

Delårsrapport

JANUARI – SEPTEMBER 2025



Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under perioden januari-september

- Hyresintäkterna ökade med 44% och uppgick till 744 mkr (516).
- Driftsnettot ökade med 48% och uppgick till 656 mkr (445).
- Förvaltningsresultatet ökade med 50% och uppgick till 430 mkr (286).
- Resultat per aktie ökade med 12% och uppgick till 1,94 kr (1,73).
- Substansvärdet (NAV) per aktie ökade under perioden med 9% och uppgick till 31,98 kr.
- Förvaltningsresultatet per aktie ökade under perioden med 33% och uppgick till 1,66 kr.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter om 264 mkr (289).
- Hållbar finansiering uppgick vid periodens utgång till 7 873 mkr (4 458), motsvarande 97% (75) av låneportföljen.
- Nettouthyrningen uppgick till 6,2 mkr (23,5) och uthyrningsgraden till 96,5% (95,9).
- Reviderad hållbarhetspolicy och nya hållbarhetsmål har antagits.

- Under januari skedde inflyttning i SLP:s hittills största nybyggnationsprojekt om 61,5 tkvm i Hallsberg.
- Elva fastigheter, varav ett pågående nybyggnationsprojekt, har förvärvats och tillträtts med en uthyrningsbar yta om 247 tkvm och ett fastighetsvärde om 2 353 mkr (1 179).
- SLP har förvärvat en logistikfastighet i Göteborg med ett fastighetsvärde om 625 mkr med planerat tillträde under fjärde kvartalet 2025.
- Filip Persson har tillträtt som ny vd för SLP från 1 september 2025 och tidigare vd Tommy Åstrand valdes in i styrelsen på årsstämman.
- SLP inkluderas från och med 22 september 2025 i FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index ("EPRA-index").
- SLP har tecknat ett 10-årigt hyresavtal avseende en nybyggnation i Malmö om cirka 27 tkvm. Projektet är villkorat av myndighetsbeslut som beräknas vara på plats runt årsskiftet 2025/2026. Byggnaden beräknas stå klar för inflyttning runt årsskiftet 2026/2027.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Nyckeltalsöversikt

	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån
Fastighetsvärde, mkr	16 436	12 446	16 436	12 446	13 489
Hyresintäkter, mkr	255	181	744	516	710
Driftsnetto, mkr	229	158	656	445	610
Förvaltningsresultat, mkr	151	104	430	286	398
Periodens resultat, mkr	151	70	505	397	587
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,58	0,30	1,94	1,73	2,48
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	31,98	28,64	31,98	28,64	29,39
Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, %	2	6	9	13	16
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,58	0,44	1,66	1,25	1,68
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, %	31	10	33	7	10
Belåningsgrad, %	48,4	39,1	48,4	39,1	42,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,2	3,1	3,1	3,2
Återstående hyrestid, år	6,7	5,9	6,7	5,9	6,4

För definitioner av nyckeltal samt alternativa nyckeltal se avsnitt Definitioner.



Fortsatt stark resultatutveckling och hög finansiell kapacitet

Under det tredje kvartalet fortsatte SLP att utvecklas i enlighet med vår långsiktiga strategi. Hyresintäkterna steg med 41 procent, driftnettot ökade med 45 procent och förvaltningsresultatet förbättrades med 45 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Utöver detta ökade vår intjäningsförmåga väsentligt under kvartalet för samma bestånd, vilket tydligt bekräftar styrkan i vårt förädlingsarbete.

Positiv nettouthyrning och stark pipeline

Nettouthyrningen var även under tredje kvartalet positiv och uppgick under perioden till 6 miljoner kronor. Uthyrningsgraden ligger på 96,5 procent, jämfört med 95,9 procent för ett år sedan, och den genomsnittliga återstående hyresperioden är 6,7 år, att jämföra med 5,9 år för ett år sedan. Detta är tydliga bevis på att vi har funktionella fastigheter som ligger i attraktiva lägen och möter hyresgästernas behov. Under året har vi hittills förvärvat och tillträtt fastigheter för 2,4 miljarder kronor och dessutom förväntar vi oss att tillträdet av ett större förvärv i Göteborg, som har fördröjts i väntan på hyresgästens myndighetsbeslut, sker under fjärde kvartalet. Det är ett 15-årigt hyresavtal med ett överenskommet fastighetsvärde om 625 miljoner kronor. Framöver har vi en stark pipeline av affärsmöjligheter och ambitionen är att hålla samma höga förvärvstakt som tidigare.

Förädling och hållbar utveckling

Under kvartalet tecknade vi ett 10-årigt hyresavtal avseende nybyggnation av en klimatneutral logistikfastighet om cirka 27 000 kvadratmeter i Malmö. Investeringen uppgår till omkring 285 miljoner kronor och det årliga hyresvärdet till cirka 22 miljoner kronor. Tillsammans med vår befintliga hyresgäst har vi hittat en lösning för deras expansion och erbjuder dem en större modern anläggning samtidigt som vi frigör två äldre lokaler för framtida förädling. Det är ett projekt som visar hur vi kan kombinera kundnytta med konkreta klimatåtgärder och samtidigt skapa långsiktigt värde för våra aktieägare.

En viktig del av vår strategi är att genom kontinuerlig förädling utnyttja potentialen i vårt befintliga bestånd. Under perioden har vi i cirka 175 projekt investerat drygt 230 miljoner kronor i befintligt bestånd. Vi arbetar även med att förverkliga de byggrätter vi innehar för ny- och tillbyggnation av logistiktor och med att modernisera våra befintliga anläggningar. Under sommaren påbörjade vi till exempel en andra tillbyggnation om cirka 1 500 kvadratmeter på fastigheten Mosshaga 7 i Nässjö.

Kontinuerligt hållbarhetsfokus

Parallellt driver vi flera olika initiativ för att stärka vårt hållbarhetsarbete. Bland annat har vi påbörjat installation av energilagring i flera anläggningar, vilket möjliggör för hyresgästerna att kostnadseffektivt ladda elektrifierade lastbilar, sänka energikostnaderna och därigenom stötta deras gröna omställning. Dessa hållbarhetsinitiativ stärker inte bara våra hyresgästers konkurrenskraft utan positionerar även SLP som en attraktiv hyresvärd samtidigt som det stärker vårt driftsnetto. Att arbeta nära kunderna för att förstå och möta deras behov är en central del av vår affärsmodell, och det skapar långsiktiga värden för såväl hyresgäster, aktieägare som samhället i stort.

Hög finansiell flexibilitet

Belåningsgraden vid kvartalets utgång uppgick till 48,4 procent och räntetäckningsgraden till 3,1 gånger för perioden. Utöver den starka finansiella ställningen har vi beviljade men ännu outnyttjade krediter om 1 275 miljoner kronor hos våra nordiska banker. Vårt nära och långsiktiga samarbete med dessa banker, i kombination med ett robust kassaflöde och en stark finansiell position, gör att vi har kapacitet och ambition att bibehålla vår höga förvärvstakt och samtidigt kontinuerligt genomföra förädlingsprojekt i den befintliga portföljen. Vi har dessutom möjlighet att öka belåningen vid behov utan att avvika från våra finansiella riskbegränsningar, vilket ger ytterligare flexibilitet att kunna tillvarata framtida förvärvsmöjligheter.

Hyresgästerna i centrum

Vårt arbete med att vara en nära och lyhörd fastighetsägare ger resultat. Vi är stolta över att vi nådde ett resultat om 81 i Nöjd-Kund-Index (NKI) i senaste mätningen, vilket är över vårt mål på 80 och väsentligt över 74 som vi hade vid vår första mätning 2023. Utfallet visar att vårt fokus på nära relationer, hög servicegrad och aktiv förvaltning uppskattas av hyresgästerna. För oss är hyresgästerna alltid i centrum, och vi kommer att fortsätta ha en nära dialog för att ytterligare utveckla vårt erbjudande och vår service.

Fortsatt lönsam tillväxt

Med en betydande logistikportfölj i attraktiva lägen, ett fantastiskt team, en stark finansiell ställning och långa kundrelationer står SLP väl rustat, och vi ser fram emot att fortsätta skapa värde för samhället, kunder och aktieägare. Efter att ha arbetat operativt i bolaget med projektutveckling och förvaltning den senaste femårsperioden har jag fått en djup förståelse för verksamheten och den kultur som byggt SLP:s framgångar. Det är med stor ödmjukhet och stort engagemang jag tar mig an rollen som vd, med ambitionen att tillsammans med våra medarbetare fortsätta SLP:s expansion och förädling av befintligt och framtida bestånd.

Filip Persson, vd



SLP i korthet

SLP ska förvärva, förädla och förvalta logistikfastigheter med hållbarhet i fokus.

Övergripande mål

Generera en genomsnittlig årlig tillväxt om lägst 15% per aktie i substansvärde (NAV) samt förvaltningsresultat.

Finansiella riskbegränsningar

- Räntetäckningsgrad om lägst 2,5 ggr
- Långsiktig belåningsgrad om högst 55%
- Soliditet om lägst 40%

Utdelningspolicy

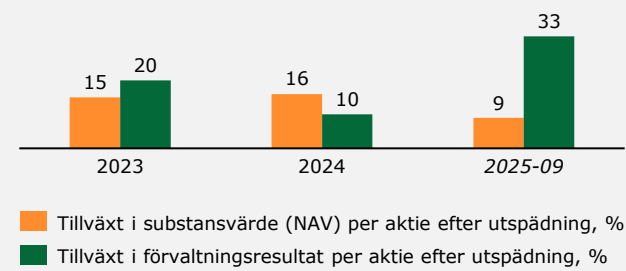
SLP ska fortsätta att växa och därför återinvestera i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i ny-, till- och ombyggnation. Utdelningen kommer därför bli låg eller utebli under de närmaste åren.

Övergripande strategier

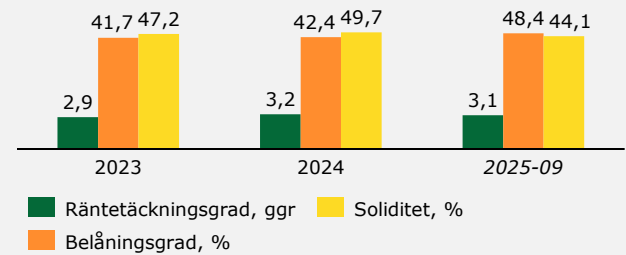
För att nå de övergripande målen arbetar bolaget, med egen personal, utifrån fem strategiområden; förvärv, förädling, förvaltning, finansiering och hållbarhet.

- **Förvärv:** Genom att förvärva fastigheter och byggrätter växer bolagets fastighetsbestånd. De fastigheter som förvärvas karaktäriseras av strategiska logistiklägen samt att de är förädlingsbara.
- **Förädling:** Fastigheterna förädlas genom ny-, till- och ombyggnation samt optimering av fastigheternas driftsnetto. Driftsnettot optimeras genom uthyrning av vakanta ytor, omförhandling och förlängning av hyresavtal samt genom energieffektivisering och kostnadssänkande åtgärder.
- **Förvaltning:** SLP:s förvaltning karaktäriseras av en aktiv kunddialog, korta beslutsvägar och ett långsiktigt perspektiv.
- **Finansiering:** Bolaget säkerställer en långsiktig kostnadseffektiv finansiering och optimerar relationen mellan eget kapital och skuld.
- **Hållbarhet:** SLP har en hög ambition rörande hållbarhet och ansvarsfullt arbete utifrån miljömässiga och sociala aspekter. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på efterföljande sidor.

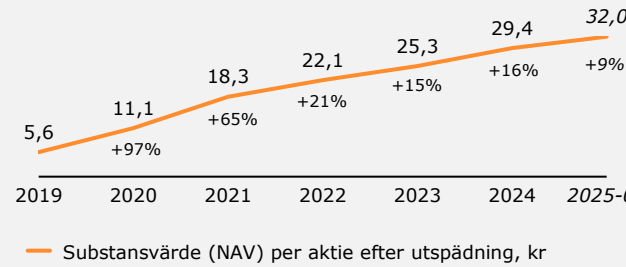
Utfall övergripande mål



Utfall finansiella riskbegränsningar



Utveckling substansvärde (NAV) per aktie



122 st
Fastigheter

6,7 år
Återstående hyrestid

1 396 tkvm
Uthyrningsbar yta

97%
Uthyrningsgrad

1 031 mkr
Kontrakterad årshyra

16 436 mkr
Fastighetsvärde

Logistikmarknadens utveckling

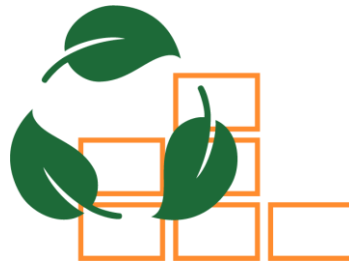
Geopolitisk oro flyttar lager och produktion hem till Sverige

Global osäkerhet och geopolitiska spänningar leder till att företag omvärderar sina leveranskedjor och flyttar produktion och lager närmare hemmamarknaden för att minska risker och öka leveranssäkerheten.



E-handel och digital mognad ger förändrade beteenden

Digital mognad och tillväxt inom e-handeln i Sverige har förändrat konsumentbeteenden och skapar nya utmaningar och möjligheter för logistiksektorn att hantera ökad online-handel och förväntningar på snabb leverans.



Ökat behov av moderna kyl- och frysager

Global handel och höga konsumentförväntningar på tillgänglighet av livsmedel driver ökat behov av moderna kyl- och frysager. Det är avgörande för att säkerställa produkternas kvalitet och hållbarhet, vilket kräver investeringar i ny teknik och infrastruktur.



Ökande behov av citylogistik

För att hantera utmaningar som trängsel, miljöpåverkan och leveranskrav växer behovet av effektiva logistiklösningar, vilket gör citylogistik allt viktigare. Citylogistik behövs för att möta behovet av snabba, hållbara leveranser i urbana miljöer.



Utmanande omvärldsklimat

Ett utmanande omvärldsklimat ställer höga krav på att vara en aktiv fastighetsägare och föra en nära dialog samt ha ett tätt samarbete med hyresgästerna, för att skapa långsiktiga värden för båda parter.

Krav på mer cirkulär och hållbar distribution

Behovet att göra leveranskedjor mer hållbara är alltmer angeläget. Även brist på komponenter är en drivkraft för företag att utveckla mer hållbara och motståndskraftiga leveranskedjor.

Hållbarhet - mål

SLP strävar efter ett hållbart arbetssätt som ska bidra till en bättre miljö och ett bättre samhälle, både idag och i framtiden. Vi ser hållbarhet som en integrerad del av vår affärsmodell och vårt dagliga arbete.

Vårt Ansvar - hållbarhetsramverk

Vårt hållbarhetsramverk har vi valt att kalla *Vårt Ansvar*. Det omfattar tre fokusområden – Planeten, Människan och Affären – och inkluderar bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor. Vårt Ansvar innefattar konkreta målsättningar, KPI:er och aktiviteter inom respektive fokusområde och bygger på genomförd dubbel väsentlighetsanalys och intressentdialog.

För respektive fokusområde i hållbarhetsramverket har mål formulerats och antagits av bolagets styrelse. Se hållbarhetsmålen till höger och uppföljning av målpuppfyllelse på efterföljande sida. Flera av hållbarhetsmålen följs upp och redovisas kvartalsvis medan vissa mål redovisas på årsbasis, vilket framgår av tabellen.

CSRD och lagkrav

Under 2024 genomförde SLP en dubbel väsentlighetsanalys baserad på de krav som anges i EU:s hållbarhetsrapporteringsstandard ESRS. Utfallet av den dubbla väsentlighetsanalysen fastslogs av SLP:s styrelse i december 2024 och utgör grunden för hållbarhetsarbetet och hållbarhetsrapporteringen 2025. I början av 2025 föreslog EU ändringar i syfte att förenkla arbetet med hållbarhetsrapportering och SLP fortsätter bevaka konsekvenserna av dessa förändringar.

Hållbarhetsredovisning

Detta är en delårsrapport och inkluderar delar av SLP:s hållbarhetsarbete och målpuppföljning. Helhetsbilden av bolagets hållbarhetsarbete samt målpuppfyllelse publiceras årsvis i års- och hållbarhetsredovisningen, läs mer om vårt hållbarhetsarbete här: [länk till hållbarhetsredovisningen](#).



PLANETEN

Väsentliga frågor

- Begränsning av klimatförändringar
- Anpassning till klimatförändringar
- Energi
- Resursinflöden inkl. resursanvändning
- Avfall
- Vattenuttag

Målsättningar Löpande

- 100% förnybar el
- 100% miljöcertifierad nyproduktion enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande
- Minska energianvändningen med 15% på fem år – jämförbart bestånd

Till år 2025

- Påbörjat minst tre klimatneutrala projekt
- Påbörjat minst ett projekt med laddinfrastruktur för tunga fordon

Till år 2027

- 70% av den uthyrningsbara ytan ska vara miljöcertifierad enligt BREEAM in Use Very Good eller motsvarande
- Solcellsanläggningarnas installerade effekt ska uppgå till 25 MWp
- Minska den uthyrningsbara ytan från fastigheter med energiklass F och G genom förflyttning – max 5% vid utgången av året

Till år 2030

- 100% fossilfri energi
- Netto-noll koldioxidutsläpp inom fastighetsförvaltning (scope 1 & 2)

Till år 2040

- Netto-noll koldioxidutsläpp scope 3



MÄNNISKAN

Väsentliga frågor

- Arbetsvillkor (egna arbetskraften & arbetstagare i värdekedjan):
 - Arbetstid
 - Rimliga löner
 - Trygg anställning
 - Hälsa och säkerhet
- Likabehandling (egna arbetskraften & arbetstagare i värdekedjan)
 - Jämställdhet
 - Trakasserier
- Tillgång till varor och tjänster

Målsättningar Löpande

- eNPS >45
- <2% korttidssjukfrånvaro för våra medarbetare
- <3% långtidssjukfrånvaro för våra medarbetare
- Lokala sommararbetare i samtliga områden där SLP förvaltar fastigheter

Till år 2025

- 40–60% jämställda yrkeskategorier i vår egen verksamhet
- >80% nöjda hyresgäster



AFFÄREN

Väsentliga frågor

- Ansvarsfullt företagande:
 - Korruption och mutor
 - Förvaltning av förbindelser med leverantörer
 - Företagskultur
 - Skydd för visselblåsare
- Långsiktig avkastning

Målsättningar Löpande

- Nolltolerans korruption
- Samtliga väsentliga leverantörer ska signera vår uppförandekod
- Samtliga väsentliga entreprenadleverantörer ska självskattas utifrån uppförandekoden

Till år 2027

- 85% hållbara lån (exklusive hållbarhetslänkad finansiering)

Hållbarhet - måluppfyllelse

Nyckeltal	2025-09	2024-09	2024-12	Mål
Planeten				
Förnybar el, %	-	-	100	100%
Fossilfri energi, %	-	-	96	100%
Energiintensitet, Förändring i jämförbart bestånd, % - basår 2021	-	-	-22	Minska med 15% på fem år
- basår 2022	-	-	-21	
- basår 2023	-	-	-0	
Installerad effekt solcellsanläggningar, MWp	21,1	16,9	17,9	25 MWp år 2027
Klimatneutrala projekt, st	2	2	2	3 st år 2025
Projekt med laddinfrastruktur för tunga fordon, st	1	0	1	1 st år 2025
Scope 1, ton CO ₂ e	-	-	157	Netto-noll år 2030
Scope 2 - market based, ton CO ₂ e	-	-	455	Netto-noll år 2030
Scope 2 - location based, ton CO ₂ e	-	-	928	Netto-noll år 2030
Scope 3, ton CO ₂ e	-	-	39 090	Netto-noll år 2040
Totala utsläpp Scope 1, 2 och 3 - market based, ton CO ₂ e	-	-	39 702	-
Miljöcertifierad yta, %	67	54	62	70% år 2027
Miljöcertifierad nyproduktion, %	100	100	100	100%
Andel uthyrningsbar yta fastigheter med energiklass F och G, %	-	-	7	Max 5% år 2027
Människan				
Medarbetarnas rekommendationsvilja, eNPS	93	100	98	>45
Korttidssjukfrånvaro, %	-	-	0,1	<2
Långtidssjukfrånvaro, %	-	-	0,9	<3
Andel områden med lokala sommararbetare, %	-	-	67	Samtliga
Andel kvinnor/män, %	33/67 33/67 29/71	33/67 33/67 33/67	33/67 33/67 33/67	40-60% jämställda yrkeskategorier år 2025
- Styrelse				
- Ledningsgrupp				
- Tjänstemän				
Nöjda hyresgäster, %	81	-	78	>80 år 2025
Affären				
Korruptionsanmälningar, st	0	0	0	0 st
Leverantörer som följer uppförandekoden, %	100	100	100	100%
Hållbara lån, %	87	75	78	85% år 2027
Hållbar finansiering, %	97	75	92	-

SLP når sitt kundnöjdhetsmål med ett NKI-resultat på 81

SLP har uppnått sitt mål om att nå minst 80 i NKI (Nöjd-Kund-Index). Målet var satt till utgången av 2025, och i den senaste undersökningen uppmättes ett NKI-resultat på 81 av 100, vilket är en betydande ökning från 74 som uppmättes i den första undersökningen år 2023.

”Dagens osäkra omvärldsklimat ställer extra höga krav på att vara en aktiv fastighetsägare och ha ett tätt samarbete med hyresgästerna som skapar långsiktiga värden för båda parter. Därmed är det extra glädjande att vi uppnått vårt kundnöjdhetsmål. NKI-resultatet på 81 är ett tydligt kvitto på att vårt fokus på nära relationer och en hög servicenivå uppskattas”, säger Filip Persson, vd på SLP.

SLP kommer fortsätta att använda regelbundna undersökningar för att följa upp kundnöjdhet och utveckla service och förvaltning. För SLP är hyresgästerna alltid i centrum.



67%

Miljöcertifierad yta

21,1

Installerad effekt i solcellsanläggningar, MWp

97%

Hållbar finansiering

Fastighetsbestånd

SLP:s fastigheter är strategiskt belägna på attraktiva logistiklägen i Sverige. Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 122 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 396 tkvm, inklusive större pågående projekt.

11,4 tkvm

Genomsnittlig uthyrbar yta per fastighet

164 kr/kvm

Skillnad i driftsnetto förvaltnings- och förädlingsfastigheter

50%

Andel yta förädlingsfastigheter

I syfte att presentera skillnader i fastighetsbeståndets karaktär i enlighet med att förvärva, förädla och förvalta fastigheter delar vi in fastighetsbeståndet i Förvaltning, Förädling, Projekt samt Byggrätter.

Förvaltning

Här ingår de fastigheter som i huvudsak är färdigutvecklade och därmed genererar ett stabilt kassaflöde.

Förädling

Här ingår de fastigheter som karaktäriseras av värdeskapande potential. Det kan till exempel innefatta stora vakanser, hyrespotential eller möjlighet till kostnadssänkande åtgärder.

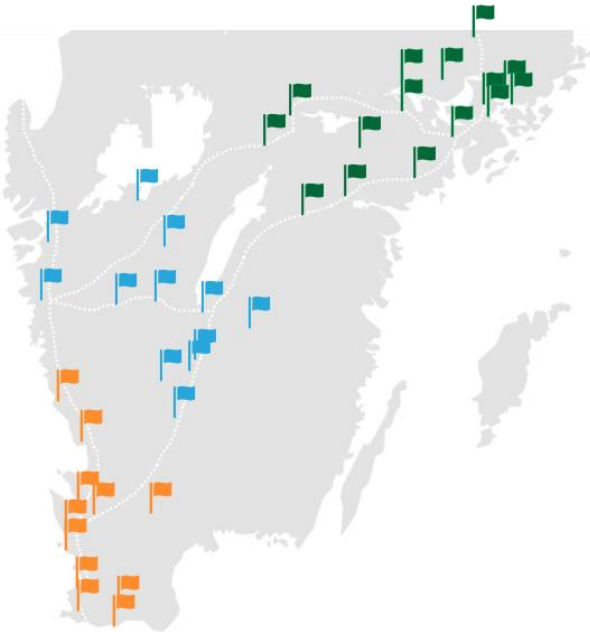
Projekt

För att skapa attraktiva logistikfastigheter genomförs löpande projekt i form av nybyggnation samt hyresgästanpassningar i form av om- och tillbyggnation.

Byggrätter

Genom att förvärva fastigheter som även inkluderar byggrätter samt genom att nyttja byggrätter i befintligt bestånd tillförs ytterligare uthyrningsbara ytor.

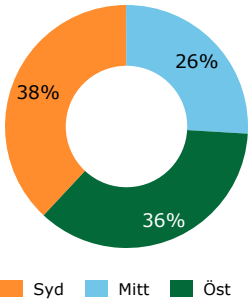
Tabellen nedan presenterar fastighetsbeståndets fördelning enligt denna kategorisering och dess aktuella intjäningsförmåga per 1 oktober 2025.



Fastighetsbestånd

	Antal fastigheter	Uthyrbar Yta tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde Mkr	Uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter		Fastighetskostnader inkl. fastighetsadmin.		Driftsnetto	
			Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Förvaltning	70	665	9 100	13 680	557	98,3	548	837	48	72	500	751
Förädling	51	692	6 839	9 880	511	94,5	483	753	76	110	406	587
Summa	121	1 357	15 939	11 742	1 068	96,5	1 031	795	124	92	906	668
Pågående projekt	1	39	286	7 426								
Byggrätter			211									
Totalt	122	1 396	16 436	11 775								

Sammanställning avser de fastigheter som SLP ägde vid periodens utgång. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för vakanser på årsbasis. Driftsnetto avser kontrakterad hyra med avdrag för normaliserade fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration. Hyresintäkter kr/kvm baseras på uthyrda ytor för respektive kategori. Bedömningar och antaganden som ligger till grund för informationen i denna tabell innebär osäkerhetsfaktorer och uppgifterna ska inte ses som en prognos.



Fördelningen baseras på fastighetsvärde vid periodens utgång.

Projekt

För att skapa attraktiva logistikfastigheter genomför SLP löpande projekt, både nybyggnation samt hyresgäst Anpassningar i form av om- och tillbyggnation. Projekten bedrivs i nära samarbete med våra hyresgäster.

Pågående projekt

För närvarande pågår ett större projekt avseende nybyggnation med en total yta om 38,5 tkvm.

Två större projekt har färdigställts under perioden då inflyttning i ett nybyggnationsprojekt om 61,5 tkvm i Hallsberg skedde 20 januari 2025 samt ett tillbyggnationsprojekt om 3 tkvm i Helsingborg färdigställts under andra kvartalet.

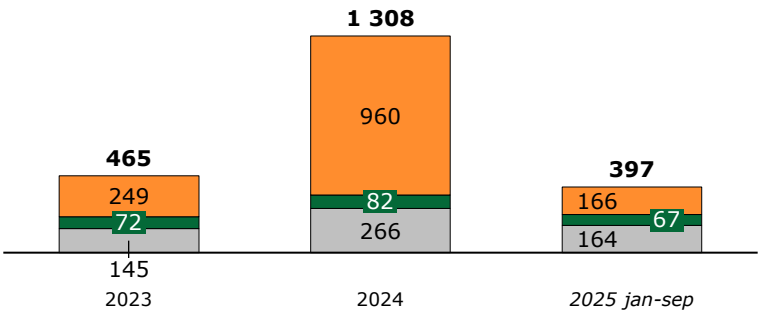
Under tredje kvartalet har ett 10-årigt hyresavtal tecknats avseende nybyggnation om 27 tkvm i Malmö. Projektet inkluderas i redovisningen när projektet påbörjas vilket är villkorat av myndighetsbeslut som beräknas vara på plats runt årsskiftet 2025/2026.

I tabellen till höger redovisas pågående projekt över 25 mkr.

Övriga projekt

Utöver projektet i tabellen pågår kontinuerligt ett stort antal mindre projekt som är hyresdrivande, kostnadssänkande eller energibesparande. För närvarande pågår cirka 175 mindre projekt.

Under perioden har 67 mkr investerats i energibesparande projekt och 164 mkr i övriga projekt, som framförallt avser mindre om- och tillbyggnationer på befintliga fastigheter.



SLP bygger ny klimatneutral logistikfastighet om 27 000 kvm i Malmö

SLP har tecknat ett 10-årigt fullt indexerat hyresavtal med Salix Business Partner avseende en nybyggnation i Malmö Industrial Park. Byggnaden får en uthyrningsbar yta om cirka 27 000 kvm och kommer att uppföras med trästomme, förses med solceller och miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver och NollCO2. Projektet är villkorat av myndighetsbeslut som beräknas vara på plats runt årsskiftet 2025/2026 och byggnaden beräknas stå klar för inflyttning runt årsskiftet 2026/2027.

”Det här projektet är ett tydligt exempel på hur vi utvecklar långsiktigt hållbara fastigheter i nära samarbete med våra hyresgäster. Vi är glada att stärka relationen och växa med en befintlig hyresgäst samtidigt som vi ökar vår nettouthyrning”, säger Filip Persson, vd på SLP.



Större pågående projekt > 25 Mkr

Fastighet	Kommun	Typ av investering	Planerat färdigställande	Uthyrbar yta tkvm	Hyresvärde mkr	Driftsnetto mkr	Uthyrningsgrad, %	Investering, mkr		Bokfört värde mkr
								Bedömd	Upparbetad	
Tröinge 6:124	Falkenberg	Nybyggnation	Q2 2026	38,5	28,5	27,0	100	430	240	286
Totalt				38,5	28,5	27,0	100	430	240	286

Information om projekt i rapporten är baserad på bedömningar om storlek och omfattning, samt när i tiden projekt bedöms färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos och innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde och driftsnetto. Informationen om pågående byggnation samt planerade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående byggnationer färdigställs eller tillkommer, samt att förutsättningar förändras.

- Större projekt > 25 mkr
- Energibesparande
- Övriga investeringar

Transaktioner

Förvärv av förädlingsbara fastigheter är en central del av SLP:s tillväxtstrategi. Under perioden har fem transaktioner genomförts.

Förvärv

Under perioden har elva förvärvade fastigheter tillträtts vilket ökat den uthyrningsbara ytan med 247 tkvm och hyresvärdet med 173 mkr.

Under januari genomförde och tillträdde SLP sitt hittills största förvärv bestående av fem strategiskt belägna logistikfastigheter, varav fyra i Norrköping och en i Örebro. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om 153 tkvm och det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 1 383 mkr.

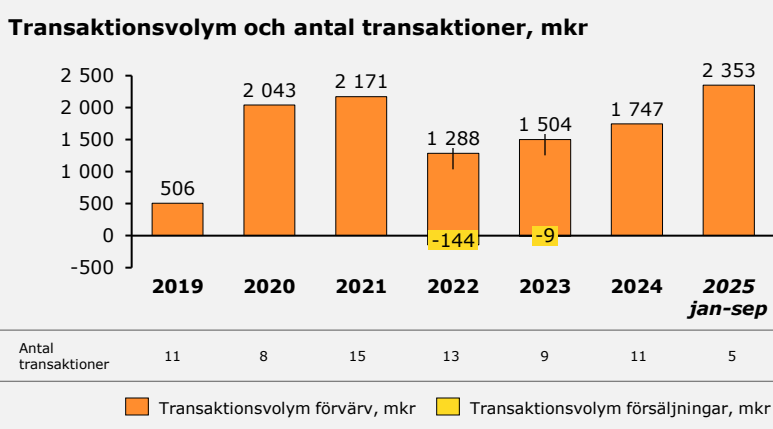
Under mars förvärvade och tillträdde SLP två logistikfastigheter i Haninge med ett överenskommet fastighetsvärde om 465 mkr. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om cirka 24 tkvm där stora delar utgörs av kylda ytor och har ett totalt årligt hyresvärde om cirka 30 mkr.

Under maj förvärvade och tillträdde SLP ett nyproduktionsprojekt i Falkenberg om 38,5 tkvm med ett totalt årligt hyresvärde om 28 mkr och planerad inflyttning under andra kvartalet 2026. Under maj tillträdde även en logistikfastighet i Trelleborg med en uthyrningsbar yta om cirka 11 tkvm och ett överenskommet fastighetsvärde om 90 mkr, ett förvärv som kommunicerades i januari 2025.

Under juni skedde tillträde av två nybyggda logistikfastigheter i Jönköping med en total uthyrningsbar yta om cirka 19 tkvm och ett överenskommet fastighetsvärde om 266 mkr, ett förvärv som kommunicerades i mars 2025.

Förvärv under perioden som ej tillträtts

Under april förvärvades en logistikfastighet i Göteborg med planerat tillträde under fjärde kvartalet 2025, vilket är villkorat av hyresgästens myndighetsbeslut. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 625 mkr och det årliga hyresvärdet till 39,6 mkr. Fastigheten har en total uthyrningsbar yta om cirka 28 tkvm.



Fastigheten NIO-E 3 i Trelleborg.

Transaktioner					
Fastighet	Transaktion	Ort	Tillträdesdatum	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm
Sylten 4:5 & 4:10	Förvärv	Norrköping	2025-01-31	9,4	21,5
Händelö 2:34	Förvärv	Norrköping	2025-01-31	16,3	29,5
Zinken 3	Förvärv	Norrköping	2025-01-31	13,0	23,0
Kardinalmärket 1	Förvärv	Norrköping	2025-01-31	27,9	48,0
Ånsta 20:272	Förvärv	Örebro	2025-01-31	24,1	31,1
Jordbromalm 6:90	Förvärv	Haninge	2025-03-28	5,3	5,5
Jordbromalm 4:4	Förvärv	Haninge	2025-03-28	25,2	19,0
Tröinge 6:124	Förvärv	Falkenberg	2025-05-07	28,5	38,5
NIO-E 3	Förvärv	Trelleborg	2025-05-09	6,4	11,5
Stödorp 2:30	Förvärv	Vaggeryd	2025-06-30	6,1	7,9
Stigamo 1:42	Förvärv	Jönköping	2025-06-30	11,2	11,4
Totalt				173,4	246,8

5 st
Transaktioner

247 tkvm
Förvärvad uthyrningsbar yta

173 mkr
Hyresvärde förvärvade fastigheter

Hyresgäster

SLP:s kontraktspportfölj är långsiktig och fastigheterna förädlas och förvaltas i nära samarbete med hyresgästen. Hyresgästerna är verksamma inom många olika branscher vilket bedöms minska risken för vakans och hyresförluster.

Hyresavtalsstruktur

Bolaget eftersträvar en lång och jämn hyrestid för att minimera risk. Vid periodens utgång var den återstående hyrestiden 6,7 år (5,9). Kontrakt som representerar 53% av kontrakterad årshyra förfaller efter år 2030. Den kontrakterade årshyran fördelades vid periodens utgång på 380 kontrakt (339). Hyresgästerna är verksamma inom många olika branscher, varav de största branscherna är transport och logistik respektive handel med livsmedel.

Hyresvärde

Hyresvärdet för SLP:s hyresavtal, det vill säga kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd vakanshyra, uppgick till 1 068 mkr (762) vid periodens utgång. Det motsvarar ett hyresvärde om 787 kr/kvm (771). Kontrakterad årshyra om 1 031 mkr belastas med hyresrabatter motsvarande 13 mkr på årsbasis. I de fall hyresrabatter lämnas avser det normalt en inledande del av hyresperioden och trappas successivt ned. Vissa av våra hyresgäster upplever ett tufft marknadsklimat och vi för en nära dialog och samarbete för att skapa långsiktigt värde för båda parter. 100% av den kontrakterade årshyran är indexerad genom att hyresavtalen är kopplade till KPI alternativt fast uppräknings, se tabell Avtalsstruktur – indexering.

Uthyrningsgrad

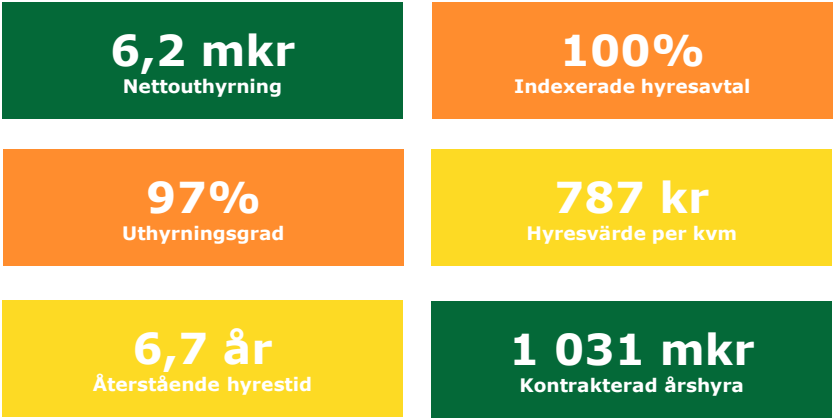
Vid periodens utgång uppgick uthyrningsgraden till 96,5% (95,9).

10 största hyresgästerna

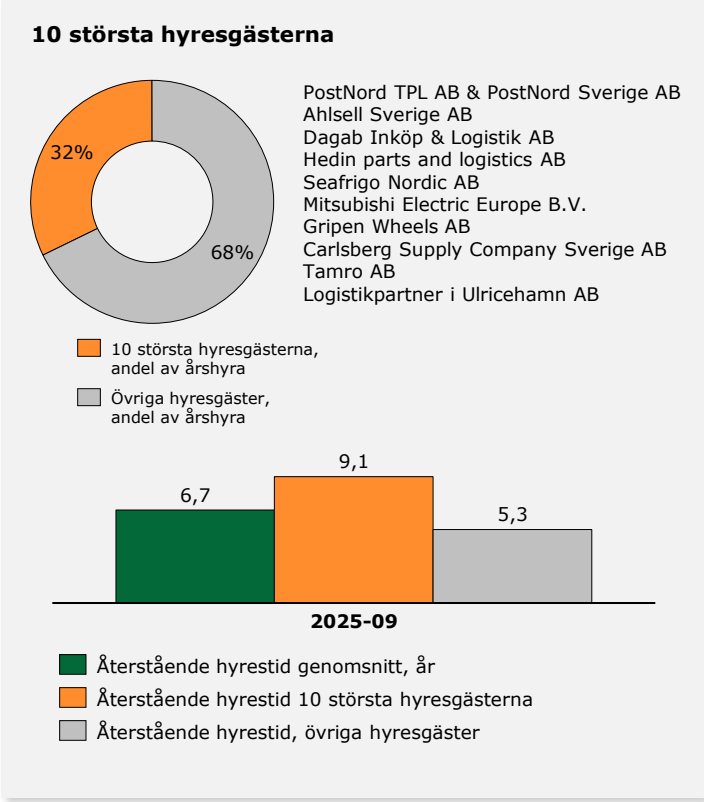
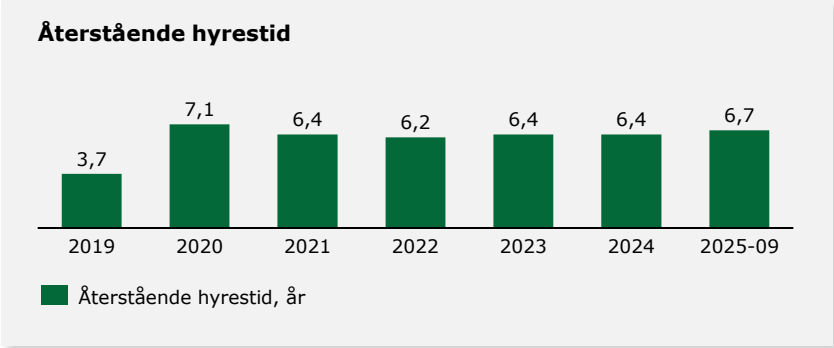
De 10 största hyresgästerna vid utgången av perioden motsvarade 32% av den kontrakterade årshyran och hade en genomsnittlig återstående hyrestid om 9,1 år.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 6,2 mkr (23,5) för perioden, varav 0,9 mkr (1,9) i det tredje kvartalet.



Förfallostruktur				
Löptid	Antal hyresavtal	Yta, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2025	46	16	12	1
2026	64	105	84	8
2027	60	120	98	10
2028	52	120	82	8
2029	47	138	113	11
2030	26	97	92	9
>2030	85	700	548	53
Summa	380	1 296	1 031	100



Avtalsstruktur - indexering	
Typ av index/uppräknings	Andel av årshyra, %
KPI-indexerade avtal	88
KPI-indexerade avtal med min. (2-3%) uppräknings	6
KPI-indexerade avtal med min. (2,0-2,5%) & max (4-7%) uppräknings	3
Fast uppräknings (1,9-4,0%)	2
Inget index/uppräknings	0

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga exkl. större pågående projekt							
Mkr	2025-10-01	2025-01-01	2024-01-01	2023-01-01	2022-01-01	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter	1 031	820	652	509	359	214	60
Fastighetskostnader	-118	-111	-97	-89	-66	-44	-15
Fastighetsadministration	-7	-5	-5	-5	-4	-1	-1
Driftsnetto	905	704	549	415	289	169	44
Centrala administrationskostnader	-24	-24	-23	-22	-19	-16	-13
Finansiella intäkter	3	4	25	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-279	-202	-186	-129	-57	-30	-4
Tomträttsavgäld	-3	-3	-2	-2	-3	-2	0
Förvaltningsresultat	603	479	363	262	211	122	26
Periodens skatt	-124	-99	-75	-54	-43	-25	-5
Periodens resultat	479	380	288	208	167	97	21
Nyckeltal							
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	2,30	1,83	1,60	1,43	1,43	0,89	0,27

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 oktober 2025 baserat på tillträdda fastigheter per balansdagen exklusive större pågående projekt. Eftersom denna uppställning inte är att likställa med en prognos, utan avser återspegla ett normalår, kan faktiska utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som oförutsedda händelser.

Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring. I den presenterade intjäningsförmågan beaktas inte heller värdeförändring, förändring i fastighetsbestånd eller derivat.

Driftsnettot baseras på kontrakterad årshyra per 1 oktober 2025 och fastighetskostnader baserade på ett normalår för aktuellt bestånd exklusive större pågående projekt.

Hysesintäkten belastas med hyresrabatter motsvarande 13 mkr på årsbasis. I de fall hyresrabatter lämnas avser det normalt en inledande del av hyresperioden och trappas successivt ned.

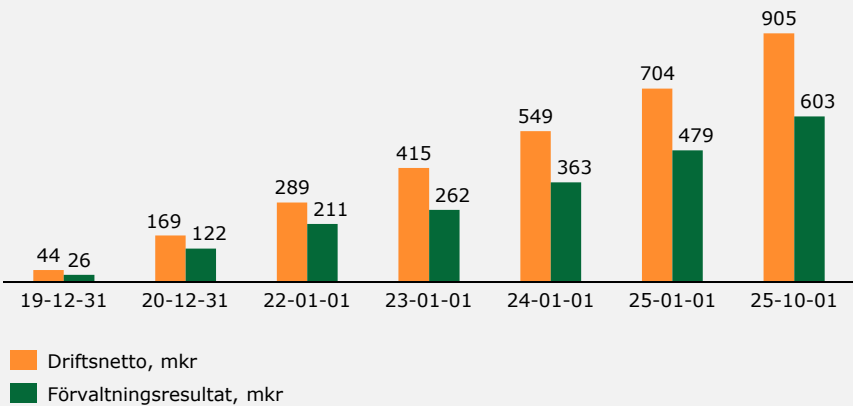
Finansiella intäkter baseras på likvida medel på balansdagen till aktuell inlåningsränta.

Finansiella kostnader baseras på bolagets räntenivå vid periodens utgång inklusive räntederivat för räntebärande skulder på balansdagen justerat för belåning hänförlig till större pågående projekt. Från tid till annan förekommer temporärt dyrare finansiering i samband med förvärv och nybyggnation vilken normaliserats för vid beräkningen av finansnettot.

Skatten är schablonmässigt beräknad utifrån vid varje tidpunkt gällande skattesats.



Aktuell intjäningsförmåga, mkr



Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till och med september 2025.
Jämförelseposter avser motsvarande period föregående år.

Rapport över totalresultat					
Mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Hysesintäkter	255	181	744	516	710
Fastighetskostnader	-25	-21	-82	-67	-93
Fastighetsadministration	-1	-1	-6	-4	-6
Driftsnetto	229	158	656	445	610
Centrala administrationskostnader	-7	-6	-21	-18	-25
Finansiella intäkter	1	3	2	10	15
Finansiella kostnader	-71	-50	-204	-148	-199
Tomträttsavgäld	-1	-1	-3	-2	-3
Förvaltningsresultat	151	104	430	286	398
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	15	72	264	289	361
Derivat	29	-85	-37	-66	-1
Resultat före skatt	195	91	657	509	759
Skatt	-43	-21	-152	-112	-172
Periodens resultat	151	70	505	397	587
Periodens totalresultat	151	70	505	397	587
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare	151	70	505	397	587
Nyckeltal					
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,58	0,30	1,94	1,73	2,48
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,58	0,30	1,94	1,73	2,48
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	260,4	235,4	260,0	229,5	237,0

Hyresintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 744 mkr (516). Ökningen jämfört med föregående år är till största del relaterad till ett större fastighetsbestånd till följd av en hög förvärvstakt, inflyttning i nybyggnationsprojekt, uthyrningar samt KPI-justering.

Uthyrningsgraden uppgick till 96,5% (95,9).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick till -82 mkr (-67). Ökningen av fastighetskostnader jämfört med föregående år är relaterad till ett större fastighetsbestånd till följd av en hög förvärvstakt. Detta kompenseras delvis av lägre kostnader i befintligt bestånd kopplat till genomförda energiprojekt samt av lägre kostnader för snöröjning.

I fastighetskostnader ingår drifts-, media-, och underhållskostnader samt fastighetsskatt och försäkring.

Merparten av kostnaderna för media och fastighetsskatt faktureras vidare till hyresgästerna.

Fastighetsadministration

Fastighetsadministration uppgick till -6 mkr (-4) och avser kostnader för personal inom förvaltning och uthyrning.

Driftsnetto

Periodens driftsnetto uppgick till 656 mkr (445). För jämförbart bestånd ökade driftsnettot med 4% mot föregående år. Ökningen är relaterad till uthyrningar, KPI-justering av hyror om 1,6% samt löpande förädlingsprojekt i fastigheterna, däribland investeringar i energibesparande åtgärder.

Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för central administration uppgick till -21 mkr (-18). I central administration ingår personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknadskostnader samt advokatkostnader i samband med förvärv.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -202 mkr (-138). De högre finansiella kostnaderna jämfört med föregående år är framför allt kopplade till ny belåning avseende det större fastighetsbeståndet. Detta kompenseras delvis genom en lägre genomsnittlig ränta jämfört med motsvarande period föregående år.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 gånger (3,1) att jämföra med den finansiella riskbegränsningen om lägst 2,5 gånger.

Tomträttsavgälden för perioden uppgick till -3 mkr (-2).

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 430 mkr (286).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec.

Värdeförändringen för fastigheterna uppgick till 264 mkr (289) som i sin helhet består av orealiserade värdeförändringar.

De orealiserade värdeförändringarna har under perioden påverkats positivt av nya uthyrningar och nybyggnadsprojekt, avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv samt energiprojekt. I värderingen uppgår inflationsantagandet till 1,0% för hyresintäkter år 2026, vilket är detsamma som vid ingången av 2025. Vid ingången av kvartalet var dock inflationsantagandet 1,5%, vilket medför en negativ effekt om cirka 25 mkr på de orealiserade värdeförändringarna under kvartalet. Det långsiktiga antagandet från och med 2027 uppgår till 2,0%. Av bolagets hyror är 100% indexerade.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 5,9% (5,9), vilket är oförändrat sedan juni 2023.

Värdeförändring derivat

Derivatens orealiserade värdeförändring uppgick till -37 mkr (-66). Den negativa värdeförändringen är kopplad till lägre marknadsräntor för räntederivat.

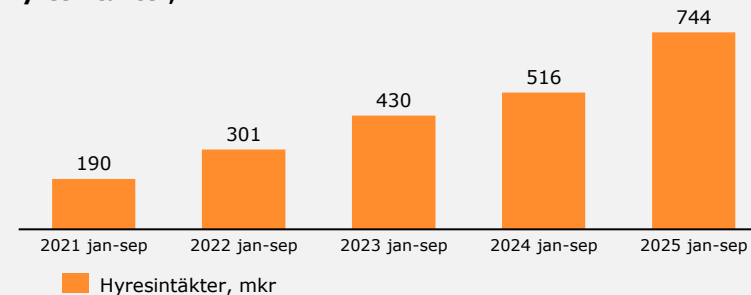
Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -152 mkr (-112) och är i huvudsak hänförlig till uppskjuten skatt på orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter, skattemässiga avskrivningar, obeskattade reserver och kvarvarande skattemässiga underskott samt aktuell skatt.

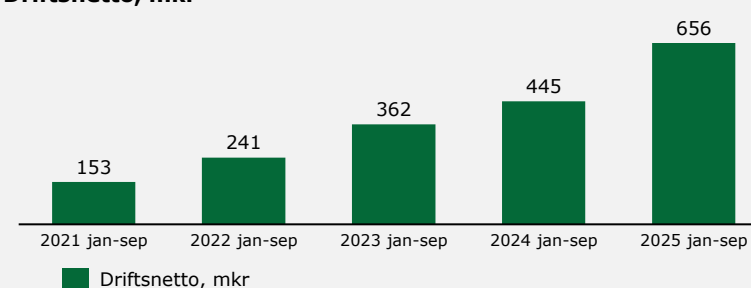
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 505 mkr (397) motsvarande ett resultat per aktie efter utspädning om 1,94 kronor (1,73).

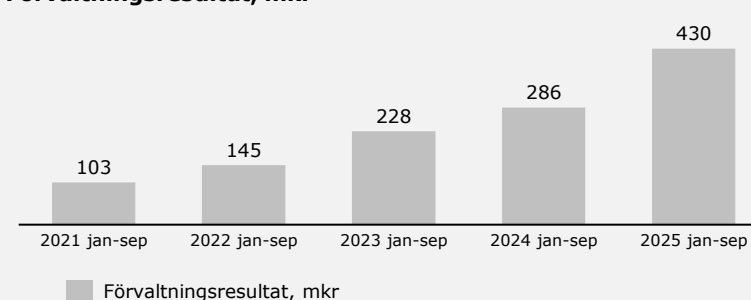
Hyresintäkter, mkr



Driftsnetto, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Finansiell ställning

Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelseposter avser utgående balanser vid motsvarande period föregående år.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag			
Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 436	12 446	13 489
Leasingavtal, nyttjanderätt	133	114	113
Derivat	0	0	10
Övriga anläggningstillgångar	7	7	6
Summa anläggningstillgångar	16 576	12 566	13 619
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	82	41	83
Likvida medel	191	1 016	153
Summa omsättningstillgångar	273	1 058	236
SUMMA TILLGÅNGAR	16 849	13 624	13 855
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 437	6 695	6 885
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	851	656	728
Långfristig leasing-skuld nyttjanderätt	132	114	113
Långfristiga räntebärande skulder	6 822	4 998	4 545
Derivat	27	55	0
Summa långfristiga skulder	7 833	5 824	5 386
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 323	883	1 322
Övriga kortfristiga skulder	256	222	261
Summa kortfristiga skulder	1 579	1 105	1 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 849	13 624	13 855

Förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	2	3 064	2 104	5 170
Årets resultat	0	0	587	587
Summa totalresultat	0	0	587	587
Kapitalanskaffning	0	1 142	0	1 142
Transaktionskostnader netto efter skatt	0	-14	0	-14
Summa kapitalanskaffning	0	1 128	0	1 128
Utgående eget kapital 2024-12-31	2	4 193	2 691	6 885

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	2	4 193	2 691	6 885
Årets resultat	0	0	505	505
Summa totalresultat	0	0	505	505
Kapitalanskaffning	0	47	0	47
Transaktionskostnader netto efter skatt	0	0	0	0
Summa kapitalanskaffning	0	47	0	47
Utgående eget kapital 2025-09-30	2	4 239	3 196	7 437

Kommentarer till finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 122 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 396 tkvm, inklusive större pågående projekt.

Det redovisade värdet för samtliga fastigheter uppgick vid periodens utgång till 16 436 mkr (12 446), vilket inkluderar 286 mkr (1 263) som avser större pågående projekt samt 211 mkr (188) som avser byggrätter. För 100% av byggrätterna finns detaljplan och dessa bedöms kunna bebyggas med cirka 280 tkvm uthyrningsbar yta. Bedömd investering för detta uppgår till cirka 3 100 mkr.

Värderingsmetod och genomförande

Fastigheterna redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13 nivå 3. Bolaget har som policy att hela fastighetsbeståndet värderas externt kvartalsvis. Som huvudmetod används kassaflödeskalkyler i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden anpassas efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 25 år. Av bolagets hyror är 100% indexerade och inflationsantagandet uppgår till 1,0% för hyresintäkter år 2026 och 2,0% från och med 2027.

Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 5,9% vilket är samma som vid ingången av året.

Pågående projekt värderas enligt samma princip som förvaltningsfastigheter men med avdrag för återstående investering. Orealiserad värdeförändring läggs till beroende på vilken fas projektet befinner sig i och bedömd återstående risk.

Transaktioner

Under perioden har SLP genomfört och tillträtt fem förvärv. Elva fastigheter har tillträtts med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 247 tkvm. Läs mer om genomförda transaktioner under avsnitt *Transaktioner*.

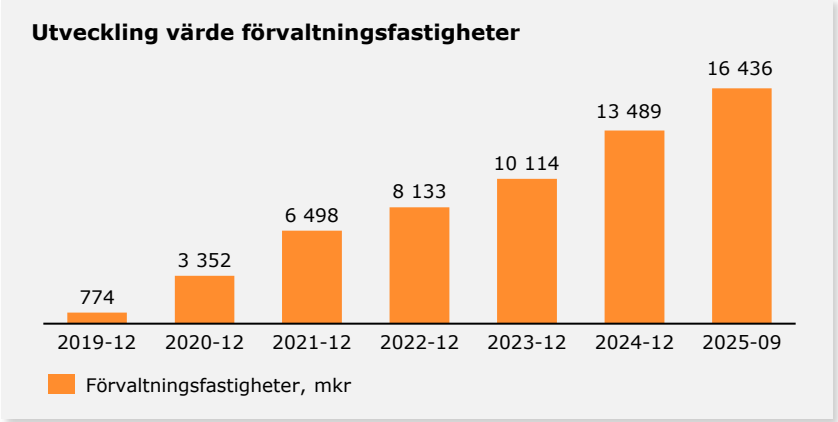
Nybyggnation samt till- och ombyggnation

Under perioden har totalt 397 mkr (1 081) investerats i befintligt fastighetsbestånd, i såväl ny-, om- och tillbyggnation, energiinvesteringar som övriga investeringar. Övriga investeringar avser framförallt mindre om- och tillbyggnationer.

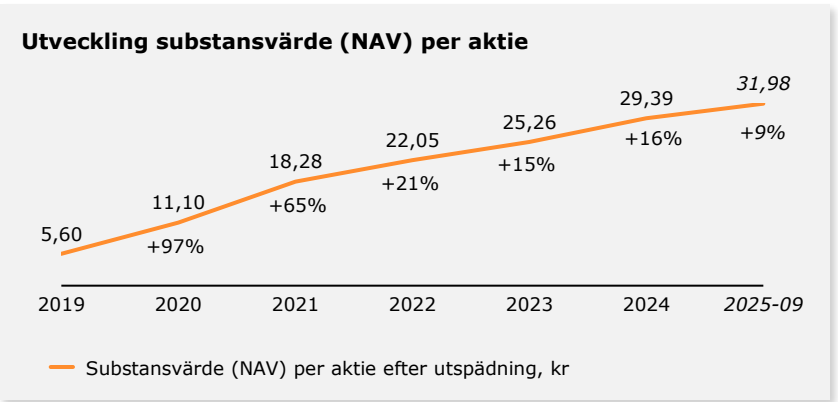
Leasingavtal nyttjanderätt

Delar av fastighetsbeståndet innefattar nyttjanderätsavtal som genererar nyttjanderättstillgång samt leasingskuld. Under perioden har tomträtter tillträtts i och med förvärvet av Sylten 4:5 & 4:10 i Norrköping.

Känslighetsanalys	Förändring	Påverkan, mkr
Marknadshyra	+/- 5%	+/- 585
Direktavkastning	+ 0,5 pe	- 637
Direktavkastning	- 0,5 pe	+ 757



Förändring av förvaltningsfastigheter	Mkr
Ingående värde 2025-01-01	13 489
+ Fastighetsförvärv	2 285
+ Investeringar	397
- Försäljningar	-
+/- Värdeförändringar	264
Utgående värde 2025-09-30	16 436



Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick till 7 437 mkr (6 695) motsvarande en soliditet om 44,1% (49,1) jämfört med riskbegränsningen om lägst 40%. Det egna kapitalet har påverkats positivt av periodens resultat om 505 mkr. I samband med ett förvärv under perioden har betalning skett med egna medel samt en delbetalning i form av aktier. Nyemission har därmed gjorts av 1,1 miljon B-aktier, till en kurs om 35,25 kr per aktie motsvarande ett värde om 40 mkr. De förvärvade fastigheterna har värderats till verkligt värde med en positiv värdeförändring, innebärande att eget kapital ökat med 7 mkr.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 8 145 mkr (5 881) vilket motsvarar en belåningsgrad om 48,4% (39,1), att jämföra med den långsiktiga riskbegränsningen om högst 55%. Nettoskulden/EBITDA uppgick till 8,9 gånger (8,0). Samtliga skulder avser säkerställd bankfinansiering hos nordiska banker.

Förändring av de räntebärande skulderna är kopplade till finansiering av förvärv. Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan inklusive räntederivat till 3,5% (3,8) och den genomsnittliga kreditmarginalen uppgick till 1,34% (1,47).

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 2,0 år (2,7) och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 1,9 år (2,0). Den genomsnittliga kapitalbindningen eftersträvas att vara runt två år i syfte att optimera kapitalkostnad och tillvarata refinansieringsmöjligheter.

Under perioden har en betydande del av låneportföljen refinansierats i förtid med förbättrade lånevillkor. Refinansieringen omfattar lån om totalt cirka 2 800 mkr med förfall under 2025 och 2026 som nu har förlängts med ytterligare upp till tre år. Refinansieringen har bidragit till att den genomsnittliga kreditmarginalen sänkts och den genomsnittliga kapitalbindningen ökat.

I räntederivatportföljen finns swaptionsavtal om totalt 725 mkr med start under åren 2026-2028 som löper i snitt 4,2 år med en genomsnittlig kontraktsränta om 2,7%, vilka inte har beaktats i räntebindningstiden. Andel lån som är räntesäkrade via derivat uppgick till 68%.

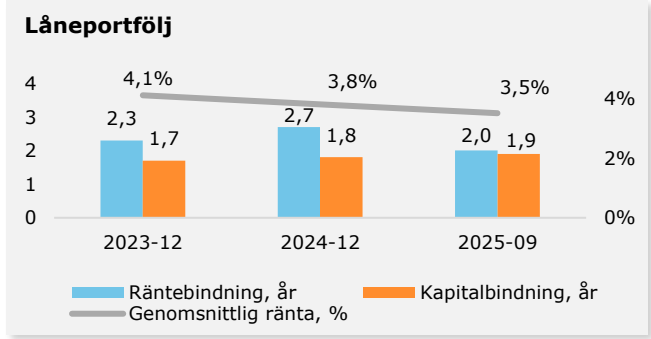
Omförhandling har skett av befintlig låneportfölj till så kallade hållbara säkerställda banklån vilket lett till att andelen hållbara lån uppgår till 87% (75) vid periodens utgång och 97% (75) inklusive hållbarhetslänkade lån. Finansieringsavtalen är baserade på att delar av SLP:s fastighetsportfölj är miljöcertifierad enligt vissa standarder eller har låg energianvändning. De hållbara banklånen innebär en rabatt på marginalen med mellan 5–10 punkter per år jämfört med befintliga lån.

Likvida medel

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 191 mkr (1 016). Utöver dessa likvida medel finns tillgängliga medel i form av ej utnyttjade förvärvskrediter om 100 mkr samt ej utnyttjad checkkredit om 200 mkr och beviljade ej utnyttjade säkerställda fastighetskrediter om 975 mkr.

Känslighetsanalys	Förändring, stibor 3m	Årspåverkan, mkr
Finansiella kostnader	+ 0,5 pe	- 13
Finansiella kostnader	- 0,5 pe	+ 13

Kreditförfallostruktur			
Kreditavtal	Beviljat mkr	Varav utnyttjat belopp	Andel av utnyttjat, %
0-1 år	1 588	1 288	16
1-2 år	3 613	3 613	44
2-3 år	4 219	3 244	40
3-4 år	0	0	0
4-5 år	0	0	0
>5 år	0	0	0
Summa	9 421	8 145	100



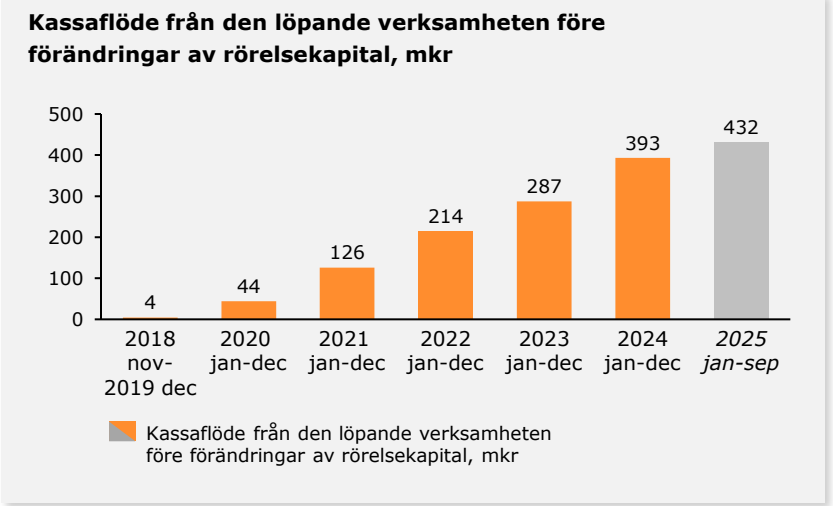
Räntesäkringar via ränteswap			
Förfalloår	Mkr	Fast ränta, %	Kontraktsränta, %*
0-1 år	890	1,8	-0,1
1-2 år	1 165	1,8	-0,1
2-3 år	715	1,9	0,0
3-4 år	1 450	2,6	0,7
4-5 år	1 225	2,5	0,6
>5 år	100	2,7	0,8
Summa	5 545		

*Kontraktsränta avser skillnaden mellan fast ränta och 3 M stibor per 2025-09-30.

Ränteförfallostruktur	
Förfallotidpunkt	Mkr
0-1 år	3 490
1-2 år	1 165
2-3 år	715
3-4 år	1 450
4-5 år	1 225
>5 år	100
Summa	8 145

Kassaflöde

Rapport över kassaflöde			
Mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster	635	426	584
Justering för avskrivningar	1	1	2
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	0	0
Erhållen ränta	2	2	15
Erlagd ränta	-194	-154	-199
Betald skatt	-13	-10	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	432	264	393
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	41	39	-11
Förändring av kortfristiga skulder	-98	-37	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	375	266	386
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	-397	-1 081	-1 308
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-2	-1	-1
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 215	-911	-1 653
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 614	-1 993	-2 963
Finansieringsverksamheten			
Nyemission netto	0	1 082	1 082
Upptagna lån	2 391	1 067	1 088
Amortering av lån	-114	-83	-118
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 278	2 066	2 053
Periodens kassaflöde	38	339	-524
Likvida medel vid periodens början	153	677	677
Likvida medel vid periodens slut	191	1 016	153



Fastigheten Stigamo 1:42 i Jönköping.

Nyckeltal

Nyckeltal	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
Hysesintäkter, mkr	255	181	744	516	710	585	411	268
Driftsnetto, mkr	229	158	656	445	610	487	327	212
Uthyrningsgrad, %	96,5	95,9	96,5	95,9	96,5	94,6	95,0	92,1
Återstående hyrestid, år	6,7	5,9	6,7	5,9	6,4	6,4	6,2	6,4
Nettouthyrning, mkr	0,9	1,9	6,2	23,5	26,1	76,3	11,7	25,8
Hysesvärde, mkr	1 068	762	1 068	762	850	689	535	390
Hysesvärde, kr/kvm	787	771	787	771	784	780	737	648
Fastighetsvärde, mkr	16 436	12 446	16 436	12 446	13 489	10 114	8 133	6 498
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 775	11 501	11 775	11 501	11 744	10 488	10 988	10 353
Antal fastigheter, st	122	107	122	107	110	98	86	70
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 396	1 082	1 396	1 082	1 149	964	740	628
Genomsnittlig uthyrbar yta per fastighet, tkvm	11,4	10,1	11,4	10,1	10,4	9,8	8,6	9,0
Direktavkastningskrav värdering, %	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,6	5,2
Finansiella nyckeltal	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
Förvaltningsresultat, mkr	151	104	430	286	398	303	197	131
<i>Exklusive noteringskostnader, mkr</i>	-	-	-	-	-	-	222	139
Periodens resultat, mkr	151	70	505	397	587	308	419	752
Soliditet, %	44,1	49,1	44,1	49,1	49,7	47,2	43,7	37,0
Belåningsgrad, %	48,4	39,1	48,4	39,1	42,4	41,7	49,6	55,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,2	3,1	3,1	3,2	2,9	3,6	3,8
<i>Exklusive noteringskostnader, ggr</i>	-	-	-	-	-	-	3,9	4,0
Nettoskuld/EBITDA, ggr ¹	8,9	8,0	8,9	8,0	8,4	8,0	10,3	13,2
Genomsnittlig ränta, %	3,5	3,8	3,5	3,8	3,8	4,1	3,2	1,7
Räntebindning, år	2,0	2,7	2,0	2,7	2,7	2,3	1,8	1,8
Kapitalbindning, år	1,9	2,0	1,9	2,0	1,8	1,7	1,9	2,5
Avkastning på eget kapital, %	2,0	1,1	7,0	6,7	9,7	6,9	13,5	39,1
Eget kapital, mkr	7 437	6 695	7 437	6 695	6 885	5 170	3 702	2 479
Eget kapital efter utspädning, mkr	7 504	6 763	7 504	6 763	6 952	5 170	3 714	2 491

För definitioner av nyckeltal samt alternativa nyckeltal se avsnitt Definitioner.

¹ Påverkas av ny definition av nyckeltal fr o m 2025-06. Historiska siffror är ej justerade utifrån ny definition.

Nyckeltal	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Aktierelaterade nyckeltal	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
Resultat före utspädning, kr	0,58	0,30	1,94	1,73	2,48	1,56	2,41	5,37
Resultat efter utspädning, kr	0,58	0,30	1,94	1,73	2,48	1,55	2,39	5,30
Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr	31,98	28,64	31,98	28,64	29,39	25,26	22,05	18,28
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	2	6	9	13	16	15	21	65
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	0,58	0,44	1,66	1,25	1,68	1,52	1,13	0,93
<i>Exklusive noteringskostnader, kr</i>	-	-	-	-	-	-	1,27	0,98
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	31	10	33	7	10	35	22	126
<i>Exklusive noteringskostnader, %</i>	-	-	-	-	-	20	29	140
Kassaflöde efter utspädning, kr	-	-	1,66	1,15	1,66	1,45	1,22	0,89
Antal utestående aktier före utspädning, miljoner st	260,2	259,1	260,2	259,1	259,1	226,6	181,5	145,0
Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	262,1	261,0	262,1	261,0	261,0	226,6	183,5	147,0
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner st	260,2	235,4	259,8	229,5	237,0	198,0	173,7	140,0
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	260,4	235,4	260,0	229,5	237,0	198,4	175,2	142,0
Börskurs vid periodens utgång, kr	41,1	36,5	41,1	36,5	39,0	32,6	24,4	-
Antal aktier med hänsyn till omvandlade konvertibler	-	-	-	-	-	-	-	154,9



Kvartalsöversikt

Kvartalsöversikt	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2
	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån
Fastighetsvärde, mkr	16 436	16 312	15 544	13 489	12 446	11 885	10 578	10 114	9 534	9 215
Hysesintäkter, mkr	255	253	236	194	181	169	166	155	150	146
Driftsnetto, mkr	229	224	203	166	158	149	137	125	130	124
Förvaltningsresultat, mkr	151	145	134	112	104	94	89	75	83	76
Periodens resultat, mkr	151	135	219	189	70	169	159	27	158	82
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,58	0,52	0,85	0,73	0,30	0,74	0,70	0,13	0,77	0,42
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	31,98	31,38	30,44	29,39	28,64	26,97	25,95	25,26	24,20	23,11
Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, %	2	3	4	3	6	4	3	4	5	3
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,58	0,56	0,52	0,43	0,44	0,41	0,39	0,36	0,40	0,39
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, %	31	35	32	21	10	6	4	25	24	18
Belåningsgrad, %	48,4	49,3	48,2	42,4	39,1	46,8	42,7	41,7	46,5	47,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,1	3,2	3,4	3,2	2,9	3,1	2,7	3,0	2,9
Återstående hyrestid, år	6,7	6,8	6,7	6,4	5,9	6,0	6,3	6,4	6,2	6,2



Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag					
Mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Nettoomsättning	5	5	19	18	25
Kostnad utförda tjänster	-10	-9	-31	-29	-56
Rörelseresultat	-5	-4	-12	-10	-31
Finansnetto	31	41	99	120	163
Resultat efter finansiella poster	26	37	87	109	132
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	35
Resultat före skatt	26	37	87	109	167
Skatt	0	-4	-1	-4	-4
Periodens resultat	26	34	86	106	164
Totalresultat	26	34	86	106	164



Fastigheten Ättehögen Östra 6 i Helsingborg.

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets balansräkning i sammandrag			
Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7	7	6
Finansiella anläggningstillgångar	11 188	9 902	11 010
Summa anläggningstillgångar	11 195	9 908	11 016
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	4	13	4
Likvida medel	187	904	136
Summa omsättningstillgångar	191	917	140
SUMMA TILLGÅNGAR	11 387	10 825	11 156
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	2	2	2
Fritt eget kapital	4 279	4 094	4 153
Summa eget kapital	4 281	4 096	4 155
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	0	0	0
Skulder			
Långfristiga skulder	7 097	6 718	6 990
Kortfristiga skulder	9	10	11
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 387	10 825	11 156

Aktien och ägare

Aktien

SLP har två aktieslag, A-aktier och B-aktier. A-aktiens röststyrka uppgår till fem gånger B-aktiens.

SLP:s B-aktie (kortnamn SLP B) är sedan den 23 mars 2022 noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. SLP hade vid periodens utgång totalt 260 204 506 utestående aktier.

I samband med ett förvärv under perioden har betalning skett med egna medel samt en delbetalning i form av aktier. Nyemission har gjorts av 1,1 miljon B-aktier till en kurs om 35,25 kronor per aktie motsvarande ett värde om 40 mkr.

Sedan den 22 september 2025 inkluderas SLP i FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index ("EPRA-index").

Teckningsoptioner

SLP har ett optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar medarbetare optioner som berättigar teckning av motsvarande 1 912 349 B-aktier. Programmet löper med förfallotid Q2 2026 med strikenivå om 35,2 kr per aktie.



Ägare per 30 september 2025	Antal aktier			Andel	
	A-aktier	B-aktier	Total	Aktiekapital	Röststyrka
Erik Selin via bolag	14 551 535	16 242 780	30 794 315	11,8	21,4
Peter Strand via bolag	12 281 125	14 687 885	26 969 010	10,4	18,3
Mikael Hofmann via bolag	11 882 500	5 379 760	17 262 260	6,6	15,6
Fjärde AP-fonden	0	24 431 270	24 431 270	9,4	5,9
Länsförsäkringar fastighetsfond	0	19 164 743	19 164 743	7,4	4,6
SEB Fonder	0	18 007 917	18 007 917	6,9	4,3
Norges Bank	0	11 047 455	11 047 455	4,2	2,7
ODIN Fonder	0	8 266 776	8 266 776	3,2	2,0
Capital Group ¹	0	7 939 069	7 939 069	3,1	1,9
Nordnet Pensionsförsäkring	0	7 907 657	7 907 657	3,0	1,9
Bergendahl Invest AB	0	5 246 047	5 246 047	2,0	1,3
Case Kapitalförvaltning	0	4 554 583	4 554 583	1,8	1,1
Skandia Fonder	0	4 144 559	4 144 559	1,6	1,0
Danske Bank	0	4 030 000	4 030 000	1,5	1,0
Andra AP-fonden	0	3 652 340	3 652 340	1,4	0,9
Handelsbanken Fonder	0	3 488 943	3 488 943	1,3	0,8
Carnegie Fonder	0	3 448 576	3 448 576	1,3	0,8
Cohen & Steers	0	3 341 444	3 341 444	1,3	0,8
Humle småbolagsfond	0	2 750 000	2 750 000	1,1	0,7
Tosito AB	0	2 528 776	2 528 776	1,0	0,6
Kilenkryssset	0	2 134 699	2 134 699	0,8	0,5
Personal	0	885 667	885 667	0,3	0,2
Övriga	0	48 208 400	48 208 400	18,5	11,6
Summa	38 715 160	221 489 346	260 204 506	100	100

Källa: Euroclear Sweden.
¹Avstämt per 2025-06-30.

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Swedish Logistic Property B
Kortnamn (ticker)	SLP B
ISIN-kod	SE0017565476
Segment	Real Estate
Totalt antal utestående aktier	260 204 506
Totalt antal B-aktier noterade	221 489 346
Antal aktieägare, st	2 428
Andel utländska aktieägare,%*	27
Stängningskurs, kr	41,1
Totalt marknadsvärde, mkr**	10 694



Uppgifter per 30 september 2025.

*Andel utländska aktieägare baserat på andel aktiekapital per 30 september 2025.
**Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 september 2025.

Övrig information

Personal

Vid periodens utgång hade bolaget 17 medarbetare. Bolaget har egen personal inom förvärv, förvaltning, projekt, uthyrning, hållbarhet, finansiering och ekonomi. Fastighetsskötare och tekniker upphandlas av samarbetspartners på de orter där fastigheterna är placerade för bästa möjliga service till alla hyresgäster.

Närståendetransaktioner

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt dotterbolag uppgående till 19 mkr.

Alla transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas såväl positivt som negativt av risker och omvärldsfaktorer. De risker som bedöms föreligga kartläggs, utvärderas och hanteras löpande. För mer information om risk och osäkerhetsfaktorer, se års- och hållbarhetsredovisning 2024.

Det fortsatta kriget i Ukraina, konflikterna i Mellanöstern samt det oroliga geopolitiska läget har en negativ inverkan på världsekonomin. Vi ser inte att våra hyresgästers verksamheter har någon direkt exponering mot dessa marknader men att verksamheterna, beroende på vilken bransch de verkar i, påverkas indirekt till följd av inflation, störningar i leveranskedjor och prishöjningar på råvarumarknaden. Vi ser inte heller någon direkt väsentlig påverkan på SLP:s verksamhet i termer av kostnadsökningar, förseningar i projekt eller högre kreditmarginaler. Däremot påverkas vi av den förändrade 3 månader stibor-räntan, för den del av lånen som inte är räntesäkrade via derivat. Under nuvarande förhållanden bedömer vi sammantaget påverkan som låg.

Årsstämma 2026

Årsstämman 2026 kommer att avhållas i Malmö den 16 april 2026. Aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid årsstämman kan skicka begäran skriftligen med e-post till: info@slproperty.se eller per post till Swedish Logistic Property AB, Krusegränd 42 D, 212 25 Malmö. Begäran ska ha inkommit senast 26 februari 2026 för att tas in i kallelsen och därmed på årsstämmans dagordning.

Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med god redovisningssed gör ledningen och styrelsen bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiska utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värdering av förvaltningsfastigheterna. Se känslighetsanalys under "Kommentarer till finansiell ställning" samt års- och hållbarhetsredovisning 2024.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34 Delårsrapportering. Begreppet IFRS i rapporten innefattar tillämpningen av de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i verkligt värdehierarkin.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Segmentredovisning

Koncernen består endast av ett segment, Förvaltningsfastigheter.

Rapportens granskande

Rapporten har varit föremål för översiktlig granskning.



Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.



Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den 16 oktober 2025

ORDFÖRANDE
Erik Selin

VICE ORDFÖRANDE
Peter Strand

LEDAMOT
Sofia Ljungdahl

LEDAMOT
Unni Sollbe

LEDAMOT
Jacob Karlsson

LEDAMOT
Tommy Åstrand

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
Filip Persson

Denna information är sådan information som Swedish Logistic Property AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 16 oktober 2025, klockan 08:00 CEST.

Revisorns granskningsrapport

Swedish Logistic Property AB (publ), org nr 559179-2873

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Swedish Logistic Property AB (publ) per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum, och som återfinns på sidorna 1-5 och 8-24 i detta dokument. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 16 oktober 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

Definitioner

SLP tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjer för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått utöver historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering enligt IFRS. Utgångspunkten är att de alternativa nyckeltalen används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägare och andra intressenter värdefull information. För en fullständig redogörelse över nyckeltalen med definition, syfte samt avstämningstabeller, se SLP:s hemsida.

Fastighetsrelaterade nyckeltal
Hyresintäkter, mkr Hyresintäkter enligt resultaträkning, mkr
Driftsnetto, mkr Driftsnetto enligt resultaträkning, mkr
Uthyrningsgrad, % Avser ekonomisk uthyrningsgrad. Kontrakterad årshyra för hyresavtal vid periodens utgång i procent av hyresvärde.
Nettouthyrning, mkr Netto av årshyra, exkl. rabatter, tillägg och fastighetsskatt, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden.
Kontrakterad årshyra, mkr Hyra enligt kontrakt inkl. rabatter, tillägg och fastighetsskatt på årsbasis.
Hyresvärde, mkr Kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd vakanshyra.
Hyresvärde, kr/kvm Kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd vakanshyra i förhållande till uthyrningsbar yta exkl. pågående projekt.
Fastighetsvärde, mkr Förvaltningsfastigheter enligt rapport över finansiell ställning, mkr.
Fastighetsvärde, kr/kvm Förvaltningsfastigheter mkr i förhållande till uthyrningsbar yta.
Uthyrningsbar yta, kvm Uthyrningsbar yta vid periodens utgång inklusive större pågående projekt.
Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm Uthyrningsbar yta vid periodens utgång inklusive pågående nybyggnationsprojekt i förhållande till antal fastigheter vid periodens utgång.
Direktavkastningskrav värdering, % Genomsnittligt direktavkastningskrav utifrån extern värdering vid periodens utgång.

Finansiella nyckeltal
Förvaltningsresultat, mkr Förvaltningsresultat enligt resultaträkning, mkr
Exklusive noteringskostnader <i>Förvaltningsresultat enligt resultaträkning exklusive noteringskostnader, mkr</i>
Periodens resultat, mkr Periodens resultat enligt resultaträkning, mkr
Soliditet, % Eget kapital i procent av balansomslutning (summa eget kapital och skulder).
Belåningsgrad, % Räntebärande skulder minus likvida medel i procent av förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.
Räntetäckningsgrad, ggr Förvaltningsresultat plus netto av finansiella intäkter och kostnader i förhållande till netto av finansiella intäkter och kostnader.
Exklusive noteringskostnader Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader plus netto av finansiella intäkter och kostnader i förhållande till netto av finansiella intäkter och kostnader.
Nettoskuld/EBITDA, ggr Räntebärande skulder exklusive upplåning kopplat till större pågående projekt, minskat med likvida medel i förhållande till driftsnettot minskat med kostnader för central administration enligt aktuell intjäningsförmåga.
Genomsnittlig ränta, % Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive räntederivat på balansdagen.
Räntebindning, år Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Kapitalbindning, år Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
Avkastning på eget kapital, % Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital efter utspädning.
Eget kapital, mkr Eget kapital enligt rapport över finansiell ställning, mkr
Eget kapital efter utspädning, mkr Eget kapital enligt rapport över finansiell ställning med hänsyn till utestående teckningsoptioner.

Aktierelaterade nyckeltal
Resultat före utspädning, kr Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier före utspädning.
Resultat efter utspädning, kr Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner.
Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr Eget kapital med hänsyn till utestående teckningsoptioner med återläggning av uppskjuten skatt och derivat enligt rapport över finansiell ställning i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädning.
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, % Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning.
Exklusive noteringskostnader Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning.
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, % Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.
Exklusive noteringskostnader Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.
Kassaflöde efter utspädning, kr Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning.
Antal utestående aktier före utspädning, miljoner st Antal utestående aktier vid periodens utgång utan hänsyn till utestående teckningsoptioner.
Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st Antal utestående aktier vid periodens utgång med hänsyn till utestående teckningsoptioner.
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner st Genomsnittligt antal aktier för perioden utan hänsyn till utestående teckningsoptioner.
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st Genomsnittligt antal aktier för perioden med hänsyn till utestående teckningsoptioner.
Börskurs vid periodens utgång, kr Aktiekursen vid periodens utgång.

Definitioner

Hållbarhet

MWp

Toppeffekt av de solceller som är installerade på SLP:s fastigheter.

Scope 1

Avser direkta utsläpp från egenkontrollerade källor.

Scope 2

Avser indirekta utsläpp från inköpt energi.

Scope 3

Avser övriga indirekta utsläpp som uppstår till följd av SLP:s verksamhet men som SLP inte har direkt kontroll över. Scope 3 innefattar hyresgästers energianvändning, tjänsteresor, medarbetares pendling till arbetet och färdigställd nyproduktion.

eNPS

employee Net Promoter Score, är ett standardiserat verktyg som mäter medarbetarnas ambassadörskap.

Leverantörer som följer uppförandekoden

Väsentliga leverantörer som godtagit SLP:s *uppförandekod för leverantörer*. Väsentliga leverantörer avser leverantörer vars inköpsbelopp överstiger 250 tkr senaste 12 månaderna.

Hållbar finansiering

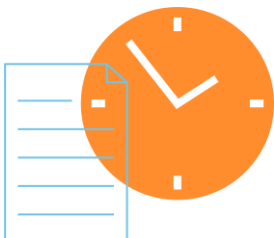
Består av *Hållbara lån* samt *Hållbarhetslänkade lån*.

Hållbara lån innebär finansieringsavtal baserade på att fastighetsportföljen är miljöcertifierad enligt vissa standarder eller har låg energianvändning. Innebär en rabatt på marginalen med mellan 5–10 punkter per år jämfört med befintliga lån. Hållbarhetslänkade lån innebär att marginalen är beroende av utfallet på hållbarhetsrelaterade mål för koncernen. Låneavtalen är till skillnad från hållbara lån, som knyts till en enskild fastighet, därmed kopplat till SLP:s prestation inom hållbarhet.

Kalendarium

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2025	5 februari 2026
Årsredovisning 2025	26 mars 2026
Årsstämma 2026	16 april 2026
Delårsrapport jan-mar 2026	16 april 2026
Delårsrapport jan-jun 2026	9 juli 2026



IR-kontakt

Filip Persson, vd
filip@slproperty.se
0733-27 27 57



Urval pressmeddelanden under kvartalet

SLP inkluderas i EPRA-index	8 september 2025
SLP når sitt kundnöjdhetsmål med ett NKI-resultat på 81	23 september 2025
SLP bygger ny klimatneutral logistikfastighet om 27 000 kvm i Malmö och tecknar 10-årigt hyresavtal	30 september 2025

Swedish Logistic Property AB (publ)
Organisationsnr: 559179-2873
Krusegränd 42 D, 212 25 Malmö
www.slproperty.se

