



INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I LOGISTRI FASTIGHETS AB (PUBL)

NOTERA ATT TECKNINGSRÄTTERNA FÖRVÄNTAS HA ETT EKONOMISKT VÄRDE.

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

- utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna nya aktier senast den 7 december 2023, eller
- avyttra de erhållna teckningsrätterna som inte avses utnyttjas för teckning av nya aktier senast den 4 december 2023.

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

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

VIKTIG INFORMATION

För definitioner av vissa termer som används i detta prospekt, se "Vissa definitioner" på sida 64.

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av den förestående nyemissionen i Logistri Fastighets AB (publ), org.nr 559122-8654, ("Logistri" eller "Bolaget"), om högst 2 445 000 aktier som emitteras med företrädesrätt för befintliga aktieägare ("Företrädesemissionen" eller "Erbjudandet").

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

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

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

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet "Riskfaktorer"). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Logistri, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Prospekt samt eventuella tillägg till detta Prospekt. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Logistri och Logistri 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 Logistris verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i detta Prospekt under tiden som Erbjudandet gäller kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i Prospektförordningen.

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

Information till investerare i Storbritannien

Detta Prospekt distribueras och riktas endast till (i) personer utanför Storbritannien eller (ii) personer som har professionell erfarenhet av verksamhet som rör investeringar och som faller inom definitionen av "professionella investerare" i artikel 19(2) i den brittiska Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Ordern") eller (iii) är personer som omfattas av artikel 49(2)(a) till (d) ("high net worth companies, unincorporated associations etc.") i Ordern, eller (iv) certifierade individer med hög nettoförmögenhet och certifierade och självcertifierade sofistikerade investerare som avses i artiklarna 48, 50 respektive 50A i Ordern eller (v) personer till vilka detta Prospekt lagligen kan tillhandahållas (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer"). Alla investeringar som detta Prospekt avser är endast tillgängliga för och kommer endast att rikta sig och distribueras till relevanta personer. Personer som inte är relevanta personer ska inte vidta några åtgärder baserat på detta Prospekt och inte heller agera eller förlita sig på det.

Information till investerare i USA

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

Framåtriktad information

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

Information från tredje part

Prospektet innehåller information vilka inhämtats från tredje part. Även om Logistri anser att dessa källor är tillförlitliga och informationen har återgivits korrekt i Prospektet, har Logistri inte oberoende verifierat informationen varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Logistri har korrekt återgivit sådan tredjepartsinformation och, såvitt Logistri 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.....	4
RISKFaktorER	10
INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I LOGISTRI	16
BAKGRUND OCH MOTIV.....	17
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	18
VERKSAMHETSBEskRIVNING.....	23
KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION	27
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR.....	29
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN.....	34
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION.....	38
VÄRDERINGSRAPPORT	42
VISSA DEFINITIONER	64
ADRESSER	65

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

FÖRETRÄDESRÄTT

För varje befintlig aktie som innehas på avstämningsdagen erhåller innehavaren en (1) teckningsrätt. Två (2) teckningsrätter berättigar innehavaren att teckna en (1) ny aktie i Logistri.

De nya aktierna som emitteras i Företrädesemissionen kommer inte att berättiga till den vinstutdelning i Bolaget om 1,25 kr per aktie, enligt beslut vid årsstämman 2023, som har avstämningsdag den 29 december 2023.

TECKNINGSKURS

80 kronor per aktie.

AKTIEN

Kortnamn: LOGIST

ISIN-kod: SE0010414615

ISIN-kod TR: SE0021147139

ISIN-kod BTA: SE0021147147

VIKTIGA DATUM

Avstämningsdag för deltagande i

Företrädesemissionen

21 november 2023

Teckningsperiod 23 november – 7 december 2023

Handel med teckningsrätter 23 november – 4 december 2023

Handel med BTA

23 november – 27 december 2023

Offentliggörande av slutligt utfall

Omkring den 11 december 2023

Avstämningsdag för vinstutdelning

Den 29 december 2023

Förväntat datum för leverans av aktier

Omkring den 4 januari 2024

Bokslutskommuniké för 2023

Den 15 februari 2024

SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNINGAR

Värdepapperens namn och ISIN-kod	Aktier med ISIN-kod SE0010414615 och kortnamn (ticker) LOGIST.
Emittentens namn, kontaktuppgifter och LEI-kod.	Logistri Fastighets AB (publ) Org.nr 559122-8654 Kontor: c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm Telefon: +46 70 220 15 84 Hemsida: www.logistri.se LEI-kod: 549300DGTCVHL640S069
Uppgifter om behörig myndighet som godkänt Prospektet	Detta prospekt (" Prospektet ") har granskats och godkänts av Finansinspektionen i egenskap av behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen Besöksadress: Brunnsgratan 3, 111 38 Stockholm Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm E-post: finansinspektionen@fi.se Hemsida: www.fi.se.
Datum för godkännande	Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 20 november 2023.
Varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. En investerare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kårande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som har lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar av den, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepappen?

Emittentens hemvist, juridiska form och lagstiftning	Bolagets företagsnamn och handelsbeteckning är Logistri Fastighets AB (publ) (" Logistri " eller " Bolaget "). Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades och registrerades i Sverige den 25 augusti 2017 enligt svensk lagstiftning. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget har org.nr 559122-8654 och LEI-kod 549300DGTCVHL640S069. Bolaget har sitt säte i Stockholm.																																	
Emittentens huvudverksamhet	Logistri är ett svenskt noterat fastighetsbolag specialiserat på kommersiella fastigheter för lättindustri, lager och logistik. Sedan 2017 har Bolaget selektivt förvärvat och utvecklat lager- och logistikfastigheter i attraktiva logistiklägen i Sverige. Bolaget ägde per den 30 september 2023 18 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 183 212 kvm till ett fastighetsvärde om 1 631 mkr.																																	
Emittentens större aktieägare	Informationen om större aktieägare nedan är baserad på ägardata per den 30 september 2023 och inkluderar för Bolaget kända förändringar i tiden fram till dagen för Prospektet. Henrik Viktorsson med bolag är Bolagets största aktieägare med 21,6 procent av kapitalet och rösterna i Bolaget. Henrik Viktorsson med bolag kan till följd av sitt stora innehav utöva ett betydande inflytande över Logistri i vissa frågor, exempelvis vid val av styrelseledamöter där den person som har fått flest röster anses vald. Nedanstående tabell visar Bolagets tio största aktieägare inklusive de aktieägare som enligt Bolagets kännedom, direkt eller indirekt, har ett innehav motsvarande fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget. <table border="1"><thead><tr><th>Ägare</th><th>Antal aktier</th><th>Andel kapital och röster, %</th></tr></thead><tbody><tr><td>Henrik Viktorsson med bolag</td><td>1 057 652</td><td>21,6</td></tr><tr><td>Nordnet Pensionsförsäkring</td><td>514 467</td><td>10,5</td></tr><tr><td>Mattias Ståhlgren</td><td>340 000</td><td>7,00</td></tr><tr><td>Avanza Pension</td><td>269 434</td><td>5,5</td></tr><tr><td>Patrik von Hacht</td><td>185 000</td><td>3,8</td></tr><tr><td>GADD & Cie S.A.</td><td>149 000</td><td>3,1</td></tr><tr><td>Anders Carlsson</td><td>133 017</td><td>2,7</td></tr><tr><td>Göran Källebo</td><td>116 500</td><td>2,4</td></tr><tr><td>Hans Johnsen</td><td>110 000</td><td>2,3</td></tr><tr><td>Swedbank försäkring</td><td>102 320</td><td>2,1</td></tr></tbody></table>	Ägare	Antal aktier	Andel kapital och röster, %	Henrik Viktorsson med bolag	1 057 652	21,6	Nordnet Pensionsförsäkring	514 467	10,5	Mattias Ståhlgren	340 000	7,00	Avanza Pension	269 434	5,5	Patrik von Hacht	185 000	3,8	GADD & Cie S.A.	149 000	3,1	Anders Carlsson	133 017	2,7	Göran Källebo	116 500	2,4	Hans Johnsen	110 000	2,3	Swedbank försäkring	102 320	2,1
Ägare	Antal aktier	Andel kapital och röster, %																																
Henrik Viktorsson med bolag	1 057 652	21,6																																
Nordnet Pensionsförsäkring	514 467	10,5																																
Mattias Ståhlgren	340 000	7,00																																
Avanza Pension	269 434	5,5																																
Patrik von Hacht	185 000	3,8																																
GADD & Cie S.A.	149 000	3,1																																
Anders Carlsson	133 017	2,7																																
Göran Källebo	116 500	2,4																																
Hans Johnsen	110 000	2,3																																
Swedbank försäkring	102 320	2,1																																

	Totalt 10 största aktieägare	2 977 390	60,9											
	Övriga	1 912 610	39,1											
	Total	4 890 000	100,0											
	Källa: Modular Finance													
Emittentens styrelse och ledande befattningshavare	Av tabellen nedan framgår ledamöterna i Logistris styrelse per dagen för detta Prospekt.													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Namn</th> <th>Befattning</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Henrik Viktorsson</td> <td>Ordförande</td> </tr> <tr> <td>Helena Elonsson</td> <td>Ledamot</td> </tr> <tr> <td>Robin Englén</td> <td>Ledamot</td> </tr> <tr> <td>Mattias Ståhlgren</td> <td>Ledamot</td> </tr> <tr> <td>Patrik von Hacht</td> <td>Ledamot</td> </tr> </tbody> </table>	Namn	Befattning	Henrik Viktorsson	Ordförande	Helena Elonsson	Ledamot	Robin Englén	Ledamot	Mattias Ståhlgren	Ledamot	Patrik von Hacht	Ledamot	
Namn	Befattning													
Henrik Viktorsson	Ordförande													
Helena Elonsson	Ledamot													
Robin Englén	Ledamot													
Mattias Ståhlgren	Ledamot													
Patrik von Hacht	Ledamot													
Emittentens revisor	Av tabellen nedan framgår medlemmarna i Logistris koncernledning per dagen för detta Prospekt.													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Namn</th> <th>Befattning</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>David Träff</td> <td>VD</td> </tr> <tr> <td>Ulf Attebrant</td> <td>Vice VD / COO</td> </tr> <tr> <td>Oskar Wigsén</td> <td>Tf. CFO</td> </tr> <tr> <td>Johan Ahlström</td> <td>Fastighetsförvaltare</td> </tr> </tbody> </table>	Namn	Befattning	David Träff	VD	Ulf Attebrant	Vice VD / COO	Oskar Wigsén	Tf. CFO	Johan Ahlström	Fastighetsförvaltare			
Namn	Befattning													
David Träff	VD													
Ulf Attebrant	Vice VD / COO													
Oskar Wigsén	Tf. CFO													
Johan Ahlström	Fastighetsförvaltare													
Bolagets revisor sedan årsstämman 2019 är Ernst & Young, som vid årsstämman 2023 omvaldes för tiden intill slutet av årsstämman 2024. Huvudansvarig revisor är Fredric Hävrén (född 1971). Fredric Hävrén 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	Resultaträkning i sammandrag			
	Tkr	1 jan – 31 dec 2022 Reviderad ¹⁾	1 jan – 31 dec 2021 Reviderad ²⁾	1 jan – 30 september 2023 Ej reviderad ³⁾
	Hysesintäkter (ink. serviceintäkter)	105 556	98 083	87 397
	Driftnetto	96 577	91 446	79 799
	Förvaltningsresultat	59 945	40 373	53 432
	Årets resultat	30 216	159 915	46 918
	¹⁾ Informationen är hämtad från Logistris reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022. ²⁾ Informationen är hämtad från Logistris reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021. ³⁾ Informationen är hämtad från Logistris ej reviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2023.			
	Rapport över finansiell ställning i sammandrag			
	Tkr	31 dec 2022 Reviderad ¹⁾	31 dec 2021 Reviderad ²⁾	1 jan – 30 september 2023 Ej reviderad ³⁾
	Summa tillgångar	1 709 417	1 660 905	1 740 292
	Summa eget kapital och skulder	1 709 417	1 660 905	1 740 292
	¹⁾ Informationen är hämtad från Logistris reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022. ²⁾ Informationen är hämtad från Logistris reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021. ³⁾ Informationen är hämtad från Logistris ej reviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2023.			
	Rapport över kassaflöden i sammandrag			
	Tkr	1 jan – 31 dec 2022 Reviderad ¹⁾	1 jan – 31 dec 2021 Reviderad ²⁾	1 jan – 30 september 2023 Ej reviderad ³⁾
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	31 222	48 652	28 897
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-72 848	-2 402	-2 140	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	45 831	-80 794	-23 009	
¹⁾ Informationen är hämtad från Logistris reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022. ²⁾ Informationen är hämtad från Logistris reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021. ³⁾ Informationen är hämtad från Logistris ej reviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2023.				

Specifika nyckelrisker för emittenten

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten	<p>Logistri påverkas av det allmänna konjunkturläget på Logistris marknader</p> <p>Logistri är ett fastighetsbolag som är inriktat på kommersiella fastigheter för lättindustri, lager och logistik. Makroekonomiska faktorer såsom global och regional ekonomisk utveckling, trender i konsumtionsbeteende, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, framför allt inom lager- och logistik, efterfrågan och framtidstro inom handel samt inflation och räntenivå i Sverige påverkar Logistri i flera avseenden. Dessa faktorer påverkar i stor utsträckning tillgång och efterfrågan på logistik- och industrifastigheter och inverkar därmed på Logistris uthyrningsgrad och hyresnivåer. Vidare kan Logistris möjligheter till refinansiering och refinansieringsvillkor påverkas av rådande konjunktur- och ränteläge. För det fall konjunkturen försämras kan därmed värdet på, och hyresintäkterna från Logistris fastighetsbestånd, samt Logistris resultat och finansiella ställning komma att försämrans.</p> <p>Logistris fastighetsbestånd kan komma att sjunka i värde</p> <p>Per den 30 september 2023 ägde Logistri 18 fastigheter. Fastighetsbeståndet upptas i balansräkningen till verkligt värde och förändringarna redovisas i resultaträkningen. Logistris finansiella ställning och resultat är därmed exponerade mot förändringar i fastigheternas värde. Logistris bokförda fastighetsvärden uppgick per den 30 september 2023 till 1 630 510 tkr, motsvarande cirka 93,7 procent av Logistris totala tillgångar per samma datum. En förändring av fastighetsbeståndets bokförda värde med +/- 5 procent skulle således medföra en resultatpåverkan före skatt om cirka +/- 81 526 tkr och efter skatt om cirka +/- 66 636 tkr.</p> <p>Logistri bedriver verksamhet på en konkurrensutsatt marknad och kan misslyckas med att konkurrera på ett effektivt sätt</p> <p>Logistri är verksam inom fastighetsbranschen med inriktning på kommersiella fastigheter för lättindustri, lager och logistik i Sverige. Andra fastighetsbolag med liknande inriktning, bland annat Castellum, Catena, Logistea, SLP och Sagax konkurrerar med Logistri. Logistris konkurrenskraft är bland annat beroende av förmågan att förvärva relevanta fastigheter i attraktiva lägen, att attrahera och behålla hyresgäster samt kvalificerad personal, samt att förutse trender och behov för nuvarande och framtida hyresgäster och att snabbt anpassa sig till rådande och kommande marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Logistri om hyresgäster, baserat på bland annat fastighetsläge, hyresnivå, storlek, tillgänglighet och kvalitet, kundnöjdhet samt Logistris renommé. Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Logistri 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 Logistri ha större behov av investeringar i sina fastigheter för att behålla konkurrenskraften i sitt fastighetsbestånd i förhållande till konkurrenterna.</p> <p>Logistri är exponerat mot hyresrelaterade risker och bortfall av hyresintäkter</p> <p>Logistri är beroende av hyresintäkter vilka påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lättindustri, lager och logistik, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Logistris fastighetsportfölj är förhållandevis koncentrerad till antalet fastigheter och hyresgäster, vilket medför en ökad exponering mot vakanser och enskilda stora hyresgäster. Per den 31 december 2022 representerade Logistris två största hyresgäster vardera omkring 11 procent av de totala hyresintäkterna. Per den 30 september 2023 hade Logistri 25 hyresgäster. Den viktade återstående kontraktstiden för Bolagets samtliga hyresavtal uppgick per den 30 september 2023 till 7,2 år. Det finns en risk att Logistris hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, och att Logistri inte hittar nya hyresgäster, vilket kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser, samt ökade driftkostnader för till exempel el, vatten, värme och fastighetsskatt, vilka tidigare helt eller delvis täckts av Bolagets hyresgäster. Om hyresgäster underlåter att förnya eller förlänga sina hyresavtal när de löper ut, eller underlåter att betala överenskomna hyror i tid eller på annat sätt underlåter att fullgöra sina åtaganden, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Logistris resultat och finansiella ställning. Det finns vidare en risk att en eller flera hyresgäster hamnar på obestånd och därmed inte förmår erlagga avtalad hyra och andra ersättningar i tid, eller att hyresgäster ställer in betalningar till Logistri av andra skäl. Vid en sådan utveckling föreligger en risk för att Logistri inte kan erhålla betalning i enlighet med hyresavtalen samt att uthyrningsbara yta inte kan hyras ut på nytt på för Logistri lika fördelaktiga villkor, vilket kan medföra att Logistris resultat minskar och/eller att värdet på fastigheterna sjunker.</p> <p>Refinansieringsrisk</p> <p>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. Som framgår nedan består Logistris externa skuldfinansiering av lån hos M&G Investment Management Limited med en löptid som sträcker sig till den 20 juli 2026. Logistris förmåga att framgångsrikt refinansiera sina utestående skuldförpliktelser vid förfall beror på potentiella kreditgivares inställning, kapitalmarknadens villkor och Logistris finansiella ställning vid tidpunkten för refinansieringen. Om Logistris belåningsgrad går upp eller kreditgivare av andra orsaker anser att Logistris kreditvärdighet försämrans, kan det ha en negativ påverkan på Logistris refinansieringsmöjligheter och refinansieringsvillkor, vilket skulle medföra en högre finansieringskostnad för Logistri. Dessutom kan utvecklingen på kreditmarknaden, såsom försämring av marknadsförutsättningarna på finansiella marknaderna eller en försämring av det allmänna konjunktur- och ränteläget, påverka Logistris tillgång till finansiering.</p> <p>Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter</p> <p>Logistris finansiering består primärt av eget kapital samt räntebärande skulder. Per den 30 september 2023 hade Bolaget, som enda externa skuldfinansiering, lån hos M&G Investment Management Limited om totalt 774 000 tkr, fördelat på två trancher. Hela lånet är amorteringsfritt och har en fast genomsnittlig ränta om 2,95 procent med en löptid om fem år som löper ut den 20 juli 2026. Lånet är säkerställt genom bland annat pant i fastigheter och internlån. Logistris dotterbolag Logistri Portfolio 1 AB (publ) ("Läntagaren") och dess dotterbolag inom koncernen som är parter till kreditavtalet har även utfärdat garantier för lånet. Kreditavtalet innehåller sedvanliga begränsningar, åtaganden och garantier avseende de bolag inom koncernen som är parter till kreditavtalet och deras respektive tillgångar. Kreditavtalet innehåller även begränsningar avseende bland annat rätten att ta upp ytterligare lån, att ställa ytterligare säkerheter samt begränsningar avseende aktieutdelningar för Läntagaren och vissa av dess dotterbolag. Kreditavtalet innehåller också bestämmelser om kontrollägarskifte (s.k. change of</p>
--	---

	control). Om Logistri bryter mot finansiella åtaganden eller om det sker ett kontrollägarskifte, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar. Om lånet förfaller till omedelbar återbetalning finns det en risk att Logistri 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 Logistris förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser och följaktligen försämra Logistris förmåga att fortsätta bedriva verksamheten.
--	---

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Värdepapperstyp, kategori och ISIN	Erbjudandet avser aktier med ISIN-kod SE0010414615 i Logistri Fastighets AB (publ), org.nr 559122-8654. Kortnamn (ticker) för aktierna är LOGIST.
Värdepapperens valuta, valör, nominella värde och antal emitterade värdepapper	Aktierna är denominerade i svenska kronor. Logistris registrerade aktiekapital uppgår per dagen för detta Prospekt till 4 890 000 kronor, fördelat på 4 890 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 krona. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda.
Rättigheter förenade med värdepapperen	Aktierna i Logistri 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 ett aktieslag. Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har samtliga aktieägare som huvudregel företrädesrätt att teckna sig för sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier som de äger sedan tidigare. Aktier som emitteras genom Erbjudandet ger lika rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning på aktier som infaller efter det att de nyemitterade aktierna registrerats av Bolagsverket och Euroclear. Vinstutdelning på aktier Utdelning till aktieägare beslutas av bolagsstämman. Alla aktier i Logistri har rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman eller styrelsen fastställda avstämningsdagen är registrerad aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken.
Utdelningspolicy	Årlig utdelning ska motsvara 30 till 50 procent av utdelningsbart resultat.

Var kommer värdepappren att handlas?

Plats för handel	Bolagets aktier är upptagna till handel på Spotlight Stock Market med kortnamnet LOGIST. Aktier som emitteras genom Erbjudandet kommer också att upptas till handel på Spotlight Stock Market.
------------------	--

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren och Erbjudandet?

Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen och Erbjudandet	<p>Aktiekursen kan vara volatil och det finns en risk att det vid var tid inte finns en aktiv och likvid marknad för handel i Logistris aktier</p> <p>En investering i aktier innebär alltid ett risktagande. En investering i aktier kan både öka och minska i värde, varför det alltid finns en risk för att investerare inte kommer att få tillbaka hela det investerade kapitalet, eller något kapital alls. Logistris aktie är noterad vid Spotlight Stock Market sedan 2017. Under perioden 1 januari 2023 – 30 september 2023 har stängningskursen för Logistris aktie uppgått till som lägst 125 kronor och som högst 164 kronor. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil. Priset på Logistris aktier är bland annat beroende av utvecklingen av Logistris verksamhet, resultat och finansiella ställning, hur väl Logistri lever upp till kommunicerade mål samt förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster och utdelning. Priset på Logistris aktie kan därutöver påverkas av aktiemarknadens generella utveckling, den ekonomiska utvecklingen i stort samt omständigheter hänförliga till Logistris konkurrenter. Om en aktiv och likvid handel med Logistris aktie inte visar sig hållbar, kan det medföra svårigheter för aktieägare att avyttra sina aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten i aktien var god.</p> <p>Risker relaterade till utspädning</p> <p>Aktieägare som avstår från att utnyttja alla eller några av sina teckningsrätter för att teckna nya aktier i Företrädesemissionen kommer att bli innehavare av en minskad andel av Logistris aktiekapital, respektive röstandel, till följd av att det totala antalet aktier och röster i Bolaget kommer att öka vid tilldelning av nya aktier i Företrädesemissionen. Företrädesemissionen medför vid full teckning att antalet aktier i Bolaget ökar från 4 890 000 aktier till 7 335 000 aktier. Utspädningseffekten för de aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen uppgår till cirka 33 procent av totala antalet aktier och röster efter genomförandet av Företrädesemissionen, förutsatt att Företrädesemissionen fulltecknas. Framtida emissioner av aktier eller andra instrument i Logistri kan leda till en ytterligare utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission, till exempel då aktieägare väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier eller vid eventuella emissioner som riktas till andra än Bolagets aktieägare, till exempel vid apportioneringar, kvittningsemissioner eller riktade kontantemissioner. Bolaget har sedan Bolagets bildande 2017 genomfört en kapitalanskaffning genom emission</p>
---	---

	<p>av aktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, som betalning vid fastighetsförvärv. Bolaget kan även i framtiden besluta om emissioner vilka kan leda till ytterligare utspädning för befintliga aktieägare.</p> <p>Avyttring av aktier från befintliga aktieägare, eller en uppfattning om att sådan avyttring kan komma att ske, kan leda till att aktiekursen sjunker</p> <p>Marknadspriset på Logistris aktie kan sjunka kraftigt vid större avyttringar, särskilt om aktierna avyttras av aktieägare med betydande innehav. Ingen av Logistris större aktieägare har ingått s.k. lock up-avtal, det vill säga förbundit sig att inte avyttra aktier under en viss tid eller att avstå från att vidta andra transaktioner med liknande effekt. Varje avyttring av betydande aktieposter i Logistri medför sannolikt att marknadspriset på den noterade aktien sjunker.</p>
--	---

NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET

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

Allmänna villkor	<p>I Företrädesemissionen äger i första hand befintliga aktieägare rätt att teckna nya aktier. Erbjudandet omfattar högst 2 445 000 aktier.</p> <p>Pris: Teckningskursen för Företrädesemissionen uppgår till 80 kronor per aktie.</p> <p>Företrädesrätt: Den som på avstämningsdagen den 21 november 2023 är registrerad som aktieägare i den av Euroclear för Logistris räkning förda aktieboken har företrädesrätt att teckna aktier i Företrädesemissionen i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen. Sådan aktieägare i Logistri erhåller en (1) teckningsrätt för var på avstämningsdagen innehavd aktie i Bolaget. Två (2) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny aktie. Endast ett helt antal aktier kan tecknas. I den utsträckning nya aktier inte tecknas med stöd av teckningsrätter ska dessa tilldelas aktieägare och andra investerare som har tecknat aktier utan företrädesrätt enligt följande fördelningsgrunder: I <i>första hand</i> ska tilldelning ske till dem som också har anmält sig för teckning och tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen den 21 november 2023 eller inte, i förhållande till det antal teckningsrätter som var och en har utnyttjat för teckning av aktier och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings. I <i>andra hand</i> ska tilldelning ske till övriga som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter, i förhållande till det antal aktier som anges i respektive teckningsanmälan och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings. I <i> tredje och sista hand</i> ska tilldelning ske till dem som ingått garantiåtaganden i egenskap av emissionsgaranter. För det fall tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske i förhållande till det belopp som var och en garanterat för teckning och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.</p> <p>Teckningsperiod: Teckning av aktier i Företrädesemissionen ska ske under perioden från och med den 23 november 2023 till och med den 7 december 2023. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningsperioden. En eventuell förlängning av teckningsperioden kommer att offentliggöras genom pressmeddelande så snart som möjligt efter att ett sådant beslut har fattats och senast den 7 december 2023.</p> <p>Handel med teckningsrätter: Handel med teckningsrätter kommer att äga rum på Spotlight Stock Market under perioden från och med den 23 november 2023 till och med den 4 december 2023 under beteckningen "LOGIST TR".</p> <p>Handel med BTA: Handel med BTA beräknas äga rum på Spotlight Stock Market från och med den 23 november 2023 till och med den 27 december 2023 under beteckningen "LOGIST BTA".</p> <p>De nya aktierna som emitteras i Företrädesemissionen kommer inte att berättiga till den vinstutdelning i Bolaget om 1,25 kr per aktie, enligt beslut vid årsstämman 2023, som har avstämningsdag den 29 december 2023.</p>
Utspädningseffekt	För de aktieägare som avstår från att delta i Erbjudandet uppstår en utspädningseffekt om cirka 33 procent av kapitalet och rösterna i Bolaget av det totala antalet aktier och röster efter genomförandet av Företrädesemissionen, förutsatt att Företrädesemissionen fulltecknas.
Kostnader för Erbjudandet	Bolagets totala kostnader för Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 4,9 mkr. Courtage utgår ej.

Varför upprättas detta Prospekt?

Motiv och användning av emissionslikvid	<p>Logistri är ett stabilt och långsiktigt värdeskapande fastighetsbolag som investerar i kommersiella fastigheter främst inom segmenten lättindustri, lager och logistik. Bolagets fastighetsportfölj har sedan starten 2017 vuxit framgångsrikt från cirka 600 mkr till drygt 1 600 mkr per den 30 september 2023 med kontinuerligt god lönsamhet och en stark finansiell ställning.</p> <p>Logistri ser goda möjligheter att fortsätta genomföra värdeskapande förvärv och höjde under våren 2023 de operativa och finansiella målen för lönsamhet och tillväxt. Bolagets målsättning är att fastighetsvärdet ska överstiga 5 mdkr vid utgången av 2028 och för att uppnå detta mål kommer Logistri dels behöva genomföra ett antal förvärv dels ytterligare stärka sin kapitalbas. Genom fastighetsförvärv kan Bolaget bredda kundbasen och diversifiera hyresintäkterna med målsättning att ingen hyresgäst ska representera mer än fem procent av hyresintäkterna vilket minskar risken för enskilda negativa händelser. Hyresnivåerna i Bolagets fastighetsbestånd är, även efter indexjusteringar senaste året, väsentligt lägre än vad som krävs för motsvarande nybyggnation och det finns därmed få rationella skäl för hyresgästerna att flytta sin verksamhet till andra lokaler, vilket minskar vakansrisken i fastigheterna.</p>
---	---

	<p>Mot denna bakgrund har styrelsen i Logistri, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 26 april 2023, beslutat att genomföra Företrädesemissionen om högst 2 445 000 aktier till en kurs om 80 kronor per aktie. Företrädesemissionen kommer vid full teckning att tillföra Logistri cirka 196 mkr före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 4,9 mkr inklusive garantiersättning.</p> <p>Emissionslikviden ska i sin helhet användas för att genomföra fastighetsförvärv i enlighet med Bolagets tillväxtstrategi. Rådande turbulens på räntemarknaden i kombination med utmaningar inom såväl bank- som obligationsfinansiering förväntas medföra betydande möjligheter till fastighetsförvärv med hög riskjusterad avkastning. Logistri har i dagsläget inget kapitalbehov utan befintliga medel tillsammans med överskott från rörelsen täcker samtliga åtaganden, inklusive såväl pågående som planerade tilläggsinvesteringar i fastighetsbeståndet. Logistri har inte heller något refinansieringsbehov under de närmaste 2,5 åren samt en stabil bas av hyresgäster.</p>
<p>Teckningsförbindelser och garantiåtaganden</p>	<p>Vissa av Logistris största aktieägare däribland Henrik Viktorsson med bolag, Acervo AB, Mattias Ståhlgren, Patrik von Hacht och Carl Westerstad samt Logistris VD David Träff har åtagit sig att teckna sina respektive pro rata-andelar motsvarande cirka 45,0 procent av Företrädesemissionen.</p> <p>Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsförbindelserna garanteras av Solid Equity AB (ett av Henrik Viktorsson indirekt delägt bolag), Acervo AB, Patrik von Hacht och Carl Westerstad på vissa villkor. Garantiersättning om tre (3) procent av garanterat belopp utgår i enlighet med garantiåtagandena, motsvarande totalt cirka 3,2 mkr. Varken garantiåtagandena eller teckningsförbindelserna är säkerställda genom bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller på annat sätt. Följaktligen finns det risk att en eller flera berörda parter helt eller delvis inte kommer att kunna uppfylla sina respektive åtaganden.</p> <p>Företrädesemissionen omfattas således till 100 procent av tecknings- och garantiåtaganden.</p>

RISKFaktorER

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer som anses väsentliga för Logistris verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Logistris bransch och marknader, verksamhet, legala risker, finansiella risker samt risker hänförliga till värdepapperen och Erbjudandet. Bedömningen av väsentligheten av riskfaktorerna är baserad på sannolikheten för deras förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen. Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Bedömning av den förväntade omfattningen och/eller effekten av respektive riskfaktors negativa inverkan på Bolaget görs enligt en skala med följande värden: låg, medel och hög. Sannolikheten att risken inträffas bedöms enligt skalan låg, medel och hög.

RISKER RELATERADE TILL LOGISTRIS BRANSCH OCH MARKNAD

Logistri påverkas av det allmänna konjunkturläget på Logistris marknader

Logistri är ett fastighetsbolag som är inriktat på kommersiella fastigheter för lättindustri, lager och logistik. Makroekonomiska faktorer såsom global och regional ekonomisk utveckling, trender i konsumtionsbeteende, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, framför allt inom lager- och logistik, efterfrågan och framtidsstro inom handel samt inflation och räntenivå i Sverige påverkar Logistri i flera avseenden. Dessa faktorer påverkar i stor utsträckning tillgång och efterfrågan på logistik- och industrifastigheter och inverkar därmed på Logistris uthyrningsgrad och hyresnivåer. Vidare kan Logistris möjligheter till refinansiering och refinansieringsvillkor påverkas av rådande konjunktur- och ränteläge. För det fall konjunkturen försämras kan därmed värdet på, och hyresintäkterna från Logistris fastighetsbestånd, samt Logistris resultat och finansiella ställning komma att försämrans.

Logistri genomför från tid till annan fastighetsförvärv som ett led i sin tillväxtstrategi (se vidare nedan under "Logistris tillväxtstrategi riskerar att inte bli framgångsrik"). Under 2022 och början av 2023 har transaktionsmarknaden för fastigheter i Sverige försvagats jämfört med tidigare vilket kan kopplas till stigande ränteläge och osäkerhet kring en svagare konjunktur och höga byggkostnader, och därmed sämre finansieringsförutsättningar. Det finns en risk att transaktionsmarknaden fortsätter att försvagas mot bakgrund av rådande konjunkturläge vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Logistris framtida tillväxtpotentialer.

Logistri bedömer sannolikheten för försämrade makroekonomiska förutsättningar, och konsekvenserna därav, som medel, med medel negativ effekt på Logistris verksamhet, finansiella ställning och resultat för det fall risken realiserar.

Logistris fastighetsbestånd kan komma att sjunka i värde

Per den 30 september 2023 ägde Logistri 18 fastigheter. Fastighetsbeståndet upptas i balansräkningen till verkligt värde och förändringarna redovisas i resultaträkningen. Logistris finansiella ställning och resultat är därmed exponerade mot förändringar i fastigheternas värde. Logistris bokförda fastighetsvärden uppgick per den 30 september 2023 till 1 630 510 tkr, motsvarande cirka 93,7 procent av Logistris totala tillgångar per samma datum. En förändring av fastighetsbeståndets bokförda värde med +/- 5 procent skulle således medföra en resultatpåverkan före skatt om cirka +/- 81 526 tkr och efter skatt om cirka +/- 66 636 tkr.

Fastighetsvärderingarna bygger på Logistris vid var tid gällande hyresavtal samt Bolagets faktiska kostnader. Fastighetsvärderingarna bygger även på framåtriktade antaganden som till sin natur är behäftade med osäkerhet. Sådana antaganden innefattar fastighetsspecifika antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad, driftkostnader, fastigheters skick respektive marknadsspecifika antaganden som exempelvis makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, utbud och produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåerna i Sverige. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur. Det finns därför risk att underliggande antaganden i tidigare eller framtida värderingar av fastigheter kan visa sig felaktiga och det finns risk att Bolagets värderingar inte återspeglar framtida försäljningspris.

Värdet på Logistris fastigheter kan minska och fastigheternas värde påverkas av flera faktorer, varav vissa är utom Bolagets kontroll. Det avser exempelvis den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, infrastrukturförändringar, nyproduktion av logistik- och lagerytor samt teknik- och geografisk utveckling som minskar attraktivitet och efterfrågan på sådana ytor som Logistri kan erbjuda inom ramen för sina fastigheter. Det avser även marknadsaktörens intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning från andra tillgångsslag. Samtliga dessa faktorer påverkar avkastningskravet på fastighetsinvesteringar och därmed värdet på Logistris fastigheter.

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

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

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

Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Logistri 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 Logistri ha större behov av investeringar i sina fastigheter för att behålla konkurrenskraften i sitt fastighetsbestånd i förhållande till konkurrenterna.

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

RISKER RELATERADE TILL LOGISTRIS VERKSAMHET

Logistri är exponerat mot hyresrelaterade risker och bortfall av hyresintäkter

Logistri är beroende av hyresintäkter vilka påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lättindustri, lager och logistik, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Logistris fastighetsportfölj är förhållandevis koncentrerad till antalet fastigheter och hyresgäster, vilket medför en ökad exponering mot vakanser och enskilda stora hyresgäster. Per den 31 december 2022 representerade Logistris två största hyresgäster vardera omkring 11 procent av de totala hyresintäkterna. Per den 30 september 2023 hade Logistri 25 hyresgäster. Den viktade återstående kontraktstiden för Bolagets samtliga hyresavtal uppgick per den 30 september 2023 till 7,2 år.

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

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

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

Logistri bedömer sannolikheten för att ovanstående hyresrelaterade risker av betydelse inträffar som låg, men om sådana risker materialiseras kan det få en hög negativ inverkan på Logistris finansiella ställning, resultat och likviditet.

Logistri riskerar att få ökade eller oförutsedda drift- och underhållskostnader

För perioden den 1 januari – 31 december 2022 uppgick Logistris drift- och underhållskostnader till cirka 6 517 tkr. Driftkostnader utgörs bland annat av taxebundna kostnader såsom kostnader för el, renhållning, vatten, värme och snöröjning. Underhållskostnader avser löpande underhåll, reparationer m.m. Per den 31 december 2022 avsåg 91 procent av Bolagets totala hyresintäkter fastigheter där hyresgästen bär merparten av fastigheternas kostnader. Nio fastigheter var uthyrda med avtal där hyresgästen ansvarar för och bekostar samtliga drift- och underhållskostnader

(även utbyte av byggnadsdelar). För sex fastigheter ansvarade Bolaget för planerat underhåll (bärande konstruktion, tak, fasader, installationer etc.) men inte löpande driftkostnader och reparationer. För tre fastigheter ansvarade och bekostade Bolaget felavhjälpande och planerat underhåll samt vidarefakturerade driftkostnader till hyresgästerna. För de hyresavtal där inte hyresgästen står för merparten av fastigheternas kostnader finns en risk att Logistri drabbas av ökade reparations- och underhållskostnader till följd av olika händelser eller behov som uppkommer. Exempelvis kan yttre faktorer, såsom svåra väderförhållanden, leda till högre kostnader under enskilda kvartal. Logistris driftnetto, och i slutändan dess finansiella ställning, skulle kunna påverkas väsentligt negativt i den mån det inte är möjligt att kompensera för högre drift- och underhållskostnader genom att reglera dessa i hyresvillkoren eller omförhandla hyresavtalen för att höja hyran.

Logistri bedömer att sannolikheten för ökade eller oförutsedda drift- och underhållskostnader som låg, med en medel negativ effekt på Logistris resultat om risken realiserar.

Logistri är beroende av sin personal

Förutom Bolagets VD som är anställd av Bolaget är majoriteten av Bolagets lednings- och förvaltningsorganisation anställda av Pareto Business Management AB och har uppdraget att förvalta Bolaget genom ett förvaltningsavtal mellan Bolaget och Pareto Business Management AB. Vid ingången av räkenskapsåret 2023 bestod Logistris organisation av sju personer som helt eller till största del arbetar med Bolagets förvaltning. Individuella medarbetares kunskap, erfarenhet och engagemang är viktigt för Logistris framtida utveckling. Logistri skulle påverkas negativt, i form av en period av kunskaps- och resurstapp samt ökade kostnader för nyrekrytering, om någon anställd skulle lämna Logistri eller om förvaltningsavtalet med Pareto Business Management AB skulle sägas upp innebärande att ett antal nyckelpersoner skulle lämna vilket under en begränsad period kan ha en väsentlig negativ inverkan på Logistris resultat och finansiella ställning. Logistri bedömer sannolikheten för att Logistri inte kan attrahera och behålla nyckelpersonal som låg, men med medel negativ effekt på Logistris framtidsutsikter under en begränsad period om risken skulle realiserar.

Logistris verksamhet är föremål för tekniska risker

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

Logistris tillväxtstrategi riskerar att inte bli framgångsrik

Logistri har sedan Bolagets bildande 2017 förvärvat olika fastighetsbestånd vid tre tillfällen, 2017, 2019 och 2022. Logistris strategi är att fortsätta växa genom förvärv och värdeskapande utvecklingsprojekt som stärker Bolagets kassaflöde och riskjusterade avkastning samt att ha riskspridning i den växande portföljen. För att uppnå ekonomiska skalfördelar har Logistri bedömt att Bolagets fastighetsportfölj behöver öka till att omfatta ett värde över 5 mdkr innan utgången av 2028 genom selektiva förvärv av fastigheter samt investeringar i egna fastigheter.

För att fastighetsförvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt kan identifieras och att dessa är till försäljning på rimliga prisnivåer. Bolagets möjligheter att genomföra förvärv är därför beroende av den aktuella marknadssituationen och möjligheterna kan komma att begränsas från tid till annan av det rådande utbudet av kommersiella fastigheter för lättindustri, lager och logistik som är ute till försäljning. En brist på attraktiva förvärvsobjekt och en ökad konkurrens om dessa, eller om Logistri gör en felbedömning av till exempel marknaden eller en fastighets eller ett geografiskt områdes potential, utgör en risk för att Logistris strategi inte kan implementeras fullt ut, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Logistris finansiella ställning och resultat. Logistri bedömer att sannolikheten för att tillväxtstrategin inte blir framgångsrik som låg, med låg negativ effekt på Logistris resultat om risken realiserar.

FINANSIELLA RISKER

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. Som framgår nedan består

Logistris externa skuldfinansiering av lån hos M&G Investment Management Limited med en löptid som sträcker sig till den 20 juli 2026. Logistris förmåga att framgångsrikt refinansiera sina utestående skuldförpliktelser vid förfall beror på potentiella kreditgivares inställning, kapitalmarknadens villkor och Logistris finansiella ställning vid tidpunkten för refinansieringen. Om Logistris belåningsgrad går upp eller kreditgivare av andra orsaker anser att Logistris kreditvärdighet försämras, kan det ha en negativ påverkan på Logistris refinansieringsmöjligheter och refinansieringsvillkor, vilket skulle medföra en högre finansieringskostnad för Logistri. Dessutom kan utvecklingen på kreditmarknaden, såsom försämring av marknadsförutsättningarna på finansiella marknaderna eller en försämring av det allmänna konjunktur- och ränteläget, påverka Logistris tillgång till finansiering (se även nedan under "*Risker relaterade till fluktuerande och stigande räntenivåer*"). Logistri bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som medel, med medel negativ effekt på Logistris likviditet, finansiella ställning och resultat om risken realiserar.

Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter

Logistris finansiering består primärt av eget kapital samt räntebärande skulder. Per den 30 september 2023 hade Bolaget, som enda externa skuldfinansiering, lån hos M&G Investment Management Limited om totalt 774 000 tkr, fördelat på två trancher. Hela lånet är amorteringsfritt och har en fast genomsnittlig ränta om 2,95 procent med en löptid om fem år som löper ut den 20 juli 2026. Lånet är säkerställt genom bland annat pant i fastigheter och internlån. Logistris dotterbolag Logistri Portfolio 1 AB (publ) ("**Låntagaren**") och dess dotterbolag inom koncernen som är parter till kreditavtalet har även utfärdat garantier för lånet. Kreditavtalet innehåller sedvanliga begränsningar, åtaganden och garantier avseende de bolag inom koncernen som är parter till kreditavtalet och deras respektive tillgångar. Kreditavtalet innehåller även begränsningar avseende bland annat rätten att ta upp ytterligare lån, att ställa ytterligare säkerheter samt begränsningar avseende aktieutdelningar för Låntagaren och vissa av dess dotterbolag. Kreditavtalet innehåller också bestämmelser om kontrollägarskifte (s.k. change of control). Om Logistri bryter mot finansiella åtaganden eller om det sker ett kontrollägarskifte, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar. Om lånet förfaller till omedelbar återbetalning finns det en risk att Logistri 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 Logistris förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser och följaktligen försämla Logistris förmåga att fortsätta bedriva verksamheten. Logistri bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med hög negativ effekt på Logistris likviditet och finansiella ställning om risken realiserar.

Risker relaterade till fluktuerande och stigande räntenivåer

Logistris verksamhet finansieras med eget kapital samt genom upplåning. Bolagets nuvarande externa skuldfinansiering utgörs av lån till fast ränta. För det fall Logistri skulle ta upp lån till rörlig ränta framöver skulle ränterisken förändras i takt med eventuellt fortsatt stigande styrränta.

Det tidigare historiskt låga ränteläget i Sverige 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 Sverige och omvärlden under senare tid. En ökning av räntenivåerna medför en risk för negativ effekt på värderingen av Logistris fastighetsbestånd och Logistri kan behöva redovisa förluster i resultaträkningen på grund av marknadsvärdesjusteringar, med motsvarande minskning i balansräkningen. Logistri bedömer sannolikheten för ovan ränterelaterade risker som låg, med medel negativ effekt på Logistris balansräkning, likviditet och resultat om riskerna realiserar.

LEGALA RISKER

Logistri är föremål för framtida möjliga förändringar i skattelagar och förordningar

För perioden 1 januari 2023 – 30 september 2023 uppgick Logistris skattekostnader till 10 484 tkr. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Logistri baseras på tolkningar av gällande och relevant skattelagstiftning, skatteavtal, praxis på skatteområdet och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Logistri inhämtar även regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Det finns en risk att skatterevisjoner eller granskningar, som Logistri och dess dotterföretag från tid till annan är föremål för, resulterar i att tillkommande skatter, skattetillägg, avgifter och/eller räntor påförs Logistri.

Om Logistris 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 ändras, även retroaktivt, kan det leda till en ökad skattekostnad för Logistri, inklusive skattetillägg och ränta, och få en väsentlig inverkan på Logistris resultat.

Det har genomförts och föreslagits förändringar i skattelagstiftningen de senaste åren inom huvudsakligen ränteavdragsbegränsningar och så kallad paketering vid fastighetsförvärv. Det finns risk för ytterligare ändringar i lagstiftningen. Om de lagförslag antas som läggs fram av regeringen i SOU 2017:27 avseende förändringar av

nuvarande inkomstskatt samt stämpelskatt och skatt på kapitalvinster samt Lantmäteriets rapport "Stämpelskatt vid förvärv av fast egendom genom fastighetsbildningsåtgärder" som presenterades den 31 mars 2022, kommer de att ha en påverkan på framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget innebär bland annat att uppskjuten skatteskuld som hänför sig till skillnaden mellan skattemässigt restvärde och marknadsvärde på fastigheten kommer att beskattas vid vissa ägarförändringar av ett fastighetsägande bolag, samt att indirekt försäljning av fastigheter kommer att bli föremål för stämpelskatt. Om lagförslaget skulle genomföras i dess nuvarande form kan detta leda till att skatt ska betalas på samtliga av Bolagets framtida avyttringar av fastighetsägande företag.

Risker relaterade till regelefterlevnad

Logistris 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). Utöver det regleras verksamheten av exempelvis detaljplaner, byggnormer och säkerhetsföreskrifter. Det finns en risk att Logistris tolkning av tillämpliga lagar och föreskrifter kan vara felaktig eller att lagar och föreskrifter ändras. Det finns vidare en risk att Logistri 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.

Logistris 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 "Logistri är föremål för framtida möjliga förändringar i skattelagar och förordningar" ovan). Sådana förändringar kan ha en väsentlig negativ inverkan på Logistris 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 Logistris verksamhet och framtida utveckling. Logistri bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med medel negativ effekt på Logistris resultat om risken realiserar.

Miljörisker

Logistri bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Logistri har dock hyresgäster som bedriver tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken eller i övrigt bedriver sådan verksamhet där det finns risk för att föroreningar sker inom fastigheten. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som bidragit till förorening ett ansvar för efterbehandling av fastigheten. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav om avhjälpande under vissa omständigheter kan riktas mot Logistri för marksanering eller efterbehandling med anledning av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten. Om någon av Logistris fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Logistris 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 Logistri i form av hyresnedsättning, skadestånd eller ersättningslokal, vilket skulle medföra lägre intäkter och högre kostnader för Logistri. Om Bolaget skulle misslyckas med att framgångsrikt efterleva befintliga eller nya miljöbestämmelser skulle det kunna drabba Bolaget negativt i form av vitesföreläggande och dåligt renommé. Logistri bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, men med medel negativ effekt på Logistris resultat om risken realiserar.

RISKER RELATERADE TILL VÄRDEPAPPAREN OCH ERBJUDANDET

Aktiekursen kan vara volatil och det finns en risk att det vid var tid inte finns en aktiv och likvid marknad för handel i Logistris 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. Logistris aktie är noterad vid Spotlight Stock Market sedan 2017. Under perioden 1 januari 2023 – 30 september 2023 har stängningskursen för Logistris aktie uppgått till som lägst 125 kronor och som högst 164 kronor. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil. Priset på Logistris aktier är bland annat beroende av utvecklingen av Logistris verksamhet, resultat och finansiella ställning, hur väl Logistri lever upp till kommunicerade mål samt förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster och utdelning. Priset på Logistris aktie kan därutöver påverkas av aktiemarknadens generella utveckling, den ekonomiska utvecklingen i stort samt omständigheter hänförliga till Logistris konkurrenter. Om en aktiv och likvid handel med Logistris aktie inte visar sig hållbar, kan det medföra svårigheter för aktieägare att avyttra sina aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten i aktien var god. Logistri bedömer sannolikheten för att det inte vid var tidpunkt finns en aktiv och likvid marknad för handel i Logistris aktier som hög, vilket Logistri bedömer kan ha en hög negativ inverkan på investerarens möjligheter att avyttra sina aktier i Logistri.

Risker relaterade till utspädning

Aktieägare som avstår från att utnyttja alla eller några av sina teckningsrätter för att teckna nya aktier i Företrädesemissionen kommer att bli innehavare av en minskad andel av Logistris aktiekapital, respektive röstandel, till följd av att det totala antalet aktier och röster i Bolaget kommer att öka vid tilldelning av nya aktier i Företrädesemissionen. Företrädesemissionen medför vid full teckning att antalet aktier i Bolaget ökar från 4 890 000 aktier till 7 335 000 aktier. Utspädningseffekten för de aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen uppgår till cirka 33 procent av totala antalet aktier och röster efter genomförandet av Företrädesemissionen, förutsatt att Företrädesemissionen fulltecknas.

Framtida emissioner av aktier eller andra instrument i Logistri kan leda till en ytterligare utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission, till exempel då aktieägare väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier eller vid eventuella emissioner som riktas till andra än Bolagets aktieägare, till exempel vid apportemissioner, kvittningsemissioner eller riktade kontantemissioner. Bolaget har sedan Bolagets bildande 2017 genomfört en kapitalanskaffning genom emission av aktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, som betalning vid fastighetsförvärv. Bolaget kan även i framtiden besluta om emissioner vilka kan leda till ytterligare utspädning för befintliga aktieägare.

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

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

Logistris största aktieägare kan utöva ett betydande inflytande över Bolaget

Styrelseledamoten Henrik Viktorsson med bolags ägande uppgår till motsvarande 21,6 procent av rösterna i Logistri. Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsförbindelser garanteras vidare bland annat av Solid Equity AB (ett av Henrik Viktorsson indirekt delägt bolag). För det fall garantiåtagandet påkallas kan Henrik Viktorsson med bolags innehav av aktier öka ytterligare. Detta innehav gör att nämnda ägare har ett stort inflytande över Logistri 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 Logistri genom ett offentligt uppköpserbjudande. Nämnda ägares intressen kan skilja sig från eller strida mot Logistris eller övriga aktieägares intressen.

Handel i teckningsrätter och BTA

Teckningsrätter och BTA kommer att handlas på Spotlight Stock Market under perioden från och med den 23 november 2023 till och med den 4 december 2023 respektive från och med den 23 november 2023 till och med den 27 december 2023. Det finns en risk att det inte utvecklas en aktiv handel i teckningsrätterna respektive BTA, att tillräcklig likviditet inte kommer att finnas eller att teckningsrätterna respektive BTA inte kan avyttras. Om en aktiv handel utvecklas kommer kursen på teckningsrätterna och BTA bland annat bero på kursutvecklingen för Logistris aktie och kan bli föremål för större volatilitet än vad som gäller för aktien. Priset på Logistris aktie kan falla under teckningskursen i Företrädesemissionen till följd av orsaker hänförliga till Logistri såväl som en generell nedgång på aktiemarknaden.

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden är inte säkerställda

Några av Logistris största aktieägare däribland Henrik Viktorsson med bolag, Acervo AB, Mattias Ståhlgren, Patrik von Hacht och Carl Westerstad samt Logistris VD David Träff har åtagit sig att teckna hela sina respektive pro rata-andelar motsvarande totalt cirka 45,0 procent av Företrädesemissionen. Teckningsförbindelserna är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller på annat sätt. Följaktligen finns det en risk att en eller flera av nämnda parter inte kommer att kunna uppfylla sina respektive åtaganden, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Företrädesemissionens genomförande.

Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsförbindelserna garanteras av Solid Equity AB (ett av Henrik Viktorsson indirekt delägt bolag), Acervo AB, Patrik von Hacht och Carl Westerstad. Garantiåtagandena gentemot Bolaget är dock inte säkerställda genom pantsättning, spärrade medel eller liknande arrangemang för att säkerställa att emissionslikviden från Företrädesemissionen kommer att tillföras Bolaget. Det finns därmed en risk att lämnade garantiåtaganden i Företrädesemissionen inte uppfylls, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Företrädesemissionens genomförande.

INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I LOGISTRI

Logistris styrelse beslutade den 13 november 2023, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 26 april 2023, att öka Bolagets aktiekapital genom en nyemission av aktier med företrädesrätt för Logistris aktieägare ("Företrädesemissionen"), samt offentliggjorde samma dag de fullständiga villkoren för Erbjudandet. Företrädesemissionen omfattar högst 2 445 000 aktier, ISIN SE0010414615, som emitteras till en teckningskurs om 80 kronor per aktie, innebärande att Bolaget beräknas tillföras cirka 196 mkr före emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 4,9 mkr.

Bolagets befintliga aktieägare som på avstämningsdagen den 21 november 2023 är registrerade som aktieägare i den av Euroclear för Logistris räkning förda aktieboken har företrädesrätt att teckna aktier i Företrädesemissionen i förhållande till det antal aktier som innehåses på avstämningsdagen. Sådana aktieägare i Logistri erhåller en (1) teckningsrätt för var på avstämningsdagen innehavd aktie i Bolaget. Två (2) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny aktie. Endast ett helt antal aktier kan tecknas. I den utsträckning nya aktier inte tecknas med stöd av teckningsrätter ska dessa tilldelas aktieägare och andra investerare som har tecknat aktier utan företrädesrätt i enlighet med vad som anges i avsnittet "*Villkor och anvisningar*".

Teckningsperioden beräknas pågå från och med den 23 november 2023 till och med den 7 december 2023, eller det senare datum som beslutas av styrelsen och i övrigt i enlighet med de instruktioner som finns i avsnittet "*Villkor och anvisningar*". Handel i teckningsrätter väntas äga rum på Spotlight Stock Market under perioden från och med den 23 november 2023, till och med den 4 december 2023.

Genom Företrädesemissionen ökar aktiekapitalet i Bolaget med högst 2 445 000 kronor, från 4 890 000 kronor till 7 335 000 kronor, genom utgivande av högst 2 445 000 nya aktier. Antalet aktier ökar därmed med 2 445 000 aktier från 4 890 000 aktier till 7 335 000 aktier. Efter Företrädesemissionen kommer aktiekapitalet i Bolaget därmed att uppgå till högst 7 335 000 kronor och antalet aktier uppgå till högst 7 335 000 aktier. Utspädning för de aktieägare som inte väljer att delta i Företrädesemissionen uppgår till cirka 33 procent av det totala antalet aktier och röster efter genomförandet av Företrädesemissionen, förutsatt att Företrädesemissionen fulltecknas.

Tecknings- och garantiåtaganden

Vissa av Logistris största aktieägare däribland Henrik Viktorsson med bolag, Acervo AB, Mattias Ståhlgren, Patrik von Hacht och Carl Westerstad samt Logistris VD David Träff har åtagit sig att teckna hela sina respektive pro rata-andelar motsvarande totalt cirka 45,0 procent av Företrädesemissionen.

Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsåtagandena garanteras av Solid Equity AB (ett av Henrik Viktorsson indirekt delägt bolag), Acervo AB, Patrik von Hacht och Carl Westerstad på vissa villkor. Garantiersättning om tre (3) procent av garanterat belopp utgår i enlighet med garantiåtagandena, motsvarande totalt cirka 3,2 mkr. Därigenom omfattas Företrädesemissionen i sin helhet av tecknings- eller garantiåtaganden. För det fall garantiåtagandena påkallas kan Henrik Viktorsson med bolags, Acervo ABs, Patrik von Hachts och Carl Westerstads innehav av aktier öka till högst cirka 34,6, 9,7, 5,0, respektive 2,2 procent av kapital och röster i Logistri. Varken garantiåtagandena eller teckningsåtagandena är säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller på annat sätt. Se vidare avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information*".

Härmed inbjuds aktieägarna i Logistri att med företrädesrätt teckna nyemitterade aktier i enlighet med villkoren i Prospektet.

Stockholm den 20 november 2023

Logistri Fastighets AB (publ)

Styrelsen

BAKGRUND OCH MOTIV

Bakgrund och motiv till Företrädesemissionen

Logistri är ett stabilt och långsiktigt värdeskapande fastighetsbolag som investerar i kommersiella fastigheter främst inom segmenten lättindustri, lager och logistik. Bolagets fastighetsportfölj har sedan starten 2017 vuxit framgångsrikt från cirka 600 mkr till drygt 1 600 mkr per den 30 september 2023 med kontinuerligt god lönsamhet och en stark finansiell ställning.

Logistri ser goda möjligheter att fortsätta genomföra värdeskapande förvärv och höjde under våren 2023 de operativa och finansiella målen för lönsamhet och tillväxt. Bolagets målsättning är att fastighetsvärdet ska överstiga 5 mdkr vid utgången av 2028 och för att uppnå detta mål kommer Logistri dels behöva genomföra ett antal förvärv dels ytterligare stärka sin kapitalbas. Genom fastighetsförvärv kan Bolaget bredda kundbasen och diversifiera hyresintäkterna med målsättning att ingen hyresgäst ska representera mer än fem procent av hyresintäkterna vilket minskar risken för enskilda negativa händelser. Hyresnivåerna i Bolagets fastighetsbestånd är, även efter indexjusteringar senaste året, väsentligt lägre än vad som krävs för motsvarande nybyggnation och det finns därmed få rationella skäl för hyresgästerna att flytta sin verksamhet till andra lokaler, vilket minskar vakansrisken i fastigheterna.

Mot denna bakgrund har styrelsen i Logistri, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 26 april 2023, beslutat att genomföra Företrädesemissionen om högst 2 445 000 aktier till en kurs om 80 kronor per aktie. Företrädesemissionen kommer vid full teckning att tillföra Logistri cirka 196 mkr före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 4,9 mkr inklusive garantiersättning.

Användning av emissionslikviden

Emissionslikviden ska i sin helhet användas för att genomföra fastighetsförvärv i enlighet med Bolagets tillväxtstrategi. Rådande turbulens på räntemarknaden i kombination med utmaningar inom såväl bank- som obligationsfinansiering förväntas medföra betydande möjligheter till fastighetsförvärv med hög riskjusterad avkastning.

Logistri har i dagsläget inget kapitalbehov utan befintliga medel tillsammans med överskott från rörelsen täcker samtliga åtaganden, inklusive såväl pågående som planerade tilläggsinvesteringar i fastighetsbeståndet. Logistri har inte heller något refinansieringsbehov under de närmaste 2,5 åren samt en stabil bas av hyresgäster.

Styrelsen för Logistri 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.

Stockholm den 20 november 2023

Logistri Fastighets AB (publ)

Styrelsen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

FÖRETRÄDESRÄTT OCH TECKNINGSRÄTTER

Den som på avstämningsdagen den 21 november 2023 är registrerad som aktieägare i den av Euroclear för Logistris räkning förda aktieboken har företrädesrätt att teckna aktier i Företrädesemissionen i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen. Sådan aktieägare i Logistri erhåller en (1) teckningsrätt för var på avstämningsdagen innehavd aktie i Bolaget. Två (2) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny aktie. Endast ett helt antal aktier kan tecknas.

Företrädesemissionen kommer, vid full teckning, medföra att antalet aktier i Bolaget ökar med 2 445 000, från 4 890 000 till 7 335 000. Utspädningen från emissionen av aktier i Företrädesemissionen uppgår till cirka 33 procent baserat på antal aktier och röster i Bolaget efter Företrädesemissionen, förutsatt att Företrädesemissionen fulltecknas.

Aktieägare som väljer att inte delta i Erbjudandet har möjlighet att helt eller delvis kompensera sig ekonomiskt för Företrädesemissionens utspädningseffekter genom att sälja erhållna teckningsrätter.

TECKNINGSKURS

Teckningskursen för Företrädesemissionen är 80 kronor per aktie. Courtage utgår ej.

AVSTÄMNINGSDAG

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka som har rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen infaller den 21 november 2023. Sista dag för handel med Logistris aktie inklusive rätt att delta i Företrädesemissionen är den 17 november 2023. Aktierna i Logistri handlas således exklusive rätt till deltagande i Företrädesemissionen från och med den 20 november 2023.

TECKNINGSPERIOD

Teckning av aktier i Företrädesemissionen ska ske under perioden från och med den 23 november 2023 till och med den 7 december 2023. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningsperioden. En eventuell förlängning av teckningsperioden kommer att offentliggöras genom pressmeddelande så snart som möjligt efter att ett sådant beslut har fattats och senast den 7 december 2023.

EMISSIONSREDOVISNING

Direktregistrerade aktieägare

Förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till de aktieägare, eller företrädare för aktieägare, i Bolaget som på avstämningsdagen den 21 november 2023 är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat

information om antalet erhållna teckningsrätter och det hela antalet aktier som kan tecknas. Separat VP-avi som redovisar registrering av teckningsrätter på aktieägarens VP-konto kommer inte att skickas ut. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda särskilda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear. Anmälan om teckning och betalning ska i stället ske i enlighet med anvisningar från respektive förvaltare.

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och emission av BTAs och aktier till personer som är bosatta eller medborgare i andra länder än Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningar i sådana länder. Företrädesemissionen riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore eller Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller åtgärder än de som följer av svensk rätt. Det lämnas inget erbjudande av värdepapper i Bolaget till allmänheten i USA, Storbritannien eller i någon medlemsstat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") förutom Sverige. I Storbritannien och medlemsstater inom EES förutom Sverige får Erbjudandet av aktier endast lämnas i enlighet med undantag från Prospektförordningen och dess motsvarighet i Storbritannien. De teckningsrätter som annars skulle ha levererats till obehöriga aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer därefter att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 kronor kommer inte att utbetalas.

HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER

Handel med teckningsrätter kommer att äga rum på Spotlight Stock Market under perioden från och med den 23 november 2023 till och med den 4 december 2023 under beteckningen "LOGIST TR". ISIN-kod för teckningsrätterna är SE0021147139. Vid försäljning av teckningsrätter övergår såväl primär som subsidiär företrädesrätt till den nya innehavaren.

TECKNING AV AKTIER MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning under perioden från och med den 23 november 2023 till och med den 7 december 2023. Efter teckningsperiodens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och saknar därmed värde. Outnyttjade teckningsrätter kommer därefter utan särskild avisering från Euroclear att avregistreras från respektive aktieägares VP-konto.

För att inte värdet av teckningsrätterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja teckningsrätterna för att teckna aktier senast den 7 december 2023 eller enligt instruktioner från förvaltaren, eller
- sälja de teckningsrätter som inte utnyttjats senast den 4 december 2023.

Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

Direktregistrerade aktieägares teckning av aktier med stöd av teckningsrätter sker genom samtidig kontant betalning vilken ska vara Aktieinvest FK AB ("Aktieinvest") tillhanda senast den 7 december 2023 klockan 17.00 (CET), genom ett av följande alternativ:

Emissionsredovisning – förtryckt inbetalningsavi

Den förtryckta bankgiroavin ska användas om samtliga erhållna teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear ska utnyttjas. Inga tillägg eller ändringar får göras på avin eller i belopp att betala.

Anmälningssedel (I) – teckning med stöd av teckningsrätter

Om teckningsrätter har blivit förvärvade eller avyttrade eller om, av någon annan anledning, antalet teckningsrätter som nyttjas för teckning avser annat antal än de teckningsrätterna som är specificerade i emissionsredovisningen från Euroclear, ska anmälningssedel (I) för teckning av aktier med stöd av teckningsrätter användas för att teckna aktier. Notera att betalning för tecknade aktier ska ske enligt instruktionerna på anmälningssedeln samtidigt som anmälningssedeln lämnas till Aktieinvest. I detta fall ska den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear inte användas.

Anmälningssedel (I) kan erhållas från Aktieinvest per telefon +46 8 5065 1795 eller per e-post emittentservice@aktieinvest.se.

Ifylld anmälningssedel ska vara Aktieinvest tillhanda på nedanstående adress eller e-post senast den 7 december 2023 klockan 17.00 (CET).

Aktieinvest FK AB
Emittentservice
Box 7785
103 96 Stockholm
Telefon: +46 8 5065 1795
E-post: emittentservice@aktieinvest.se (inskannad anmälningssedel)

Anmälningssedlar som sänds med post bör avsändas i god tid före sista teckningsdag. Observera att anmälan är bindande och inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text på anmälningssedeln. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan, liksom anmälningssedel som inte åtföljs av erforderliga identitets- och behörighetshandlingar, komma att lämnas utan avseende. I det fall att flera anmälningssedlar inkommer från samma tecknare

förbehåller sig Aktieinvest rätten att endast beakta den sist inkomna anmälningssedeln.

Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan avseende. Erlagd emissionslikvid kommer då att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för sådan likvid.

Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige och berättigade att teckna aktier med stöd av teckningsrätter

Direktregistrerade aktieägare som är berättigade att teckna aktier i Företrädesemissionen och som inte är bosatta i Sverige och inte heller är föremål för restriktioner ovan under rubriken "Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner" och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin, kan betala i SEK genom bank i utlandet enligt nedanstående instruktioner:

Kontoinnehavare: Aktieinvest FK AB
IBAN: SE9230000000032191711073
BIC: NDEASESS
Bank: Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Vid betalning måste tecknarens namn, VP-kontonummer och OCR referens från emissionsredovisningen anges. Betalningen ska vara Aktieinvest tillhanda senast den 7 december 2023.

Om teckning avser annat antal aktier än det som framgår av emissionsredovisningen ska i stället en anmälningssedel (I) användas. Anmälningssedlar kan beställas genom att kontakta Aktieinvest under kontorstider på telefonnummer +46 8 5065 1795 eller per e-post emittentservice@aktieinvest.se. Anmälningssedel och betalning ska vara Aktieinvest tillhanda senast den 7 december 2023 kl. 17:00 (CET).

Förvaltarregistrerade aktieägare

Innehavare av depå hos förvaltare som önskar teckna aktier i Företrädesemissionen med stöd av teckningsrätter ska anmäla sig för teckning i enlighet med instruktioner från sina respektive förvaltare.

BETALDA TECKNADE AKTIER (BTA)

Efter erlagd betalning och teckning kommer Euroclear att sända ut en VP-avi som en bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens VP-konto. Aktier kommer att bokföras som BTA på VP-kontot till dess att registreringen av Företrädesemissionen skett hos Bolagsverket. Aktier förväntas registreras hos Bolagsverket omkring vecka 51, 2023. Därefter kommer BTA bokas om till aktier. Leverans av nya aktier väntas ske omkring vecka 1, 2024. Någon VP-avi utsänds inte från Euroclear i samband med denna ombokning. Depåkunder hos förvaltare erhåller BTA och information i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Handel med BTA beräknas äga rum på Spotlight Stock Market från och med den 23 november 2023 till och med den 27 december 2023 under

beteckningen "LOGIST BTA". ISIN-koden för BTA är SE0021147147. Institut med erforderliga tillstånd står till din tjänst med förmedling av köp och försäljning av BTA.

TECKNING AV AKTIER UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Teckning av aktier kan även ske utan stöd av teckningsrätter dvs. teckning utan företrädesrätt.

Teckning utan företrädesrätt ska ske under samma tidsperiod som teckning med företrädesrätt, det vill säga från och med den 23 november 2023 till och med den 7 december 2023 klockan 17.00 (CET).

Direktregistrerade aktieägare och övriga

Intresseanmälan om att teckna aktier utan företrädesrätt ska göras på anmälningssedel (II). Sådan anmälningssedel kan erhållas från Aktieinvest per telefon +46 8 5065 1795 eller dess webbplats <https://www.aktieinvest.se/emission/logistri2023>, eller från Bolagets hemsida, www.logistri.se. Ifyllt anmälningssedel ska vara Aktieinvest tillhanda på nedanstående adress eller e-post senast den 7 december 2023 klockan 17.00 (CET).

Aktieinvest FK AB
Emittentservice
Box 7785
103 96 Stockholm
Telefon: +46 8 5065 1795
E-post: emittentservice@aktieinvest.se (inskickad anmälningssedel)

Observera att anmälan är bindande och att inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text på anmälningssedeln. Ofullständig eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan, liksom anmälningssedel som inte åtföljs av erforderliga identitets- och behörighetshandlingar, komma att lämnas utan avseende eller teckning kan komma att bedömas ha skett för ett lägre belopp. Vid teckning utan stöd av teckningsrätter av ett belopp som överstiger motsvarande 15 000 euro ska vidimerad id-handling och KYC-blankett bifogas. Endast en anmälningssedel per tecknare kommer att beaktas. I det fall att flera anmälningssedlar inkommer från samma tecknare förbehåller sig Aktieinvest rätten att endast beakta den senaste inkomna anmälningssedeln.

Teckning kan även ske elektroniskt med Bank-ID eller nordiskt eID. Gå in på <https://www.aktieinvest.se/emission/logistri2023>, och följ instruktionerna.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Depåkunder och förvaltare som önskar teckna aktier i Företrädesemissionen utan stöd av teckningsrätter måste anmäla sig för teckning till och i enlighet med instruktioner från sin eller sina förvaltare, som även hanterar besked om tilldelning och andra frågor.

Tilldelningsprinciper

För det fall inte samtliga aktier tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier till dem som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter enligt följande fördelningsgrunder:

- I *första hand* ska tilldelning ske till dem som också har anmält sig för teckning och tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen den 21 november 2023 eller inte, i förhållande till det antal teckningsrätter som var och en har utnyttjat för teckning av aktier och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.
- I *andra hand* ska tilldelning ske till övriga som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter, i förhållande till det antal aktier som anges i respektive teckningsanmälan och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.
- I *tredje och sista hand* ska tilldelning ske till dem som ingått garantiåtaganden i egenskap av emissionsgaranter. För det fall tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske i förhållande till det belopp som var och en garanterat för teckning och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

Besked om tilldelning av aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter

Besked om eventuell tilldelning av aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter lämnas genom utskick av avräkningsnota, vilket beräknas ske omkring den 11 december 2023. Handel i de nya aktierna kan inte inledas innan tilldelningsbesked och beräknas först ske under vecka 1 2024 enligt vad som framgår nedan. Inget meddelande utgår till dem som inte erhållit tilldelning. De tecknade och tilldelade aktierna ska betalas kontant i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren. Erläggs ej likvid i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga emissionskursen, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden.

RÄTT TILL UTDELNING

Utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalning av utdelningen ombesörjs av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, enligt respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller den som på den fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. De nya aktierna medför rätt till utdelning första gången på den första avstämningsdagen för utdelning till aktier som infaller närmast efter det att de nya aktierna registrerats i den av Euroclear förda aktieboken. **De nya aktierna som emitteras i Företrädesemissionen kommer inte att berättiga till den vinstutdelning i Bolaget om 1,25 kr per aktie,**

enligt beslut vid årsstämman 2023, som har avstämningsdag den 29 december 2023.

HANDEL MED NYA AKTIER

Bolagets aktier är föremål för handel på Spotlight Stock Market under kortnamnet LOGIST med ISIN-kod SE0010414615. Efter att Bolagsverket registrerat Företrädesemissionen kommer även de nya aktierna att handlas på Spotlight Stock Market. Då omvandling från BTA till aktier och handel med de nya aktierna beräknas inledas först under vecka 1 2024 kommer de nya aktierna inte att berättiga till den vinstutdelning om 1,25 kr per aktie som har avstämningsdag den 29 december 2023.

OÅTERKALLELIG TECKNING

Bolaget äger inte rätt att avbryta Företrädesemissionen. Teckning av aktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren får inte återkalla eller ändra en teckning av aktier. I det fall att flera anmälningssedlar inkommer från samma tecknare förbehåller sig Aktieinvest rätten att endast beakta den senaste inkomna anmälningssedeln.

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET I FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Det slutliga utfallet av Företrädesemissionen beräknas offentliggöras omkring den 11 december 2023.

VIKTIG INFORMATION OM BESKATTNING

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Logistri. Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och 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.

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Den som tecknar, eller anmäler sig för teckning, av aktier i Företrädesemissionen kommer att lämna personuppgifter till Aktieinvest. Personuppgifter som lämnas till Aktieinvest kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning det krävs för att administrera Företrädesemissionen. Även personuppgifter som inhämtas från annan källa än de personuppgifterna avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter överlämnas till och behandlas av Logistri. Informationen om behandling av personuppgifter

lämnas av Aktieinvest, som är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Aktieinvest tar emot begäran om rättelse eller radering av personuppgifter på den adress som anges i avsnittet "Adresser".

INFORMATION OM LEI- OCH NID-NUMMER

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU ("MiFID II") behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra värdepapperstransaktioner. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en så kallad Legal Entity Identifier ("LEI") och fysiska personer ta reda på sitt National ID Number ("NID") för att kunna teckna aktier i Företrädesemissionen. Observera att det är tecknarens juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID som behövs, samt att Aktieinvest kan vara förhindrad att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NID (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls. Juridiska personer som behöver skaffa en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Instruktioner för det globala LEI-systemet finns på www.gleif.org. För fysiska personer som har enbart svenskt medborgarskap består NID av beteckningen "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har flera medborgarskap eller något annat än svenskt medborgarskap kan NID vara någon annan typ av nummer. Läs mer om NID på www.aktieinvest.se/NID/. Den som avser teckna aktier i Företrädesemissionen uppmanas att ansöka om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på sitt NID (fysiska personer) i god tid för att äga rätt att delta i Företrädesemissionen och/eller kunna tilldelas aktier som tecknas utan stöd av teckningsrätter.

Övrig information

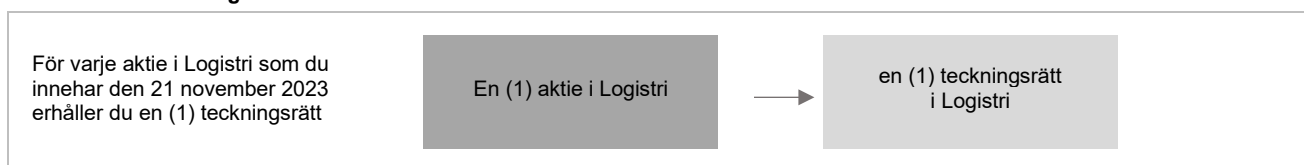
Aktieinvest agerar emissionsinstitut i anledning av Företrädesemissionen. Att Aktieinvest är emissionsinstitut innebär inte att Aktieinvest betraktar den som anmält sig för teckning av aktier i Företrädesemissionen som en kund. Därmed kommer Aktieinvest inte att kundkategorisera tecknaren eller genomföra en passandebedömning i enlighet med lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden avseende teckningen. För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för aktier kommer Aktieinvest ombesörja återbetalning av överskjutande belopp. Om teckningslikvid inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på ett felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas. Ingen ränta utgår på sådan likvid. Förutom vad som uttryckligen anges häri har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor.

SÅ HÄR GÖR DU

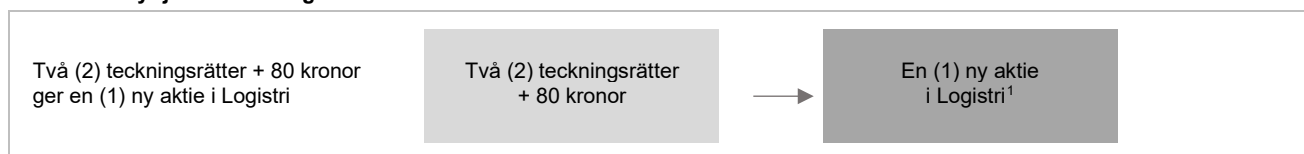
Villkor			
För varje befintlig aktie i Logistri på avstämningsdagen erhåller du en (1) teckningsrätt. Två (2) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny aktie. Endast ett helt antal aktier kan tecknas.			
Teckningskurs	Avstämningsdag	Teckningsperiod	Handel med teckningsrätter
80 kronor per aktie	21 november 2023	23 november – 7 december 2023	23 november – 4 december 2023

Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter

1. Du tilldelas teckningsrätter



2. Så här utnyttjar du teckningsrätter



3. Är du direktregistrerad aktieägare eller har du aktierna hos förvaltare?

Du har VP-konto (dvs. är direktregistrerad) och bor i Sverige	→	Om du utnyttjar samtliga teckningsrätter, använd den utsända förtryckta bankgirooavän från Euroclear.
	→	Om du har köpt, sålt eller överfört teckningsrätter till/från ditt VP-konto, fyll i anmälningssedeln för teckning med stöd av teckningsrätter. Anmälningsedel kan erhållas från Aktieinvest (www.aktieinvest.se/emission/logistri2023) och från Logistri (www.logistri.se). Betalning görs i enlighet med instruktionerna på anmälningssedeln senast den 7 december 2023.
Du har VP-konto (dvs. är direktregistrerad) och bor utomlands ²	→	Se ovan. Betalning görs senast den 7 december 2023 i enlighet med instruktionerna under " <i>Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige och berättigade att teckna aktier med stöd av teckningsrätter</i> " i avsnittet " <i>Villkor och anvisningar</i> ".
Du har depå (dvs. har förvaltarregistrerade aktier)	→	Om du har dina aktier i Logistri i en eller flera depåer hos bank eller värdepappersinstitut får du information från din/dina förvaltare om antal teckningsrätter. Följ de instruktioner du får från din/dina förvaltare.

Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter

Du har VP-konto	→	Använd anmälningssedeln för teckning utan stöd av teckningsrätter. Anmälningsedel kan erhållas från Aktieinvest (www.aktieinvest.se/emission/logistri2023) och från Logistri (www.logistri.se).
Du har depå (dvs. har förvaltarregistrerade aktier)	→	Teckning och betalning ska ske genom respektive förvaltare. Följ de instruktioner du får från din/dina förvaltare.

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

¹ Notera att de nya aktierna inte kommer att berättiga till den vinstutdelning i Bolaget om 1,25 kr per aktie som har avstämningsdag den 29 december 2023.

² Notera att särskilda regler gäller aktieägare bosatta i USA och vissa andra jurisdiktioner. Se "*Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner*" i avsnittet "*Villkor och anvisningar*".

VERKSAMHETSBESKRIVNING

Översikt

Logistri är ett svenskt noterat fastighetsbolag specialiserat på kommersiella fastigheter för lättindustri, lager och logistik. Bolagets fastighetsportfölj har sedan starten 2017 vuxit från cirka 600 mkr till drygt 1 600 mkr per den 30 september 2023, med kontinuerligt god lönsamhet och en stark finansiell ställning. Visionen är att vara en stabil och långsiktig partner till företag som efterfrågar verksamhetsanpassade och hållbara lokaler. Bolagets övergripande målsättning är att med högt kundförtroende generera ett stabilt kassaflöde och en hög riskjusterad avkastning.

Logistris hyresgäster är verksamma inom olika branscher där flertalet är svenska och internationella industri- och verkstadsbolag. Fastigheterna är belägna i södra och mellersta Sverige, i nära anslutning till strategisk infrastruktur som större vägar, järnväg och hamnar. Bolagets mål är att förvalta och utveckla fastigheterna långsiktigt och hållbart.

Utveckling och förvaltning samt förvärv

Logistris verksamhet är inriktad på utveckling och förvaltning av fastigheter inom det ovan beskrivna segmentet samt förvärv av fastigheter och mark lämpade för lättindustri, lager och logistik. Logistri investerar primärt i fastigheter där hyresgästerna har en lång historik på platsen och där fastigheterna utgör en strategisk tillgång för hyresgästernas verksamhet. I flera fall innebär det föregående att produktionsanläggningar utgör en integrerad del av byggnaderna på fastigheterna. Fastigheterna hade per den 30 september 2023 ett genomsnittligt marknadsvärde på cirka 8 900 kr/kvm vilket bedöms vara väsentligt lägre jämfört med motsvarande nybyggnation. Hyresnivåerna speglar det låga marknadsvärdet och bedöms därmed verka avhållande för Logistris hyresgäster att flytta sin verksamhet till andra lokaler och minskar därmed risken för vakanser.

Genom aktiv förvaltning och utveckling skapas långsiktiga förutsättningar för ökad lönsamhet, stabilitet och värdeutveckling – både för Logistris ägare och dess hyresgäster. Logistri bedriver utvecklingsarbete i hela spannet; från utredningar i tidigt skede till mer handfasta ombyggnads- eller utvecklingsprojekt. Huvudsakligen omfattar fastighetsutvecklingsarbetet fyra projekttyper:

- *Hyresgästdrivna*: Om-/tillbyggnader för Bolagets hyresgäster för att optimera användningen av befintliga lokaler.
- *Driftnettooptimering*: Projekt som syftar till att effektivisera energianvändning och minskad klimatpåverkan.
- *Fastighetsutveckling – i befintlig byggnad*: Förbättrat nyttjande av existerande areor genom effektivisering och konvertering av till exempel allmänna areor eller äldre kontor.
- *Projektutveckling – nybyggnation*: Från utredningar i tidigt skede, utveckling av ny detaljplan, fastighetsreglering, projektering och genomförande av nyproduktionsprojekt.

Viktiga historiska händelser

2017

Bolaget bildas av Pareto Securities och förvärvar sin första fastighetsportfölj bestående av sju lager- och lättindustrifastigheter i södra Sverige omfattande ett bestånd om cirka 100 000 kvm. I samband med transaktionen genomför Bolaget en riktad emission av aktier om cirka 252 mkr samt emitterar ett obligationslån om 375 mkr (genom Logistris dotterbolag Logistri Portfolio AB 1 (publ)) för att finansiera förvärvet.

Bolagets aktie noteras i samband därmed på Spotlight Stock Market (dåvarande AktieTorget).

2019

Bolaget utökar sitt fastighetsbestånd genom förvärv av totalt tio fastigheter till ett värde om 584 mkr med en uthyrmingsbar area om cirka 70 000 kvm, belägna i södra och mellersta Sverige.

För att finansiera förvärvet emitterar Bolaget ett obligationslån om 350 mkr med förfall i maj 2021 samt genomför en riktad nyemission och tillförs 237 mkr.

2021

Bolaget genomför refinansieringsåtgärder och tecknar avtal med M&G Investment Management Limited som långivare avseende ett lån om 700 mkr (utökas senare till 774 mkr för tilläggsförvärv nedan). Lånet är amorteringsfritt och har en fast ränta samt en löptid om fem år. Bolaget löser tidigare utestående obligationslån.

Bolaget säger upp avtalet med Pareto Securities som ger Pareto Securities exklusivitet vad gäller finansiell rådgivning, med anledning av att Logistris fastighetsbestånd växer och som ett led i den uttalade tillväxtstrategin. Samarbetet med Pareto Securities avseende förvaltning fortlöper.

2022

Bolaget genomför en sale & lease back-affär och förvärvar en industrifastighet i Motala till ett fastighetsvärde om cirka 74 mkr och med en uthyrningsbar area om cirka 12 408 kvm.

David Träff utses som ny VD med tillträde i februari 2023.

Organisation

Per dagen för detta Prospekt är endast VD anställd av Bolaget och övriga sju medarbetare i lednings- och förvaltningsorganisationen är anställda av Pareto Business Management AB som har uppdraget att förvalta Bolaget genom ett förvaltningsavtal mellan Bolaget och Pareto Business Management AB. Nuvarande avtalstid för förvaltningsavtalet löper ut i april 2024 men kan komma att förlängas, se vidare i avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal*". Bolagsledningen består av VD, vice VD/COO, CFO och Fastighetschef. Utöver ledningen består organisationen av Koncernredovisningsansvarig, Redovisningsekonom, Hyresadministratör och Legal/Compliance (rådgivande specialistfunktion på behovsbasis). För mer information om styrelsen och bolagsledningen, se avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*".

Mål och strategi

Bolaget tillämpar följande mål, strategi och utdelningspolicy:

Strategi

- Förvärva fastigheter inom segmenten lättindustri, lager och logistik i attraktiva lägen i södra och mellersta Sverige med närhet till strategisk infrastruktur. Prioritera sale and leaseback-transaktioner med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyreskontrakt.
- Proaktiv utveckling av befintligt fastighetsbestånd, skapa nya byggrätter samt till- och nybyggnation på egen mark.
- Bred och differentierad kundbas med fokus på hyresgäster som verkar inom branscher med stabil och långsiktig efterfrågan.
- Verksamheten ska bedrivas på ett resurseffektivt sätt där negativ miljöpåverkan minimeras och som gynnar social hållbarhet.

Operativa mål

- Fastighetsvärde som överstiger 5 000 mkr vid utgången av 2028.
- Bredda kundbasen så att ingen hyresgäst representerar mer än 5 procent av hyresintäkterna.
- Notera Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Finansiella mål och riskbegränsningar

- Förvaltningsresultatet ska öka med minst 10 procent per år över en femårsperiod för befintlig portfölj.
- Avkastning på eget kapital ska i genomsnitt uppgå till minst 15 procent över en femårsperiod.
- Nettobelåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 55 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,5 ggr.

Hållbarhetsmål

Logistri avser att miljöcertifiera majoriteten av Bolagets fastigheter inom de närmsta fem åren. För nybyggnationer, och där så är möjligt, för befintliga fastigheter ska Bolaget uppnå åtminstone BREEAM "very good" eller alternativt motsvarande certifieringsstandard som är vedertagen på marknaden.

Utdelningspolicy

Årlig utdelning ska motsvara 30 till 50 procent av utdelningsbart resultat.

Hållbarhetsarbete och ESG³

Ansvarsfull affärsverksamhet och ESG-frågor är en central och viktig del av Logistris verksamhet och lönsamhetsmål. Logistri ska leva upp till högt ställda förväntningar på en sund och etiskt hållbar affärsverksamhet genom transparens, kunskap om lagar, regler och god branschstandard. Logistri ska arbeta för att Bolagets miljöpåverkan är så begränsad som praktiskt möjligt. Detta inkluderar även Bolagets hyresgäster och samarbetspartners, i den mån Bolaget kan påverka dessa.

³ ESG = Environmental, Social, and Governance, dvs Miljö, Samhälle och Styrning.

Fastighetsägarnas hållbarhetsarbete handlar till stor del om energianvändningen i hyresgästernas verksamhet, särskilt för de fastighetsbolag som inte har en omfattande projektutvecklingsverksamhet. Solceller, LED-belysning, driftstyrning, värmepumpar och el-laddstolpar för bilar är exempel på investeringar som Logistri har valt att utvärdera.

Driftoptimering medför vinster för Logistri, hyresgästerna, miljön och leder till långsiktigt förbättrade driftnetton. I förlängningen minskar det hyresgästernas kostnader, gör fastigheterna attraktivare för nya hyresgäster och minskar restvärdesrisken.

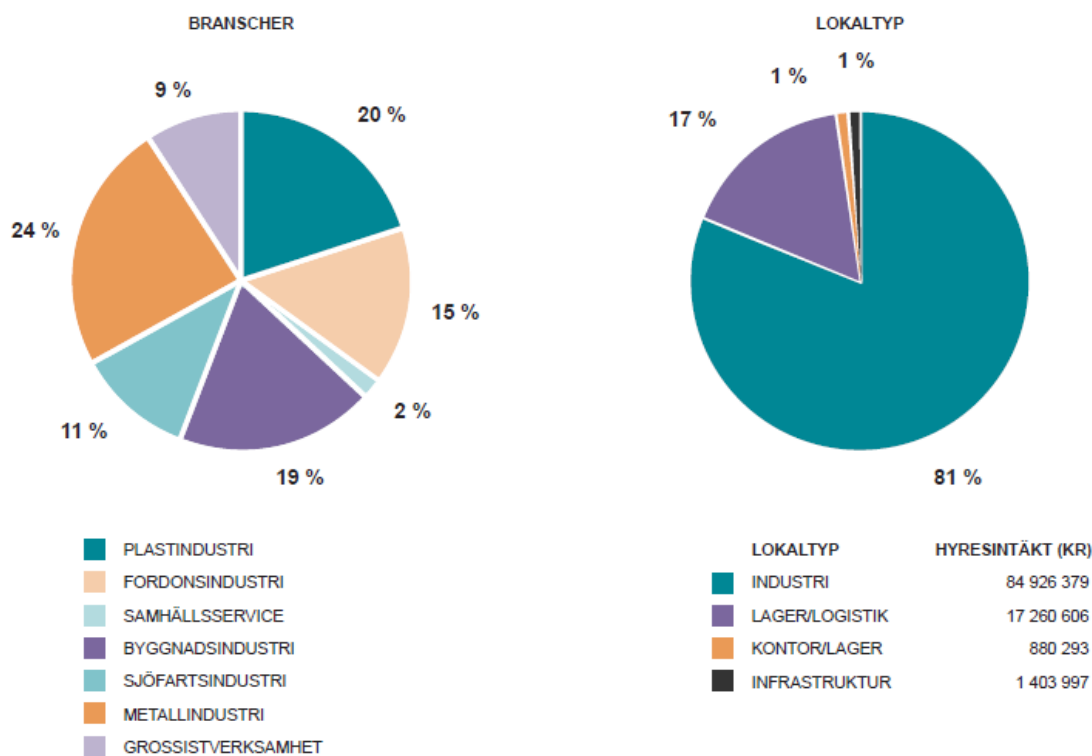
Hyreskontrakt

Per den 31 december 2022 representerade Logistris två största hyresgäster vardera omkring 11 procent av de totala hyresintäkterna. Per den 30 september 2023 hade Logistri 25 hyresgäster. Den viktade återstående kontraktstiden för Bolagets samtliga hyresavtal uppgick per den 30 september 2023 till 7,2 år.

Fastighetsbestånd

Bolagets geografiska marknader kombinerat med stabila hyresgäster, ger enligt Bolaget goda förutsättningar för stabilitet och långsiktig tillväxt. Logistri ägde per den 30 september 2023 18 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 183 212 kvm till ett fastighetsvärde om 1 631 mkr. Bolagets fastighetsbestånd är produktmässigt inriktat mot fastigheter inom lättindustri, lager och logistik i Sverige. Fastigheterna är belägna i södra och mellersta Sverige, i nära anslutning till strategisk infrastruktur som större vägar, järnväg och hamnar.

Bolagets bestånd bestod under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 till största del av fastigheter inom industri (81 procent av hyresintäkterna), och därefter lager/logistik (17 procent av hyresintäkterna), se nedan.



Diagrammen ovan visar Bolagets bestånd per den 31 december 2022.

Nedanstående tabell visar Bolagets fastighetsförteckning, största hyresgäster m.m. per den 30 september 2023.

Fastighetsbeteckning	Största hyresgäst	Kommun	Adress	Lokalarea
Tackjärnet 3	Johnson Metall AB	Örebro	Stålgatan 15	22 700 m ²
Tingsryd 3:14	Orthex Sweden AB	Tingsryd	Växjövägen 1	21 124 m ²
Tallen 58	AB Gustaf Kähr	Nybro	Flyebovägen 10	20 416 m ²
Holje 103:9	EBP i Olofström AB	Olofström	Agrasjövägen 3-5	18 354 m ²
Spjutet 1 & Falevi 2:1	LEAX Skaraborg AB	Falköping	Göteborgsvägen 5	16 246 m ²
Åkaren 7	Vårgårda Hus AB	Vårgårda	Terminalgatan 2	12 511 m ²
Kylskåpet 2	Holms Attachments AB	Motala	Holmsvägen 54	12 408 m ²
Solsten 1:127	Federal-Modul Göteborg AB	Härryda	Teknologivägen 5	12 396 m ²
Älgskytten 13	Prototal AB	Jönköping	Instrumentvägen 6	10 896 m ²
Skräddaren 1	Prototal PDS AB	Götene	Hantverksgatan 2	9 275 m ²
Prestando 1	Prestando i Trelleborg AB	Trelleborg	Mellanköpingevägen 9	8 555 m ²
Skyttbrink 29	SBK Sweden AB	Botkyrka	Himmelsbodavägen 10	5 720 m ²
Lärlingen 2	R. Ardbo Golv AB	Botkyrka	Kumla Gårdväg 15	4 175 m ²
Sillö 6*	Däckia AB	Stockholm	Edsvallabacken 16	3 427 m ²
Revisorn 7	Micromatic International AB	Sollentuna	Bergkällavägen 31D	2 352 m ²
Säware 19:12	Prototal PDS AB	Lidköping	Maskrosvägen 3	1 714 m ²
Ösby 1:32	Telia Sverige AB	Värmdö	Värmdögatan 3A	943 m ²
TOTALT				183 212 m²

*Fastighet upplåten med tomträtt. Tomrättsavtal t o m 2068-10-01, avgäldsperiod t o m 2028-10-01.

Genomförda fastighetstransaktioner efter den 30 september 2023

Logistri offentliggjorde den 31 oktober 2023 att Bolaget tecknat ett ovillkorat avtal om förvärv av fastigheten Lastbilen 5 i Tyresö med beräknat tillträde den 24 november 2023. Fastigheten är en modern industrifastighet som är uppförd i tre etapper mellan 1986 och 2013 och omfattar cirka 3 838 kvm uthyrningsbar area. Utöver nämnda förvärv har Logistri inte genomfört några fastighetstransaktioner efter den 30 september 2023 fram till dagen för Prospektet.

Projektportfölj och investeringar

Per den 30 september 2023 hade Bolaget inte några större pågående projekt. Efter den 30 september 2023 har Bolaget inte påbörjat några större projekt.

KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Logistris kapitalstruktur och skuldsättning per den 30 september 2023. Information per den 30 september 2023 i detta avsnitt har hämtats från Logistris delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2023 och har inte varit föremål för granskning eller revision av Bolagets revisor. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med Bolagets finansiella rapporter med tillhörande noter som finns införlivade i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Handlingar införlivade genom hänvisning".

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tabellerna nedan återger information om Logistris eget kapital och skuldsättning per den 30 september 2023.

Tkr	30 september 2023
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	37 745
Mot garanti eller borgen	-
Mot säkerhet	31 756
Utan säkerhet	5 989
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	882 192
Mot garanti eller borgen	-
Mot säkerhet	774 000
Utan garanti/utan säkerhet	108 192 ¹
Summa eget kapital	820 355
Aktiekapital	4 890
Övrigt tillskjutet kapital	564 636
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	250 829
Totalt	1 740 292

1) Inkluderar långfristiga leasingskulder uppgående till 4 919 tkr.

NETTOSKULDSÄTTNING

Tkr	30 september 2023
(A) Kassa och bank	54 278
(B) Andra likvida medel	-
(C) Övriga finansiella tillgångar	36 783
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	91 061
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga skulder)	22 848
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	-
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)	22 848
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)	-68 213
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	778 919
(J) Skuldinstrument	-
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	-
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)	778 919
(M) Total finansiell skuldsättning (H+L)	710 706

Likviditeten uppgick per den 30 september 2023 till 91 061 tkr. Kortfristig finansiell skuldsättning uppgick per den 30 september 2023 till 22 848 tkr. Långfristig finansiell skuldsättning uppgick per den 30 september 2023 till 778 919 tkr varav upplåning utgjorde 774 000 tkr.

ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Ställda säkerheter

Logistris ställda säkerheter avser säkerheter för lån hos M&G Investment Management Limited. Av Logistris upplåning per den 30 september 2023 är 100 procent säkerställt genom pantsättning i fastigheter och aktier i fastighetsägande dotterbolag. Andel säkerställd finansiering i förhållande till Logistris tillgångar uppgick per balansdagen den 30 september 2023 till 44 procent.

Tkr	30 september 2023
Fastighetsinteckningar*	858 018
Företagsinteckningar	-
Andelar i dotterbolag	1 049 214
Pantsatta fordringar	31 756
Eventualförpliktelser	-

*Utnyttjat belopp per den 30 september 2023 uppgick till 774 000 tkr.

Eventualförpliktelser och indirekta skulder

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

Rörelsekapitalutlåtande

Logistris befintliga rörelsekapital är tillräckligt för att tillgodose Koncernens behov under den kommande tolv månadersperioden. Med tillräckligt rörelsekapital avses Logistris möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning, varvid Logistris behov har baserats på befintligt fastighetsbestånd.

Anmärkningar från Bolagets revisor

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

TRENDER OCH VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR

Den senaste utvecklingen och aktuella trender

Sedan den 31 december 2022 har Bolaget fortsatt sin tillväxt genom förvaltning av befintligt fastighetsbestånd. I enlighet med pressmeddelande offentliggjort den 31 oktober 2023 har Bolaget tecknat ett ovillkorat avtal om förvärv av fastigheten Lastbilen 5 i Tyresö. Det långsiktiga målet om att nå en fastighetsportfölj om 5 mdkr vid utgången av 2028 ligger kvar.

Även om transaktionsmarknaden mätt i volym fortsatt är på relativt låga nivåer bedömer Bolaget att det finns goda möjligheter att genomföra värdeskapande förvärv på avkastningsnivåer som erbjuder en attraktiv riskjusterad avkastning inom Logistris prioriterade segment. I motsats till många börsnoterade fastighetsbolag avser Logistri att vara nettoköpare av fastigheter under överskådlig tid. Logistris stabila finansiella ställning ger Bolaget utrymme att kunna agera framåtriktat.

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 30 september 2023

Det har inte skett några betydande förändringar av Logistris finansiella ställning och resultat sedan den 30 september 2023 annat än att Logistri, som ovan beskrivits, den 31 oktober 2023 offentliggjorde att Bolaget tecknat ett ovillkorat avtal om förvärv av fastigheten Lastbilen 5 i Tyresö med beräknat tillträde den 24 november 2023.

Väsentliga investeringar sedan den 31 december 2022

Bolaget har inte genomfört några väsentliga investeringar efter den 31 december 2022 fram till dagen för Prospektet.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

STYRELSEN

Enligt Logistris bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter utan suppleanter, valda av aktieägarna på bolagsstämman. Per dagen för Prospektet består styrelsen av fem styrelseledamöter. Samtliga styrelseledamöter valdes vid årsstämman den 26 april 2023 för tiden intill slutet av årsstämman 2024.

Tabellen nedan visar styrelseledamöterna, deras befattning, när de valdes första gången samt huruvida de anses oberoende dels i förhållande till Bolaget, dels i förhållande till Bolagets större aktieägare. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, med postadress Logistri Fastighets AB (publ), c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm, Sverige. Bolaget kan nås via telefonnummer +46 70 220 15 84.

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen	Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare
Henrik Viktorsson	Ordförande	2019	Ja	Nej
Helena Elonsson	Ledamot	2023	Ja	Ja
Robin Englén	Ledamot	2023	Ja	Ja
Mattias Ståhlgren	Ledamot	2017	Ja	Ja
Patrik von Hacht	Ledamot	2017	Ja	Ja

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

Henrik Viktorsson

(född 1975)

Befattning: Styrelseordförande, invald i styrelsen 2019 och ordförande sedan 2020.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistri: 1 057 652 aktier.

Utbildning: Ekonom med masterexamen i företagsekonomi från Handelshögskolan i Åbo. Finans- och ledarskapsexamen från Executive Education Handelshögskolan i Helsingfors.

Erfarenhet: Henrik har över 25 års erfarenhet inom finansbranschen och har tidigare arbetat i över tio år som Investment Manager på Nordea Bank AB och elva år som Senior Portfolio Manager samt Deputy CIO på Alandia Försäkring.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistri: VD och medgrundare för Solidcap Ab. Styrelseordförande och styrelseledamot i Solid Equity Aktiebolag (dotterbolag till Solidcap Ab). VD och styrelseledamot i Victory Invest Ab, LW Invest Ab och AXOS Ab. Styrelseledamot i Mariehus Ab, Gester Consulting and Investment Ab och Vind AX Ab.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistri (senaste fem åren): Tidigare styrelseordförande och styrelseledamot i Mälaråsen AB och Delarka Holding AB (publ). Tidigare styrelseledamot i Optinova, Fastighets Ab Sittkoffska Gården, Solidcap Ab och Flexens Oy Ab.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen och ej oberoende till Bolagets större aktieägare.

Helena Elonsson

(född 1970)

Befattning: Ledamot, invald i styrelsen 2023.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistri: 0 aktier.

Utbildning: Civilingenjör med masterexamen inom byggnadsteknik från Kungliga tekniska högskolan.

Erfarenhet: Helena har över 20 års erfarenhet inom projektledning, projektutveckling och fastighetsutveckling för större projekt med inriktning på köpcentrumhandel, bostäder och kontor i Norden. Helena är ansvarig för projektutveckling på Slättö Förvaltning och har tidigare haft seniora befattningar på bland annat Unibail-Rodamco, Heba, Strabag, Citycon och Fabege.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistri: Styrelseledamot i HELONSON AB och Ålnacken AB.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistri (senaste fem åren): Styrelseledamot i Nordic Propelye AB och Bostadsrättsföreningen Fanan nr 8.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.

Robin Englén
(född 1984)

Befattning: Ledamot, invald i styrelsen 2023.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistri: 0 aktier.

Utbildning: Magisterexamen i företagsekonomi, inriktning redovisning och finans, från Stockholms universitet.

Erfarenhet: Robin har över 15 års erfarenhet från fastighetsbranschen och revision och är idag Partner och CFO i Green Group AB. Robin har tidigare arbetat på Pareto Securities och varit VD för bland annat Mälaråsen AB, Fleming Properties AB och Origa Care AB. Tidigare var Robin revisor på Deloitte i Stockholm och Hong Kong.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistri: Styrelseledamot i Green Group AB och ett flertal dotterbolag som tillhör Green Group-koncernen, Djurgårdens Fastigheter Holding AB och ett flertal dotterbolag som tillhör Djurgårdens Fastigheter Holding-koncernen, Green Arkitekten 7 AB, Green Park Sicklaön AB, Solid Equity Aktiebolag, MarkPrinsen i Trelleborg AB, Preservium Property AB, Organellen 100 AB, Green Park Aga 4 AB, Green Dalenum AB, MarkPrinsen i Västerås AB, Äppelkusten Fastigheter AB, Äppelkusten Holding AB, MarkPrinsen i Landvetter AB, Green Skåningen 2 AB, Reinvest AB, MarkPrinsen i Partille AB, Green Riddaren 15 AB och K-gärdet 56:21 AB.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistri (senaste fem åren): Tidigare styrelseordförande och styrelseledamot i flertal dotterbolag som tillhör Halmslätten Fastighets-koncernen, Vrangelsro 5:4 Fastighets AB och Umeå Logistiken 3 Fastighets AB. Tidigare styrelseledamot i flertal dotterbolag som tillhör T-C Storage HoldCo-koncernen, flertal dotterbolag som tillhör Green Group-koncernen, Mälaråsen AB samt flertal dotterbolag som tillhör Mälaråsen-koncernen, Salah AB, 4 Wheel Garage AB, Greenova Åleviken 2 AB, Guldslingan Holding AB, Origa Care AB (publ), Origa Care Holding AB Fastighetsbolaget Stockholmsfanan 18 AB, Capacitas AB, Fleming Properties AB, Backaheden Fastighets AB, Green Veddesta 1:29 AB och Midasell5 AB. Tidigare VD i Djurgårdens Fastigheter AB, Guldslingan Holding AB, Djurgårdens Fastigheter Holding AB, Mälaråsen AB, Origa Care AB (publ), Origa Care Holding AB och Fleming Properties AB.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.

Mattias Ståhlgren
(född 1972)

Befattning: Ledamot, invald i styrelsen 2017.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistri: 340 000 aktier.

Utbildning: Magisterexamen i juridik från Stockholms universitet.

Erfarenhet: Mattias har över tio års erfarenhet från finansbranschen. Mattias har tidigare arbetat som fondförvaltare på Remium där han förvaltade fonden Remium Småbolag Sverige.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistri: Styrelseordförande och styrelseledamot i ROOTS FOUND I AB. Styrelseledamot i SecureAppbox AB, Hero Gaming Group AB och Stälis Invest AB.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistri (senaste fem åren): Tidigare styrelseordförande och styrelseledamot i ROOTS ADVISORY & INVEST AB. Tidigare VD för FAREPAYMENT AB och Fareoffice Car Rental Solutions AB.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.

Patrik von Hacht
(född 1961)

Befattning: Ledamot, invald i styrelsen 2017.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistri: 185 000 aktier.

Utbildning: Ekonom med kandidatexamen inom redovisning och finansiering från Örebro universitet.

Erfarenhet: Patrik har över 30 års erfarenhet inom revision, redovisning, finansiering och har tidigare arbetat som CFO i ett flertal bolag.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistri: Styrelseledamot i Leomar AB och flertal dotterbolag som tillhör Leomar-koncernen, Medway Invest AB, Fleming Properties AB och SF Struktur 4 AB.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistri (senaste fem åren): Styrelseordförande och styrelseledamot i SF Struktur 5 AB. Styrelseledamot i AdMare Ship Management AB, Nordic Alliance Tankers AB och Nordisk Marinförsäkring AB.

Oberoende till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

Namn	Befattning	Verksam inom Logistri sedan
David Träff	VD	2022
Ulf Attebrant	Vice VD och COO	2017
Oskar Wigsén ¹⁾	Tf CFO	2023
Johan Ahlström	Fastighetsförvaltare	2020

1) Ordinarie CFO Anna Karnöskog är föräldraledig per dagen för Prospektet.

David Träff
(född 1989)

Befattning: VD sedan 2023.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistri: 3 510 aktier och 15 000 teckningsoptioner.

Utbildning: Kandidatexamen i fastigheter och finans från Kungliga tekniska högskolan och masterexamen från Bayes Business School i London.

Erfarenhet: David har flera års erfarenhet av fastighetstransaktioner och fastighetsförvaltning och kommer närmast från Corem. David har de senaste åren arbetat med transaktioner på Corem och Klövern. Tidigare har han erfarenhet från liknande roller på Hemfosa och Natwest Nordisk Renting.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistri: Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Räfsan 8, Stockholm.

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

Ulf Attebrant
(född 1963)

Befattning: Vice VD och COO sedan 2023.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistri: 0 aktier.

Utbildning: Marknadsekonom från IHM Business School. Kurser inom fastighetsekonomi vid Kungliga tekniska högskolan samt finans och ledarskap vid SSE Executive Education (tidigare IFL vid Handelshögskolan i Stockholm).

Erfarenhet: Ulf har över 30 års erfarenhet från fastighetsbranschen och har tidigare haft flertalet ledande befattningar på Atrium Ljungberg, Citycon, CBRE Basale och Fabega. Var tidigare VD för Logistri sedan starten 2017.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistri: Styrelseordförande och styrelseledamot i Vårdfastigheter i Henån AB, Pareto Logistics Sweden AB och One Publicus Gröna Draken 15 AB. VD för Pareto Business Management AB, One Publicus Fastighets AB och Pareto Alternative Investments AS, filial Sverige.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistri (senaste fem åren): Tidigare styrelseordförande och styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Värmdö Ösby 1:32, Fastighetsaktiebolaget Stockholm Sillö 6, UA Grön Etablering AB, AK Etablering AB och LP3 Motkyl 2 AB. Tidigare styrelseledamot i S88 Etablering AB, flertal dotterbolag som tillhör Terminus SARL-koncernen, flertal dotterbolag som tillhör Pareto Logistics Sweden-koncernen, One Publicus Fastighets AB och flertal dotterbolag som tillhör One Publicus Fastighets-koncernen, MI Etablering I AB, MI Etablering II AB, Stensö Holding AB, MS Etablering II AB, Bråviken Logistik Fastigheter AB, PBM Etablering 1 AB, Borglanda Fastighets AB och Borglanda S88 AB. Tidigare VD för Stenvalvet 264 Holding Nenortkele AB och Bosjö Fastigheter AB (publ).

Oskar Wigsén
(född 1992)

Befattning: Tf CFO sedan 2023.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistri: 0 aktier.

Utbildning: Masterexamen i fastigheter och byggande från Kungliga tekniska högskolan.

Erfarenhet: Oskar har mångårig erfarenhet från finans- och fastighetsbranschen och erfarenhet från roll som VD på Korsängen Fastighets AB, Tf VD på Mälåråsen AB och som Business Manager på Pareto Business Management AB.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistri: Styrelseordförande och styrelseledamot i Backaheden Drönaren 1 Fastighets AB, Backaheden Hede 3:122 Fastighets AB, Backaheden Getinge Brogård 2:16 Fastighets AB, Backaheden Hagalund 1:27 Fastighets AB, Backaheden Midco 1 AB, Backaheden Midco 3 AB, PPF Berzelii Invest 2 AB, samt flertal dotterbolag som tillhör Preservium Property AB. Styrelseledamot i Vårdfastigheter i Henån AB och One Publicus Gröna Draken 15 AB.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistri (senaste fem åren): Tidigare styrelseordförande och styrelseledamot i S88 Etablering AB, Aarhus Residential Denmark Midco 1 AB, Fleming Properties AB, Borglanda Fastighets AB, Borglanda S88 AB, Korsängen Fastighets AB, Aarhus Residentials Denmark AB, Backaheden Fastighets AB, Backaheden Midco 2 AB, Preservium Property AB, Stockholm Infrastructure Property AB, flertal dotterbolag som tillhör Preservium Property AB och Regena Properties AB. Tidigare styrelseledamot i Korsängen Target AB, UA Gröna Etablering AB, Open Infra Mälardalen AB, Korsängen Midco AB, Krona Public Real Estate AB, Highland Public Property Midco AB och Highland Public Property AB. Tidigare VD för Fibernet i Mellansverige AB, Korsängen Midco AB, Korsängen Fastighets AB, Mälåråsen AB, Krona Public Real Estate AB och Highland Public Property AB.

Johan Ahlström
(född 1984)

Befattning: Fastighetsförvaltare sedan 2020.

Eget och närståendes aktieinnehav i Logistri: 0 aktier.

Utbildning: Utbildad fastighetsförvaltare vid John Ericsson Institutet.

Erfarenhet: Johan har tidigare arbetat på Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC), Valvet Förvaltning och Nabo i roller som byggprojektledare, fastighetschef och teknisk chef.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Logistri: Styrelseledamot i Astream Property Ltd och Ahlstroms Properties Ltd.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Logistri (senaste fem åren): Tidigare styrelseledamot i Bostadsrättsförening Kantorn.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Utöver vad som anges nedan 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.

Mattias Ståhlgren har av Finansinspektionen påförts sanktionsavgift för försenad transaktionsrapportering avseende tilldelade BTAs i samband med Logistris nyemission 2019.

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden. Flera av medlemmarna i styrelsen och koncernledningen har däremot ekonomiska intressen i Bolaget som en följd av deras direkta eller indirekta innehav av aktier och/eller teckningsoptioner i Bolaget.

Det föreligger inga arrangemang eller överenskommelser med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilka någon person valts in i styrelsen eller koncernledningen utöver att samtliga personer i koncernledningen med undantag från VD är anställda av Pareto Business Management AB som enligt ett förvaltningsavtal med Logistri förvaltar Bolaget (se vidare i avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal*").

Samtliga styrelseledamöter och medlemmar i koncernledningen kan nås via Bolagets adress, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm, Sverige.

REVISOR

Enligt Logistris bolagsordning ska Bolaget ha lägst en och högst två revisorer eller ett registrerat revisionsbolag. Logistris revisor utses årligen av årsstämman. Bolagets revisor är sedan årsstämman 2019 Ernst & Young Aktiebolag, som vid årsstämman 2023 omvaldes för tiden intill slutet av årsstämman 2024. Huvudansvarig revisor är Fredric Hävrén (född 1971). Fredric Hävrén är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Ernst & Young Aktiebolags adress är Box 7850, 103 99 Stockholm.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

För information om närståendetransaktioner, se not 25 respektive not 26 i Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2021 respektive 2022, vilka införlivats genom hänvisning.

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden 1 januari – 30 september 2023 med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift och räntor.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEINFORMATION

Enligt Logistris bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 2 000 000 kronor och högst 8 000 000 kronor, fördelat på lägst 2 000 000 och högst 8 000 000 aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per den 30 september 2023, och per dagen för Prospektet, till 4 890 000 kronor, fördelat på 4 890 000 aktier, med ett kvotvärde om 1 krona per aktie. Efter Företrädesemissionen av de nya aktierna kommer Bolagets aktiekapital högst uppgå till 7 335 000 kronor och antalet aktier till högst 7 335 000.

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

VISSA RÄTTIGHETER KOPPLADE TILL AKTIERNA

Bolagsstämma

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

Rösträtt

Varje aktie medför en (1) röst vid bolagsstämma. Varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga av denne ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten.

Rätt till vinstutdelning och överskott vid likvidation

Alla aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om eventuell utdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman eller styrelsen fastställda avstämningsdagen är registrerad aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utbetalning av eventuell utdelning kommer att ombesörjas av Euroclear eller, i det fall aktierna är förvaltarregistrerade, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Utdelning utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men kan även genomföras i annat vederlag än kontanter (sakutdelning).

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 skattskyldiga i Sverige är dock normalt föremål för svensk kupongskatt.

De nya aktierna som emitteras i Företrädesemissionen kommer inte att berättiga till den vinstutdelning i Bolaget om 1,25 kr per aktie, enligt beslut vid årsstämman 2023, som har avstämningsdag den 29 december 2023.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission emittera nya aktier, har samtliga aktieägare som huvudregel företrädesrätt att teckna sig för nya aktier i förhållande till det antal aktier som de äger sedan tidigare.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission emittera teckningsoptioner eller konvertibler har samtliga aktieägare som huvudregel företrädesrätt att teckna sig för teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna sig för 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.

Information om offentliga uppköpserbudanden och inlösen av minoritetsaktier

Aktierna i Logistri är inte föremål för något offentligt uppköpserbudande. Det har inte förekommit offentliga uppköpserbudanden avseende Logistris aktier under det innevarande eller det föregående året.

Bolagets aktier omfattas av de regler rörande offentliga uppköpserbudanden som utfärdats av Kollegiet för svensk bolagsstyrning (Takeover-regler för vissa handelsplattformar). Dessa regler föreskriver att den som inte innehar några aktier eller som innehar aktier som representerar mindre än 30 procent av rösterna i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på exempelvis Spotlight Stock Market, och som genom förvärv av aktier i ett sådant bolag, ensam eller tillsammans med någon närstående uppnår ett aktieinnehav som representerar 30 procent eller mer av rösterna, är skyldig att omedelbart offentliggöra storleken på sitt aktieinnehav i bolaget, och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt).

En aktieägare som äger mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i ett sådant bolag. Ägarna av resterande aktier har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsägaren. Det formella förfarandet för inlösen av minoritetsägarnas aktier regleras i aktiebolagslagen.

Handel i Bolagets aktier

Bolaget har ett aktieslag. Aktierna är upptagna till handel på Spotlight Stock Market. Aktierna har kortnamnet LOGIST och ISIN-koden är SE0010414615.

Aktierna som emitteras genom Företrädesemissionen kommer att tas upp till handel på Spotlight Stock Market i samband med genomförandet av Företrädesemissionen.

UTSPÄDNING

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

NETTOTILLGÅNGSVÄRDET PER AKTIE

Nettotillgångsvärdet per aktie den 30 september 2023 uppgick till 167,76 kronor⁴. Priset per aktie i Företrädesemissionen är 80 kronor.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman den 26 april 2023 har bemyndigat styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av högst 2 445 000 nya aktier.

STÖRRE AKTIEÄGARE

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

Per dagen för Prospektet har Bolaget emitterat 4 890 000 aktier. Henrik Viktorsson med bolag är Bolagets största aktieägare med 21,6 procent av kapital och röster i Bolaget. Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsförbindelser garanteras vidare bland annat av Solid Equity AB (ett av Henrik Viktorsson indirekt delägt bolag). För det fall garantiåtagandet påkallas till fullo kan Henrik Viktorsson med bolags innehav av aktier öka ytterligare. (se vidare avsnittet *”Legala frågor och kompletterande information – Garantiåtagande”*). På grund av sitt stora ägande kan Henrik Viktorsson med bolag utöva ett betydande inflytande över Logistri i vissa frågor, exempelvis val till styrelsen. För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget tillämpliga regler för bolagsstyrning, vilka återfinns i bland annat aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Genom att följa sådana regler säkerställer Bolaget att en god bolagsstyrning upprätthålls där ansvaret tydligt fördelas mellan ägare, styrelse och ledning.

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

⁴ Beräknat som eget kapital per aktie.

Bolagets största ägare

Ägare	Antal aktier	Andel kapital och röster, %
Henrik Viktorsson med bolag	1 057 652	21,6
Nordnet Pensionsförsäkring	514 467	10,5
Mattias Ståhlgren	340 000	7,00
Avanza Pension	269 434	5,5
Patrik von Hacht	185 000	3,8
GADD & Cie S.A.	149 000	3,1
Anders Carlsson	133 017	2,7
Göran Källebo	116 500	2,4
Hans Johnsen	110 000	2,3
Swedbank försäkring	102 320	2,1
Totalt 10 största aktieägare	2 977 390	60,9
Övriga	1 912 610	39,1
Total	4 890 000	100,0

Källa: Modular Finance

INCITAMENTSPROGRAM

Vid årsstämma i Bolaget den 26 april 2023 fattades beslut om ett teckningsoptionsprogram till Logistris VD, David Träff, genom beslut om emission av teckningsoptioner av serie 2023/2028 och om godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner av serie 2023/2028.

Programmet var begränsat till högst 25 000 teckningsoptioner, med förbehåll för eventuell omräkning enligt optionsvillkoren. Vid tidpunkten för Prospektet hade 15 000 teckningsoptioner tecknats och tilldelats VD.

Som vederlag för teckningsoptionerna har optionsinnehavaren erlagt ett marknadsmässigt pris beräknat av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, som oberoende värderingsinstitut, med tillämpning av Black & Scholes värderingsmodell. Teckningsoptionerna får utnyttjas för teckning av aktier i Logistri från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för perioden den 1 januari – 31 mars 2028 och under en period om tre veckor därefter, dock tidigast den 1 april 2028 och senast den 30 juni 2028. För det fall att samtliga teckningsoptioner skulle utnyttjas för teckning av nya aktier i Logistri 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 0,5 procent. Logistri bedömer att Företrädesemissionen kommer att leda till att teckningskursen och antalet aktier som optionerna berättigar till, kommer att omräknas i enlighet med optionsvillkoren.

AKTIEÄGARAVTAL

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

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARING

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

UTDELNINGSPOLICY OCH UTDELNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2022

Utdelningspolicy

Årlig utdelning ska motsvara 30 till 50 procent av utdelningsbart resultat.

Som en del i Logistris investeringsplan föreslog styrelsen att utdelningen som beslutades vid årsstämman 2023 ändrades till 5 kronor per aktie, med fyra lika stora utdelningar under året med 1,25 kronor per aktie, vilket årsstämman 2023 beslutade i enlighet med. Det är i det nedre intervallet i Bolagets utdelningspolicy med syfte att Bolagets, och därmed aktieägarnas, kapital ska användas till aktiviteter som bedöms ge bäst värde över tid och vidmakthålla en utdelningsnivå som är bland de högsta för liknande bolag.

De nya aktierna som emitteras i Företrädesemissionen kommer inte att berättiga till den vinstutdelning i Bolaget om 1,25 kr per aktie, enligt beslut vid årsstämman 2023, som har avstämningsdag den 29 december 2023.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

INFORMATION OM PROSPEKTET

Detta Prospekt har den 20 november 2023 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 Logistris hemsida. Investerares som i sådant fall redan har anmält sig för deltagande i Företrädesemissionen kan under vissa förutsättningar ha rätt att återkalla sin anmälan. Skyldigheten att upprätta tillägg till detta Prospekt med anledning av nya omständigheter av betydelse, väsentliga sakfel eller väsentliga felaktigheter är inte tillämpligt när teckningsperioden i nyemissionen har löpt ut och när aktierna i Bolaget som emitteras i nyemissionen har tagits upp till handel på Spotlight Stock Market.

I de fall informationen i detta Prospekt kommer från en tredje part har sådan information återgetts korrekt och såvitt Logistri 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.

ALLMÄN BOLAGS- OCH KONCERNINFORMATION

Bolagets företagsnamn, tillika kommersiell beteckning, är Logistri Fastighets AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 559122-8654 och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Logistri bildades den 4 juli 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 25 augusti 2017. Bolagets LEI-kod är 549300DGTCVHL640S069. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Logistris aktier är noterade på Spotlight Stock Market under kortnamnen LOGIST. Logistri har postadress och besöksadress c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm, Sverige. Bolaget kan nås via telefonnummer +46 70 220 15 84. Logistris webbplats är www.logistri.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 7 april 2021 är Bolagets verksamhetsföremål att förvalta fast och lös egendom eller förvalta bolag som direkt eller indirekt äger fast eller lös egendom och upphämta finansiering för sin verksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Koncernstruktur och dotterbolag

Logistri Fastighets AB (publ) är moderbolag i koncernen, som per den 30 september 2023 bestod av 26 helägda dotterbolag.

VÄSENTLIGA AVTAL

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

Finansieringsavtal

Per den 30 september 2023 hade Bolaget, som enda externa skuldfinansiering, lån hos M&G Investment Management Limited om totalt 774 000 tkr, fördelat på två trancher. Hela lånet är amorteringsfritt och har en fast genomsnittlig ränta om 2,95 procent med en löptid om fem år som löper ut den 20 juli 2026. Lånet är säkerställt genom bland annat pant i fastigheter och internlån. Logistris dotterbolag Logistri Portfolio 1 AB (publ) ("Låntagaren") och dess dotterbolag inom koncernen som är parter till kreditavtalet har även utfärdat garantier för lånet. Kreditavtalet innehåller sedvanliga begränsningar, åtaganden och garantier avseende de bolag inom koncernen som är parter till kreditavtalet och deras respektive tillgångar. Kreditavtalet innehåller även begränsningar avseende bland annat rätten att ta upp ytterligare lån, att ställa ytterligare säkerheter samt begränsningar avseende aktieutdelningar för Låntagaren och vissa av dess dotterbolag. Kreditavtalet innehåller också bestämmelser om kontrollägarskifte (s.k. change of control).

Förvaltningsavtal

Logistri ingick den 1 april 2019 ett förvaltningsavtal (Business Management Agreement) med Pareto Business Management AB vilket ersatte det ursprungliga avtalet som ingicks den 1 september 2017 i samband med att Bolagets aktier noterades på Spotlight Stock Market. Enligt avtalet har Pareto Business Management AB, mot avtalad ersättning (management fee), uppdraget att förvalta Bolaget genom en lednings- och förvaltningsorganisation där medarbetarna, numera förutom VD, är anställda av Pareto Business Management AB. Förvaltningstjänsterna innefattar bland annat i) sekreteraruppdrag vid styrelsemöten och bolagsstämmor inklusive att kalla till dessa samt att tillhandahålla styrelsen finansiella resultat och verksamhetsrapporter, ii) administrera koncernens bankkonton samt förvaltning av likvida medel, iii) uppföljning av koncernens leasingavtal och låneavtal, iv) koordinera rapportering från fastighetsförvaltaren, v) hantera koncernens försäkringsavtal, vi) upprätta finansiella rapporter m.m. Avtalet löper på fem år med automatisk förlängning om tre år om inte avtalet sägs upp i enlighet med bestämmelserna i avtalet. Avtalet har sagts upp under hösten 2023 men kan komma att förlängas/förnyas.

Förvaltningsavtalet ovan omfattar inte miljö och säkerhet, fastighetsförvaltning, inspektioner, underhåll, förbättringsarbete och andra konstruktion- eller tekniska aspekter i förhållande till Bolagets fastigheter. Detta regleras istället av ett tekniskt fastighetsförvaltningsavtal (Technical Property Management Agreement) mellan Bolaget och Pareto Business Management AB som ingicks den 1 april 2019 vilket ersatte det ursprungliga avtalet som ingicks den 1 oktober 2017. Pareto Business Management AB har uppdraget att genomföra fastighetsförvaltning mot avtalad ersättning. Avtalet löper tillsvidare och kan sägas upp i enlighet med bestämmelserna i avtalet. Avtalet har sagts upp under hösten 2023 men kan komma att förlängas/förnyas.

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

RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH TVISTER

Logistri är inte, och har inte varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Logistris 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 Logistris 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 september 2022, vilken publicerades den 24 november 2022.
- Bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2022, vilken publicerades den 16 februari 2023.
- Årsredovisning för perioden 1 januari – 31 december 2022, vilken publicerades den 4 april 2023.
- Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2023, vilken publicerades den 25 maj 2023.
- Halvårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2023, vilken publicerades den 24 augusti 2023.
- Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2023, vilken publicerades den 13 november 2023.

Offentliggjord information rörande bolagshändelser

- Logistri offentliggjorde den 13 november 2023 information om Företrädesemissionen.

TECKNINGSFÖRBINDELSER OCH GARANTIÅTAGANDEN I FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Teckningsförbindelser

Några av Logistris största aktieägare däribland Henrik Viktorsson med bolag, Acervo AB, Mattias Ståhlgren, Patrik von Hacht och Carl Westerstad samt Logistris VD David Träff har åtagit sig att teckna hela sina respektive pro rata-andelar motsvarande totalt cirka 45,0 procent av Företrädesemissionen.

Garantiåtagande

Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsförbindelserna garanteras av Solid Equity AB (ett av Henrik Viktorsson indirekt delägt bolag), Acervo AB, Patrik von Hacht och Carl Westerstad. Garantiersättning om tre (3) procent av garanterat belopp utgår i enlighet med garantiåtagandena, motsvarande totalt cirka 3,2 mkr. Garantiåtagandena är villkorade av att, före genomförandet av Företrädesemissionen, inget av följande inträffar i Sverige som enligt en rimlig uppfattning inte skulle göra det tillrådligt att fortsätta med Företrädesemissionen: i) en väsentligt negativ förändring (eng. *Material Adverse Change*) på de finansiella marknaderna, politiska eller ekonomiska förhållanden, eller (ii) krigshandlingar, militära handlingar, terrordåd eller utbrott av en pandemi eller liknande hälsokris. För det fall garantiåtagandena påkallas till fullo kan Henrik Viktorsson med bolags, Acervo ABs, Patrik von Hachts och Carl Westerstads innehav av aktier öka till högst cirka 34,6, 9,7, 5,0, respektive 2,2 procent av kapital och röster i Logistri. Garantiåtagandena ingicks av aktieägarna Solid Equity AB (ett av Henrik Viktorsson indirekt delägt bolag) och Patrik von Hacht den 11 oktober 2023 och av aktieägarna Acervo AB och Carl Westerstad den 3 november 2023.⁵

Företrädesemissionen omfattas således till 100 procent av tecknings- och garantiåtaganden.

Aktieägare*	Befintligt innehav av aktier	Teckningsförbindelser (företrädesrätt), andel av Företrädesemissionen	Garantiåtaganden, andel av Företrädesemissionen	Totala åtaganden, andel av Företrädesemissionen
Henrik Viktorsson ¹⁾	9 915	0,2 %	-	0,2 %
Solid Equity AB ²⁾	883 243	18,1 %	39,0 %	57,1 %
Solidcap Ab ³⁾	164 494	3,4 %	-	3,4 %
Acervo AB ⁴⁾	340 000	7,0 %	8,2 %	15,1 %
Mattias Ståhlgren ⁵⁾	340 000	7,0 %	-	7,0 %
Patrik von Hacht ⁶⁾	185 000	3,8 %	3,7 %	7,5 %
Svenpab Ab ⁷⁾	120 000	2,5 %	-	2,5 %
Holmbergs Fastighets Ab ⁸⁾	66 500	1,4 %	-	1,4 %
Axos Ab ⁹⁾	49 519	1,0 %	-	1,0 %
Carl Westerstad ¹⁰⁾	40 000	0,8 %	4,1 %	4,9 %
David Träff ¹¹⁾	3 510	0,1 %	-	0,1 %
Totalt	2 192 181	45,0 %	55,0 %	100 %

* Siffrorna i denna tabell har avrundats och summerar därför inte korrekt i vissa fall.

1) Adress: nås via Bolagets adress, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm.

2) Ett av Henrik Viktorsson delägt bolag. Adress: Verdandivägen 9B, 13146 Nacka.

3) Ett av Henrik Viktorsson indirekt delägt bolag. Adress: Torggatan 13A, 22100 Mariehamn.

4) Adress: Artillerigatan 6, 114 51 Stockholm.

5) Adress: nås via Bolagets adress, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm.

6) Adress: nås via Bolagets adress, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm.

7) Adress: Godbyvägen 13, 22100 Mariehamn.

8) Adress: Godbyvägen 13, 22100 Mariehamn.

9) Adress: Torggatan 13A, 22100 Mariehamn.

10) Adress: nås via Bolagets adress, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm.

11) Adress: nås via Bolagets adress, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm.

Icke-säkerställda åtaganden

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

Totala åtaganden

Befintliga teckningsförbindelser och garantiåtaganden summeras till cirka 196 mkr, motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen.

⁵ Varken styrelseledamot Henrik Viktorsson eller Patrik von Hacht har deltagit i styrelsens beslut avseende ingående av garantiåtaganden med Solid Equity AB respektive Patrik von Hacht och har inte heller deltagit i styrelsens handläggning inför sådant beslut.

RÅDGIVARE

Legal rådgivare i samband med Företrädesemissionen är Advokatfirman Cederquist KB som kommer att erhålla ersättning från Bolaget för sin rådgivning i samband med Företrädesemissionen.

EMISSIONSKOSTNADER OCH INTRESSEKONFLIKTER

Bolagets kostnader hänförliga till Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 4,9 mkr. Sådana kostnader är framför allt hänförliga till kostnader för upprättande av prospekt, garantiersättning, legala rådgivare samt ansökningsavgifter.

Logistri bedömer att det inte finns några väsentliga intressekonflikter med anledning av Bolagets företrädesemission samt ansökan om upptagande till handel på Spotlight Stock Market av de nya aktierna.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Logistris finansiella rapport för perioden 1 januari – 30 september 2023 utgör en del av detta Prospekt och ska läsas som en del därav. Den finansiella rapporten återfinns i Logistris delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2023. Logistris delårsrapport har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen och varken granskats eller reviderats av Logistris revisor. Även Logistris finansiella rapporter för räkenskapsåren 1 januari – 31 december 2022 och 1 januari – 31 december 2021 utgör en del av Prospektet och ska läsas som en del därav. Rapporterna återfinns i Logistris årsredovisningar för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2022 respektive den 31 december 2021. Årsredovisningarna har upprättats i enlighet med IFRS. Årsredovisningarna har reviderats av Logistris revisor och revisionsberättelserna är fogade till årsredovisningarna. De delar av införlivade dokument som inte införlivas i Prospektet bedöms antingen inte vara relevanta för investerare i Företrädesemissionen eller så återges motsvarande information på en annan plats i Prospektet.

Följande räkenskaper införlivas i Prospektet genom hänvisning.

- Logistris oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2023, där hänvisning görs till Logistris rapport över totalresultat på sida 16, Logistris rapport över finansiell ställning på sida 17, Logistris rapport över förändring av eget kapital på sida 18, Logistris rapport över kassaflöden på sida 19 samt noter på sida 22.
- Logistris reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2022, där hänvisning görs till koncernens och Logistris resultaträkning på sida 47 och 53, koncernens och Logistris balansräkning på sida 48 – 49 och 54 - 55, kassaflödesanalys på sida 51 och 57, förändring i eget kapital på sida 50 och 56, noter på sidorna 58 - 72, samt revisionsberättelsen på sidorna 74 – 75.
- Logistris reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2021, där hänvisning görs till koncernens och Logistris resultaträkning på sida 18 och 22, koncernens och Logistris balansräkning på sida 19 och 23, kassaflödesanalys på sida 21 och 24, förändring i eget kapital på sida 20 och 24, noter på sidorna 25 – 37, samt revisionsberättelsen på sidorna 39 – 40.

Dokumenterna som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga på Bolagets hemsida <https://www.logistri.se/investor-relations/logistri/finansiella-rapporter/> (informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet såvida informationen inte har införlivats genom hänvisning i Prospektet).

HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR GRANSKNING

Logistris finansiella rapporter, bolagsordning och registreringsbevis finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats: www.logistri.se (informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet såvida informationen inte har införlivats genom hänvisning i Prospektet) samt på Bolagets kontor, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Logistris värderingsrapport som återges i detta Prospekt finns även tillgängliga på Bolagets kontor c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm.

VÄRDERINGSRAPPORT

Värderingsrapport avseende Logistris fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman på uppdrag av Logistri. Värderingsrapporten presenteras på nästkommande sidor.

Det har inte skett några väsentliga förändringar av fastigheterna som omfattas av värderingsrapporten efter det att rapporten utfärdades. Mer information om Bolagets värderingsmetoder finns i Not 3 i Logistris Årsredovisning 2022 som införlivats genom hänvisning till detta Prospekt.

Värderingsrapporten har utfärdats av CBRE Sweden med adress: Jakobsbergsgatan 16, 111 44 Stockholm. Värderingsmannen har samtyckt till att värderingsrapporten har tagits in i Prospektet. Informationen i nedanstående värderingsrapport har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

VÄRDERINGSRAPPORT



CBRE Sweden AB
Jakobsbergsgatan 16
111 44 Stockholm
Sweden

Rapportdatum	20 november 2023
Uppdragsgivare	Logistri Fastighets AB BOX 103 91 Stockholm Hädanefter refereras som "Logistri" eller uppdragsgivare För kännedom: David Träff
Värderingsobjekt	Portfölj om 18 fastigheter, se fastighetslista under bilaga A nedan.
Fastighets- beskrivning	Industri- och lagerändamål
Syfte med ägande	Investering
Uppdrag	Att värdera äganderätter eller tomträtter på basis av Fair Value (enligt IFRS 13) per Värderingstidpunkten i enlighet med det uppdragsbrev som ingåtts mellan CBRE och Logistri Fastighets AB daterat oktober 2023.



Värdetidpunkt	30 september 2023. Med hänvisning till RICS Valuation – Global Standards VPS 3 f) 2 nedan.
Typ av värderare	Extern, som definieras i RICS Valuation – Global Standards
Syfte	<p>CBRE är införstådda med att värderingsrapporten och bilagor till denna (tillsammans "Värderingsrapporten") kommer att ingå i ett prospekt ("Prospektet") som ska publiceras av Logistri i samband med en företrädesemission av nya aktier av Bolaget på Spotlight Stockholm Stockmarket.</p> <p>I enlighet med RICS Valuation – Global Standards ("Red Book") har CBRE gett särskilda upplysningar i samband med detta uppdrag och vår relation till Logistri.</p>
Fair Value för värderingsobjektet per 30 September 2023	<p>SEK 1 630 510 000 (EN MILJARD SEXHUNDRA TRETTIO MILJONER FEMHUNDRATJOTUSEN KRONOR) utan avdrag för stämpelskatt.</p> <p>CBREs uppfattning av Fair Value är baserat på uppdragets omfattning och värderingsantaganden och har primärt baserats på nyligen genomförda jämförelseförsäljningar utan partsrelationer.</p> <p>CBRE bekräftar att "Fair Value" för finansiell rapportering enligt International Financial Reporting Standard 13 i praktiken är detsamma som "Market Value" enligt definitionen i RICS Valuation - Global Standards.</p> <p>Vi har värderat Fastigheterna individuellt och ingen hänsyn har tagits till eventuell rabatt eller premie som kan komma att förhandlas på marknaden om hela eller delar av portföljen skulle marknadsföras samtidigt, varken i delar eller som helhet.</p> <p>Det finns inga negativa värden att rapportera. Vi är skyldiga att visa uppdelningen av värden mellan äganderätt och tomträtt och att rapportera följande kategorier av fastigheter separat.</p>

Upplåtelseform	Antal Fastigheter	Fair Value- (SEK)
Äganderätt	17	1 570 310 000
Tomträtt	1	60 200 000
Totalt	18	1 630 510 000

RICS Valuation – Global Standards VPS 3 f) 2

VPS 3 f) 2 i RICS - Valuation - Global Standards kräver att värderaren uppmärksammar alla väsentliga förändringar i marknadsförhållanden eller i omständigheterna för en fastighet mellan värderingsdatumet och datumet för rapporten. I samband med detta noterar vi att belåning sedan värderingsdagen har blivit mer utmanande med högre räntor och marknadens direktavkastningskrav på fastighetsinvesteringar har försvagats.

Marknads- förhållanden – Ökad Global volatilitet

Värdena som anges i denna rapport representerar vår objektiva syn om Fair Value i enlighet med definitionen ovan från vid värdetidpunkten. Detta förutsätter bland annat att fastigheten hade marknadsförts ordentligt och att tillträde sker på värdetidpunkten.

Vi uppmärksammar er på nuvarande globala inflationstryck (som leder till högre räntor) som har ökat potentialen för negativa kapitalvärderörelser och ökad volatilitet på fastighetsmarknaderna på kort till medellång sikt.

Erfarenheten har visat att konsumenternas och investerarnas beteende snabbt kan förändras under perioder med sådan ökad volatilitet. Utlånings- eller investeringsbeslut bör återspegla denna ökade volatilitetsnivå och potentialen för försämrade marknadsförhållanden. Det är viktigt att notera att slutsatserna i denna rapport endast är gällande på värdetidpunkten. Där det är lämpligt rekommenderar vi att värderingen övervakas noggrant, eftersom vi fortsätter att spåra hur marknader reagerar på föränderliga händelser.

Rapportformat

Bilagan i denna värderingsrapport innehåller fastighetsdetaljer.

Denna rapport innehåller totalt 21 sidor.

Värderingsstandard

Värderingen har utförts i enlighet med RICS värderingsstandard (RICS Valuation – Global Standards ("Red Book")). Varje värdering grundar sig på värderingsobjektets egenskaper, vilka beskrivs i de enskilda värderingsrapporterna.

Värderingarna uppfyller kraven inom IVS. Denna Värderingsrapport är upprättad i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA-uppdateringen av Kommittén för Europeisk Värdepapperstillsyns (CESR) rekommendationer för konsekvent implementering av Europeiska Kommissionens förordning (EG) nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet (och som nu är tillämplig på prospektförordningen ((EU) 2017 / 1129)), Europeiska kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och the Stockholm Spotlight-börsens krav.

CBRE bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fackmannamässigt sätt. Där kunskapen och kraven enligt "Red Book" har uppfyllts av mer än en värderare inom CBRE bekräftar CBRE att en lista med dessa värderare finns i underlagsmaterialet, tillsammans med en bekräftelse på att varje namngiven värderare uppfyller kraven i "Red Book".

Denna Värdering är en professionell åsikt och är uttryckligen inte avsedd att tjäna som en garanti, försäkran eller garanti för något särskilt värde av värderingsobjekten. Andra värderare kan komma till andra slutsatser om värdet av värderingsobjekten. Denna värdering är endast avsedd för att förse den avsedda användaren med de undertecknande värderarnas oberoende professionella åsikt om värdet av föremålsfastigheterna vid värderingsdatumet.

Hållbarhets Antaganden

Där det är lämpligt är hållbarhets- och miljöfrågor en integrerad del av värderingsmetoden. "Hållbarhet" avses att ta hänsyn till sådana frågor som miljö och klimatförändringar, hälsa och välbefinnande och företagsansvar som kan eller påverkar värderingen av en tillgång. I ett värderingssammanhang omfattar hållbarhet ett brett spektrum av fysiska, sociala, miljömässiga och ekonomiska faktorer som kan påverka

värdet. Utbudet av frågor inkluderar viktiga miljörisker, såsom översvämningar, energieffektivitet och klimat, såväl som frågor om design, konfiguration, tillgänglighet, lagstiftning, förvaltning och skattemässiga överväganden – och aktuell och historisk markanvändning.

Hållbarhet har en inverkan på värdet på en tillgång, även om den inte uttryckligen redovisas. Värderare speglar marknader, de leder dem inte. Där vi inser värdepåverkan av hållbarhet, återspeglar vi vår förståelse för hur marknadsaktörer inkluderar hållbarhetskrav i sina anbud och påverkan på marknadsvärderingar.

Klimat Risk Lagstiftning

Vi förutsätter att aktuell miljö- och klimatlagstiftning efterföljs som till exempel Miljöbalken, Lag om energideklaration för byggnader, Boverkets byggregler och liknande. Inga detaljstudier har genomförts.

Antaganden

Ett antal antaganden har gjorts vad gäller upplåtelseform, nyttjanderätter, planförhållanden samt skick och underhållsbehov av värderingsobjekten – inklusive mark och grundvattenföroreningar. Dessa antaganden redovisas nedan.

Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig kan även det bedömda värdet vara felaktigt och värderingen bör då utföras igen med den korrekta informationen.

Vid värderingar utförda utan besiktning kan ej hänsyn tas till byggnadens fysiska standard eller dess lägesfunktion.

Materiella förändringar sedan värdetidpunkten

Det ska noteras att efter värdetidpunkten, 2023-09-30, har det skett materiella förändringar för fastigheten Skyttebrink 29. Den 15 oktober 2023 uppstod en fullt utvecklad brand som åsamkade stora skador på fastigheten som därmed inte går att nyttja efter branden.

Enligt detta skulle Fair Value på denna fastighet per rapportdatumet vara betydligt lägre än det verkliga värdet om 107 000 000 kronor som den värderats per tidpunkten den 30 september 2023.

Värdet av fastigheten bedöms per rapportdatumen snarare anse vara värdet av marken. Denna värdebedömning förutsätter att det går att uppföra en byggnaden likt den ursprungliga. Detta värde med

hänsyn tagit till kostnader för iordningställandet av mark, till 17 800 000 kronor per värdetidpunkten den 20 november 2023.

Värderingsmetodik

Fastigheterna har värderats med kassaflödesmetoden. Denna metod innebär att marknadsvärdebedömningen genomförs med en s.k. marknadssimulering, vilket är en avkastningsbaserad metod. Metoden innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under en viss tid. I föreliggande fall har valts en kalkylperiod om tio år räknat från kalkylstart.

Antaganden gällande inflationsutvecklingen har baserats på prognoser från Konjunkturinstitutet (daterade 2023-09-27), Riksbankens inflationsmål samt marknadsobservationer. Baserat på ovanstående har antagits en inflationsutveckling om 6 procent 2023 och 2 procent 2024 och framåt. Noteras också att detta är avstämt med marknaden i stort

Vi har antagit kalkylräntor och direktavkastningskrav per fastighet. Vi har också tagit ortsprismetoden (marknadsvärde per kvadratmeter) i beaktande.

Det är i Sverige praxis att sälja kommersiella fastigheter genom bolagstransaktioner. Denna praxis dikterar därför grunden för marknadsvärdet.

I händelse av en fastighetstransaktion är köparen skyldig att betala stämpelskatt (för närvarande 4,25 %) och eventuell reavinstskatt.

ESMA 130 (vi)

ESMA 130 (vi) kräver att CBRE kommenterar värdena i den senaste offentliga årsredovisningen från Logistri per 31 december 2022 jämfört med de presenterade värdena i denna rapport.

Skillnaden i värdebedömningen består av ett antal faktorer några listade nedan men inte uteslutande dessa:

- Nya signerade förlängda hyresavtal med två hyresgäster som ökar den utgående hyran när dessa träder i kraft
- Högre bedömda hyresgästanpassningar för vakanta lokaler
- Investerarmarknaden bedöms svagare vilket har föranlett en justering uppåt av

direktavkastningskraven

Värderare

Värderingsobjekten har värderats av värderare som har erforderlig kompetens för uppdraget i enlighet med RICS Valuation – Global Standards.

Oberoende

De totala intäkterna från uppdragsgivaren (och andra bolag inom samma företagsgrupp), inklusive arvudet för detta uppdrag till CBRE Sweden AB, understiger 5,0 % av de totala intäkterna för CBRE Sweden AB. Det förväntas inte att denna situation kommer att förändras under resterande del av räkenskapsåret 2023. Vi bekräftar att vi inte har några intressen i Logistri eller fastigheterna.

Det arvode som CBRE erhåller för att utföra denna värdering är ett förutbestämt belopp och ej kopplat till fastigheternas marknadsvärde.

Vi känner inte till någon intressekonflikt i samband med utförandet av detta uppdrag och Logistri har bekräftat för oss att inte heller de anser att en intressekonflikt föreligger.

Upplysningar

I enlighet med "Red Book" ger vi följande upplysningar:

CBRE har genomfört värderingsuppdrag åt Logistri sedan 31 december 2020 för bokföringsändamål per årlig basis och kvartalsbasis sedan 30 Juni 2023.

Ansvar

I enighet med Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet, är vi ansvariga för informationen i denna värderingsrapport och accepterar ansvaret för informationen i denna rapport och bekräftar att så vitt vi känner till (efter att ha vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att så är fallet) är uppgifterna i denna värderingsrapport överensstämmande med fakta och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Denna värderingsrapport uppfyller punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för den konsekventa implementeringen av Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet. (som nu gäller för prospektförordningen) och Europeiska kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980.

Med undantag av skyldigheter uppkomna under ovan nämnda Förordning (EG) No. 809/2004, accepterar vi inga skyldigheter och tar inget ansvar för förlust som åsamkats som ett resultat av eller uppstått på grund av denna värderingsrapport, vilket enbart ges i syfte att följa av Prospektförordningen.

Värdeutlåtandets användande

Värderingar och rapporter från CBRE är strikt konfidentiella och enbart avsedda för den part som de riktar sig till för det särskilda ändamål som de avser och inget ansvar av något slag accepteras gentemot tredje part för hela eller del av deras innehåll så som anges i "Ansvar" ovan.

Ingen tillit kan läggas till innehållet i denna värderingsrapport av någon part för annat ändamål än i samband med värderingens syfte.

Publicering

Varken hela eller delar av denna rapport eller hänvisning till denna, kan ingå i offentliga dokument, offentlig förklaring, eller offentliggöras på annat sätt eller muntligen lämnas till tredje part utan ett skriftligt godkännande av CBRE gällande form och sammanhang för publicering eller utlämnande.

Före denna värderingsrapport, eller någon del av rapporten, beskrivs muntligt/skriftligt till tredje part, måste CBRE skriftligen godkänna formen och sammanhanget för publicering eller utlämnande. Sådan publicering eller utlämnande kommer inte tillåtas om den inte, i förekommande fall innehåller de förutsättningar som anges i denna Värderingsrapport. För att tydliggöra, sådana godkännanden krävs oberoende om CBRE anges med namn eller huruvida innehållet i denna rapport kombineras med andra rapporter.

Någon reproduktion av, eller referens till, den här rapporten kommer inte att beviljas om denna inte innehåller tillräckliga referenser till eventuella avsteg från Royal Institute of Chartered Surveyors värderingsstandard eller villkoren för värdebedömningen, vilka specificeras i den här rapporten.

Med vänlig hälsning,



Daniel Holmkvist

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare
RICS Registered Valuer

För och på uppdrag av CBRE Sweden AB

Med vänlig hälsning,



Alexander Vintermist

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare
RICS Registered Valuer

För och på uppdrag av CBRE Sweden AB

UPPDRAGETS OMFATTNING & INFORMATIONSKÄLLOR

Informationskällor

Vi har utfört uppdraget baserat på information tillhandahållen av Logistri Fastighets AB vilka vi har antagit vara korrekta och heltäckande.

Vi har erhållit följande information från uppdragsgivaren:

- Hyresgästlista daterad 2023-09-22 inkl. nysignerade avtal som träder i kraft 2023 eller 2024.
- Tillägg daterad 2023-09-22
- Driftkostnader daterad 2023-01-11 innehållande budget för 2023
- Kopior på hyresavtal erhållna september 2020

Vi har efterfrågat men ej erhållit följande information från uppdragsgivaren:

- Legal och teknisk Due Diligence rapporter
- Miljökonsekvensutredning
- Driftkostnader för åren 2020-2022
- Budget för hyresgästanpassningar och investeringar
- Tomträttsavtal för fastigheten Sillö 6, Stockholm

Fastigheterna

Vår rapport innehåller en kort sammanställning över fastigheterna som legat till grund för värderingen, se bilaga B. På Logistris instruktioner har vi inte redovisat individuella utgående hyror eller marknadshyror eftersom dessa anses vara kommersiellt konfidentiella.

Besiktning

I enlighet med uppdragsbrevet har fastigheterna besiktigats av CBRE. Samtliga fastigheter besiktades internt under oktober 2023. Se bilaga A för besiktningsdatum per fastighet.

Areor

CBRE har ej mätt upp värderingsobjekten utan förlitat sig på de areauppgifter som tillhandahållits av Logistri och dess rådgivare. Samtliga areor som omnämns i denna rapport är approximativa.

Miljöfrågor

Ingen kontroll har utförts av historisk eller nuvarande användning av värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter, i syfte att upptäcka miljöskador. I denna rapport har antagits att det inte existerar några miljöbelastningar.

CBRE har inte utfört någon undersökning i historisk eller nutida användning av fastigheterna, inte heller för intilliggande mark i syfte att fastställa risken för fel och har därför antagit att fastigheterna är fria från fel.

Logistri har bekräftat för oss att det inte finns några miljöproblem med fastigheterna.

Installationer

CBRE är införstådda med att alla huvudsakliga installationer, så som VA, el etc, finns inom fastigheterna. Inga av dessa installationer har testats av oss.

Tekniskt skick

CBRE har inte utfört byggnadsundersökningar, testat installationer, gjort egna markundersökningar, undersökt byggnadsdelar av trä, delar som täcktes, oexponerade eller oåtkomliga delar, eller låtit utföra undersökningar för att få reda på om skadliga eller farliga material eller tekniker har använts, eller finns i någon del av värderingsobjektet. Någon försäkran om att fastigheterna är fria från fel kan därför inte ges.

Planförhållanden

CBRE har förlitat på utdrag från FDS och antagit att fastigheterna stämmer överens med gällande stads- och/eller detaljplan.

Lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter

Uppgifter avseende lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter har erhållits. Generellt sett har vi varken gått igenom eller haft tillgång till alla servitut, nyttjanderätter eller annan liknande dokumentation. I de fall där uppgifter från servitut, nyttjanderätter eller andra dokument nämns ska det ses som vår tolkning av dessa dokument. Det bör dock betonas att ansvaret för tolkningen av dessa dokument (inklusive relevanta servitut, hyresavtal och bygglov) ligger hos läsarens juridiska rådgivare.

Någon kreditupplysning i syfte att undersöka hyresgästernas finansiella ställning har inte gjorts. Om hyresgästens finansiella situation varit allmänt känd har CBRE tagit hänsyn till detta i värdebedömningen.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Introduktion

Ett antagande är enligt bilaga 3 i "Red Book" definierat som: "en förutsättning som antas vara sann" ("ett antagande").

Antaganden är fakta eller villkor som påverkar värderingen. Antaganden görs när det är rimligt för värderaren att godta att något är sant utan behov av särskild utredning.

Logistri och CBRE bekräftar att våra antaganden är korrekta så vitt Logistri och CBRE är medvetna om. I händelse av att något av dessa antaganden visar sig vara inkorrekt bör värderingarna göras om. De huvudsakliga antaganden som har gjorts är angivna i denna Värderingsrapport.

För att tydliggöra, gjorda antaganden påverkar inte överensstämmelsen med definitionen av marknadsvärde enligt "Red Book".

Fair Value

Varje värdering har genomförts enligt definitionen av "Fair Value", vilket definieras som:

Fair Value är det pris som skulle erhållas för att sälja en tillgång eller betalas för att överföra en skuld i en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingsdagen.

Det uppskattade priset för vilket en tillgång eller skuld skulle uppnås på värderingsdagen mellan en villig köpare och en villig säljare i en transaktion på armlängds avstånd efter korrekt marknadsföring och där parterna var och en hade agerat kunnigt, försiktigt och utan tvång."

"Fair Value" i redovisningssyfte enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) motsvarar "Marknadsvärde", som definieras som:

Det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas för värderingsobjektet vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer efter ordentlig marknadsföring och där båda parter varit välunderrättade, agerat rationellt och utan tvång.

Värderingen representerar den siffra som skulle återfinnas i ett hypotetiskt köpekontrakt på värderingsdagen. I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som

	<p>kan uppkomma vid avyttring. Förvärvskostnader har ej beaktats i värderingen. Värdena är angivna utan avdrag för stämpelskatt.</p> <p>Ingen hänsyn har tagits till internhyreskontrakt eller internavtal, inte heller inteckningar, skuldebrev och liknande avgifter.</p> <p>Bidrag från stat och Europeiska Unionen har inte beaktats.</p>
Beskattning, kostnader och realiseringskostnader	<p>I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som kan uppkomma vid avyttring.</p> <p>Värderingen reflekterar inte köparens lagstadgade- och andra normala förvärvskostnader.</p>
Moms	<p>Vi har inte blivit underrättade om huruvida fastigheterna är föremål för moms.</p> <p>Alla ekonomiska siffror i denna rapport är exklusive moms.</p>
Bruttohyra	<p>Utgående bruttohyror i denna rapport är den hyra som betalas enligt hyreskontraktet. Utgående bruttohyror omfattar också, i förekommande fall, omsättningsbaserade hyror och hyrestillägg.</p>
Fastigheterna	<p>I de fall det varit lämpligt har butiks- och showroomfronter betraktats som en del av byggnaden. Byggnadstillbehör såsom hissar, rulltrappor, centralvärme och andra normala installationer har behandlats som en del av byggnaden och ingår i värderingarna.</p>
Miljöfrågor	<p>I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits:</p> <p>(a) värderingsobjektet belastas inte av miljöskuld och påverkas inte betydligt av existerande eller kommande miljölagstiftning;</p> <p>(b) samtliga aktiviteter som utförs på värderingsobjektet och regleras i miljölagstiftning finns det erforderliga tillstånd för, utgivna av korrekt myndighet.</p>
Energideklarationer	<p>Vi har antagit att det finns en energideklaration för fastigheterna i enlighet med lagen om</p>

Tekniskt skick

energideklaration.

I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits:

(a) det finns inga onormala markförhållanden eller fornlämningar som markant kan påverka nuvarande eller framtida användning, projekt eller värde av värderingsobjektet;

(b) värderingsobjektet är fri från röta, insektsangrepp samt strukturella eller latent fel;

(c) inga idag kända skadliga eller farliga material, eller ifrågasatta tekniker, inklusive men inte begränsat till kompositpaneler, har använts vid byggnationen, renoveringar eller tillbyggnationer av värderingsobjektet, och

(d) installationerna, inklusive tillhörande kontrollanordningar och programvaror är i funktionsdugligt skick och felfria.

Om inget annat framgår av rapporten, och i avsaknad av uppgifter om motsatsen, har följande antagits:

(a) värderingsobjektet åtnjuter en lämplig upplåtelseform som går att marknadsföra och är fri från belastningar och begränsande villkor,

(b) alla byggnader har uppförts i enlighet med byggnadslov och åtnjuter permanent bygglov eller erforderliga lov för nuvarande användning;

(c) värderingsobjektet påverkas inte i någon högre grad av detaljplane- eller vägförslag;

(d) samtliga byggnader uppfyller relevanta lag- och lokala myndighetskrav, inklusive byggnad, brand-, hälso- och säkerhetsbestämmelser;

(e) endast mindre eller oväsentliga kostnader kan bli aktuella om förändringar eller modifieringar är nödvändiga för att nyttjarna av varje värderingsobjekt ska följa relevant lagstiftning om handikappanpassning.

(f) det finns inga förändringar utförd av hyresgäst som väsentligt kommer att påverka den hyra som kan uppnås efter omförhandling eller hyreskontraktets utgång;

Lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter

(g) hyresgästerna kommer att uppfylla de skyldigheter de åtagit sig under nuvarande hyreskontrakt;

(h) det finns inga restriktioner eller andra inskränkning i hyresavtalen som påverkar värdet negativt;

(i) i förekommande fall, tillstånd att överlåta värderingsobjektet kommer inte att förvägras av hyresvärden/fastighetsägaren, och

(j) alla lokaler som är outhyrda eller uthyrda till förvaltningen blir vid en hypotetisk försäljning tillgängliga för uthyrning.

VÄRDERINGSPARAMETRAR

Tekniskt skick

Bedömningen av Fair Value baseras på framtida kassaflöden, som återspeglar normala marknadsförväntningar med hänsyn till tidigare siffror från fastigheten eller jämförbara transaktioner. Värderingsparametrarna har bedömts av CBRE med bästa bedömning baserat på informationen från Uppdragsgivaren.

ESG

Enligt uppgift från fastighetsägaren värms fastigheterna generellt upp genom fjärrvärme. CBRE har inte erhållit någon information om värderingsobjektet har certifierats enligt någon miljöklassning. CBRE har inte erhållit några dokument med bedömningar av framtida fysiska risker för fastigheten eller relevanta tredjeparts rapporter om hållbarhet, koldioxidreduktion eller att det skulle finnas några "Gröna" hyresavtal i fastigheten,

Administrationskostnader

För denna värdering och på grundval av CBREs erfarenhet och analys av kostnader för liknande verksamheter har administrationskostnader om 5 sek per kvm tillämpats.

Drift och underhållskostnader

De årliga kostnaderna per kvadratmeter som antagits för denna värdering är genomsnittliga siffror för den berörda typanvändningen och bedömdes på grundval av erfarenheter från CBRE-analys av kostnader för liknande byggnader från tredje part och faktiska kostnader erhållna från fastighetsägaren. De tar hänsyn till nödvändiga kostnader för långsiktig drift och underhåll av fastigheterna. De drift- och underhållskostnader som tillämpats i värderingen är 141 sek per kvm.

Fondering till planerat underhåll

För denna värdering och på grundval av CBREs erfarenhet och analys av kostnader för liknande verksamheter har kostnader för fondering till planerat underhåll om 30 sek per kvm tillämpats

Inflation

Kassaflödesmetoden som tillämpats inkluderar en inflation om 6,0% för 2023 och 2,0% under resterande kassaflödesperioden. Bedömningen grundas på prognoser från Konjunkturinstitutet (daterade 2023-09-27), Riksbankens inflationsmål samt

Kalkylränta

marknadsobservationer

Kalkylräntan härleds från direktavkastningskravet som uppnått i transaktioner med liknande fastigheter som observerats av CBRE och återspeglar marknads-situationen såväl som avkastningsförväntningarna för en potentiell investerare. Det inkluderar antaganden om hyrestillväxt implicit. Kalkylräntan, som uttryckligen återspeglar hyrestillväxten i kassaflödena, härrör från direktavkastningskravet plus den genomsnittliga hyrestillväxten.

Kalkylräntan och direktavkastningskravet justeras individuellt för varje fastighet som värderas utefter följande kriterier:

- kvalitet på läget
- efterfrågan och värden på den relevanta lokala fastighetsmarknaden
- utsikterna för den lokala marknaden
- utveckling av hyror och priser
- den nuvarande uthyrningssituationen i fastigheten
- tillgångens art, storlek och skick
- ytterligare riskjusteringar

Direktavkastningskravet används för att beräkna nettohyresintäkterna efter kassaflödesperioden ("Restvärde"). Denna nettointäkt innefattar de antagna hyresintäkterna vid den tiden minus de icke vidarefaktureringsbara kostnaderna och vakansen.

De resulterande nuvärdena kontrollerades mot vår transaktionsdatabas samt officiella databaser för transaktioner. Om resultaten av våra DCF-beräkningar i särskilt fall visade sig inte återspegla "Fair value" för en enskild byggnad, justerades beräkningen med hjälp av en förändring i diskonteringsräntan och kapitaliseringsgraden med hjälp av expert och erfaren bedömning.

Hyror

Hyresutvecklingen har långsiktigt bedömts följa inflationen.

Långsiktig vakans

Vi har olika antaganden om strukturell vakansgrad beroende på fastighet och läge.

Transaktionskostnader I Sverige är det praxis att sälja kommersiella fastigheter genom att sälja alla aktier i företaget som äger tillgången. Det är också vanlig praxis bland svenska värderingar att rapportera värdet utan att ta hänsyn till säljarens eller köparens kostnader.

Bilaga A: Fastighetslista

Fastighet	Kommun	Äganderätt/ Tomträtt	Besiktningss- datum	Adress
Falevi 2:1	Falköping	Äganderätt	2023-10-10	Göteborgsvägen 5
Holje 103:9	Olofström	Äganderätt	2023-10-10	Agrasjövägen 3, Agrasjövägen 5
Kylskåpet 2	Motala	Äganderätt	2023-10-09	Holmsvägen 54
Lärlingen 2	Botkyrka	Äganderätt	2023-10-12	Kumla Gårdsväg 15
Prestando 1	Trelleborg	Äganderätt	2023-10-09	Mellanköpingevägen 9
Revisorn 7	Sollentuna	Äganderätt	2023-10-12	Bergkällavägen 31D
Sillö 6	Stockholm	Tomträtt	2023-10-12	Edsvallabacken 16, Edsvallabacken 18
Skräddaren 1	Götene	Äganderätt	2023-10-10	Hantverksgatan 2
Skyttbrink 29	Botkyrka	Äganderätt	2023-10-12	Himmelsbodavägen 10, Himmelsbodavägen 12
Solsten 1:127	Härryda	Äganderätt	2023-10-09	Teknologivägen 5
Spjutet 1	Falköping	Äganderätt	2023-10-10	Göteborgsvägen 5
Sävare 19:12	Lidköping	Äganderätt	2023-10-10	Maskrosvägen 3, Tistelvägen 1
Tackjärmet 3	Örebro	Äganderätt	2023-10-11	Osmundgatan 4, Stålgatan 13, Stålgatan 15
Tallen 58	Nybro	Äganderätt	2023-10-10	Flyebovägen 10
Tingsryd 3:14	Tingsryd	Äganderätt	2023-10-10	Växjövägen 1A, Växjövägen 1B, Växjövägen 1C
Åkaren 7	Värgårda	Äganderätt	2023-10-10	Terminalgatan 2
Älgskytten 13	Jönköping	Äganderätt	2023-10-09	Instrumentvägen 6
Ösby 1:32	Värmdö	Äganderätt	2023-10-13	Värmdögatan 3A, Värmdögatan 3B

Bilaga B: Samanställning Värderingsobjekt

Värdesammanställning 2023-09-30

Fastighet	Kommun	Area	Marknadsvärde (Tkr)		Direktavk. (%)			Kalkylränta (%)		Utgående hyra år 1 (kr/kvm) *		Utgående hyra år 1 (Tkr) *		Kostnader Totalt (kr/kvm)		Hyresvärde*	Driftnetto (Tkr)		Vakans (%)	
		kvm	Totalt	kr/kvm	Initial	Lokaler	Restvärde	År 1	Sista året	Lok.	Totalt	Totalt	Drift inkl admin	Underhåll	Tkr	oktober-dec 2023	2023 (Helår)	Initial	Lång	
Stockholm Region	Stockholm Region	16 601	305 700	18 415	5,58	5,78	5,78	8,01	8,01	1 221	1 233	20 475	875	211	21 846	4 262	17 048	0,0	4,3%	
Västsverige	Västsverige	98 148	825 710	8 413	6,71	6,71	6,71	8,94	8,94	601	601	58 964	205	88	58 266	13 846	55 383	0,0	4,6%	
Sydsverige	Sydsverige	68 449	499 100	7 292	7,20	7,22	7,22	9,47	9,47	537	537	36 755	43	33	36 482	8 987	35 947	0,0	6,0%	
SUMMA/MEDEL		183 198	1 630 510	8 900	6,65	6,69	6,69	8,93	8,93			116 194			116 594	27 094	108 377			

* Inklusive övriga tillägg och omsättningstillägg men exklusive fastighetsskatt

Bilaga C: Utökad Fastighetslista

Fastighet	Kommun	Byggnad	Beskrivning	Hyresgäster	Area	Byggnadsår
Falevi 2:1	Falköping	Fastigheten består utav mark. Hyrs av hyresgästen tillsammans med fastigheten Spjutet 1 i Falköping		Samma hyresgäst som på fastigheten Spjutet 1 i Falköping	0	0
Holje 103:9	Olofström	På fastigheten finns flertalet industribyggnader. Byggnaderna kan grovt delas in i mellanlager, sammansättning och presshall		En hyresgäst som hyresgäst hyr hela fastigheten	18354	1999
Kylskåpet 2	Motala	På fastigheten finns flertalet industribyggnader som består utav lager och verkstäder		En hyresgäst som hyr hela fastigheten	12408	1964
Lärlingen 2	Botkyrka	På fastigheten finns en byggnad med lager och en mindre butik. Byggnaden har flertalet portar		Det finns fem hyresgäster på fastigheten	4176	1981
Prestando 1	Trelleborg	Fastigheten är bebyggd med en rad olika sammanlänkade byggnader. Finns lager, logistytor och kontorsyta		En hyresgäst hyr hela fastigheten	8555	1976
Revisorn 7	Sollentuna	Fastigheten är bebyggd med en byggnad. En industrihall finns med tillhörande kontor. Byggnaden är bebyggd i tre våningar		En hyresgäst hyr fastigheten	2352	1988
Sillö 6	Stockholm	Fastigheten är bebyggd med en byggnad. Det finns kontor, verkstad och lager på fastigheten. Byggnaden är i två våningar		Fastigheten har fyra hyresgäster	3410	1989
Skraddaren 1	Götene	Fastigheten är bebyggd med en byggnad. Lokalerna används primärt för tillverkning		En hyresgäst hyr fastigheten	9275	1964
Skyttbrink 29	Botkyrka	Fastigheten är bebyggd med en byggnad. Lokalerna består av kyllager. Tillhörande kontor finns. Fastigheten brann ner efter värdebidpunkten		Fastigheten hyrs av en hyresgäst	5720	n/a
Solsten 1:127	Härreda	Fastigheten är bebyggd med en byggnad i två våningsplan. Byggnaden består utav en industri lokal med tillhörande matsal och kontor.		Fastigheten hyrs av en hyresgäst	12396	1999
Spjutet 1	Falköping	Fastigheten Spjutet 1 är bebyggd med en byggnad. Majoriteten av byggnaden består av tillverkningslokaler.		Fastigheten hyrs av en hyresgäst	16246	1998
Såvare 19:12	Lidköping	Fastigheten bebyggdes med en byggnad. Byggnadens primära användningsområde är inom det industriella segmentet.		Fastigheten hyrs av en hyresgäst	1714	2012
Tackjärnet 3	Örebro	Fastigheten flertalet industribyggnader och består även av lager. Tillhörande kontor finns.		Fastigheten hyrs av en hyresgäst	22701	1972
Tallen 58	Nybro	Fastigheten är bebyggd med en byggnad. Byggnaden består lager och har flertalet portar		Fastigheten hyrs av en hyresgäst	20416	2010
Tingsryd 3:14	Tingsryd	På fastigheten är två byggnader uppförda samt ett par tält. Huvudbyggnaden är en industribyggnad där tillverkas plastlådor		Fastigheten hyrs av en hyresgäst	21124	1974
Åkaren 7	Vårgårda	Fastigheten är bebyggd med två byggnader sammanhållna med en övertäckt innergård. ursprungliga byggnaden består av en produktionshall och en kontorsdel.		Fastigheten hyrs av en hyresgäst	12511	2016
Älgskytten 13	Jönköping	Fastigheten är bebyggd med en byggnad. Lokalerna öppen planlösning för tillverkningsindustri. Det finns även en kontorsdel		Fastigheten hyrs av en hyresgäst	10897	2004
Ösby 1:32	Värmdö	Fastigheten är bebyggd med en byggnad i två plan. På övervåningen finns lokaler som hyrs av ett kyrkligt samfund. På markplan finns Telia.		Fastigheten hyrs av två hyresgäster,	943	1950

VISSA DEFINITIONER

"**Logistri**" eller "**Bolaget**" avser Logistri Fastighets AB (publ), org.nr 559122-8654, eller, beroende på sammanhanget, den koncern i vilken Logistri Fastighets AB (publ) är moderbolag.

"**Erbjudandet**" eller "**Företrädesemissionen**" avser Logistris företrädesemission om högst 2 445 000 aktier för vilket detta Prospekt har upprättats.

"**Euroclear**" avser Euroclear Sweden AB, org.nr 556112-8074. "**kronor**" eller "**kr**" avser svenska kronor, tkr avser tusen svenska kronor, mkr avser miljoner svenska kronor och mdkr avser miljarder svenska kronor.

"**kvm**" avser kvadratmeter.

"**Spotlight Stock Market**" avser Spotlight Stock Market AB.

ADRESSER

BOLAGET

Logistri Fastighets AB (publ)

c/o Pareto Business Management AB

Box 7415

103 91 Stockholm

www.logistri.se

Kontaktuppgifter VD David Träff:

david.traff@logistri.se

+46(0)700890466

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Advokatfirman Cederquist KB

Box 1670

111 96 Stockholm

EMISSIONSINSTITUT

Aktieinvest FK AB

Box 7785

103 96 Stockholm

BOLAGETS REVISOR

Ernst & Young Aktiebolag

Box 7850

103 99 Stockholm

VÄRDEPAPPERSCENTRAL

Euroclear Sweden AB

Regeringsgatan 65

Box 7822

103 97 Stockholm