

ÅRSREDOVISNING

2023-08-25 - 2024-12-31

för

Areim Pan-European Logistics Fund (D) AB
559445-7649

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den . Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. 2025 -04- 03

Stockholm den 2025 -06- 30


Jan Phillip Holzenburg

Areim Pan-European Logistics Fund (D) AB

Org.nummer: 559445-7649

Årsredovisning och koncernredovisning

25 Aug 2023 -31 Dec 2024



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Koncernen - Rapport över resultat och övrigt totalresultat	6
Koncernen - Rapport över finansiell ställning	7
Koncernen - Rapport över förändringar i eget kapital	8
Koncernen - Rapport över kassaflöden	9
Moderföretaget - Resultaträkning	10
Moderföretaget - Balansräkning	11
Moderföretaget - Rapport över förändringar i eget kapital	12
Moderbolaget - Rapport över kassaflöden	13
Redovisningsprinciper och noter	14
Årsredovisningens undertecknande	24
Revisionsberättelse	25

ank=20250703;2025070809913



Styrelsen upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 25 augusti 2023 - 31 december 2024, vilket är Koncernens och Bolagets första räkenskapsår.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Areim Pan-European Logistics Fund (D) AB med organisationsnummer 559445-7649, ("Bolaget"), med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Management Pan-European Logistics AB, org. nummer 559447-7860, med säte i Stockholm. Bolaget ingår inte i någon överordnad koncernredovisning. Aktiekapitalet är fördelat på A-, B och C-aktier.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är moderbolag i en koncern ("Koncernen") som indirekt ska äga, förvalta och utveckla fastigheter. Bolaget är en alternativ investeringsfond som förvaltas av Areim AB.

Verksamheten bedrivs i Moderbolaget, som indirekt ska äga, förvalta och utveckla fastigheter. Investeringarna sker genom det 50%-ägda joint venture-bolaget VGP European Logistics 4 S.å.r.l., B271734, med säte i Luxemburg.

Bolaget har inga direkterna fastigheter utan verksamheten består av att förvalta aktier i joint venture-bolag. Finansiering erhålls huvudsakligen genom kapitalandelslån.

Koncernens funktionella valuta är EUR.

Resultat och finansiell ställning

Koncernens och Bolagets rörelseresultat uppgick till 5,753 tEUR och resultat efter skatt uppgick till 114 tEUR. Balansomslutningen uppgick till 173,943 tEUR. Koncernens och Bolagets finansiella ställning påverkas främst av värdeförändringar för joint ventures samt för upptagna kapitalandelslån.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året investerat i ett joint venture-bolag (VGP European Logistics 4 S.å.r.l., "JV-bolaget") som i sin tur har investerat i två fastighetsportföljer. I samband med förvärven har Bolaget har lämnat ovillkorade aktieägartillskott om totalt 124,830 tEUR till JV-bolaget samt utgivit ett lån till samma motpart till ett belopp om 39.040 tEUR. För att finansiera förvärven har Bolaget upptagit kapitalandelslån om 172,910 tEUR från sina investerare.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets övergripande mål är att ge en god avkastning på förvaltad kapital och därmed skapa värde för investerarna. Detta görs genom att investera indirekt i fastigheter i Europa. All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande, risker vilka kan påverka verksamhet, finansiell ställning och resultat. Med god och proaktiv hantering kan risker också föra med sig möjligheter.

Inom bolaget finns riktlinjer, processer och rutiner som syftar till att minimera risker men ändå tillåta en hög affärsmässighet. Risker relaterade till Bolagets verksamhet, liksom deras sannolikhet och hantering, identifieras i en strukturerad process. Riskerna informeras och diskuteras kontinuerligt i bolagets styrelse.

Bolaget omfattas indirekt av de risker som föreligger för joint venture-företaget och dess investeringar som helhet. Ett inträffat riskscenario i JV-företaget bedöms i huvudsak påverka värderingen av andelar i joint ventures.

ank=20250703;2025070809914



ank=20250703;2025070809915

Hållbarhet

Utgångspunkten i Koncernens hållbarhetsstrategi är att skapa bestående värden till alla våra intressenter samtidigt som vi lämnar något bättre efter oss till kommande generationer. Detta uppnås genom ett kontinuerligt arbete utifrån ett förhållningssätt där miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter samverkar för att möjliggöra en så stor positiv inverkan som möjligt.

Under 2024 har Koncernen fortsatt att utveckla arbetet med, respektive uppföljningen av, hållbarhetsfrågor i verksamheten. Bland annat i form av nedan.

- Koncernen stängdes framgångsrikt i december 2023 och omedelbart efter stängningen ingick Koncernen ett samriskbologsavtal med VGP N.V., en ledande europeisk utvecklare av logistiktillgångar.
- Under 2024 förvärvade samriskbolaget andelarna i 13 fastighetsbolag som äger 21 byggnader och 4 tillgångar under uppförande/utvecklingsmark.
- Före förvärven har förvaltaren genomfört en omfattande ESG-due diligence där alla tillgångar har granskats noggrant med hjälp av Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Detta inkluderar identifiering av åtgärder om någon tillgång inte är i linje med 1,5-gradersmålet vid förvärvet. Därutöver omfattar due diligence en granskning av energiklass, efterlevnad av EU-taxonomin och miljöcertifieringar.
- Resultaten från ESG-due diligence, tillsammans med eventuella rekommenderade åtgärder, har integrerats i investeringsbeslutsmaterial.

Mer information om Koncernens hållbarhetsarbete inklusive taxonomin återfinns i den årliga Sustainability Report vilken upprättas av AREIM AB med organisationsnummer 556719-4203.

Disclosureförfordningen - Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR)

SFDR är EU:s förordning om hållbarhetsrelaterade upplysningar (EU 2019/2088) vilken har som syfte att skapa en standard för hur hållbarhetsrisker avseende finansiella produkter ska redovisas. Den första delen av SFDR trädde i kraft den 10 mars 2021. Förordningen syftar till att skapa en mer hållbar finansmarknad genom att öka transparensen kring hållbarhet och hållbarhetsrisker i finansiella produkter samt etablera ett standardiserat rapporteringsformat.

Koncernen klassificeras under Artikel 8 - Främjar miljörelaterade eller sociala egenskaper i SFDR.

Inom ramen för SFDR har Koncernen tillämpat taxonomiförordningen för att klassificera dess hållbara investeringar. Koncernen har bedömt att samtliga investeringar omfattas av taxonomiförordningen. Vid bedömningen har Koncernen utgått från de tekniska granskningskriterierna vilka följer av taxonomiförordningen.

Koncernen har för räkenskapsåret 2024 frivilligt valt att lämna upplysning om portföljens taxonomilinjerade andel.

Definition av omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter

- **Omsättning:** Taxonomin använder samma definition av omsättning som anges i redovisningsdirektivet (2013/34/EU) om årsbokslut, koncernredovisning och rapporter (artikel 2(5)). Omsättning avser primärt hyresintäkter och serviceintäkter från förvaltningsfastigheter.
- **Driftutgifter:** Med driftutgifter avses direkta kostnader vilka inte bokförs som tillgångar och vilka utgör direkta utgifter som rör det dagliga underhållet av materiella anläggningstillgångar samt som krävs för säkerställandet av dessa tillgångars fortlöpande och ändamålsenliga funktion. Driftutgifter avser primärt underhållskostnader för förvaltningsfastigheter.
- **Kapitalutgifter:** Taxonomin använder samma definition av kapitalutgifter som följer av IFRS. Med kapitalutgifter avses tillägg till materiella och immateriella tillgångar under räkenskapsåret före avskrivningar, omvärderingar, inklusive nedskrivningar, för räkenskapsåret och undantaget förändringar av det verkliga värdet. Leasingavtal vilka inte leder till redovisning av nyttjanderätt till tillgången anses inte vara kapitalutgifter.

För mer information om Koncernens redovisningsprinciper se not 2.

Koncernen - Hållbarhetsrelaterade upplysningar på portföljnivå	2024
% av omsättning som är linjerad med taxonomiförordningen	0%
% av driftutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	0%
% av kapitalutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	0%

Taxonomilinjeringen för Koncernen som helhet beräknas, i alla tre kategorier, som det viktade genomsnittet av fastigheternas andel av Koncernens totala marknadsvärde och fastigheternas procentuella linjering.



Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Koncernens ambition under det kommande året är att fortsätta utvecklingen av befintligt fastighetsbestånd i enlighet med gällande affärsplaner.

Förslag till disposition beträffande Bolagets vinst

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i euro:

Euro	
Balanserat resultat	830,863
Årets resultat	113,621
Summa	944,484

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Euro	
Utdelas till aktieägare med A-aktier	-
Utdelas till aktieägare med B-aktier	-
Utdelas till aktieägare med C-aktier	78,172
Balanseras i ny räkning	866,312
Summa	944,484

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen

Styrelsen för Areim Pan-European Logistics Fund (D) AB, 559445-7649, har föreslagit att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om sammanlagt 78,172 euro.

Styrelsen konstaterar att det efter den föreslagna utdelningen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital i enlighet med 17 kap 3 § första stycket aktiebolagslagen. Utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Styrelsen har härvid beaktat det aktuella konjunkturläget, historisk utveckling och framtidsprognoser för såväl bolaget som för marknaden.

Styrelsen har granskat bolagets ekonomiska situation och konstaterar, efter närmare överväganden, att en utdelning är försvarlig med hänsyn till försiktighetsprincipen i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Efter utdelningen har bolaget fortfarande en god soliditet, vilket enligt styrelsens bedömning motsvarar de krav som för närvarande kan uppställas för den bransch inom vilken bolaget är verksamt. Bolaget bedöms efter utdelningen ha en tillfredsställande likviditet och ett konsolideringsbehov som kan anses tillgodosett.

Styrelsens bedömning är att utdelningen inte påverkar bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Inte heller antas den föreslagna utdelningen påverka bolagets förmåga att göra eventuellt nödvändiga investeringar.

Vid en samlad bedömning av bolagets ekonomiska förhållanden anser styrelsen inga hinder föreligga för att genomföra utdelning till aktieägaren.

ank=20250703-2025070809916



ank=20250703;2025070809917

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Koncernen

tEUR	Not	25 Aug 2023 -31 Dec 2024
Fond- och administrationskostnader	7	-1,587
Rörelseresultat före värdetförändring		-1,587
Resultat från andelar i joint ventures	12	7,340
Rörelseresultat		5,753
Finansiella intäkter	8	1,060
Finansiella kostnader	9	-6,699
Finansnetto		-5,639
Resultat före skatt		114
Skatt	10	-
Årets resultat		114
Övrigt totalresultat		
Övrigt totalresultat för året		-
Årets totalresultat		114
Årets resultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare		114
Innehav utan bestämmande inflytande		-
Årets resultat		114
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare		114
Innehav utan bestämmande inflytande		-
Årets totalresultat		114



ank=20250703;2025070809918

Rapport över finansiell ställning

Koncernen

tEUR	Not	31-Dec-24
Tillgångar		
Andelar i joint ventures	12	133,336
Långfristiga fordringar till joint ventures	13	39,040
Andra långfristiga fordringar	14	863
Summa anläggningstillgångar		173,239
Övriga fordringar		1
Likvida medel	17	703
Summa omsättningstillgångar		704
SUMMA TILLGÅNGAR		173,943
Eget kapital	15	
Aktiekapital		3
Övrigt tillskjutet kapital		831
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		114
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		948
SUMMA EGET KAPITAL		948
Skulder		
Kapitalandelslån	19	172,910
Summa långfristiga skulder		172,910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	85
Summa kortfristiga skulder		85
SUMMA SKULDER		172,995
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		173,943



Rapport över förändringar i eget kapital

Koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder-bolagets ägare	Summa eget kapital
tEUR						
Ingående eget kapital, 25/08/2023	-	-	-	-	0	0
Transaktioner med koncernens ägare						
Insättning aktiekapital	3					
Erhållna aktieägartillskott		831			831	831
Årets resultat				114	114	114
Årets övrigt totalresultat				-	0	0
Utgående eget kapital, 31/12/2024	3	831	0	114	945	945

anrk=20250703:2025070809919



ank=20250703-2025070809920

Rapport över kassaflöden

Koncernen

tEUR	Not	25 Aug 2023 -31 Dec 2024
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt		114
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Resultat från andelar i joint ventures	12	-7,340
Värdetförändring av kapitalandelslån	19	6,595
Ej reglerade finansiella intäkter och kostnader		-33
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-664
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar		-1
Förändring av rörelseskulder		86
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-579
Investeringsverksamheten		
Förvärv av joint ventures	12	-1,104
Utgivna lån till joint ventures	13	-39,040
Lämnade aktieägartillskott till joint ventures	12	-124,892
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-165,036
Finansieringsverksamheten		
Inbetalt aktiekapital		3
Erhållna kapitalandelslån		166,556
Ränteutbetalning kapitalandelslån		-241
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		166,318
Årets kassaflöde		703
Likvida medel vid årets slut		703



ank=20250703;2025070809921

Resultaträkning

Moderföretag

tEUR	Not	25 Aug 2023 -31 Dec 2024
Fond- och administrationskostnader	7	-1,587
Bruttoresultat		-1,587
Orealiserade värdeförändringar från andelar i joint ventures värderade till verkligt värde	12	7,340
Rörelseresultat		5,753
Finansiella intäkter	8	1,060
Finansiella kostnader	9	-6,699
Finansnetto		-5,639
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		114
Skatt	10	-
Årets resultat		114

Övrigt totalresultat

Bolaget har inget övrigt totalresultat att rapportera. Totalresultatet sammanfaller således med årets resultat enligt resultaträkningen.



ank=20250703;2025070809922

Balansräkning		
Moderföretag		
tEUR	Not	31-Dec-24
Tillgångar		
Andelar i koncernföretag	11	2
Andelar i joint ventures	12	133,336
Långfristiga fordringar till joint ventures	13	39,040
Andra långfristiga fordringar	14	863
Summa anläggningstillgångar		173,241
Övriga fordringar		1
Likvida medel	17	701
Summa omsättningstillgångar		702
SUMMA TILLGÅNGAR		173,943
Eget kapital		
Eget kapital	15	
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		3
Summa bundet eget kapital		3
Fritt eget kapital		
Balanserade vinstmedel		831
Årets resultat		114
Summa fritt eget kapital		945
SUMMA EGET KAPITAL		948
Kapitalandelslån	19	172,910
Summa långfristiga skulder		172,910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	85
Summa kortfristiga skulder		85
SUMMA SKULDER		172,995
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		173,943



ank=20250703-2025070809923

Rapport över förändringar i eget kapital

Moderföretag

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
1EUR	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital, 25/08/2023	-	-	-	0
Insättning aktiekapital	3			3
Erhållna aktieägartillskott		831		831
Återbetalda aktieägartillskott				0
Årets resultat			114	114
Utgående eget kapital, 31/12/2024	3	831	114	948



ank=20250703;2025070809924

Rapport över kassaflöden
Moderföretag

tEUR	Not	25 Aug 2023 -31 Dec 2024
Den löpande verksamheten		
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		114
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Värdeförändringar joint ventures	12	-7,340
Värdeförändring av kapitalandelslån	19	6,595
Ej reglerade finansiella intäkter och kostnader		-33
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-664
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar		-1
Förändring av rörelseskulder		86
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-579
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	11	-2
Förvärv av joint ventures	12	-1,104
Utgivna lån till joint ventures	13	-39,040
Lämnade aktieägartillskott till joint ventures	12	-124,892
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-165,038
Finansieringsverksamheten		
Inbetalt aktiekapital		3
Erhållna kapitalandelslån		166,556
Ränteutbetalning kapitalandelslån		-241
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		166,318
Årets kassaflöde		701
Likvida medel vid årets slut		701



Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper - Allmän Information

Areim Pan-European Logistics Fund (D) AB, organisationsnummer 559445-7649, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 30-32 B, 111 53 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för perioden 25 Aug 2023 -31 Dec 2024 består av moderföretaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU samt Rådet för Hållbarhets- och Finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderföretagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan Moderföretagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderföretaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler. Avrundningsdifferenser kan förekomma i årsredovisningen.

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2024

Nya ändringar avseende IAS 1, IFRS 16, IAS 7 och IFRS 7 har trätt i kraft under 2024. Ingen av ändringarna bedöms ha någon inverkan på Koncernens finansiella rapporter.

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Ändringar avseende IFRS 9 relaterade till klassificering och värdering av finansiella instrument kommer att träda i kraft 2026 om de godkänns av EU. Från och med 2027 är IFRS 18 planerad att ersätta IAS 1. Den nya standarden innebär bland annat stora förändringar avseende presentationen av rapport över resultat.

Lanseringen av IFRS 18 förväntas ha viss inverkan på Koncernens finansiella rapporter, men ingen analys har ännu genomförts som påvisar effekterna. Förändringarna gällande standarden IFRS 9 bedöms inte ha någon väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

Förutsättningar vid upprättande av moderföretagets och koncernens finansiella rapporter

Euro utgör presentationsvaluta i Koncernen samt redovisningsvaluta och funktionell valuta i moderföretaget. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental (tEUR). Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderföretag och dotterföretag. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättande av koncernens finansiella rapporter sammanfattas nedan.

Klassificering med mera

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom andelar i joint ventures och kapitalandelslån som värderas till verkligt värde via resultatet.

Not 2 Redovisningsprinciper - Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs det att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Värdering av andelar i joint ventures

Värderingen av de underliggande tillgångarna och skulderna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är som sådana osäkra.

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentlig information om redovisningsprinciper

Rörelsekostnader

Administrationskostnader

Administrationskostnader utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner. Inga personalkostnader eller avskrivningar har redovisats i resultatet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel. I det finansiella nettot ingår även värdeförändring för de kapitalandelslån som Koncernen upptagit. Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan övriga fordringar (lång- och kortfristiga), upplupna intäkter, likvida medel samt långfristiga fordringar till joint ventures. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, upplupna kostnader, övriga kortfristiga skulder samt kapitalandelslån.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader.

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde och består av långfristiga fordringar till joint ventures, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden.

Finansiella skulder

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde består av leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder och upplupna kostnader. För kapitalandelslånen används s.k. "fair value option" enligt IFRS 9 och de värderas till verkligt värde via resultatet. Anledningen är att företagsledningen följer upp utfallet av instrumentet genom dess verkliga värde.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

För Koncernens fordringar förutom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

Joint ventures

Koncernens andel av resultatet före skatt i joint ventures redovisas i "Resultat från andelar i joint ventures", som ingår i rörelseresultatet. Detta beror på att sådana andelar innehas för operativa ändamål snarare än som en kortfristig investering eller för finansiella ändamål.

Prövningar av behovet av nedskrivning liksom redovisning och återföring av nedskrivningar för investeringar i joint ventures sker årligen. Hela det redovisade värdet för investeringen, inklusive eventuell goodwill, behandlas som en enda tillgång under sådana prövningar. Eventuella nedskrivningar redovisas under posten "Resultat från andelar i joint ventures" i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Lämnade utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman eller extra bolagsstämma beslutat om utdelning. Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter. Anteciperad utdelning redovisas som resultat från andelar i koncernföretag.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att resultatet före skatt justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investeringsverksamhetens kassaflöden. Kassaflödesanalysen ska utvisa företagets in- och utbetalningar under perioden där betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet.

ank=20250703;2025070809926



Not 4 Moderföretagets redovisningsprinciper
Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för Hållbarhets- och Finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att Moderföretaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras. De nedan angivna redovisningsprinciperna för Moderföretaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i Moderföretagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för Resultat- och Balansräkning följer årsredovisningslagen. Rapport över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Finansiella instrument
Kapitalandelslån värderas till verkligt värde via resultatet för att undvika bristande symmetri i redovisningen gentemot andelarna i joint ventures (se nedan stycke) samt att företagsledningen följer upp utfallet av instrumentet genom dess verkliga värde.

Historiskt sett har Moderföretaget inte haft några kreditförluster avseende koncerninterna fordringar och motparterna bedöms vara kreditvärdiga. Bolaget bedöms således inte ha några förväntade kreditförluster.

Andelar i joint ventures
Moderföretaget värderar andelar i joint ventures till verkligt värde. Verkligt värde-förändringar redovisas under posten "Orealiserade värdeförändringar från andelar i joint ventures värderade till verkligt värde" i resultaträkningen.

Aktieägartillskott
Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Not 7 Ersättning till revisorer	Koncernen	Moderföretaget
	25 Aug 2023 -31 Dec 2024	25 Aug 2023 -31 Dec 2024
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	22	22
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Summa arvoden till revisorer	22	22

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga uppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som ska utmynna i en rapport, intyg eller liknande. Här ingår exempelvis granskning av delårsrapport och fusioner. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterade till skatter, moms och personalbeskattning. Allt annat är övrig konsultation.

Not 8 Finansiella intäkter	Koncernen	Moderföretaget
	25 Aug 2023 -31 Dec 2024	25 Aug 2023 -31 Dec 2024
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter, fordringar JV	936	936
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	39	39
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	975	975
Valutakursdifferenser	85	85
Summa finansiella intäkter	1,060	1,060
Varav erhållen ränta	942	942

ank=20250703-2025070809928

Not 9 Finansiella kostnader	Koncernen	Moderföretaget
	25 Aug 2023 -31 Dec 2024	25 Aug 2023 -31 Dec 2024
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		
Värdeförändring kapitalandelslån	-6,595	-6,595
Summa verkligt värdeförändringar	-6,595	-6,595
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Valutakursdifferens	-104	-104
Summa finansiella kostnader	-6,699	-6,699
Varav betald ränta	-241	-241

Not 10 Skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	25 Aug 2023 -31 Dec 2024		25 Aug 2023 -31 Dec 2024	
Periodens skattekostnad	-		-	
Summa aktuell skatt	-		-	
Totalt redovisad skatt	0		0	

	Koncernen	Moderföretaget
	25 Aug 2023 -31 Dec 2024	25 Aug 2023 -31 Dec 2024
Avstämning av effektiv skatt		
Nominell skatt 20,6% på resultat före skatt	-23	-23
Skatteeffekten av:		
- Ej skattepliktiga intäkter / Avdragsgill kostnad, ej redovisad i resultatet	1,562	1,562
- Ej avdragsgilla kostnader / Skattepliktig intäkt, ej redovisad i resultatet	-1,359	-1,359
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-180	-180
Redovisat skatt	0	0

Redovisning av uppskjuten skatt
Ej avdragsgilla kostnader i koncernen avser huvudsakligen ej avdragsgill värdeförändring av kapitalandelslån. Ej skattepliktiga intäkter i koncernen avser huvudsakligen kapitalandel samt värdeförändring från joint ventures.



Not 11 Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag tEUR	Moderföretaget
	31-Dec-24
Ingående balans	0
Förvärv	2
Utgående balans	2

Specifikation av moderföretagets direkta innehav av andelar i koncernföretag per 31 december 2024. Beloppen avser respektive underkoncern.

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Ägarandel, kapital i %	Ägarandel, röster i %	Redovisat värde (tEUR)
Saga Koncern AB	559511-7317	Stockholm	25,000	100	100	2
Utgående balans						2

Not 12 Andelar i joint ventures

Koncernen äger 50 procent av aktierna i VGP European Logistics 4 S.à.r.l., B271734, med säte i Luxemburg. JV-bolaget äger i sin tur 13 logistikparker i Tyskland, Tjeckien, Solvaken samt Frankrike med totala fastighetstvårderna om ca 632 mEUR.

I tabellen nedan framgår mer information.

Andelar i joint ventures	Koncernen	Moderföretaget
	31-Dec-24	31-Dec-24
Ingående balans	0	0
Förvärv	1,166	1,166
Aktieägartillskott	124,830	124,830
Tillkommande resultatandel	8,354	
Värdeförändring		7,340
Nedskrivning	-1,014	
Utgående balans	133,336	133,336

Tillkommande resultatandel i ovan tabell avser kvarvarande verksamhet och överensstämmer med totalresultatet.

Specifikation av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Företagsnamn	Org. nr	Säte	Röstandel, %	Kapitalandel, %	Redovisat värde
VGP European Logistics 4 S.à.r.l.	B271734	Luxemburg	50	50	133,336
					133,336

anrk=20250703;2025070809929



ank=20250703;2025070809930

Not 12 Andelar i joint ventures forts.

	VGP European Logistics 4 S.à.r.l. 25 Aug 2023 -31 Dec 2024
Rapport över totalresultatet i sammanhanget (tEUR)	
Nettoomsättning	21,695
Årets resultat	20,100
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat	20,100
Resultat hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande	1,162

	VGP European Logistics 4 S.à.r.l. 31-Dec-24
Årets resultat	
Balansräkning i sammandrag (tEUR)	
Anläggningstillgångar	631,988
Omsättningstillgångar	29,624
Summa tillgångar	661,612
Långfristiga skulder	362,307
Kortfristiga skulder	16,343
Summa skulder	378,650
Nettotillgångar	282,962
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	14,261

	VGP European Logistics 4 S.à.r.l. 25 Aug 2023 -31 Dec 2024
Summa skulder	
Kassaflödesanalys i sammandrag (tEUR)	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11,498
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4,202
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10,060
Ökning/Minskning av likvida medel	25,760

Not 13 Långfristiga fordringar till joint ventures

	Koncernen 31-Dec-24	Moderföretaget 31-Dec-24
tEUR		
Ingående balans	0	0
Tillkommande fordringar	39,040	39,040
Utgående balans	39,040	39,040



Not 14 Andra långfristiga fordringar

tEUR	Koncernen	Moderföretaget
	31-Dec-24	31-Dec-24
Ingående balans	0	0
Tillkommande fordringar	863	863
Utgående balans	863	863

Not 15 Eget kapital

Aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A-aktie	1,000	33%	1	1,000	33%
B-aktie	1,000	33%	1	1,000	33%
C-aktie	1,000	33%	1	1,000	33%
Summa	3,000	100%		3,000	100%

Kvotvärdet per aktie uppgår till 1 SEK.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 78,172 EUR för år 2024.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital i moderföretaget med undantag för aktiekapitalet.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tEUR	Koncernen	Moderföretaget
	31-Dec-24	31-Dec-24
Övriga upplupna kostnader	86	86
Utgående balans	86	86

Not 17 Finansiella instrument per kategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde, vilket är en god approximation av verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Koncernen och Moderföretaget tEUR	Nivå	31-Dec-24		
		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Summa Redovisat värde
Finansiella tillgångar				
Andelar i joint ventures*	3		133,336	133,336
Långfristiga fordringar till joint ventures		39,040		39,040
Andra långfristiga fordringar		863		
Övriga fordringar		1		1
Likvida medel		703		703
Summa		40,607	133,336	173,080
Finansiella skulder				
Kapitalandelslån			172,910	172,910
Upplupna kostnader		85		85
Summa		85	172,910	172,995

*Verkligt värde-förändringar redovisas under posten "Orealiserade värdeförändringar från andelar i joint ventures värderade till verkligt värde" i resultaträkningen för moderbolaget. I koncernen redovisas posten inte enligt IFRS 9, utan i enlighet med IAS 28 (kapitalandelsmetoden).

ank=20250703;2025070809931



Not 17 Finansiella instrument per kategori forts.

Det redovisade värdet bedöms vara en god approximation av det verkliga värdet för finansiella instrument redovisade till anskaffningsvärde.

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder Koncernen observerbara data i så stor utsträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värde-hierarki baserat på vilka indata som används i värderingstekniken enligt följande:

Nivå 1 Enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 Utifrån direkt eller indirekt observerbara marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3 Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Inga tillgångar eller skulder har under året bytt verkligt värde-nivå.

Nivå 3-värderingar

Andelar i joint ventures värderas genom internt framtagen modell med input som baseras på NAV från underliggande innehav. Värdet för vissa väsentliga underliggande tillgångar och skulder justeras för att möta verkligt värde-kriteriet.

Not 18 Kapitalhantering och finansiella risker

Kapitalhantering

Koncernen finansieras huvudsakligen genom kapitalandelslån. Styrelsen är ytterst ansvarig för Koncernens kapitalhantering. Styrelsen har delegerat förvaltningen till Areim AB.

Koncernens påverkas indirekt av det gemensamt ägda bolaget VGP European Logistics 4 S.à.r.l.'s finansiella målsättning. Joint venture-bolagets finansiella målsättning är att ha en genomsnittlig extern belåning motsvarande maximalt 45 procent av balansomslutningen. Målsättningar finns också beträffande andelmässig exponering mot olika länder inom Europa samt uthyrningsgrad i fastigheter som förvärfvas.

Finansiella risker

Koncernen äger andelar i VGP European Logistics 4 S.à.r.l. vars intention är att, direkt eller indirekt, bygga upp en fastighetsportfölj. Koncernens finansiella risker består huvudsakligen av indirekt exponering mot de risker som uppkommer i det delägda bolaget såsom kreditrisk, likviditetsrisk och marknadsrisker.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina avtalsenliga förpliktelser och därigenom förorsakar en förlust för Koncernen.

Koncernen har gjort bedömningen att kreditrisken för likvida medel ej är av väsentlig karaktär. Samtliga motparter har kreditriskebetyg A.

Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka Koncernen har fordringar hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas. I vissa fall begärs säkerhet i form av till exempel depositioner eller bankgarantier. Vid årsskiftet fanns förfallna fordringar om ett värde av 0 tEUR.. När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

Vid årsskiftet fanns fordringar på aktieägare. Kreditrisken bedöms ej vara av väsentlig karaktär.

20250703;2025070809932



ank=20250703;2025070809933

Not 18 Kapitalhantering och finansiella risker forts.

Likviditetsrisk
Koncernen hanterar sin likviditets- och kapitalanskaffningsrisk genom att löpande göra likviditetsprognoser och tillse att det finns tillgång till tillräckligt med likvida medel i koncernen för kommande betalningar. Likviditetshantering innefattar att inneha tillräckligt med likvida medel, att ha tillgång till kreditlöften och kundernas förmåga att betala sina skulder inom överenskommen tid.

Innehavet i joint venture-bolaget utgör en illikvid tillgång, vilket kan innebära att Koncernens möjligheter att snabbt sälja tillgångar är begränsad. Om ett behov att snabbt avyttra andelar uppstår kan det leda till att ett lägre pris än marknadsvärdet erhålls.

I nedan tabell återfinns Koncernens likviditetsanalys, baserat på ej diskonterade kassaflöden, avseende finansiella skuldinstrument.

Koncernen och Moderföretaget tEUR	31-Dec-24				Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde fordringar/skulder
	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader - 1 år	Mellan 1-5 år	Mer än 5 år		
Finansiella skulder						
Kapitalandelslån	-	-	-	172,910	172,910	172,910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85	-	-	-	85	85
Summa	85	0	0	172,910	172,995	172,995

Marknadsrisk
Risk relaterad till planerade fastighetsinvesteringar
Investeringar i fastigheter är utsatta för olika typer av risk. De huvudsakliga faktorer som påverkar värdet på en fastighet är följande:

- förändringar i den allmänna ekonomiska utvecklingen,
- lokala marknadsförhållanden såsom överutbud eller minskad efterfrågan,
- förändringar i hyresgästernas kreditvärdighet,
- konkurrens från andra fastigheter/fastighetsägare och
- förändringar i lagar och regler, till exempel avseende detaljplaner, miljö och skatter.

Joint venture-bolaget är exponerat mot flertalet olika länder inom Europa och påverkas således av olika marknadsförhållanden.

Ränterisk
Ränterisken är risken att det verkliga värdet eller framtida kassaflöden för ett finansiellt instrument varierar till följd av förändringar i marknadsräntorna.

Den huvudsakliga ränterisken avser de externa låneavtal som föreligger inom Koncernens innehav i joint ventures och möjligheten att fullgöra åtagandena i dessa. För att reducera att ränteförändringar påverkar kassaflödet från investeringarna har samtliga låneavtal belagts med fast ränta fram tills deras förfallotidpunkt år 2029.

Valutarisk
Valutarisken är risken att värden eller framtida kassaflöden varierar till följd av förändringar i valutakurser.

Koncernen och Bolaget har viss kostnadsexponering mot svenska kronor (SEK). Exponeringen bedöms dock vara låg och ingen valutakursåkring har ansetts vara nödvändig.



Not 19 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Kapitalandelslån
Koncernen och Moderföretaget tEUR	31-Dec-24
Vid årets början	0
Kassaflödespåverkande	
Upptagna lån	166,556
Ränteutdelning kapitalandelslån	-241
Icke kassaflödespåverkande	
Värdeförändring	6,595
Vid årets slut	172,910

Not 20 Närstående

Areim Management Pan-European Logistics AB är delägare i Bolaget.

Bolaget är en alternativ investeringsfond som förvaltas av Areim AB, som ägs av Areim Invest AB som tillsammans med sin huvudägare Leif Andersson har det bestämmande inflytandet över Areim Management Pan-European Logistics AB. Leif Andersson är också Bolagets styrelseordförande.

Bolagets styrelse erhåller inga löner, arvoden eller andra ersättningar från Bolaget eller Koncernen.

Bolagets dotterföretag framgår av not 11.

Sammanställning över närståendetransaktioner

	31-Dec-24			
Koncernen och Moderföretaget tEUR	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
<i>Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget</i>	-643	33	863	-
Joint venture-bolag	-	936	39,040	-

Not 21 INREV NAV

I tabellen nedan framgår beräkningen av Net Asset Value (NAV) enligt European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV)s rekommendationer.

tEUR	Hänvisning	Koncernen 31-Dec-24
Eget kapital hänförligt till Moderföretagets ägare		948
Justeringar, INREV NAV		
Uppstartskostnader, periodiseras över fem år	1	546
Omklassificering av kapitalandelslån	2	172,910
INREV NAV		174,404

- 1) Utgifter för att etablera fonden periodiseras över fem år i enlighet med riktlinjer utgivna av INREV. Utifrån IFRS skall sådan utgifter kostnads föras direkt i resultaträkningen.
- 2) Kapitalandelslån är utgivna med investerare som motparter och omklassificeras till att ingå i fondens NAV enligt INREV.

Not 22 Händelser efter balansdag

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter balansdagen.

ank=20250703-2025070809934



Not 23 Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande belopp:

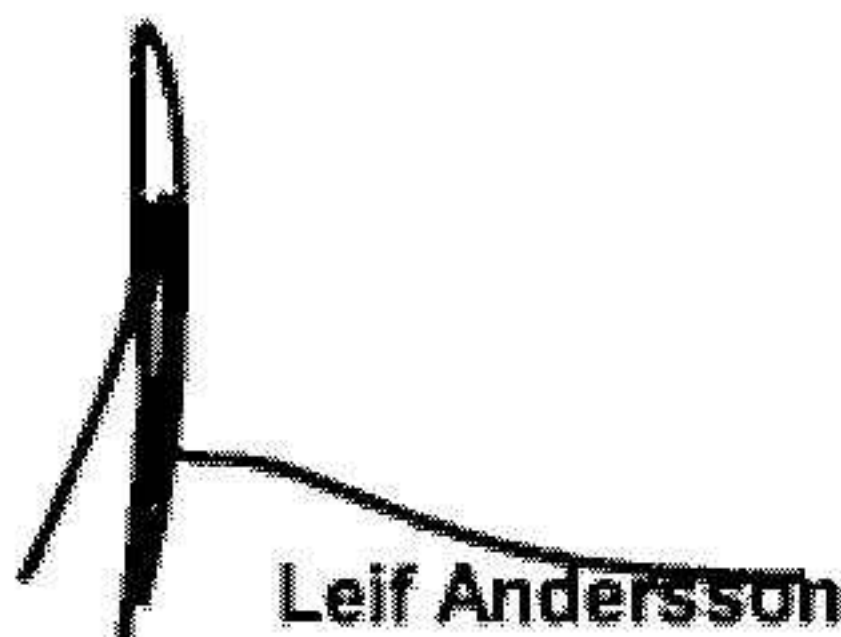
Euro	
Balanserade vinstmedel	830,863
Årets resultat	113,621
Summa till årsstämman disposition	944,484

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Euro	
Utdelas till aktieägare med A-aktier	-
Utdelas till aktieägare med B-aktier	-
Utdelas till aktieägare med C-aktier	78,172
Balanseras i ny räkning	866,312
Summa	944,484

Styrelsens underskrift

Styrelsens undertecknade av årsredovisningen har skett den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

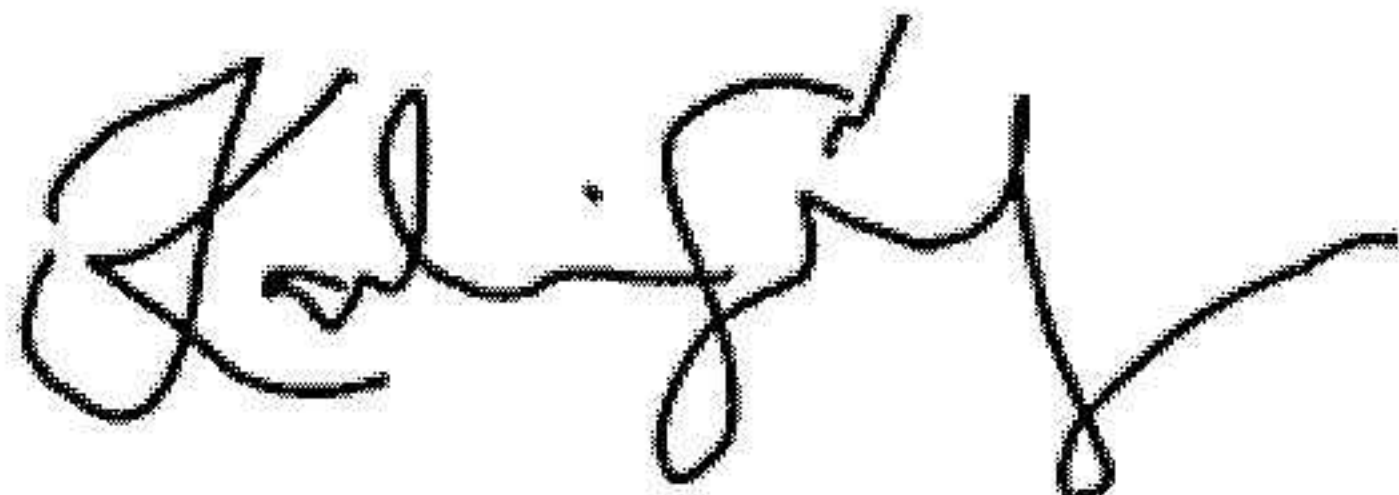

Leif Andersson
Ordförande

Jan-Phillip Holzenburg
Jan-Phillip Holzenburg
Styrelseledamot

Henrik Brinck Landelius
Henrik Brinck Landelius
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB


Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

enk=20250703;2025070809935





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Pan-European Logistics Fund (D) AB, org.nr 559445-7649

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Areim Pan-European Logistics Fund (D) AB för räkenskapsåret 2023-08-25 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig

säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende

anrk=20250703-2025070809936





Building a better
working world

den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Arelm Pan-European Logistics Fund (D) AB för räkenskapsåret 2023-08-25 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



ANNEX IV

Template periodic disclosure for the financial products referred to in Article 8, paragraphs 1, 2 and 2a, of Regulation (EU) 2019/2088 and Article 6, first paragraph, of Regulation (EU) 2020/852

Product name: Areim Fastigheter Pan-European Logistics Fund (D) AB (the "Fund")
Legal entity identifier: 559445-7649 (Organisation Number)

Environmental and/or social characteristics

Did this financial product have a sustainable investment objective?

Yes

It made sustainable investments with an environmental objective: ____%

- in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy
- in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

It made sustainable investments with a social objective: ____%

No

It promoted Environmental/Social (E/S) characteristics and while it did not have as its objective a sustainable investment, it had a proportion of ____% of sustainable investments

- with an environmental objective in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy
- with an environmental objective in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy
- with a social objective

It promoted E/S characteristics, but did not make any sustainable investments

To what extent were the environmental and/or social characteristics promoted by this financial product met?

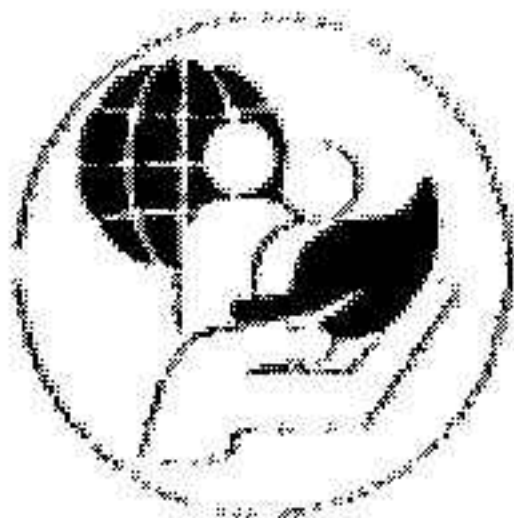
The environmental characteristic promoted by the Fund in the meaning of Article 8 in Regulation (EU) 2019/2088 on sustainability-related disclosures in the financial services sector is:

- The reduction of global carbon dioxide emissions towards the net zero target aimed to be reached by 2050

During the year the Fund has promoted this environmental characteristic by investing in real estate assets with attributes conducive to limiting the global temperature rise to

Sustainable investment means an investment in an economic activity that contributes to an environmental or social objective, provided that the investment does not significantly harm any environmental or social objective and that the investee companies follow good governance practices.

The EU Taxonomy is a classification system laid down in Regulation (EU) 2020/852, establishing a list of environmentally sustainable economic activities. That Regulation does not lay down a list of socially sustainable economic activities. Sustainable investments with an environmental objective might be aligned with the Taxonomy or not.



Sustainability Indicators measure how the environmental or social characteristics promoted by the financial product are attained.



1.5°C above pre-industrial levels, aligned with the 1.5°C decarbonisation pathway outlined in the 2015 Paris Climate Agreement by the United Nations.

The sustainability indicators have been calculated for all assets in the Fund that are used to attain the environmental characteristic promoted by the Fund, where data has been available. Indicators are reviewed by the Manager using the Fund’s business plans. No index has been designated as a reference benchmark for achieving the environmental characteristic promoted by this Fund.

Further information about the Fund’s sustainability profile and the performance of its sustainability indicators will be published in Areim AB’s 2024 Sustainability Report.

How did the sustainability indicators perform?

Indicator	Outcome
Assets with a stranding year according to CRREM ≥ 2050, % by market value	18,8%
Carbon emissions location-based, in tonnes CO2e	Scope 1: 919,7 tCO2e Scope 2: 1484,1 tCO2e Scope 3: 507,5 tCO2e
EPC ratings, % by market value	A: 47,6% B: 42,2% C: 5,2% D: 5,0% E: 0,0% F: 0,0% G: 0,0% N/A: 0,0%
Renewable energy, % of total energy purchased	44%
Green leases, % of contractual rental income	49%
Environmental certifications, % of total market value	75,3%
EU Taxonomy alignment voluntary disclosure*, %	Turnover: 53% CapEx: 0% OpEx: 53%

...and compared to previous periods?

No comparison available for the above sustainability indicators, as their measurement began during the year.

What were the objectives of the sustainable investments that the financial product partially made and how did the sustainable investment contribute to such objectives

Not applicable – the Fund did not make any sustainable investments.

Link=20250703:2025070809940

Principal adverse impacts are the most significant negative impacts of investment decisions on sustainability factors relating to environmental, social and employee matters, respect for human rights, anti-corruption and anti-bribery matters.

How did the sustainable investments that the financial product partially made not cause significant harm to any environmental or social sustainable investment objective?

Not applicable – see above.

How were the indicators for adverse impacts on sustainability factors taken into account?

Not applicable – see above.

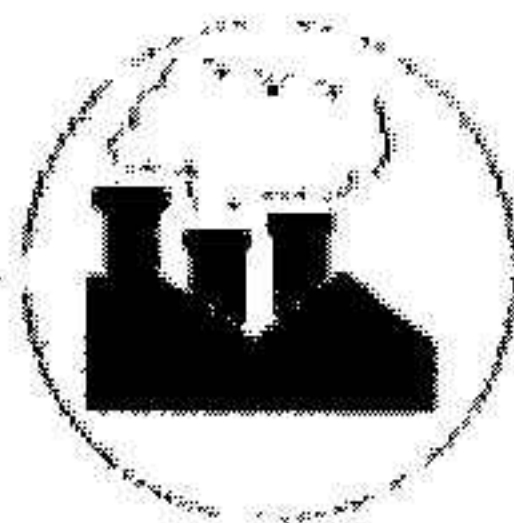
Were sustainable investments aligned with the OECD Guidelines for Multinational Enterprises and the UN Guiding Principles on Business and Human Rights? Details:

Not applicable – see above.

The EU Taxonomy sets out a “do not significant harm” principle by which Taxonomy-aligned investments should not significantly harm EU Taxonomy objectives and is accompanied by specific Union criteria.

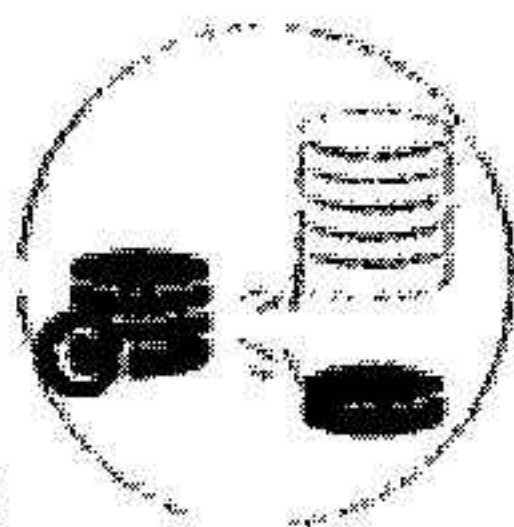
The “do no significant harm” principle applies only to those investments underlying the financial product that take into account the Union criteria for environmentally sustainable economic activities. The investments underlying the remaining portion of this financial product do not take into account the Union criteria for environmentally sustainable economic activities.

Any other sustainable investments must also not significantly harm any environmental or social objectives.



How did this financial product consider principal adverse impacts on sustainability factors?

Not applicable – the Fund did not consider principal adverse impacts on sustainability factors at the Fund level.



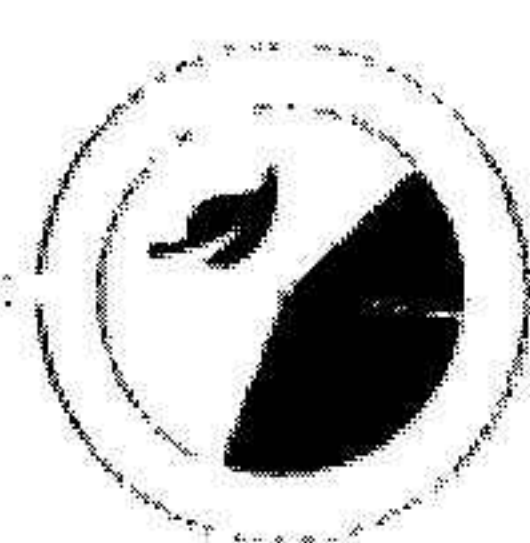
What were the top investments of this financial product?

Largest investments	Sector	% Assets	Country
VGP European Logistics 4	Logistics	68%	Luxembourg
VGP Park Halle	Logistics	8%	Germany
VGP Park Halle 2	Logistics	2%	Germany
VGP Park Erfurt	Logistics	3%	Germany
VGP Park Erfurt 2	Logistics	5%	Germany
VGP Park Erfurt 3	Logistics	4%	Germany

The list includes the investments constituting the greatest proportion of investments of the financial product during the reference period which is: Fiscal year 2024



VGP Park Leipzig Flughafen	Logistics	2%	Germany
VGP Park Hochheim	Logistics	2%	Germany
VGP Park Rouen	Logistics	1%	France
VGP Park Prostějov	Logistics	4%	Czech Rep.
VGP Vyskov	Logistics	3%	Czech Rep.
VGP Kladno	Logistics	4%	Czech Rep.
VGP Park Usti nad Labem City	Logistics	4%	Czech Rep.
VGP Park Bratislava	Logistics	23%	Slovakia



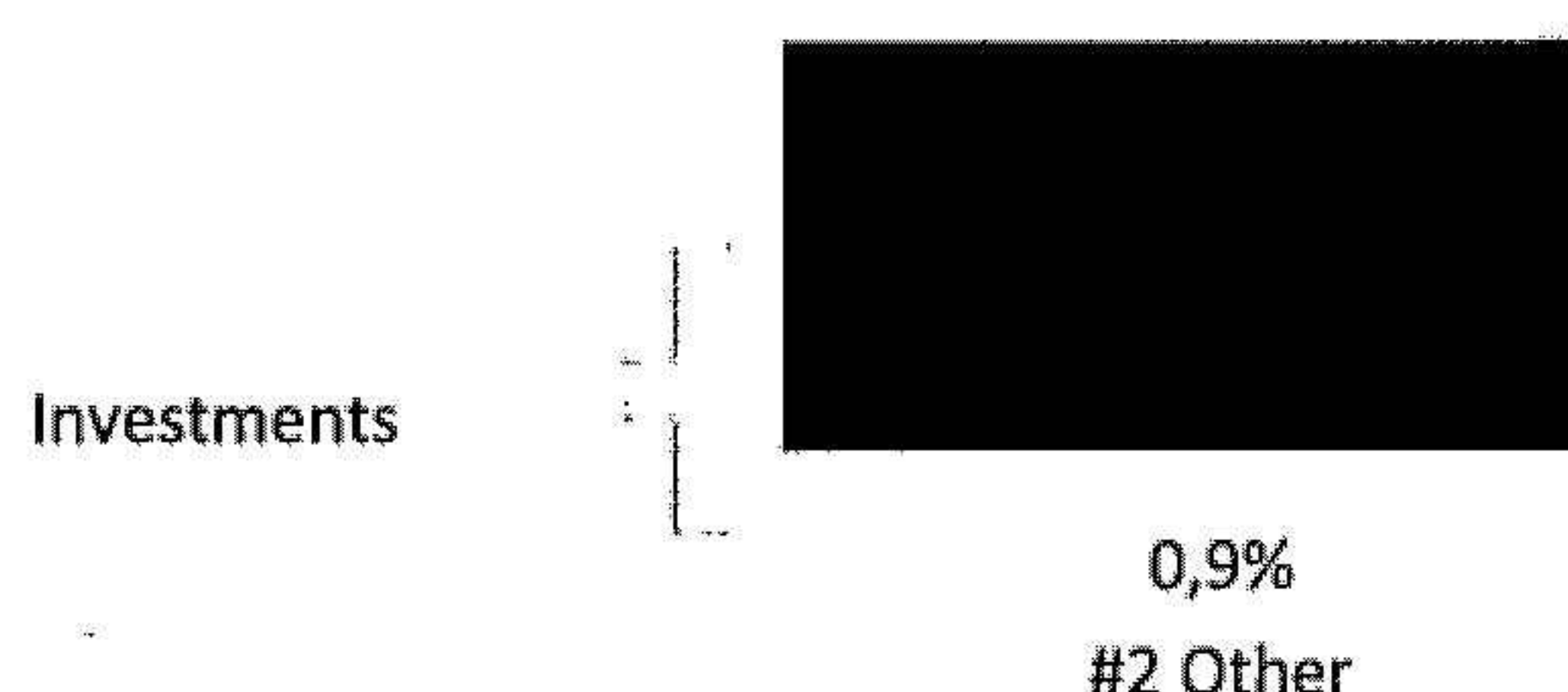
What was the proportion of sustainability-related investments?

Asset allocation describes the share of investments in specific assets.

What was the asset allocation?

99,1% of the Fund's assets promoted the environmental characteristic as a result of the investment strategy focused on sustainability aspects, including binding elements and good governance practices, and were therefore included in the "#1 Aligned with E/S characteristic" category.

The remaining portion, 0,9%, fell under the "#2 Other" category, as certain assets, including cash to pay fees and other expenses, were not intended to attain the environmental characteristic of the Fund.



#1 Aligned with E/S characteristics includes the investments of the financial product used to attain the environmental or social characteristics promoted by the financial product.

#2 Other includes the remaining investments of the financial product which are neither aligned with the environmental or social characteristics, nor are qualified as sustainable investments.

In which economic sectors were the investments made?

The assets of the Fund are mainly invested in the real estate sector as defined in the sector guidelines in The Global Industry Classification Standard.

ank=20250703-2025070809947

To comply with the EU Taxonomy, the criteria for fossil gas include limitations on emissions and switching to fully renewable power or low-carbon fuels by the end of 2035. For nuclear energy, the criteria include comprehensive safety and waste management rules.

Enabling activities directly enable other activities to make a substantial contribution to an environmental objective.

Transitional activities are activities for which low-carbon alternatives are not yet available and among others have greenhouse gas emission levels corresponding to the best performance.

Taxonomy-aligned activities are expressed as a share of:

- **turnover** reflects the “greenness” of investee companies today.
- **capital expenditure** (CapEx) shows the green investments made by investee companies, relevant for a transition to a green economy.
- **operational expenditure** (OpEx) reflects the green operational activities of investee companies.



The Fund did not make any investments in sectors or sub-sectors that derive revenue from exploration, mining, extraction, production, processing, storage, refining or distribution, including transportation, storage, and trade of fossil fuels.

To what extent were the sustainable investments with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy?

The Fund did not make any sustainable investments with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy.

The Fund reports a voluntary additional EU Taxonomy alignment, which includes Joint Ventures where it holds an ownership stake of 50% or more. According to this approach, 53% of the turnover, 0% of the CapEx and 53% of the OpEx of the Fund’s investments were considered to be aligned with the EU Taxonomy for the fiscal year 2024.

The Fund has not made any investments in sovereign bonds during the reference period.

Did the financial product invest in fossil gas and/or nuclear energy related activities complying with the EU Taxonomy¹?

Yes:

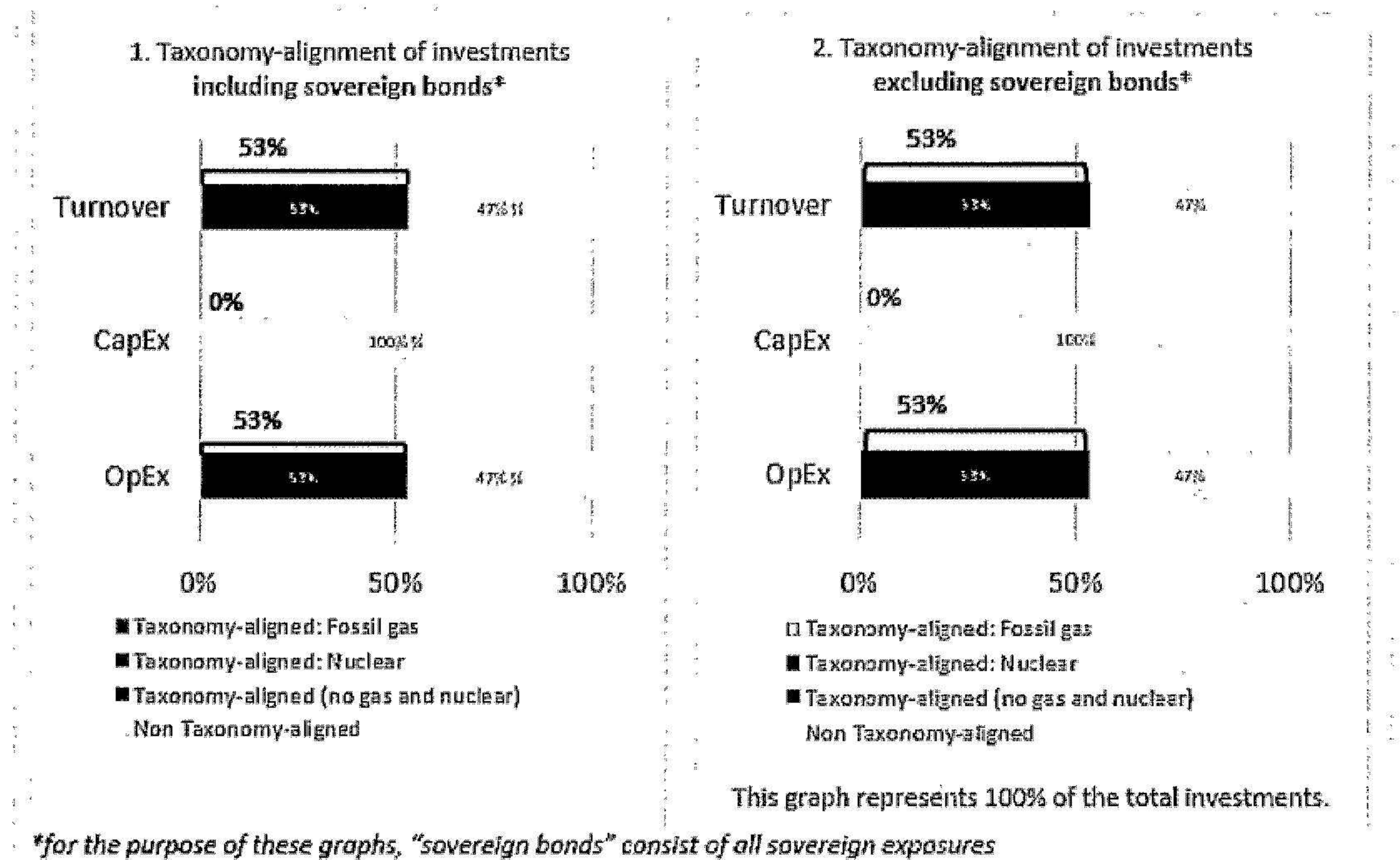
In fossil gas In nuclear energy

X No

The Fund did not invest in activities linked to fossil gas and/or nuclear energy as described in the criteria of the EU Taxonomy.

¹ Fossil gas and/or nuclear related activities will only comply with the EU Taxonomy where they contribute to limiting climate change (“climate change mitigation”) and do not significantly harm any EU Taxonomy objective – see explanatory note in the left-hand margin. The full criteria for fossil gas and nuclear energy economic activities that comply with the EU Taxonomy are laid down in Commission Delegated Regulation (EU) 2022/1214.

The graphs below show in green the percentage of investments that were aligned with the EU taxonomy. As there is no appropriate methodology to determine the Taxonomy-alignment of sovereign bonds*, the first graph shows the Taxonomy alignment in relation to all the investments of the financial product including sovereign bonds, while the second graph shows the Taxonomy alignment only in relation to the investments of the financial product other than sovereign bonds.



What was the share of investments made in transitional and enabling activities?

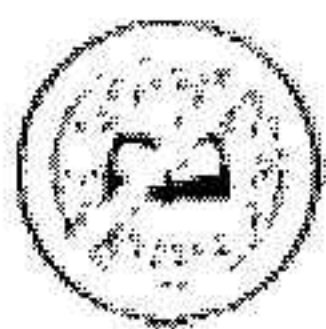
Not applicable – the Fund did not make any investments in transitional and enabling activities according to the technical criteria defined in EU Taxonomy.

How did the percentage of investments that were aligned with the EU Taxonomy compare with previous reference periods?

No comparison available for the taxonomy alignment, as the measurement began during the year.



are sustainable investments with an environmental objective that **do not** take into account the criteria for environmentally sustainable economic activities under Regulation (EU) 2020/852.



What was the share of sustainable investments with an environmental objective not aligned with the EU Taxonomy?

Not applicable – the Fund did not make any sustainable investments with an environmental objective not aligned with the EU Taxonomy.



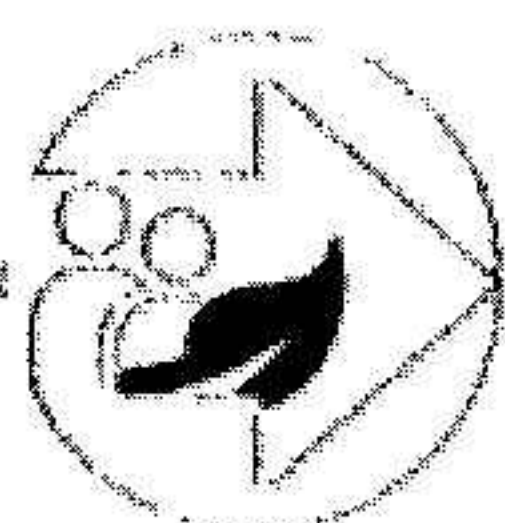
What was the share of socially sustainable investments?

Not applicable – the Fund did not make any socially sustainable investments.



What investments were included under “other”, what was their purpose and were there any minimum environmental or social safeguards?

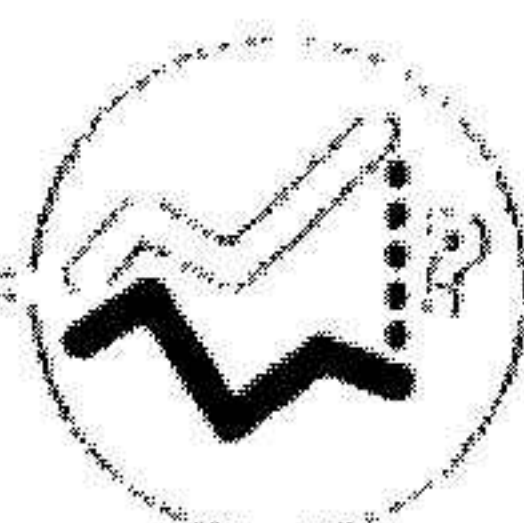
0,9% of the assets, including cash, were included under “#2 Other.” This portion was held to support day-to-day operations and cover fees and other expenses related to the Fund. As such, it was not intended to contribute to the Fund’s environmental characteristic.



What actions have been taken to meet the environmental and/or social characteristics during the reference period?

During the year, a number of actions have been taken to meet the environmental characteristic promoted by the Fund.

- The Fund was successfully closed in December 2023 and immediately after closing, the Fund entered into a joint venture agreement with VGP N.V., a leading European developer of logistics assets.
- During 2024, the joint venture acquired the shares of 13 property companies owning 21 buildings and 4 assets under construction / development land.
- Before acquisition, the Manager has performed a comprehensive ESG due diligence where all assets have been carefully screened using the Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). This included identifying suggested remediation measures if any asset is not aligned with the 1.5-degree target at acquisition. In addition, the due diligence included a review of EPC ratings, EU Taxonomy compliance and ESG certifications.
- The findings from the ESG due diligence, along with any recommended measures, have been integrated into the investment decision materials



Reference benchmarks are indexes to measure whether the financial product attains the environmental or social characteristics that they promote.

How did this financial product perform compared to the reference benchmark?

No index was designated as a reference benchmark for the Fund.

How does the reference benchmark differ from a broad market index?

Not applicable – see above.

How did this financial product perform with regard to the sustainability indicators to determine the alignment of the reference benchmark with the environmental or social characteristics promoted?

Not applicable – see above.

How did this financial product perform compared with the reference benchmark?

ank=20250703-2025070809945

Not applicable – see above.

How did this financial product perform compared with the broad market index?

Not applicable – see above.





Building a better
working world

Revisorns yttrande avseende hållbarhetsinformationen enligt disclosureförfordningen

Till bolagstämman i Areim Pan-European Logistics Fund (D) AB, orgnr. 559445-7649

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsinformationen som bilagts i årsredovisningen och för att den är upprättad i enlighet med EUs disclosureförfordning.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsinformationen har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Hållbarhetsinformation har lämnats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg

Auktoriserad revisor

ank=20250703;2025070809946



ank=20250703;2025070809947

Verifikat

Transaktion 09222115557542219167

Dokument

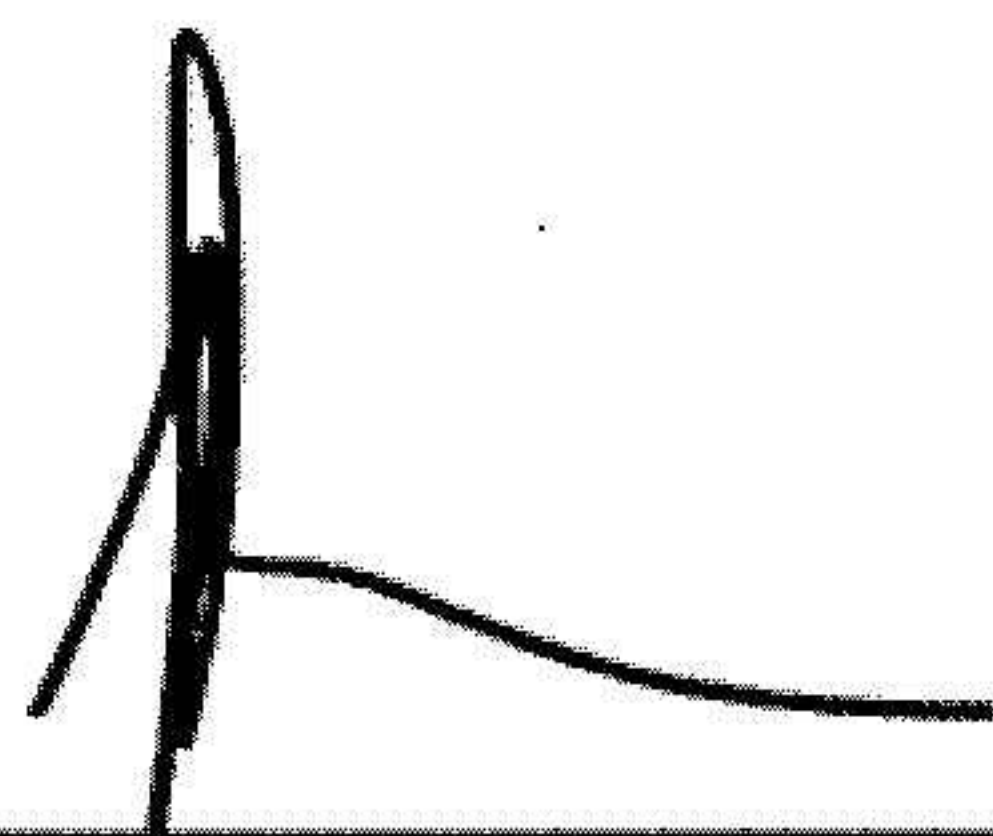
Areim Pan-European Logistics Fund (D) AB -
Årsredovisning 2024 (koncern) inkl RB & SFDR
Huvuddokument
35 sidor
Startades 2025-03-24 09:39:43 CET (+0100) av Marcus
Blomgren (MB)
Färdigställt 2025-03-25 21:40:16 CET (+0100)

Initierare

Marcus Blomgren (MB)
AREIM AB
marcus.blomgren@areim.se
+46720717488

Signerare

Leif Andersson (LA)
Areim AB
Personnummer 650828-0135
leif.andersson@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
ANDERSSON"
Signerade 2025-03-24 14:33:11 CET (+0100)

Henrik Brinck Landelius (HBL)
Areim AB
Personnummer 750501-1978
henrik.brinck.landelius@areim.se



Henrik Brinck Landelius

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK BRINCK LANDELIUS"
Signerade 2025-03-24 13:56:08 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542219167

Jan-Phillip Holzenburg (JH)
Areim AB
Personnummer 851219-8774
jan-phillip.holzenburg@areim.se



Jan-Phillip Holzenburg

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-PHILLIP HOLZENBURG"
Signerade 2025-03-24 11:17:13 CET (+0100)

Katrine Söderberg (KS)
Ernst & Young AB
Personnummer 811123-7528
katrine.soderberg@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATRINE SÖDERBERG"
Signerade 2025-03-25 21:40:16 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

