sig Savills att upplysa om det har skett väsentliga förändringar i marknadsförhållanden (s.k. material changes of market conditions), eller väsentliga förändringar för ett individuellt värderingsobjekt, mellan värdetidpunkten och rapporten.



Savills bedömer att marknaden för aktuella lokalslag och delmarknader har varit stabil sedan resp. värdetidpunkt, och inga generella marknadsförhållanden bör ha en större påverkan på marknadsvärdena.

För individuella fastigheter/värderingsobjekt har det inte kommit till vår kännedom att det har skett några väsentliga förändringar sedan respektive värdetidpunkt.

Värdebedömning

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills uppgår marknadsvärdet av de värderade 30 värderingsobjekten till **3 036 310 000 (Tre miljarder trettiosex miljoner trehundraotiotusen)** kronor, varav äganderätter (29 st.) 2 904 310 000 kronor och tomträtter (1 st.) 132 000 000 kronor, se värdesammanställning i bilaga I.

Göteborg den 25 juni 2024

Savills Sweden

Marcus Kindbom, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
värderare

Andreas Joelsson Sönn

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
värderare



Bilaga I – Fastighetslista

Fastighet	Kommun	Värdetidpunkt	Bedömt marknadsvärde	Besiktnings- datum	Upplåtelse- form
Fåglabäck 2:25 och 2:26	Vaggeryd	2024-02-01			Äganderätt
Rotorn 4	Borås	2024-03-31		2023-10-16	Äganderätt
Källbäcksyd 1:400	Borås	2024-03-31		2023-10-16	Äganderätt
Flahult 77:7	Jonköping	2024-03-31		2023-10-16	Äganderätt
Vindrosen 4	Borås	2024-03-31			Äganderätt
Vindbryggan 6	Borås	2024-03-31			Äganderätt
Vindtunneln 3	Borås	2024-03-31			Äganderätt
Högsbo 38:11	Göteborg	2024-03-31			Tomträtt
Grundstenen 7	Trollhättan	2024-03-31		2023-10-18	Äganderätt
Gårö 1:370	Gnosjö	2024-03-31			Äganderätt
Yggen 1	Vaggeryd	2024-03-31		2023-10-16	Äganderätt
Kopparn 2 och 3	Skövde	2024-03-31		2022-04-27	Äganderätt
Gyljeryd 1:43	Mullsjö	2024-03-31			Äganderätt
Tappen 1	Borås	2023-12-31		2023-10-16	Äganderätt
Smedjan 2	Varberg	2023-12-31		2023-10-23	Äganderätt
Viran 8	Borås	2023-12-31		2023-10-16	Äganderätt
Ugglum 7:130	Partille	2023-12-31		2023-10-18	Äganderätt
Lexby 1:113	Partille	2023-12-31			Äganderätt
Duvehed 2:29	Kungsbacka	2023-12-31			Äganderätt
Källemo 1	Vaggeryd	2023-12-31		2023-09-07	Äganderätt
Generatoren 1	Kalmar	2023-12-31			Äganderätt
Vetet 1	Värnamo	2023-12-31			Äganderätt
Bulten 1	Alingsås	2023-12-31		2022-07-20	Äganderätt
Del av Skogshyllan 1:4	Vaggeryd	2023-12-31		2023-10-16	Äganderätt
Troentorp 1:88	Båstad	2023-12-31		2023-10-23	Äganderätt
Troentorp 1:76	Båstad	2023-12-31		2023-10-23	Äganderätt
Skummeslöv 30:30	Laholm	2023-12-31		2023-10-23	Äganderätt
Stödstorp 1:7	Vaggeryd	2023-12-31		2023-10-16	Äganderätt
Lexby 11:242 och Lexby 11:14	Partille	2023-12-31		2022-12-07	Äganderätt
Sigillet 1	Kalmar	2023-12-31		2023-11-10	Äganderätt
Total			3 036 310 000 kr		

Bilaga 2 – Allmänna Villkor för Värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomtträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

- 1 Värdeutlåtandets omfattning**
 - 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
 - 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
 - 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.
- 2 Förutsättningar för värdeutlåtande**
 - 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
 - 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
 - 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
 - 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.
- 3 Miljöfrågor**
 - 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
 - 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
 - 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.
- 4 Besiktning, tekniskt skick**
 - 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
 - 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats
- 5 Ansvar**
 - 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
 - 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.
- 6 Värdeutlåtandets aktualitet**
 - 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
 - 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon uttåtelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.
- 7 Värdeutlåtandets användande**
 - 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
 - 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
 - 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
 - 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2023-04-06

VÄRDERINGSINTYG AVSEENDE KMC:S FASTIGHETER

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

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 Cushman & Wakefield med adress: Kronprinsesse Märthas plass 1, 0125 Oslo, Norge, Norion Næringsmegling AS, med adress: Brattørkaia 13B, 7010 Trondheim, Norge ("**Norion**") och Newsec Advisory Sweden AB, med adress: Stureplan 3, P.O. Box 7795, 103 96 Stockholm. Samtliga värderingsmän har samtyckt till att värderingsintygen har tagits in i Prospektet. Informationen i nedanstående värderingsintyg har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Eftersom två av värderingsintygen avseende KMC:s fastigheter utfärdade av Cushman & Wakefield respektive Norion har upprättats på engelska följer nedan en sammanställd sammanfattning över respektive värderingsintyg. Sammanfattningarna är fritt översatta från de engelska originalen. I händelse av avvikelser mellan översättningarna och de engelska originalen ska de engelska originalen äga företräde.

I värderingsintyget som upprättats av Cushman & Wakefield har 53 fastigheter i Norge, Danmark, Finland, Tyskland och Belgien värderats med värderingsdatum per den 31 mars 2024. Cushman & Wakefield har uppskattat fastigheternas bruttomarknadsvärde utan avdrag för skatter eller andra villkor. Fastigheternas marknadsvärde definieras enligt European Valuation Standard (EVS) enligt följande: *"Det uppskattade priset är det bedömda belopp för vilket fastigheterna 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"*. Fastigheterna har värderats som enskilda objekt utifrån befintligt skick, baserat på nuvarande konstruktion och användning. Som metod för värderingen har diskonterade kassaflöden använts. Fastigheterna har inte besiktigats i samband med värderingen. KMC har tillhandahållit Cushman & Wakefield den information och dokumentation som behövs för att kunna utföra värderingen. Tillhandahållen information antas av Cushman & Wakefield vara korrekt och fullständig. Cushman & Wakefield värderar KMC:s fastigheter till ett sammanlagt belopp om 431 320 000 EUR. För ytterligare värderingsunderlag samt fullständigt värderingsutlåtande hänvisas till det engelska originalet på sidorna 82-85.

I värderingsintyget som upprättats av Norion har 35 fastigheter i Norge värderats med värderingsdatum per den 31 mars 2024. Värderingen har genomförts i linje med European Valuation Standard (EVS) och fastigheternas marknadsvärde definieras enligt följande: *"Det uppskattade priset är det bedömda belopp för vilket fastigheterna 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"*. Som metod för värderingen har diskonterade kassaflöden använts. Fastigheterna har inte besiktigats i samband med värderingen, men vissa av fastigheterna har besiktigats vid tidigare tillfällen. De värderade fastigheterna är till största del helägda men vissa av fastigheterna är byggda på arrenderad mark, varvid Norion har antagit att KMC innehar en evig nyttjanderätt. KMC har tillhandahållit Norion den information och dokumentation som behövs för att kunna utföra värderingen. Tillhandahållen information antas av Norion vara korrekt och fullständig. Norion värderar KMC:s fastigheter till ett sammanlagt belopp om 3 520 621 066 NOK. För ytterligare värderingsunderlag samt fullständigt värderingsutlåtande hänvisas till det engelska originalet på sidorna 86-89.

Valuation certificate Cushman & Wakefield Realkapital (CWR) per 31.03.2024

Cushman & Wakefield Realkapital has been assigned by KMC Properties, through Ove Rød Henriksen, to conduct a market valuation of 53 cash flow properties located in Norway, Denmark, Finland, Germany and Belgium. The valuation date is 31.03.2024, and the assignment is a quarterly update for Q4 2023. The 53 valued properties primarily consist of industrial premises with a total rentable area of 431 033 m². We have not inspected the properties.

The properties are valued as they currently stand, based on their current construction and use. We estimate the gross market value without deductions for taxes or other conditions. The market value is defined in accordance with internationally recognized valuation standards (EVS) as: "The estimated price at which the properties at the time of valuation could be sold between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing, where each party has been well informed and acted with reason and without compulsion."

Information of the properties rental situation has been obtained from a rental roll in Excel provided by KMC. In cases where the rents have been assessed to deviate from market rents, they have been adjusted at end of passing contracts.

The OPEX costs, as well as provisions for periodic maintenance, have been assessed using Cushman & Wakefield's database, information from KMC, contract details, and comparisons with similar properties. The OPEX costs are expected to follow the inflation prognosis during the calculation period.

The basis for all market value assessments is analyses of sold properties combined with knowledge of the different real estate actor's views on different types of properties.

The value of the properties has been assessed with cash flow calculations, in which the market's expectations of the valuation object are analyzed by simulating the estimated future revenues and costs (16 years as standard but extended in cases where the contract runs longer). The yield requirements used in the calculations have been derived from sales of comparable properties. Factors of great importance in choosing the yield requirement include the assessment of the property's future rent development, value change, and any potential for development.

The use of this report is solely for the party to whom it is issued for the specific purposes stated herein, and no responsibility is accepted by third parties for all or part of its contents.

Cushman & Wakefield is of the understanding that this report will be included in the prospectus prepared in connection with the merger of KMC Properties ASA and Logistea AB on Nasdaq Stockholm.

CWR is an external and independent company with sufficient experience and market knowledge to carry out this assignment. It is confirmed that there are no conflicts of interest that could affect the valuation. Cushman & Wakefield has offices in all included countries and the valuations have been conducted by each country office.

The valuations are carried out by qualified valuers who have good market knowledge within the real estate sector in each country and the subsegments included in the property portfolio.

The main contact for the assignment has been the Norwegian Cushman & Wakefield office by valuer Arne T.W. Eriksen and Fredrik Rost. Arne is a partner and head of CWR's

valuation department and is RICS- and REV-certified. Fredrik is a senior advisor and is REV-certified. No third party has contributed to this assessment.

The market value of the valued properties as of 31.03.2024 has been assessed to be:

431 320 000 EUR
(Four Hundred Thirty-One Million Three Hundred Twenty Thousand)

For Cushman & Wakefield Realkapital dept. Valuation

Oslo 2024.06.24



Arne T.W. Eriksen. MRICS, REV

Head of Valuation/partner



Fredrik Rost. REV

Senior advisor

Property	Country
Gjerdsvika	Norway
Havøysund	Norway
Havet 45	Norway
Båtsfjord	Norway
Stømnervegen 1 & 3	Norway
Lyngenvegen 5	Norway
Østre Rosten 102	Norway
Østre Rosten 102 b	Norway
Valsnesveien 259	Norway
Hammarvikringen 64	Norway
Havnegata 24	Norway
Havnegata 20B	Norway
Industriparken Jøsnøya	Norway
Industrivegen 15	Norway
Skattøvegen 78	Norway
Torgardsveien 11	Norway
Hofstadvegen 15	Norway
Klubben Næring	Norway
Holamyra	Norway
Storemyra 200	Norway
Oppdal Spekemat	Norway
Havneveien 1	Norway
Ågotnes	Norway
Fagernessletta 10	Norway
Kampenveien 5	Norway
Holsneset 23-25	Norway
Sørkilen 3 og Østkilen 14	Norway
Krosnesveien 6	Norway
Østkilen 1	Norway
Plot Rally	Norway
Linneflaten 2, 4, 6	Norway
Kvernaveien 12	Norway
Fagervikveien 2A og 2B	Norway
Skarvenesveien 3	Norway
Hitra II	Norway
Tungevej 2-4	Denmark
Constantiavej 31 and Århusgade 24	Denmark
Havrevænget 1	Denmark
Østerled 30	Denmark
Torvegade 41	Denmark
Tvilhøj 8	Denmark
Skelvej 1	Denmark
Kidnakken 13	Denmark
Frabriksvej 4	Denmark
Rogaladsvej 3	Denmark
Lundagervej 20	Denmark
Mastotie 7	Finland
Toravantie 18	Finland
Pajakatu 6	Finland
Muurlantie 438	Finland
Ritzlebener Strasse 1	Germany
Herrenhöfer Landstrasse 6	Germany
Industielaan 39	Belgium

General terms & conditions

The following shall apply for this valuation report unless otherwise stated in the valuation report:

Scope of the valuation report

The object of the valuation covers the real property or the equivalent stated, with appurtenant rights and obligations in the form of easements, rights of way, community association and other rights or obligations stated in extracts from the Land Register pertaining to the object of the valuation. The valuation report also covers, where applicable, fixtures and fittings of the property and fixtures and fittings of the building relating to the object of the valuation, however not industrial fixtures and fittings to an extent other than as set forth in the report. For the purpose of this valuation report, Cushman & Wakefield Realkapital has not been instructed to extract information from the Land Register, hence, we assume that registered rights in respect of the property can be verified by means of an extract from the Land Register and that the information obtained from the Land Register is accurate and complete. Furthermore, that the object of the valuation is not encumbered by any unregistered easements, right of use agreements or any other agreements which limit, in any respect, the property owner's right to use the property and that the object of the valuation is not encumbered by onerous expenses, fees or other encumbrances or disputes

Assumptions for the valuation report

The information included in the valuation report has been obtained from sources which are deemed to be reliable. All information obtained from the client/owner or his representative and any holders of rights of use has been assumed to be accurate. The information has only been verified through a general assessment of reasonableness. In addition, it has been assumed that no information of relevance to the valuation opinion has been omitted by the client/owner or his representative. The land areas which form the basis of the valuation have been obtained from the client/owner or his representative. The valuer has relied on these land areas and has not measured them on site or on drawings, but the areas have been verified by means of an assessment of reasonableness. The areas have been assumed to be measured in accordance with the "Norwegian Standards" applicable. As regards tenancies and leasehold conditions relating to land or other rights of use, the valuation report has, where applicable, been based on applicable leases of property and leases of land, and other rights of use agreements. Copies of these, or other documents, indicating relevant terms and conditions have been obtained from the client/owner or his representative. It has been assumed that the object of the valuation complies with all requisite requirements from public authorities and terms and conditions applicable to the property, such as plans, etc., and has obtained all requisite permits from public authorities for its use in the manner stated in the report.

Environmental matters

The valuation opinion is conditional on land or buildings relating to the object of the valuation not being in need of an environmental clean-up and there being no form of environmental encumbrance. In light of the provisions stated above, the valuer shall not be liable for any loss incurred by the client or a third party as a consequence of the inaccuracy

of the valuation opinion due to the object of the valuation being in need of an environmental clean-up or there being any form of environmental encumbrance.

Inspection, technical condition

The physical condition of the property as described in the valuation report is based on an overall ocular inspection. The inspection conducted has not been of such a nature as to satisfy a seller's duty of disclosure or a buyer's duty to investigate pursuant. The object of the valuation is assumed to be in a condition and to be of the standard which the ocular inspection indicated at the time of the inspection. The valuer assumes no liability whatsoever for any latent defects or circumstances which are not obvious on the property, under the ground or in the building and which might affect the value. No liability is assumed for; any matter which would require specialist expertise or special knowledge to discover or; the functionality (freedom from defects) and/or the condition of fixtures of buildings, mechanical equipment, pipes or electrical components.

Liability

Any claims for damages arising from proven loss arising from any error in the valuation report must be made within one year from the date of the valuation (the date on which the valuation is signed). The maximum amount of damages which may be payable for proven loss arising from an error in the valuation report is 5 times the price base amount at the date of the valuation. Any force majeure that could affect the market value after the date of the valuation report cannot be used to hold the valuer responsible.

Validity of the valuation report

Depending on whether the factors influencing the market value of the object of the valuation change, the valuation opinion referred to in the report is only valid at the date of the valuation, subject to the assumptions and reservations in the report. Future incoming payments and outgoing payments and growth in value as declared in the report, where applicable, have been made based on a scenario which, in the opinion of the valuer, reflects the future projections of the property market. The valuation opinion does not constitute any undertaking as regards actual future growth in cash flow and growth in value.

Use of the valuation report

The content of the valuation report and its appendices is the property of the client and shall be used in its entirety for the purpose set forth in the report. Where the valuation report is used for legal matters, the valuer shall only be liable for direct and indirect loss which may affect the client provided that the report is used in accordance with what is stated above. The valuer shall have no liability whatsoever for any loss incurred by any third party as a consequence of such third party having used the valuation report or information provided therein. The valuations are governed by the laws of the Kingdom of Norway. Any disputes will be settled by the court of Oslo (Oslo Tingrett). Prior to the valuation report or parts thereof being reproduced, or referred to in any other written document, the valuer must approve the content and the manner in which the report is to be referred.

KMC Properties ASA

Brattørkaia 13B
7010 Trondheim

Our ref: Petter Efskin
Trondheim, 21.06.2024

Principal and assignment

Norion Næringsmegling AS has been given the assignment of valuating all Norwegian properties owned by KMC Properties ASA as per of 31.03.2024.

The market value is defined by the estimated amount for which the properties should exchange on the date of the valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion.

Scope

The scope of the assignment is a total of 35 properties where 34 of the properties are industrial properties and one plot. The total lettable area of the 34 industrial properties is approx. 215 091 sq.m. based on information given by KMC Properties ASA. We have not conducted an inspection of the properties in connection with this valuation. Some of the properties are inspected at an earlier time.

The way of ownership is mostly fully owned. Some of the properties are built on "leased land" where we have assumed that KMC Properties ASA holds a perpetual usufruct.

The total marked value of the properties is estimated to be MNOK 3520,62.

The properties are listed in Appendix 1.

Financial information

Information regarding the rental terms is given by KMC Properties ASA in form of a excel-table. In the event that rent levels deviates from our assessment of the market level, rents are adjusted in line with market conditions by the end of the lease period. Regarding the size of the properties, the overall maintenance condition as well as the geographical location the long term vacancy- and re-letting risk is assessed.

The operating cost as well as any provision for periodic maintenance is determined based on comparable figures from similar properties and information given by KMC Properties ASA.

Furthermore we have assumed that the operating cost on average is adjusted for the change in annual CPI (assumed to be 2% annually).

Valuation

The basis for the valuation is a cash flow analysis combined with historical reference transactions as well as our knowledge of the market conditions in terms of rent levels etc.

By cash flow analysis we mean the properties ability to generate future cash flows discounted with a market based real return requirement (yield). As mentioned above, we have used actual figures in terms of income and costs where these are known, alternatively estimates based on our marked knowledge. Furthermore, we have made an assessment of the rental level of each of the properties and made adjustments in the event where the given rental level deviates from market level.

Valuation standard

The valuation is conducted in line with the European Valuation Standard (EVS) 9th edition effective from 1st of January 2021.

The market value is defined by the estimated amount for which the properties should exchange on the date of the valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion.

The valuation has been carried out by qualified personnel who have acted independently. We believe that Norion Næringsmegling AS has good knowledge of the Norwegian real estate market as well as the relevant sub-areas which gives us the necessary expertise to carry out the valuation.

Norion Næringsmegling AS has been informed that this valuation report is to be used for a prospectus created in connection with the merger of KMC Properties ASA and Logistea AB.

Final assessment

In line with the valuation shown in the report dated 03.04.2024 Norion Næringsmegling AS estimates that the total property value is:

3 520 621 066 NOK

(three billion five-hundred and twenty-million six-hundred and twenty-one thousand and sixty-six Norwegian kroner)

Trondheim, 21.06.2024

Norion Næringsmegling AS



Petter Efskin, Recognised European Valuer (REV)



Analyst

Mobile: 986 44 543

E-mail: petter.efskin@norion.no

APPENDIX 1 – The properties

Country	Adress	Municipality
Norway	Hammarvikringen 64	Frøya
Norway	Hofstadvegen 15	Melhus
Norway	Lyngenvegen 5	Melhus
Norway	Gjerdsvikvegen 208	Sande
Norway	Havnegata 24	Stjørdal
Norway	Østre Rosten 102B	Trondheim
Norway	Østre Rosten 102	Trondheim
Norway	Havneveien 1, Uthaug	Ørland
Norway	Valsnesveien 259	Ørland
Norway	Industrivegen 15	Balsfjord
Norway	Industriparkveien 35, Jøsnøya	Hitra
Norway	Industriparkveien 43, Jøsnøya	Hitra
Norway	Stømnervegen 1 & 3	Konsvinger
Norway	Holsneset 23-25	Sula
Norway	Torgardsveien 11	Trondheim
Norway	Kampenveien 5	Fredrikstad
Norway	Sørkilen 3 og Østkilen 14	Fredrikstad
Norway	Krosnesveien 6	Fredrikstad
Norway	Østkilen 1	Fredrikstad
Norway	Vikerveien, plot Rally	Fredrikstad
Norway	Kvernamveien 12	Gjesdal
Norway	Linneflaten 2, 4, 6	Kristiansand
Norway	Holamyra 24	Hustadvika
Norway	Søndre Industrivegen 50	Oppdal
Norway	Havnegata 16	Stjørdal
Norway	Fagernessletta 10	Narvik
Norway	Skarvenesveien 3	Narvik
Norway	Strandvegen 4	Båtsfjord
Norway	Fagervikveien 2a og 2b	Båtsfjord
Norway	Strandgata 105, Havøysund	Måsøy
Norway	Vikaveien 421	Senja
Norway	Skattørvegen 78	Tromsø
Norway	Havet 45, Leknes	Vestvågøy
Norway	Storemyra 200, Mongstad	Alver
Norway	Bleivassvegen 7 og 11, Ågotnes	Øygarden

Newsec Advisory Sweden AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556895-7592

Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

Syfte och uppdragsgivare

Av KMC Properties ASA ("KMCP"), genom Ove Rød Henriksen, har Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec") fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av 11 fastigheter/värderingsobjekt med värdetidpunkt 2024-03-31. 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 11 värderingsobjekten består främst av industrilokaler med en total uthyrningsbar area om 121 927 kvm. Vi har inte givits möjlighet att besiktiga fastigheterna.

Samtliga fastigheter innehas med äganderätt och marknadsvärdet bedöms till 826 400 TSEK.

Fastigheterna är listade i bilaga 1.

Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har hämtats från en hyreslista i excel tillhandahållen av KMCP. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalsslut. Med hänsyn till objektens storlek, karaktär och läge varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

Kostnaderna för drift och underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, information från KMCP, 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.

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

Newsec förstår att denna värderingsrapport krävs för att ingå i ett prospekt som upprättats i samband med samgåendet av KMC Properties ASA och Logistea AB på Nasdaq Stockholm.

Slutbedömning

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

826 400 000 SEK

(Åttahundra tjugosex miljoner fyrahundra tusen kronor)

Göteborg 2024-06-19

Newsec Advisory Sweden AB



Henrik Roderhult, MRICS
Regional Director / Partner



Annika Drotz
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 - Värderingsobjekt

Kommun	Fastighet
Sotenäs	Gravarne 3:41
Laholm	Elestorp 7:532, 7:278
Norrköping	Remmaren 1
Skara	Fårtickan 1
Tingsryd	Urshult 1:112
Varberg	Getakärr 2:40
Vårgårda	Svarvaren 7
Kramfors	Frånö 12:11, 12:12, 12:13
Skurup	Göte 1, 17, 20, 21, Skurup 50:44, 51:85
Skövde	Stenullen 1
Tjörn	Aröd 1:257, Rönnäng 1:567

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Bristar i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingsstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingsstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

ADRESSER

BOLAGET

Logistea AB (publ)
Ingmar Bergmans gata 4
114 34 Stockholm
Tel +46 (0)8 52 22 85 00
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