

Delårsrapport

JANUARI – SEPTEMBER 2026



Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under perioden januari-september

- Hyresintäkterna ökade med 24% och uppgick till 920 mkr (744).
- Driftsnettot ökade med 25% och uppgick till 818 mkr (656).
- Förvaltningsresultatet ökade med 27% och uppgick till 549 mkr (430).
- Resultat per aktie uppgick till 2,54 kr (1,94).
- Substansvärdet (NAV) per aktie ökade under perioden med 8% och uppgick till 36,49 kr.
- Förvaltningsresultatet per aktie ökade under perioden med 18% och uppgick till 1,95 kr (1,66).
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter om 277 mkr (264).
- Hållbar finansiering uppgick vid periodens utgång till 9 553 mkr (7 873), motsvarande 95% (97) av låneportföljen.
- Nettouthyrningen uppgick till 38,1 mkr (6,2) och uthyrningsgraden till 96,2% (96,5).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 26% och uppgick till 544 mkr (432).
- Sex fastigheter, varav en obebyggd, har förvärvats och tillträtts med en uthyrningsbar yta om 161 tkvm och ett fastighetsvärde om 1 482 mkr (2 353).
- SLP har påbörjat byggnation av en logistikfastighet i Jönköping om cirka 22 tkvm.
- SLP har påbörjat, den under 2025 kommunicerade, nybyggnationen av en ny logistikfastighet om cirka 27 tkvm i Malmö.
- SLP har påbörjat en tillbyggnation om cirka 23 tkvm i Ulricehamn.
- SLP har påbörjat en tillbyggnation i Falkenberg om cirka 7 tkvm och har tecknat hyresavtal avseende hela fastigheten om cirka 30 tkvm.

- SLP har tecknat ett 12-årigt hyresavtal avseende en nybyggnation i Helsingborg om cirka 25 tkvm. Projektet är villkorat av myndighetsbeslut och inflyttning sker preliminärt under fjärde kvartalet 2027.
- SLP kommer att genomföra en tillbyggnad och en ombyggnation om cirka 3 tkvm i Linköping.
- SLP har tecknat ett hyresavtal om cirka 19 tkvm i Eskilstuna med hyrestid om 5,5 år. Tillträde skedde 1 augusti 2026.
- Teckningsoptioner av serie 2023/2026 har utnyttjats till fullo under perioden vilket har tillfört 67,4 mkr. Genom utnyttjandet av teckningsoptionerna ökade antalet aktier med totalt 1 912 349 st.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Nyckeltalsöversikt

	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån
Fastighetsvärde, mkr	20 544	16 436	20 544	16 436	18 491
Hyresintäkter, mkr	313	255	920	744	1 015
Driftsnetto, mkr	283	229	818	656	891
Förvaltningsresultat, mkr	188	151	549	430	583
Periodens resultat, mkr	338	151	715	505	726
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,20	0,58	2,54	1,94	2,77
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	36,49	31,98	36,49	31,98	33,66
Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, %	3	2	8	9	15
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,67	0,58	1,95	1,66	2,23
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, %	15	31	18	33	33
Belåningsgrad, %	49,1	48,4	49,1	48,4	47,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,2	3,2	3,1	3,1
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,8	8,9	8,8	8,9	8,6
Återstående hyrestid, år	6,8	6,7	6,8	6,7	6,8

För definitioner av nyckeltal samt alternativa nyckeltal se avsnitt Definitioner.



Fastigheten Tröinge 6:124 i Falkenberg.

Vi fortsätter växa och förädla vårt fastighetsbestånd

Vi hade ett starkt tredje kvartal med positiv nettouthyrning, en hög takt i projektverksamheten och flera förvärv på strategiska logistiklägen. Våra hyresgästers verksamheter utvecklas väl och efterfrågan är fortsatt god, samtidigt som vår starka finansiella position ger oss stor möjlighet att ta vara på de affärsmöjligheter som uppstår.

Växande portfölj på strategiska logistiklägen

Under kvartalet förvärvade vi fastigheter för 587 miljoner kronor, samtliga på strategiska logistiklägen och med stor förädlingspotential. Den största affären var ännu en sale and leaseback-affär med DSV, som avsåg en fullt uthyrd logistikterminal om cirka 34 900 kvadratmeter i Göteborg med en hyresduration om 9 år. Fastigheten har en total tomtarea om cirka 133 500 kvadratmeter, vilket ger betydande möjligheter till framtida tillbyggnad. Affären är den tredje med DSV på mindre än ett år då vi inledde samarbetet med en större sale and leaseback-affär omfattande fyra logistikfastigheter. Vi förvärvade även en fullt uthyrd och flexibel fastighet om cirka 4 200 kvadratmeter i Fosie industriområde i Malmö, ett område där vi sedan tidigare äger flera fastigheter och där fastigheten ger oss både förädlingsmöjligheter i form av energiprojekt och tillbyggnadspotential.

Vi har fortsatt att förvärva i samma takt som tidigare, och hittills i år har vi förvärvat och tillträtt fastigheter för cirka 1 500 miljoner kronor. Förutsättningarna för fortsatta förvärv är goda med en belåningsgrad om 49,1 procent, en genomsnittlig ränta som vid kvartalets utgång uppgick till 3,5 procent, en initial yield om närmare 6 procent och ett fortsatt mycket stort intresse från bankerna.

Nybyggnation och tillbyggnader för växande hyresgäster

Många av våra hyresgäster utvecklas starkt och behöver mer yta. Tack vare en nära dialog kan vi i god tid möta deras behov, antingen genom en tillbyggnad i den befintliga fastigheten eller genom nyproduktion. Kvartalet innehöll flera bra exempel på detta.

I Helsingborg har vi avtalat om att uppföra en ny logistikfastighet om cirka 24 700 kvadratmeter åt en befintlig hyresgäst i ett 12-årigt, fullt indexerat hyresavtal. Byggnaden uppförs på en byggrätt som identifierats i ett tidigare förvärv och som nu omsätts i en modern logistikbyggnad. I Linköping genomför vi en till- och ombyggnad om cirka 2 600 kvadratmeter åt Hardford, som i samband med detta förlänger sitt hyresavtal med 8 år. I Ljungby utökar Hårds Transport sin yta med ytterligare cirka 1 400 kvadratmeter. Affärerna visar på styrkan i att arbeta nära våra hyresgäster och att kunna erbjuda dem utrymme att växa inom vårt bestånd.

Positiv nettouthyrning och fortsatt hög förädlingspotential

Den höga aktiviteten bland våra hyresgäster bidrog till ännu ett kvartal med positiv nettouthyrning, som under perioden uppgick till 38 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet ökade under kvartalet med 25 procent till 188 miljoner kronor, och förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan uppgår till 778 miljoner kronor.

Vi har samtidigt lyckats hålla en fortsatt hög takt på projektsidan med nya tillbyggnader och förlängda hyresavtal. Förädlingsportföljen uppgår till cirka 49 procent av fastighetsbeståndet tack vare förvärv av nya fastigheter med förädlingspotential. Förädlingsarbetet bidrar även till vårt hållbarhetsarbete, bland annat genom att vår pågående nyproduktion miljöcertifieras och installation av solceller och energisnål belysning.

God efterfrågan och starka kunder trots en turbulent omvärld

Omvärldsläget präglas fortsatt av osäkerhet, men vi ser ingen tydlig negativ påverkan på hyresgästernas vilja att fatta tillväxtbeslut. Tvärtom fortsätter logistikmarknaden att växa och våra kunder utvecklas väl, med flera förfrågningar kopplade till både expansion inom befintlig fastighet och nya lokaler. Med en 100 procent indexerad portfölj har vi också, till skillnad från många andra branscher, ett starkt skydd mot en förväntad stigande inflation.

Stark finansiell position och förstärkt organisation

Vår finansiella position är fortsatt stark. Belåningsgraden uppgick vid kvartalets utgång till 49,1 procent och räntetäckningsgraden till 3,2 gånger, väl inom våra finansiella riskbegränsningar. Detta tillsammans med ett starkt kassaflöde ger oss ett stort handlingsutrymme att fortsätta investera i både förvärv och förädling utan att behöva ta in nytt eget kapital.

För att ta vara på de affärsmöjligheter vi ser har vi även förstärkt organisationen genom att Max Magnusson har tillträtt rollen som affärsutvecklare. Hans kompetens och kontaktnät kommer att stärka vår förmåga att identifiera och genomföra nya affärsmöjligheter, öka fokus på våra nybyggnadsprojekt samt bidra till uthyrningen av större lokaler i vårt bestånd.

Med en växande portfölj, hög förädlingspotential, pågående byggnation om ca 80 000 kvadratmeter motsvarande investeringar om 700 miljoner kronor som genererar ökat driftnetto om cirka 50 miljoner kronor under slutet av 2027, och en stark pipeline av förvärvsobjekt har vi goda förutsättningar att fortsätta leverera lönsam tillväxt även framöver.

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

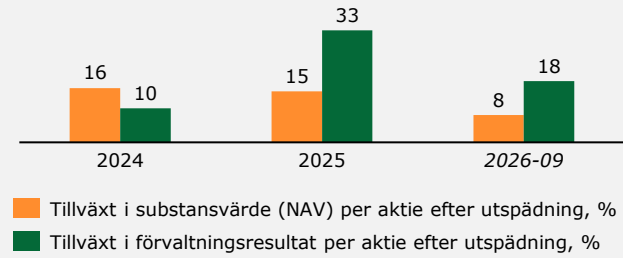
SLP ska fortsätta att växa och därför återinvestera i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i ny-, till- och ombyggnation. Utdelningen kommer därför bli låg eller utebli under de närmaste åren.

Övergripande strategier

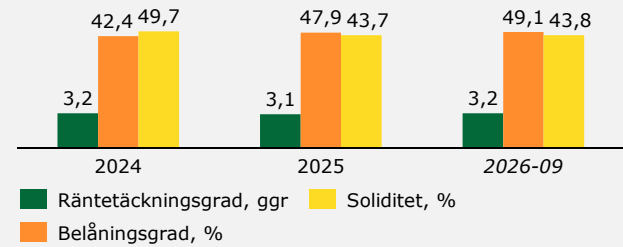
För att nå de övergripande målen arbetar bolaget, med egen personal, utifrån fem strategiområden; förvärv, förädling, förvaltning, finansiering och hållbarhet.

- **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.

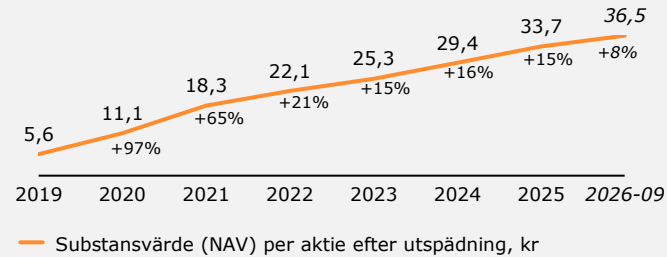
Utfall övergripande mål



Utfall finansiella riskbegränsningar



Utveckling substansvärde (NAV) per aktie



135 st
Fastigheter

6,8 år
Återstående hyrestid

1 732 tkvm
Uthyrningsbar yta

96%
Uthyrningsgrad

1 291 mkr
Kontrakterad årshyra

20 544 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.



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.

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, såväl som krav på mer hållbara leveranskedjor.



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.

Ökat behov av moderna kyl- och fryslager

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



Ökade försvarssatsningar

Global osäkerhet och geopolitiska spänningar leder även till ökade försvarssatsningar som tillsammans med Sveriges medlemskap i NATO driver en ny och snabbt växande efterfrågan på lager- och logistikytor.

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 väsentlighetsbedömning och intressentdialog.

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

CSRD och lagkrav

SLP har genomfört en dubbel väsentlighetsbedömning enligt de krav som anges i EU:s hållbarhetsrapporteringsstandard ESRS. Utfallet av den dubbla väsentlighetsbedömningen har fastslagits av SLP:s styrelse och utgör grunden för hållbarhetsarbetet och hållbarhetsrapporteringen 2026. Under slutet av 2025 antog EU det så kallade "Omnibusdirektivet". SLP inväntar nu förtydligande gällande hur direktivet kommer införlivas i svensk lag, och om och när SLP i så fall omfattas.

Hållbarhetsredovisning

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

Arbete med förflyttning av energiklasser

Ett av SLP:s hållbarhetsmål till år 2027 är att minska den uthyrningsbara ytan från fastigheter med energiklass F och G genom förädling, och att max ha 5% vid utgången av året. Detta är ett arbete som pågår kontinuerligt och utöver att energideklarationer är ett viktigt verktyg för kartläggningen av fastighetsbeståndets energiprestanda, där A avser byggnader med mycket låg energianvändning och G byggnader med hög energianvändning, så ligger de även till grund för hur stor andel av SLP:s lån som är hållbara. Per sista september 2026 var 32% av den uthyrningsbara ytan energiklass A, 37% energiklass B, 24% energiklass C och endast 7% energiklass D-G.



PLANETEN

Väsentliga frågor

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

Målsättningar

Löpande

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

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 förädling – max 5% vid utgången av året

Till år 2030

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

Till år 2040

- Netto-noll koldioxidutsläpp



MÄNNISKAN

Väsentliga frågor

- Arbetsvillkor i hela värdekedjan
 - Hälsa och säkerhet för våra medarbetare, anlitad personal och hyresgäster
- Mångfald och likabehandling i den egna arbetskraften

Målsättningar

Löpande

- eNPS >45
- <2% korttidssjukfrånvaro för våra medarbetare
- <3% långtidssjukfrånvaro för våra medarbetare
- 0 allvarliga olyckor eller dödsfall i den egna arbetskraften, inklusive anlitade entreprenörer
- 40–60% jämställd fördelning bland medarbetare, ledningsgrupp och styrelse
- >80% nöjda hyresgäster



AFFÄREN

Väsentliga frågor

- Ansvarsfullt företagande:
 - Företagskultur
 - Korruption och mutor
 - Förvaltning av förbindelser med leverantörer
 - Skydd för visseblåsare
- 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	2026-09	2025-09	2025	Mål
Planeten				
Förnybar el, %	-	-	100	100%
Fossilfri energi, %	-	-	91	100% år 2030
Energiintensitet, Förändring i jämförbart bestånd, %				
- basår 2021			-22%	Minska med 15% på fem år
- basår 2022	-	-	-25%	
- basår 2023			-12%	
Installerad effekt solcellsanläggningar, MWp	25,7	21,1	21,9	25 MWp år 2027
Scope 1, ton CO ₂ e	-	-	11	Klimatneutral förvaltning år 2030
Scope 2 - market based, ton CO ₂ e	-	-	435	Klimatneutral förvaltning år 2030
Scope 2 - location based, ton CO ₂ e	-	-	633	
Scope 3, ton CO ₂ e	-	-	27 085	
Totala utsläpp Scope 1, 2 och 3 - market based, ton CO ₂ e	-	-	27 531	Netto-noll år 2040
Miljöcertifierad yta, %	63	67	67	70% år 2027
Miljöcertifierad nyproduktion, %	100	100	100	100%
Andel uthyrningsbar yta fastigheter med energiklass F och G, %	2	3	3	Max 5% år 2027
Människan				
Medarbetarnas rekommendationsvilja, eNPS	75	93	92	>45
Korttidssjukfrånvaro, %	-	-	0,3	<2
Långtidssjukfrånvaro, %	-	-	0,0	<3
Antal allvarliga olyckor eller dödsfall i verksamheten, st	-	-	-	0 st
Andel kvinnor/män, %				
- Styrelse	33/67	33/67	33/67	40-60% jämställd fördelning
- Ledningsgrupp	33/67	33/67	33/67	
- Tjänstemän	42/58	29/71	33/67	
Nöjda hyresgäster, %	-	81	81	>80
Affären				
Korruptionsanmälningar, st	0	0	0	0 st
Leverantörer som signerat uppförandekoden, %	100	100	100	100%
Entreprenadleverantörer som självskattats utifrån uppförandekoden, %	-	-	100	100%
Hållbara lån, %	89	87	83	85% år 2027
Hållbar finansiering, %	95	97	95	-

2%

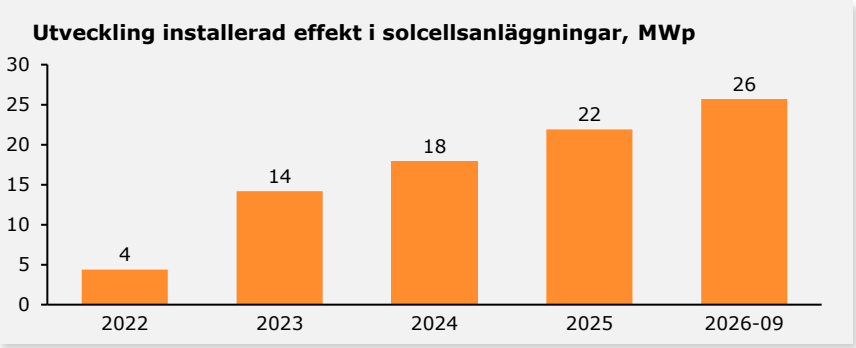
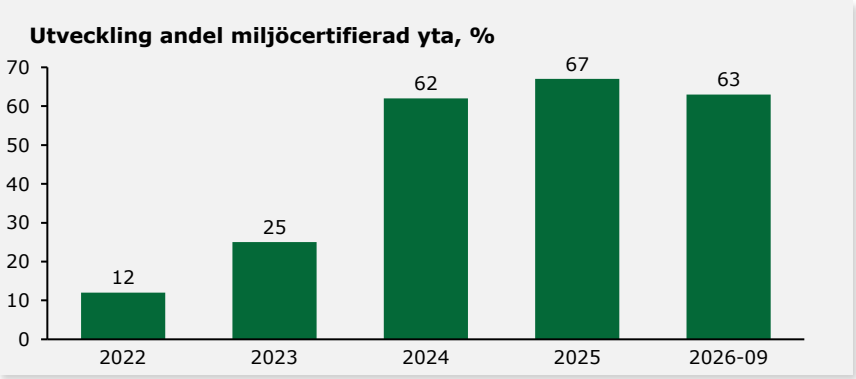
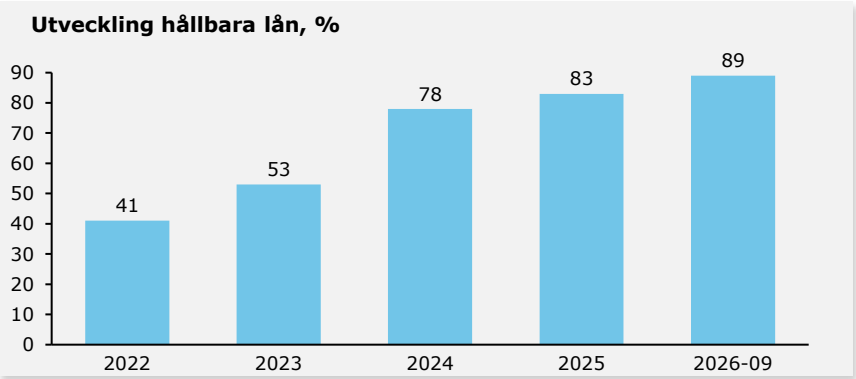
Fastigheter med energiklass F och G

95%

Hållbar finansiering

100%

Miljöcertifierad nyproduktion



Fastighetsbestånd

SLP:s fastigheter är strategiskt belägna på attraktiva logistiklägen i Sverige. Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 135 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 732 tkvm, inklusive större pågående projekt.

12,8 tkvm
Genomsnittlig uthyrbar yta per fastighet

156 kr/kvm
Skillnad i driftsnetto förvaltnings- och förädlingsfastigheter

49%
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.

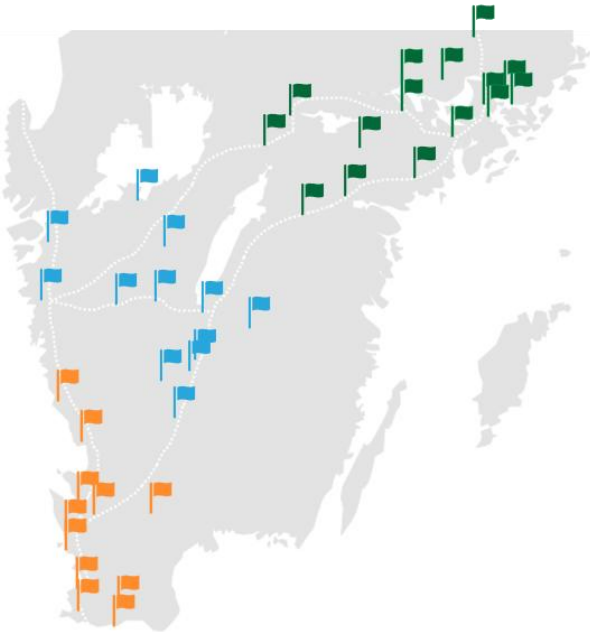
Förvaltning
Här ingår de fastigheter som i huvudsak är färdigutvecklade och därmed genererar ett stabilt kassaflöde.

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 hyresgäst Anpassningar i form av om- och tillbyggnation.

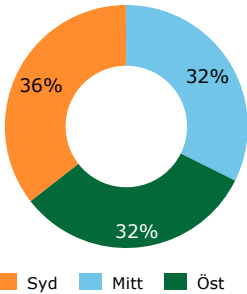
Byggrätter
Genom att förvärva fastigheter som även inkluderar byggrätter samt genom att nyttja byggrätter i befintligt bestånd tillförs ytterligare uthyrningsbara ytor.

Tabellen nedan presenterar fastighetsbeståndets fördelning enligt denna kategorisering och dess aktuella intjäningsförmåga per 1 oktober 2026.



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	74	801	11 122	13 883	688	98,7	679	859	54	67	625	781
Förädling	59	852	9 008	10 576	654	93,5	611	806	79	93	532	625
Summa	133	1 653	20 131	12 179	1 342	96,2	1 291	833	133	81	1 158	700
Pågående projekt	2	79	159	2 002								
Byggrätter			254									
Totalt	135	1 732	20 544	11 860								

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.

Större pågående projekt

För närvarande pågår fyra större projekt avseende två nybyggnationer och två tillbyggnationer, med en total yta om 79,2 tkvm.

För de båda nybyggnationerna har 10-åriga hyresavtal tecknats, och avseende tillbyggnationen i Falkenberg har ett 8-årigt hyresavtal tecknats, och i samband med tillbyggnationen i Ulricehamn förlängdes hyresavtalet för hela fastigheten med 10 år.

Ett större projekt har färdigställts under perioden då inflyttning i ett nybyggnationsprojekt om 38,5 tkvm i Falkenberg skedde i mars 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 energi-besparande. För närvarande pågår cirka 190 mindre projekt.

Under perioden har 55 mkr investerats i energibesparande projekt och 157 mkr i övriga projekt, som framförallt avser mindre om- och tillbyggnationer på befintliga fastigheter.

Kommande projekt

Under tredje kvartalet blev det klart att SLP kommer att genomföra en till- och ombyggnation på fastigheten Glaskulan 19 i Linköping, samt att SLP kommer att bygga en ny logistikfastighet om cirka 25 tkvm på fastigheten Torbornahögen 3 i Helsingborg. Nybyggnationen är villkorad av myndighetsbeslut och dessa projekt kommer inkluderas i redovisningen först när projekten påbörjas.

SLP har även förvärvat en markfastighet om 32 tkvm i Eskilstuna där SLP har möjlighet att uppföra byggnation upp till 16 tkvm.

Förädling av fastigheten Tröinge 6:90 i Falkenberg

I april 2026 kommunicerade SLP att man tecknat ett hyresavtal med Essity om cirka 23 tkvm avseende logistikfastigheten Tröinge 6:90 i Falkenberg. Hyresavtalet löper över 8 år med tillträde den 1 januari 2027, samtidigt som nuvarande hyresgäst lämnar fastigheten. SLP kommer även att genomföra en tillbyggnad om cirka 7 tkvm som beräknas färdigställas under det tredje kvartalet 2027. Investeringen uppgår till cirka 63 miljoner kronor och hyreslängden är densamma som för den befintliga byggnaden. Efter färdigställandet omfattar hyresavtalet totalt cirka 30 tkvm. Under tredje kvartalet 2026 beviljades bygglov och projektet kunde påbörjas.

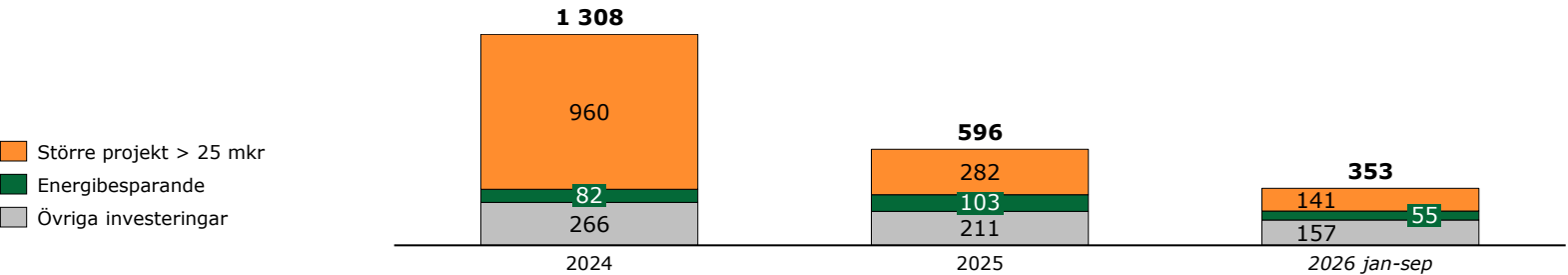


”Att vi ännu en gång tecknar ett nytt hyresavtal i god tid innan nuvarande hyresgäst lämnar fastigheten visar styrkan i våra attraktiva fastigheter på strategiska lägen och vår förmåga att skapa värde genom aktiv förvaltning och förädling”, säger Filip Persson, vd på SLP.

Större pågående projekt > 25 Mkr

Fastighet	Kommun	Typ av investering	Planerat färdigställande	Uthyrbar yta tkvm	Hyresvärde mkr	Driftsnetto mkr	Uthyrningsgrad, %	Investering, mkr	
								Bedömd	Bokfört värde
Åringen 4	Jönköping	Nybyggnation	Q3 2027	21,6	16,5	15,5	100	231	64
Tjockoljan 3	Malmö	Nybyggnation	Q3 2027	27,1	21,8	18,9	100	285	77
Tröinge 6:90	Falkenberg	Tillbyggnation	Q3 2027	7,2	4,5	4,2	100	63	7
Rönnedal 1	Ulricehamn	Tillbyggnation	Q3 2027	23,3	8,5	8,0	100	117	12
Totalt				79,2	51,3	46,6	100	696	159

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.



Transaktioner

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

Förvärv

Under perioden har fem fastigheter förvärvats och tillträtts vilket ökat den uthyrningsbara ytan med 161 tkvm och hyresvärdet med 98 mkr.

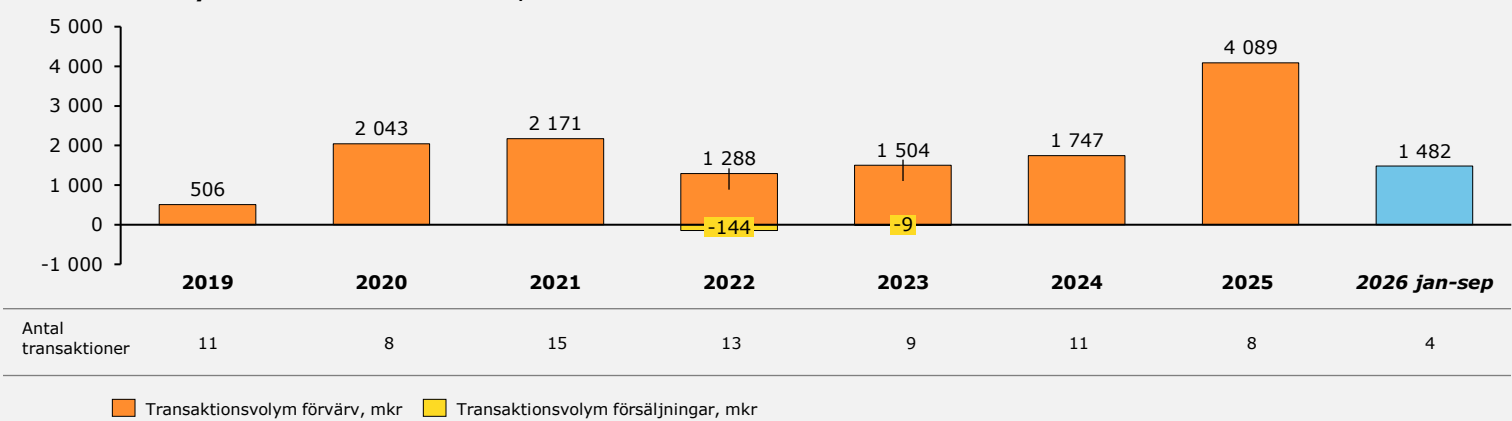
Under mars förvärvade och tillträdde SLP två logistikfastigheter i Linköping respektive Örebro, i en "sale and leaseback-affär" med DSV. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om 28 tkvm och det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 393 mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda med en genomsnittlig hyresduration om 9 år.

Under mars förvärvades och tillträdde även en logistikfastighet i Jönköping, i en "sale and leaseback-affär" med IKEA. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 94 tkvm och en markareal om totalt cirka 176 tkvm. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 502 mkr. I samband med förvärvet tecknas ett fullt indexerat 10-årigt hyresavtal avseende 64 tkvm, motsvarande cirka 68 procent av ytan.

Under september förvärvades och tillträdde en logistikfastighet i Göteborg, i ytterligare en "sale and leaseback-affär" med DSV. Fastigheten, som är fullt uthyrd med en hyresduration om 9 år, har en uthyrningsbar area om cirka 35 tkvm och den totala tomtarean uppgår till cirka 134 tkvm. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 514 mkr.

Under september förvärvades och tillträdde även en logistikfastighet i Malmö, med ett överenskommet fastighetsvärde om 73 mkr. Fastigheten, som är fullt uthyrd, har en uthyrningsbar yta om cirka 4 tkvm och en genomsnittlig hyresduration om cirka 2,5 år.

Transaktionsvolym och antal transaktioner, mkr



Transaktioner					
Fastighet	Transaktion	Ort	Tillträdesdatum	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm
Distributören 3 & 4	Förvärv	Örebro	2026-03-19	17,0	17,2
Maskinen 3	Förvärv	Linköping	2026-03-19	10,2	10,8
Barnarps-Kråkebo 1:37	Förvärv	Jönköping	2026-03-31	26,6	94,0
Backa 107:3	Förvärv	Göteborg	2026-09-15	39,2	34,9
Stenåldern 5	Förvärv	Malmö	2026-09-29	5,3	4,2
Totalt				98,3	161,1

4 st

Transaktioner

161 tkvm

Förvärvad uthyrningsbar yta

98 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 6,8 år (6,7). Kontrakt som representerar 60% av kontrakterad årshyra förfaller efter år 2031. Den kontrakterade årshyran fördelades vid periodens utgång på 403 kontrakt (380). 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 1 342 mkr (1 068) vid periodens utgång. Det motsvarar ett hyresvärde om 812 kr/kvm (787). Kontrakterad årshyra om 1 291 mkr belastas med hyresrabatter motsvarande 16 mkr på årsbasis. 100% av den kontrakterade årshyran är indexerad genom att hyresavtalen är kopplade till KPI alternativt fast uppräknings, se tabell Avtalsstruktur – indexering.

Uthyrningsgrad

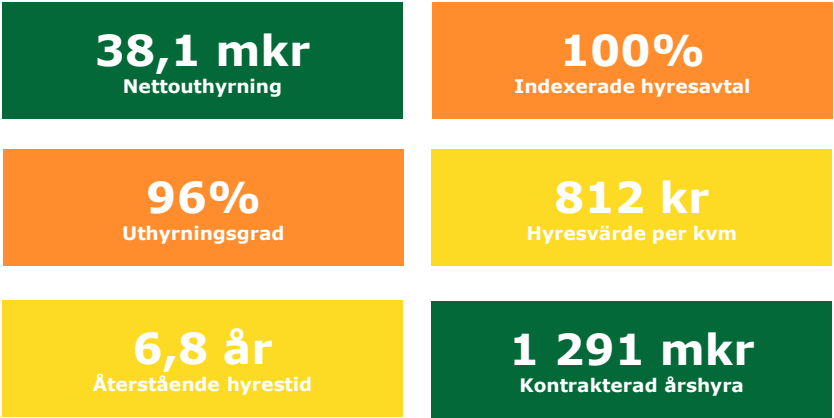
Vid periodens utgång uppgick uthyrningsgraden till 96,2% (96,5). Den lägre uthyrningsgraden hänförs till den förvärvade vakansen om cirka 30 tkvm i fastigheten i Jönköping.

10 största hyresgästerna

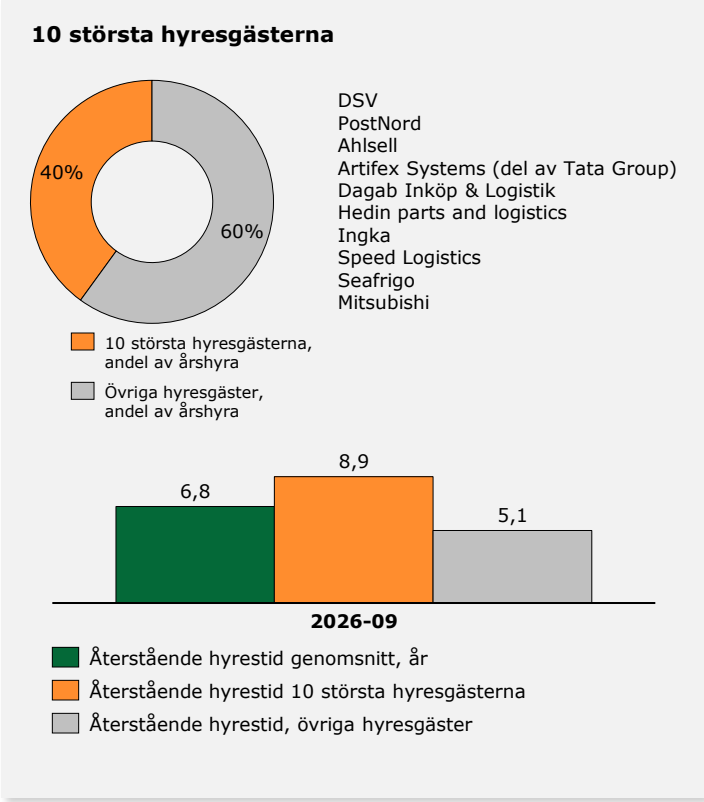
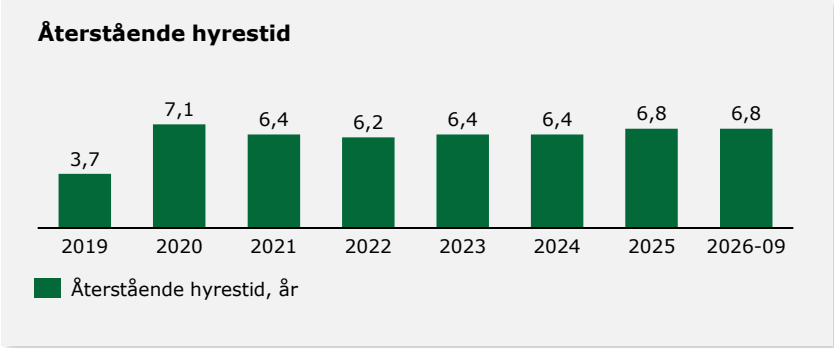
De 10 största hyresgästerna vid utgången av perioden motsvarade 40% av den kontrakterade årshyran och hade en genomsnittlig återstående hyrestid om 8,9 år.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 38,1 mkr (6,2) för perioden.



Förfallostruktur				
Löptid	Antal hyresavtal	Yta, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2026	58	44	40	3
2027	69	117	100	8
2028	55	106	74	6
2029	65	135	112	9
2030	35	114	109	8
2031	18	92	85	7
>2031	103	941	772	60
Summa	403	1 549	1 291	100



Avtalsstruktur - indexering	
Typ av index/uppräknings	Andel av årshyra, %
KPI-indexerade avtal	79
KPI-indexerade avtal med golv och/eller tak för uppräknings	18
Fast uppräknings	3
Inget index/uppräknings	0

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga exkl. större pågående projekt								
Mkr	2026-10-01	2026-01-01	2025-01-01	2024-01-01	2023-01-01	2022-01-01	2020-12-31	2019-12-31
Hyresintäkter	1 291	1 155	820	652	509	359	214	60
Fastighetskostnader	-126	-123	-111	-97	-89	-66	-44	-15
Fastighetsadministration	-7	-7	-5	-5	-5	-4	-1	-1
Driftsnetto	1 158	1 025	704	549	415	289	169	44
Centrala administrationskostnader	-24	-24	-24	-23	-22	-19	-16	-13
Finansiella intäkter	0	9	4	25	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-346	-321	-202	-186	-129	-57	-30	-4
Tomträttsavgäld	-10	-4	-3	-2	-2	-3	-2	0
Förvaltningsresultat	778	685	479	363	262	211	122	26
Periodens skatt	-160	-141	-99	-75	-54	-43	-25	-5
Periodens resultat	618	544	380	288	208	167	97	21
Nyckeltal								
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	2,76	2,43	1,83	1,60	1,43	1,43	0,89	0,27

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 oktober 2026 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.

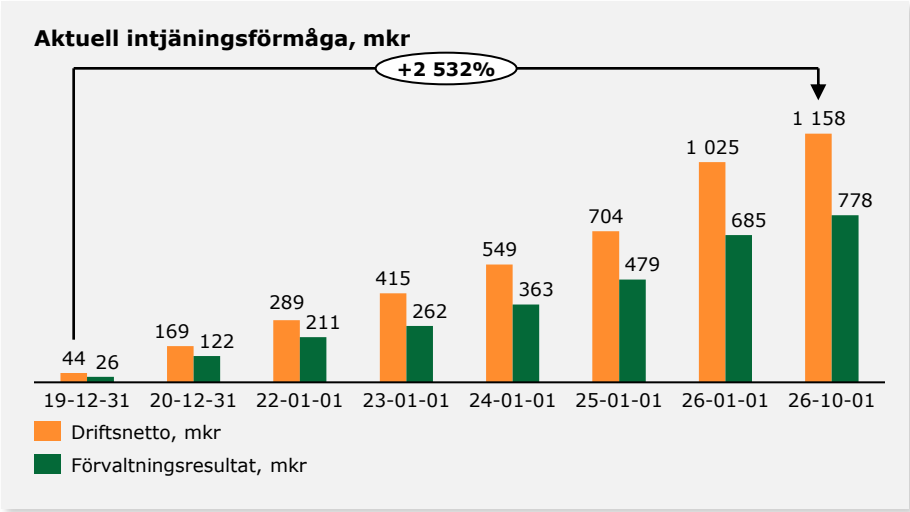
Driftsnettot baseras på kontrakterad årshyra per 1 oktober 2026 och fastighetskostnader baserade på ett normalår för aktuellt bestånd exklusive större pågående projekt.

Hyresintäkten belastas med hyresrabatter motsvarande 16 mkr på årsbasis. Med denna rabatt beaktad uppgår den initiala yelden till 5,8%.

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.



Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till och med september 2026.
Jämförelseposter avser motsvarande period föregående år.

Rapport över totalresultat					
Mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Hysesintäkter	313	255	920	744	1 015
Fastighetskostnader	-29	-25	-96	-82	-116
Fastighetsadministration	-1	-1	-5	-6	-7
Driftsnetto	283	229	818	656	891
Centrala administrationskostnader	-7	-7	-20	-21	-27
Finansiella intäkter	1	1	4	2	4
Finansiella kostnader	-86	-71	-250	-204	-280
Tomträttsavgäld	-1	-1	-3	-3	-4
Förvaltningsresultat	188	151	549	430	583
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	150	15	277	264	414
Derivat	101	29	90	-37	-22
Resultat före skatt	439	195	916	657	974
Skatt	-101	-43	-200	-152	-249
Periodens resultat	338	151	715	505	726
Periodens totalresultat	338	151	715	505	726
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare	338	151	715	505	726
Nyckeltal					
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,20	0,58	2,54	1,94	2,78
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,20	0,58	2,54	1,94	2,77
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	282,1	260,4	281,1	260,0	261,6

Hyresintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 920 mkr (744). Ökningen jämfört med föregående år är till största del relaterad till ett större fastighetsbestånd till följd av en hög förvärvstakt, inflyttning i nybyggnationsprojekt, förädlingsprojekt, uthyrningar samt KPI-justering.

Uthyrningsgraden uppgick till 96,2% (96,5). Den lägre uthyrningsgraden hänför sig till den under året förvärvade vakansen om cirka 30 tkvm i fastigheten i Jönköping.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick till -96 mkr (-82). I fastighetskostnader ingår drifts-, media-, och underhållskostnader samt fastighetsskatt och försäkring. Merparten av kostnaderna för media och fastighetsskatt faktureras vidare till hyresgästerna. Ökningen av fastighetskostnader jämfört med föregående år är relaterad till ett större fastighetsbestånd till följd av en hög förvärvstakt, ökade mediakostnader, vilka delvis kompenseras av genomförda energiprojekt, samt högre kostnader för snöröjning.

Fastighetsadministration

Fastighetsadministration uppgick till -5 mkr (-6) och avser kostnader för personal inom förvaltning och uthyrning.

Driftsnetto

Periodens driftsnetto uppgick till 818 mkr (656). För jämförbart bestånd ökade driftsnettot med 2% mot föregående år. Ökningen är relaterad till uthyrningar, KPI-justering av hyror om 0,9% samt löpande förädlingsprojekt i fastigheterna, däribland investeringar i energibesparande åtgärder.

Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för central administration uppgick till -20 mkr (21), vilket motsvarar 2,2% (2,8) av hyresintäkterna. I central administration ingår personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknadskostnader samt advokatkostnader i samband med förvärv.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -246 mkr (-202). De högre finansiella kostnaderna jämfört med föregående år är framför allt kopplade till ny belåning avseende det större fastighetsbeståndet.

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

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

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 549 mkr (430).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec.

Värdeförändringen för fastigheterna uppgick till 277 mkr (264) 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 värdeskapande energiprojekt. De orealiserade värdeförändringarna har påverkats negativt av ett justerat inflationsantagande till 1,0% för hyresintäkter år 2027, jämfört med antagandet om 1,5% vid ingången av 2026. Det långsiktiga antagandet från och med 2028 uppgår till 2,0%. Av bolagets hyror är 100% indexerade.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 5,8% (5,9).

Värdeförändring derivat

Derivatens orealiserade värdeförändring uppgick till 90 mkr (-37). Den positiva värdeförändringen är kopplad till högre marknadsräntor för räntederivat än vid ingången av året.

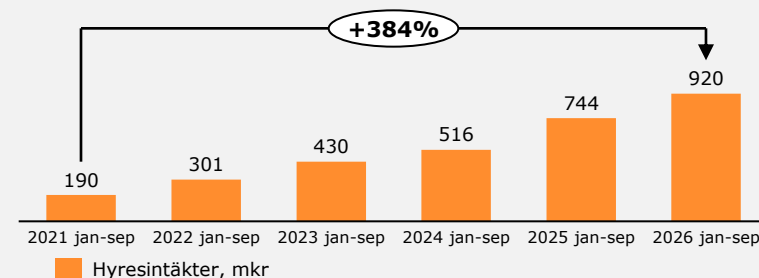
Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -200 mkr (-152) och är i huvudsak hänförlig till uppskjuten skatt på orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och derivat, skattemässiga avskrivningar, obeskattade reserver och kvarvarande skattemässiga underskott samt aktuell skatt.

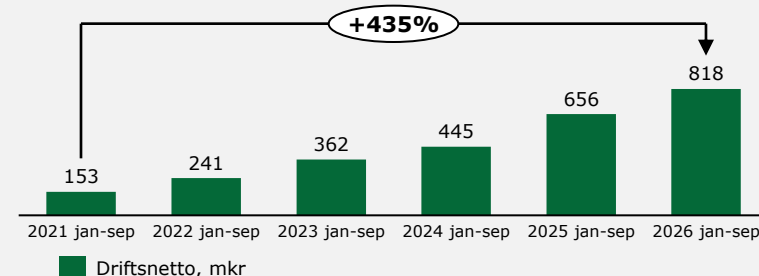
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 715 mkr (505) motsvarande ett resultat per aktie efter utspädning om 2,54 kronor (1,94).

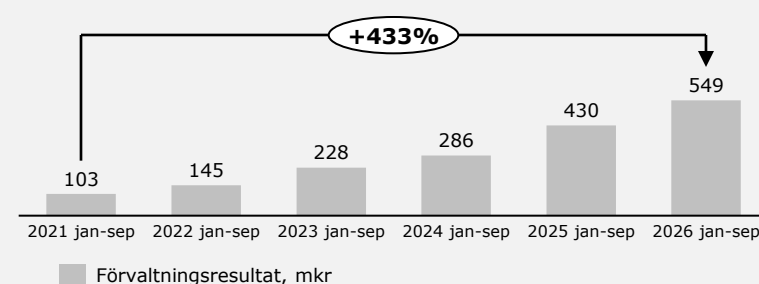
Hyresintäkter, mkr



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	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	20 544	16 436	18 491
Leasingavtal, nyttjanderätt	314	133	139
Derivat	78	-	-
Övriga anläggningstillgångar	6	7	7
Summa anläggningstillgångar	20 942	16 576	18 636
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	123	82	113
Likvida medel	6	191	569
Summa omsättningstillgångar	128	273	682
SUMMA TILLGÅNGAR	21 070	16 849	19 318
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 233	7 437	8 447
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 138	851	971
Långfristig leasing-skuld nyttjanderätt	315	132	139
Långfristiga räntebärande skulder	5 544	6 822	8 081
Derivat	-	27	12
Summa långfristiga skulder	6 997	7 833	9 203
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	4 554	1 323	1 340
Övriga kortfristiga skulder	287	256	328
Summa kortfristiga skulder	4 841	1 579	1 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 070	16 849	19 318

Förändringar i eget kapital

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

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2026-01-01	2	5 029	3 416	8 447
Årets resultat	0	0	715	715
Summa totalresultat	0	0	715	715
Kapitalanskaffning	0	71	0	71
Transaktionskostnader netto efter skatt	0	0	0	0
Summa kapitalanskaffning	0	71	0	71
Utgående eget kapital 2026-09-30	2	5 099	4 132	9 233

Kommentarer till finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 135 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 732 tkvm, inklusive större pågående projekt.

Det redovisade värdet för samtliga fastigheter uppgick vid periodens utgång till 20 544 mkr (16 436), vilket inkluderar 159 mkr (286) som avser större pågående projekt samt 254 mkr (211) som avser byggrätter. För 100% av byggrätterna finns antagen detaljplan och dessa bedöms kunna bebyggas med cirka 310 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 2027 och 2,0% från och med 2028.

Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 5,8%.

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 fyra förvärv om cirka 1 500 mkr. Förvärven omfattar fem fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 161 tkvm. Läs mer om genomförda transaktioner under avsnitt *Transaktioner*.

Nybyggnation samt till- och ombyggnation

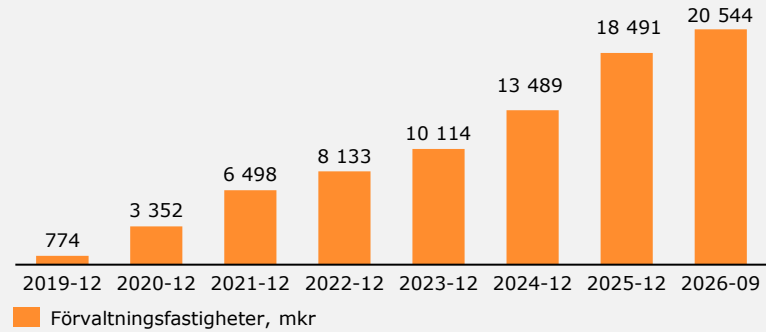
Under perioden har totalt 353 mkr (397) investerats i befintligt fastighetsbestånd, i såväl ny-, om- och tillbyggnation, energiinvesteringar som övriga investeringar. Övriga investeringar avser framförallt mindre om- och tillbyggnationer.

Leasingavtal nyttjanderätt

Delar av fastighetsbeståndet innefattar nyttjanderättsavtal som genererar nyttjanderättstillgång samt leasingskuld. Under perioden har tomträtter tillträtts i och med förvärvet av Backa 107:3 i Göteborg samt avseende nybyggnationen i Malmö.

Känslighetsanalys	Förändring	Påverkan, mkr
Marknadshyra	+/- 5%	+/- 759
Direktavkastning	+ 0,5 pe	- 869
Direktavkastning	- 0,5 pe	+ 1 034

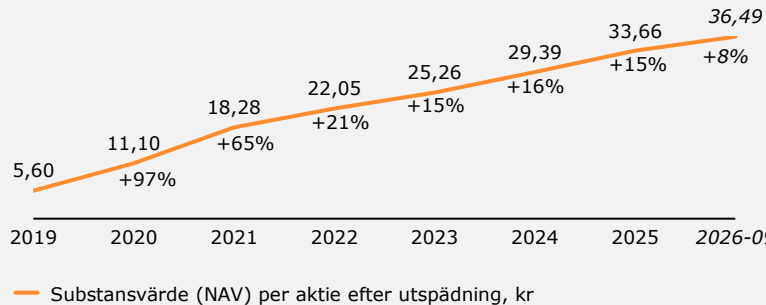
Utveckling värde förvaltningsfastigheter



Förändring av förvaltningsfastigheter

	Mkr
Ingående värde 2026-01-01	18 491
+ Fastighetsförvärv	1 424
+ Investeringar	353
- Försäljningar	-
+/- Värdeförändringar	277
Utgående värde 2026-09-30	20 544

Utveckling substansvärde (NAV) per aktie



Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick till 9 233 mkr (7 437) motsvarande en soliditet om 43,8% (44,1) jämfört med riskbegränsningen om lägst 40%. Det egna kapitalet har påverkats positivt av periodens resultat om 715 mkr samt av att teckningsoptioner av serie 2023/2026 har utnyttjats till fullo vilket tillfört 67,4 mkr. Vidare har samtliga tillsvidareanställda medarbetare förvärvat teckningsoptioner, inom ramen för det incitamentsprogram som bemyndigades på årsstämman 2026, motsvarande 700 000 aktier vilket tillfört bolaget 3,3 mkr.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 10 097 mkr (8 145) vilket motsvarar en belåningsgrad om 49,1% (48,4), att jämföra med den långsiktiga riskbegränsningen om högst 55%. Nettoskulden/EBITDA uppgick till 8,8 gånger (8,9). 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% (3,5) varav den genomsnittliga kreditmarginalen uppgick till 1,28% (1,34).

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 1,7 år (2,0) och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 1,3 år (1,9). Den genomsnittliga kapitalbindningen eftersträvas att vara runt två år i syfte att optimera kapitalkostnad och tillvarata refinansieringsmöjligheter. Bolaget arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån på förvärvade helt obelånade fastigheter samt omförhandla befintliga lån och merparten av lånen med kort förfall har förfall om 7-12 månader.

I räntederivatportföljen finns swaptionsavtal om totalt 550 mkr med start under åren 2027-2028 som löper i snitt 3,0 år med en genomsnittlig kontraktsränta om 2,7%, vilka inte har beaktats i räntebindningstiden. Andel lån som är räntesäkrade via derivat uppgick till 67%.

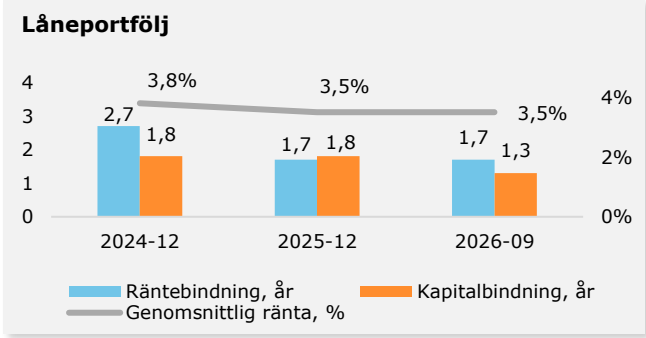
Omförhandling har skett av befintlig låneportfölj till så kallade hållbara säkerställda banklån vilket lett till att andelen hållbara lån uppgår till 89% (87) vid periodens utgång och 95% (97) inklusive hållbarhetslänkade lån. Finansieringsavtalen är baserade på att delar av SLP:s fastighetsportfölj 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 6 mkr (191). Utöver dessa likvida medel finns tillgängliga medel i form av ej utnyttjad checkkredit om 169 mkr samt beviljade ej utnyttjade säkerställda fastighetskrediter om 1 087 mkr.

Känslighetsanalys	Förändring, stibor 3m	Årspåverkan, mkr
Finansiella kostnader	+ 0,5 pe	- 14
Finansiella kostnader	- 0,5 pe	+ 14

Kreditförfallostruktur			
Kreditavtal	Beviljat mkr	Varav utnyttjat belopp	Andel av utnyttjat, %
0-1 år	4 461	4 423	44
1-2 år	4 467	4 467	44
2-3 år	2 294	1 207	12
3-4 år	0	0	0
4-5 år	0	0	0
Summa	11 222	10 097	100



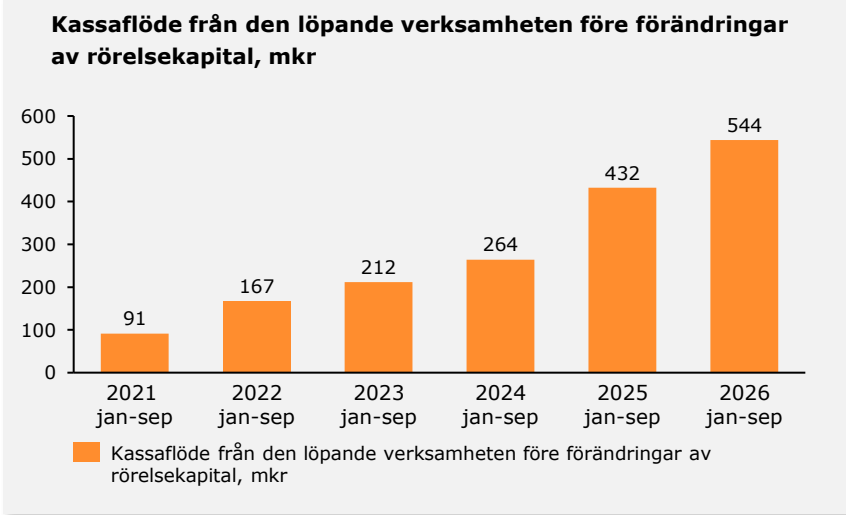
Räntesäkringar via ränteswap			
Förfalloår	Mkr	Fast ränta, %	Kontrakts-ränta, %*
0-1 år	1 980	1,8	-0,2
1-2 år	965	2,1	0,1
2-3 år	1 450	2,6	0,6
3-4 år	1 225	2,5	0,5
4-5 år	1 125	2,6	0,6
Summa	6 745		

*Kontraktsränta avser skillnaden mellan fast ränta och 3 M stibor per 2026-09-30.

Ränteförfallostruktur	
Förfallotidpunkt	Mkr
0-1 år	5 332
1-2 år	965
2-3 år	1 450
3-4 år	1 225
4-5 år	1 125
Summa	10 097

Kassaflöde

Rapport över kassaflöde			
Mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster	798	635	863
Justering för avskrivningar	2	1	2
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	0
Erhållen ränta	4	2	4
Erlagd ränta	-252	-194	-265
Betald skatt	-8	-13	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	544	432	591
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-9	41	20
Förändring av kortfristiga skulder	-103	-98	-66
Kassaflöde från den löpande verksamheten	432	375	545
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	-353	-397	-596
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	0	-2	-2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 389	-2 215	-3 539
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 742	-2 614	-4 136
Finansieringsverksamheten			
Nyemission netto	71	0	787
Upptagna lån	845	2 391	3 484
Amortering av lån	-169	-114	-263
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	747	2 278	4 007
Periodens kassaflöde	-563	38	416
Likvida medel vid periodens början	569	153	153
Likvida medel vid periodens slut	6	191	569



Fastigheten Maskinen 3 i Linköping.

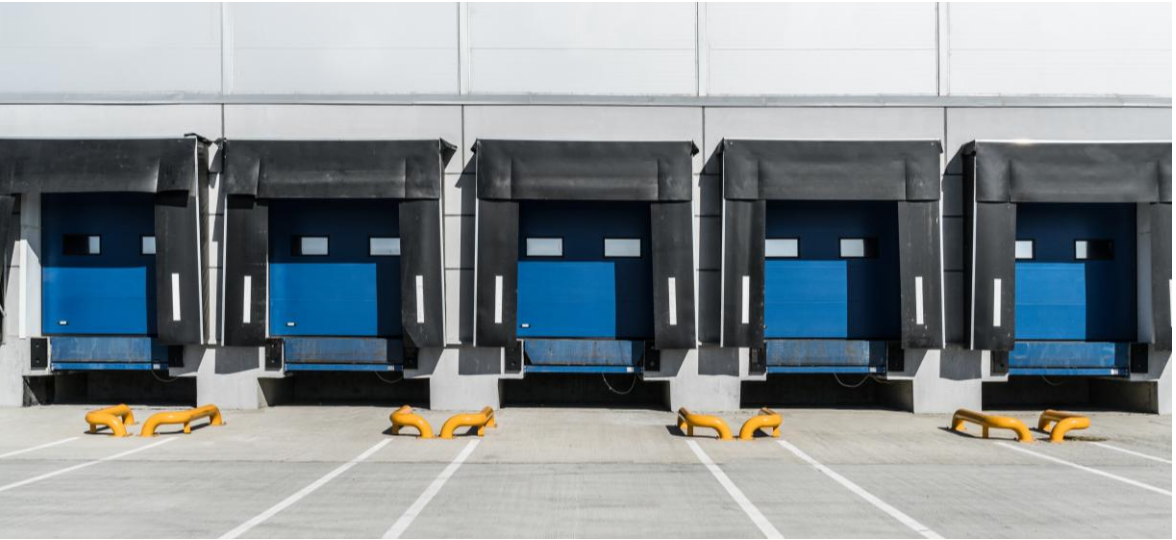
Nyckeltal

Nyckeltal	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
Hysesintäkter, mkr	313	255	920	744	1 015	710	585	411
Driftsnetto, mkr	283	229	818	656	891	610	487	327
Uthyrningsgrad, %	96,2	96,5	96,2	96,5	96,7	96,5	94,6	95,0
Återstående hyrestid, år	6,8	6,7	6,8	6,7	6,8	6,4	6,4	6,2
Nettouthyrning, mkr	4,2	0,9	38,1	6,2	6,8	26,1	76,3	11,7
Hysesvärde, mkr	1 342	1 068	1 342	1 068	1 194	850	689	535
Hysesvärde, kr/kvm	812	787	812	787	822	784	780	737
Fastighetsvärde, mkr	20 544	16 436	20 544	16 436	18 491	13 489	10 114	8 133
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 860	11 775	11 860	11 775	12 405	11 744	10 488	10 988
Antal fastigheter, st	135	122	135	122	127	110	98	86
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 732	1 396	1 732	1 396	1 491	1 149	964	740
Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm	12,8	11,4	12,8	11,4	11,7	10,4	9,8	8,6
Direktavkastningskrav värdering, %	5,8	5,9	5,8	5,9	5,9	5,9	5,9	5,6
Initial yield, %	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,3
Finansiella nyckeltal	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
Förvaltningsresultat, mkr	188	151	549	430	583	398	303	197
<i>Exklusive noteringskostnader, mkr</i>	-	-	-	-	-	-	-	222
Periodens resultat, mkr	338	151	715	505	726	587	308	419
Soliditet, %	43,8	44,1	43,8	44,1	43,7	49,7	47,2	43,7
Belåningsgrad, %	49,1	48,4	49,1	48,4	47,9	42,4	41,7	49,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,2	3,2	3,1	3,1	3,2	2,9	3,6
<i>Exklusive noteringskostnader, ggr</i>	-	-	-	-	-	-	-	3,9
Nettoskuld/EBITDA, ggr ¹	8,8	8,9	8,8	8,9	8,6	8,4	8,0	10,3
Genomsnittlig ränta, %	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,8	4,1	3,2
Räntebindning, år	1,7	2,0	1,7	2,0	1,7	2,7	2,3	1,8
Kapitalbindning, år	1,3	1,9	1,3	1,9	1,8	1,8	1,7	1,9
Avkastning på eget kapital, %	3,7	2,0	8,1	7,0	9,4	9,7	6,9	13,5
Eget kapital, mkr	9 233	7 437	9 233	7 437	8 447	6 885	5 170	3 702
Eget kapital efter utspädning, mkr	9 233	7 504	9 233	7 504	8 514	6 952	5 170	3 714

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	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Aktierelaterade nyckeltal	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
Resultat före utspädning, kr	1,20	0,58	2,54	1,94	2,78	2,48	1,56	2,41
Resultat efter utspädning, kr	1,20	0,58	2,54	1,94	2,77	2,48	1,55	2,39
Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr	36,49	31,98	36,49	31,98	33,66	29,39	25,26	22,05
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	3	2	8	9	15	16	15	21
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	0,67	0,58	1,95	1,66	2,23	1,68	1,52	1,13
<i>Exklusive noteringskostnader, kr</i>	-	-	-	-	-	-	-	1,27
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	15	31	18	33	33	10	35	22
<i>Exklusive noteringskostnader, %</i>	-	-	-	-	-	-	20	29
Kassaflöde efter utspädning, kr	-	-	1,93	1,66	2,26	1,66	1,45	1,22
Antal utestående aktier före utspädning, miljoner st	282,1	260,2	282,1	260,2	280,2	259,1	226,6	181,5
Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	282,1	262,1	282,1	262,1	282,1	261,0	226,6	183,5
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner st	282,1	260,2	281,1	259,8	261,4	237,0	198,0	173,7
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	282,1	260,4	281,1	260,0	261,6	237,0	198,4	175,2
Börskurs vid periodens utgång, kr	32,2	41,1	32,2	41,1	41,5	39,0	32,6	24,4



Kvartalsöversikt

Kvartalsöversikt	2026 Q3	2026 Q2	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2
	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån
Fastighetsvärde, mkr	20 544	19 716	19 553	18 491	16 436	16 312	15 544	13 489	12 446	11 885
Hysesintäkter, mkr	313	311	296	271	255	253	236	194	181	169
Driftsnetto, mkr	283	278	258	235	229	224	203	166	158	149
Förvaltningsresultat, mkr	188	186	174	152	151	145	134	112	104	94
Periodens resultat, mkr	338	146	231	220	151	135	219	189	70	169
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,20	0,52	0,82	0,83	0,58	0,52	0,85	0,73	0,30	0,74
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	36,49	35,32	34,51	33,66	31,98	31,38	30,44	29,39	28,64	26,97
Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, %	3	2	3	5	2	3	4	3	6	4
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,67	0,66	0,62	0,57	0,58	0,56	0,52	0,43	0,44	0,41
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, %	15	18	20	32	31	35	32	21	10	6
Belåningsgrad, %	49,1	48,7	49,6	47,9	48,4	49,3	48,2	42,4	39,1	46,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,2	3,3	3,0	3,2	3,1	3,2	3,4	3,2	2,9
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,8	8,8	9,0	8,6	8,9	9,1	8,9	8,4	8,0	9,4
Återstående hyrestid, år	6,8	6,8	7,0	6,8	6,7	6,8	6,7	6,4	5,9	6,0



Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag					
Mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Nettoomsättning	6	5	22	19	26
Kostnad utförda tjänster	-10	-10	-33	-31	-32
Rörelseresultat	-4	-5	-12	-12	-6
Finansnetto	19	31	85	99	128
Resultat efter finansiella poster	15	26	74	87	122
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	26
Resultat före skatt	15	26	74	87	148
Skatt	0	0	0	-1	-4
Periodens resultat	15	26	74	86	144
Totalresultat	15	26	74	86	144



Fastigheten Ättehögen Östra 6 i Helsingborg.

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets balansräkning i sammandrag			
Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6	7	7
Finansiella anläggningstillgångar	14 967	11 188	12 535
Summa anläggningstillgångar	14 973	11 195	12 542
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	3	4	3
Likvida medel	1	187	562
Summa omsättningstillgångar	4	191	566
SUMMA TILLGÅNGAR	14 977	11 387	13 107
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	2	2	2
Fritt eget kapital	5 271	4 279	5 127
Summa eget kapital	5 273	4 281	5 129
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	0	0	0
Skulder			
Långfristiga skulder	9 565	7 097	7 965
Kortfristiga skulder	139	9	13
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 977	11 387	13 107

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 282 116 855 utestående aktier.

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

Teckningsoptioner av serie 2023/2026 har utnyttjats till fullo under perioden vilket har tillfört 67,4 mkr. Genom utnyttjandet av teckningsoptionerna ökade antalet aktier med totalt 1 912 349 st.

Teckningsoptioner

SLP har ett optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar samtliga tillsvidareanställda medarbetare optioner som berättigar teckning av motsvarande 700 000 B-aktier. Programmet löper med förfallotid Q2 2029 med strikenivå om 46,1 kr per aktie.



Ägare per 30 september 2026	Antal aktier			Andel	
	A-aktier	B-aktier	Total	Aktiekapital	Röststyrka
Erik Selin via bolag	14 551 535	16 242 780	30 794 315	10,9	20,4
Peter Strand via bolag	12 281 125	14 687 885	26 969 010	9,6	17,4
Mikael Hofmann via bolag	11 882 500	1 096 228	12 978 728	4,6	13,8
Fjärde AP-fonden	0	24 176 270	24 176 270	8,6	5,5
Länsförsäkringar fastighetsfond	0	17 964 371	17 964 371	6,4	4,1
Norges Bank	0	10 070 631	10 070 631	3,6	2,3
Cohen & Steers	0	9 870 372	9 870 372	3,5	2,3
Swedbank Robur Fonder	0	9 165 102	9 165 102	3,2	2,1
Capital Group ¹	0	8 639 069	8 639 069	3,1	2,0
Nordnet Pensionsförsäkring	0	7 946 605	7 946 605	2,8	1,8
SEB Fonder	0	7 360 689	7 360 689	2,6	1,7
Clearance Capital	0	6 831 556	6 831 556	2,4	1,6
Tredje AP-fonden	0	6 741 128	6 741 128	2,4	1,5
ODIN Fonder	0	6 531 363	6 531 363	2,3	1,5
Bergendahl Invest AB	0	5 221 047	5 221 047	1,9	1,2
Skandia Fonder	0	4 348 217	4 348 217	1,5	1,0
Handelsbanken Fonder	0	4 254 832	4 254 832	1,5	1,0
Carnegie Fonder	0	4 008 781	4 008 781	1,4	0,9
Danske Bank	0	3 720 000	3 720 000	1,3	0,9
Andra AP-fonden	0	3 689 840	3 689 840	1,3	0,8
Case Kapitalförvaltning	0	3 320 740	3 320 740	1,2	0,8
Tosito AB	0	2 653 776	2 653 776	0,9	0,6
Humle småbolagsfond	0	2 350 000	2 350 000	0,8	0,5
Personal	0	898 116	898 116	0,3	0,2
Övriga	0	61 612 297	61 612 297	21,8	14,1
Summa	38 715 160	243 401 695	282 116 855	100	100

Källa: Euroclear Sweden.
¹ Avstämt per 2025-12-31.

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Swedish Logistic Property B
Kortnamn (ticker)	SLP B
ISIN-kod	SE0017565476
Segment	Real Estate
Totalt antal utestående aktier	282 116 855
Totalt antal B-aktier noterade	243 401 695
Antal aktieägare, st	2 139
Andel utländska aktieägare,%*	31
Stängningskurs, kr	32,2
Totalt marknadsvärde, mkr**	9 070



Uppgifter per 30 september 2026.

*Andel utländska aktieägare baserat på andel aktiekapital per 30 september 2026.

**Marknadsvärdet baseras på samtliga aktier i bolaget, då A-aktier på begäran kan omvandlas till B-aktier, till senast betalt pris för B-aktien 30 september 2026.

Övrig information

Medarbetare

Vid periodens utgång hade bolaget 16 medarbetare. Bolaget, som har kontor i Malmö och Norrköping, 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 22 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 2025.

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 stiborräntan, för den del av lånen som inte är räntesäkrade via derivat. Under nuvarande förhållanden bedömer vi sammantaget påverkan som låg.

Årsstämma 2027

Årsstämman 2027 kommer att avhållas i Malmö den 27 april 2027. 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 9 mars 2027 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 2025.

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 IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts som i årsredovisningen 2025.

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

IFRS 18 ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2027 och ersätter IAS 1. Standarden är ännu inte antagen av EU. Standarden inför nya krav medför förändrad struktur på framför allt resultaträkningen. Ledningen analyserar för närvarande de fullständiga konsekvenserna av att tillämpa IFRS 18 i koncernens finansiella rapportering. De huvudsakliga effekterna som hittills identifierats är att Rörelseresultatet blir en obligatorisk delsumma i den nya standarden vilket för koncernen kommer att inkludera värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Den nya uppställningsformen innebär också att nuvarande förvaltningsresultat inte kommer presenteras direkt i resultaträkningen då en sådan delsummering inte är möjlig i IFRS 18. Istället kommer förvaltningsresultatet utgöra ett Management-defined performance measure (MPM) med tillhörande upplysningar i not.

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 15 oktober 2026

ORDFÖRANDE
Erik Selin

VICE ORDFÖRANDE
Peter Strand

LEDAMOT
Sofia Ljungdahl

LEDAMOT
Annie Franzon

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 15 oktober 2026, 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 per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. 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 15 oktober 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mikael Nilsson
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.
Initial yield, % Driftsnetto enligt aktuell intjäningsförmåga i förhållande till fastighetsvärdet exklusive pågående projekt och byggrätter.

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.

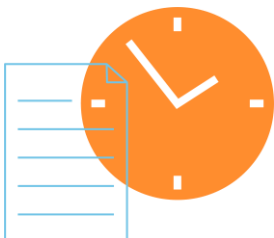
Definitioner

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 klimatutsläpp längs värdekedjan och delas in i uppströms och nedströms. Uppströmsutsläpp innefattar mindre inköp i samband med driften, projektrelaterade klimatutsläpp, transporter och avfall samt tjänsteresor och anställdas pendling till och från arbetsplats. Nedströmsutsläpp avser hyresgästernas energianvändning och köldmedieläckage i de fastigheter hyresgästen är rapporteringspliktig.
eNPS employee Net Promoter Score, är ett standardiserat verktyg som mäter medarbetarnas ambassadörskap.
Sjukfrånvaro Sjukfrånvaron har beräknats utifrån antal sjukdagar av totalt schemalagda arbetsdagar.
Allvarliga olyckor eller dödsfall Allvarlig olycka i verksamheten definieras utifrån Arbetsmiljöverkets definition av svårare personskada. Det kan till exempel vara något som leder till fraktur, kraftig blödning, skada på sinnesorgan, stor skada på nerver, muskler eller senor.
Leverantörer som signerat uppförandekoden Väsentliga leverantörer som signerat SLP:s <i>uppförandekod för leverantörer</i> . Väsentliga leverantörer avser leverantörer vars inköpsbelopp överstiger 250 tkr senaste 12 månaderna.
Entreprenadleverantörer som självskattats utifrån uppförandekoden Väsentliga entreprenadleverantörer som besvarat självutvärdering av SLP:s <i>uppförandekod för leverantörer</i> . Väsentliga entreprenadleverantörer avser leverantörer vars inköpsbelopp överstiger 25 mkr senaste 12 månaderna.
Nöjda hyresgäster SLP genomför årligen en NKI-undersökning (Nöjd Kund Index) för att mäta hur nöjda våra hyresgäster är med oss som fastighetsägare.
Hållbar finansiering Består av <i>Hållbara lån</i> samt <i>Hållbarhetslänkade lån</i> . 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 2026	4 februari 2027
Årsredovisning 2026	6 april 2027
Årsstämma 2027	27 april 2027
Delårsrapport jan-mar 2027	27 april 2027
Delårsrapport jan-jun 2027	13 juli 2027



IR-kontakt

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



Urval pressmeddelanden under kvartalet

SLP bygger ny logistikfastighet om ca 5 000 kvm i Eskilstuna och tecknar 12-årigt hyresavtal	7 juli 2026
SLP bygger till 2 600 kvm och förlänger hyresavtal med 8 år i Linköping	10 juli 2026
SLP hyr ut ytterligare cirka 1 400 kvm i Ljungby till Hårds Transport AB	28 augusti 2026
Ny affärsutvecklare på SLP för fortsatt hög tillväxt	4 september 2026
SLP förvärvar logistikfastighet i Göteborg för 514 mkr i ännu en "sale and leaseback-affär" med DSV	15 september 2026
SLP bygger ny logistikfastighet om cirka 24 700 kvm i Helsingborg och tecknar 12-årigt hyresavtal	17 september 2026
SLP förvärvar förädlingsbar logistikfastighet i Malmö för 73 mkr	29 september 2026

Swedish Logistic Property AB (publ)

Organisationsnr: 559179-2873
Krusegränd 42 D, 212 25 Malmö
www.slproperty.se

