



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2025, PRESENTATION

## **”Starkt år med rekordtillväxt”**

**Filip Persson, VD**

**Tommy Åstrand, Styrelseledamot & Tf CFO**



# Agenda

1 Perioden i korthet

2 Om SLP

3 Fastighetsbestånd

4 Ekonomisk utveckling

5 Sammanfattning

6 Frågor och svar



# Perioden i korthet

Hyresintäkter	Driftsnetto	Förvaltningsresultat	Belåningsgrad
<p><b>+43%</b> 1 015 mkr (710)</p>	<p><b>+46%</b> 891 mkr (610)</p>	<p><b>+46%</b> 583 mkr (398)</p>	<p><b>47,9%</b></p>
Förvaltningsresultat per aktie	Fastighetsvärde förvärv	Hållbar finansiering	Räntetäckningsgrad
<p><b>+33%</b> 2,23 kr (1,68)</p>	<p><b>4 089 mkr</b></p>	<p><b>95%</b> 8 958 mkr (5 404)</p>	<p><b>3,1 ggr</b></p>

- Substansvärdet (NAV) per aktie ökade under perioden med 15% och uppgick till 33,66 kr.
- Värdetförändringar för förvaltningsfastigheter om 414 mkr.
- 16 fastigheter, varav ett nybyggnationsprojekt i Falkenberg, har förvärvats och tillträtts.
- 10-årigt hyresavtal tecknat avseende nybyggnation i Malmö om ca 27 tkvm, villkorat av myndighetsbeslut som beräknas vara på plats runt våren 2026.
- SLP inkluderas från och med 22 september 2025 i FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index ("EPRA-index").
- Filip Persson har tillträtt som ny vd för SLP från 1 september 2025.
- Bolaget har i december genomfört en riktad nyemission av B-aktier om 800 mkr, till en teckningskurs om 40 kr motsvarande en premie om 25% mot substansvärdet, vilket ökat antal aktier med 20 miljoner st.

# Om SLP



## Målsättningar och affärsidé

- **SLP** – Swedish Logistic Property – är ett svenskt fastighetsbolag som förvärvar, förädlar och förvaltar logistikfastigheter med hållbarhet i fokus.
- **Målsättning** – Generera en genomsnittlig årlig tillväxt om lägst 15% per aktie i substansvärde (NAV) samt förvaltningsresultat.

## Affärsmodell och strategiområden



## Fastighetsportfölj per Q4 2025



127

Antal fastigheter



1 491 tkvm

Total uthyrningsbar yta



97%

Uthyrningsgrad



6,8 år

Återstående hyrestid



18 491 mkr

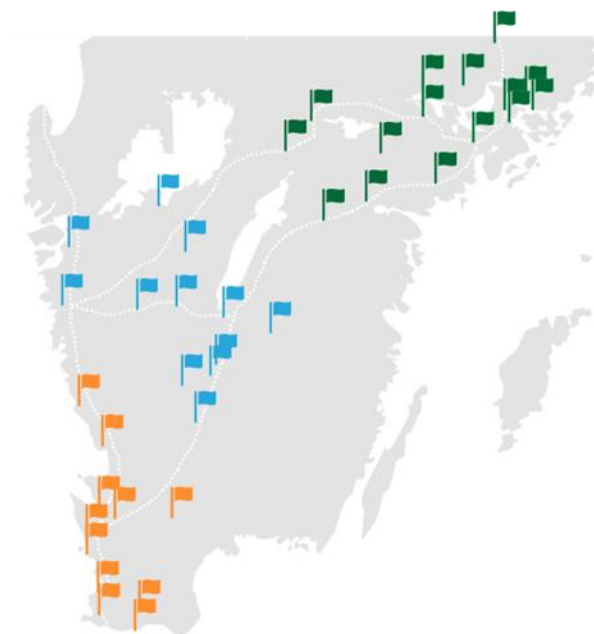
Förvaltningsfastigheter



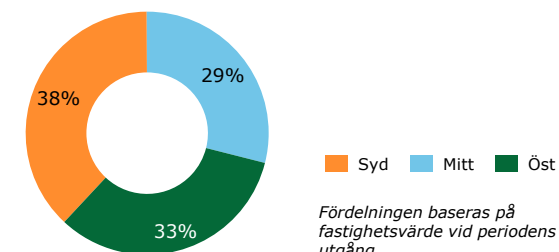
1 155 mkr

Kontrakterad årshyra

## Geografisk närvaro



Orter där SLP äger en eller flera fastigheter per 2025-12-31

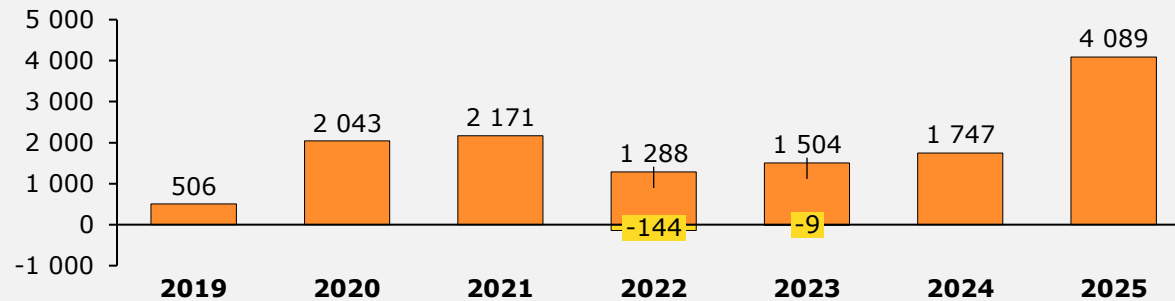


Fördelningen baseras på fastighetsvärde vid periodens utgång.

# Transaktioner

Förvärv av förädlingsbara fastigheter är en central del av SLP:s tillväxtstrategi

## Transaktionsvolym och antal transaktioner, mkr



År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Antal transaktioner	11	8	15	13	9	11	8

■ Transaktionsvolym förvärv, mkr ■ Transaktionsvolym försäljningar, mkr

### SLP förvärvar logistikfastigheter för 1,1 miljarder kronor från DSV i en "sale and leaseback-affär"

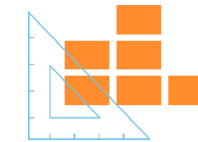
Under det fjärde kvartalet förvärvade SLP fyra logistikfastigheter i en så kallad "sale and leaseback-affär" med DSV. Fastigheterna, som är terminaler, är fullt uthyrda med en genomsnittlig hyresduration om drygt 7,5 år och ett årligt hyresvärde om cirka 78 mkr. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 1 111 mkr.

Under december tillträdde SLP även logistikfastigheten om 28 tkvm i Göteborg, ett förvärv som kommunicerades i april 2025. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 625 mkr och det årliga hyresvärdet till cirka 40 mkr.

Under 2025 har SLP därmed slutfört förvärv till ett samlat fastighetsvärde om 4,1 miljarder kronor, den högsta samlade transaktionsvolymen för ett enskilt år.



16 st  
Förvärvade fastigheter



341 tkvm  
Förvärvad uthyrningsbar yta



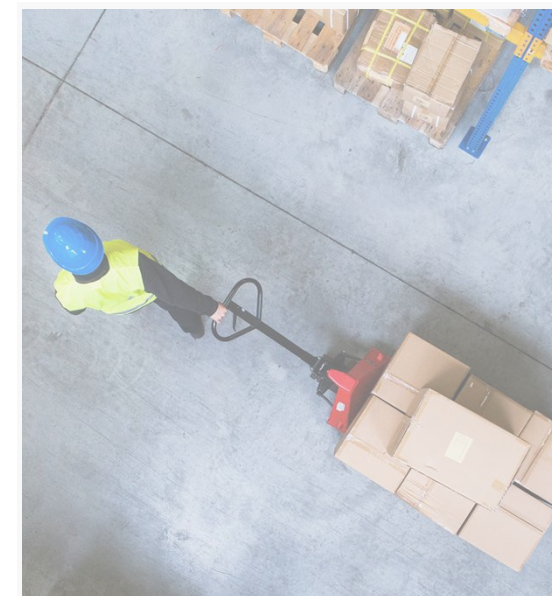
291 mkr  
Hyresvärde förvärvade fastigheter



# Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet består av förvaltningsfastigheter, förädlingsfastigheter samt byggrätter och pågående projekt

Förvaltning	Förädling	Projekt	Byggrätter
 <p><b>Terminalen 3</b> Hässleholm</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fastigheter som i huvudsak är färdigutvecklade och därmed genererar ett stabilt kassaflöde</li> </ul>	 <p><b>Kolven 4</b> Helsingborg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fastigheter som karaktäriseras av värdeskapande potential</li> <li>Kan t.ex. innefatta stora vakanser, hyrespotential samt möjlighet till kostnadssänkande åtgärder</li> </ul>	 <p><b>Tröinge 6:124</b> Falkenberg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pågående projekt &gt; 25 mkr</li> <li>Samtliga nybyggnadsprojekt miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver</li> </ul>	 <p><b>Hedenstorp 2:1</b> Jönköping</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obebyggd mark med möjlighet till utveckling</li> <li>Möjliggör expansion för befintliga hyresgäster</li> </ul>



## 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	71	693	9 813	14 153	605	98,3	595	871	52	75	543	783
Förädling	55	759	8 057	10 619	589	95,1	560	794	78	102	482	636
<b>Summa</b>	<b>126</b>	<b>1 452</b>	<b>17 869</b>	<b>12 307</b>	<b>1 194</b>	<b>96,7</b>	<b>1 155</b>	<b>832</b>	<b>130</b>	<b>89</b>	<b>1 025</b>	<b>706</b>
Pågående projekt	1	39	398	10 321								
Byggrätter			223									
<b>Totalt</b>	<b>127</b>	<b>1 491</b>	<b>18 491</b>	<b>12 405</b>								

**147 kr**

Skillnad i driftsnetto förvaltnings- och förädlingsfastigheter per kvm

**51%**

Andel yta förädlingsbara fastigheter

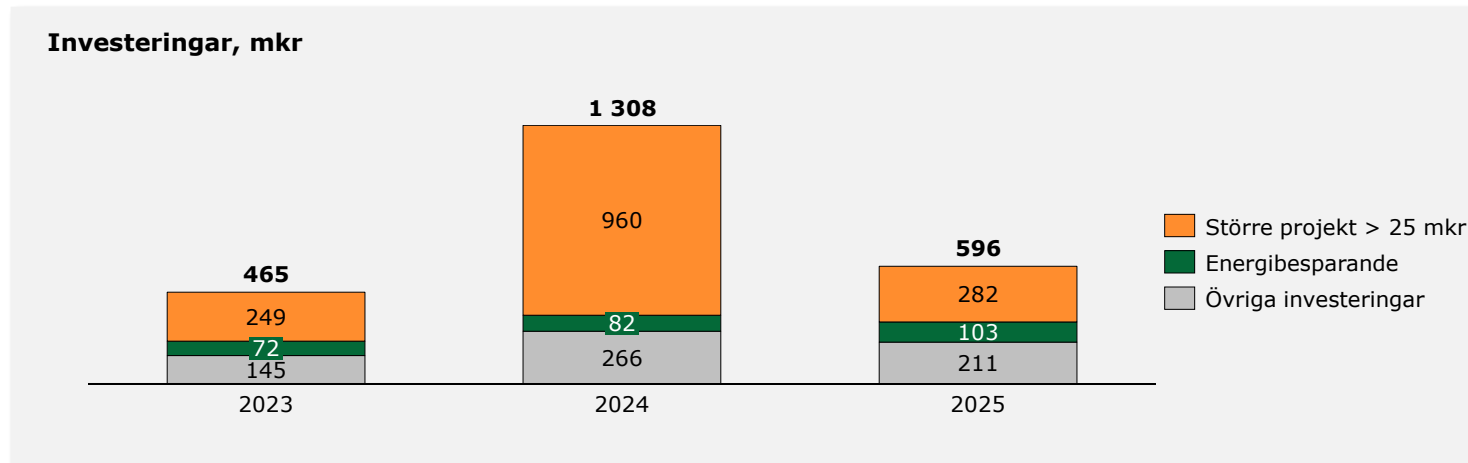
# Pågående projekt > 25 mkr

Pågående projekt adderar värde till fastighetsportföljen genom nybyggnation samt om-, och tillbyggnad



**Tröinge 6:124**  
Nybyggnation

28,5 mkr Hyresvärde	38,5 tkvm Uthyrbar yta
Miljöcertifiering	100% Ekonomisk uthyrningsgrad



## Större pågående projekt > 25 Mkr

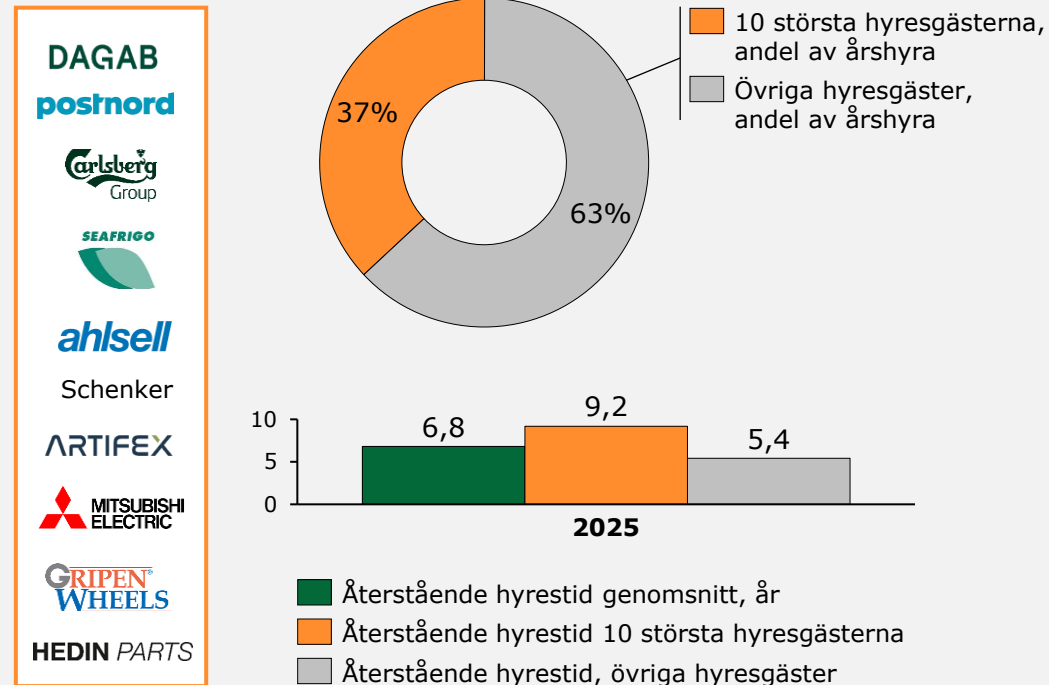
Fastighet	Kommun	Typ av investering	Planerat färdigställande	Uthyrbar yta tkvm	Hyresvärde mkr	Driftsnetto mkr	Uthyrnings-grad, %	Investering, mkr		Bokfört värde mkr
								Bedömd	Upparbetad	
Tröinge 6:124	Falkenberg	Nybyggnation	Q2 2026	38,5	28,5	27,0	100	430	352	398
<b>Totalt</b>				<b>38,5</b>	<b>28,5</b>	<b>27,0</b>	<b>100</b>	<b>430</b>	<b>352</b>	<b>398</b>

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 våren 2026.

# Hyresgäster

Stabila KPI-indexerade hyresintäkter från stora hyresgäster med långa hyreskontrakt

## 10 största hyresgästerna



97%

Uthyrningsgrad

100%

Indexerade hyresavtal

6,8 mkr

Nettouthyrning

6,8 år

Återstående hyrestid

## Förfallostruktur

Löptid	Antal hyresavtal	Yta, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2026	94	106	81	7
2027	64	124	109	9
2028	52	107	78	7
2029	54	142	119	10
2030	30	120	117	10
2031	15	91	83	7
>2031	81	699	568	49
<b>Summa</b>	<b>390</b>	<b>1 388</b>	<b>1 155</b>	<b>100</b>

# Hållbarhet

Måluppfyllelse för nyckeltal som följs upp kvartalsvis

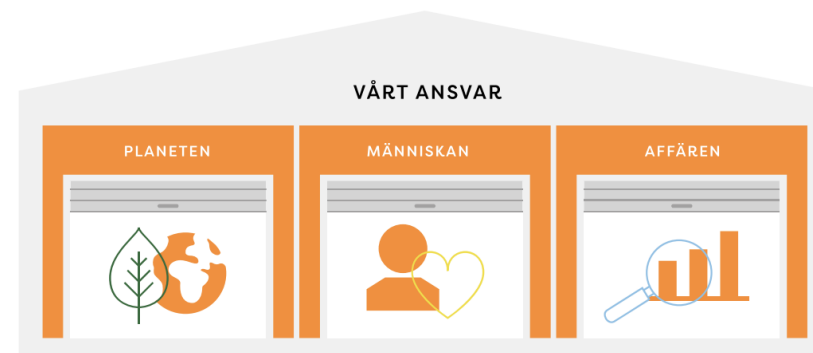
Nyckeltal	2025	2024	Mål
<b>Planeten</b>			
Installerad effekt solcellsanläggningar, MWp	21,9	17,9	25 MWp år 2027
Klimatneutrala projekt, st	3	2	3 st år 2025
Projekt med laddinfrastruktur för tunga fordon, st	1	1	1 st år 2025
Miljöcertifierad yta, %	67	62	70% år 2027
Miljöcertifierad nyproduktion, %	100	100	100%
<b>Människan</b>			
Medarbetarnas rekommendationsvilja, eNPS	92	98	>45
Andel kvinnor/män, %			
- Styrelse	33/67	33/67	40-60% jämställda yrkeskategorier år 2025
- Ledningsgrupp	33/67	33/67	
- Tjänstemän	33/67	33/67	
<b>Affären</b>			
Korruptionsanmälningar, st	0	0	0 st
Leverantörer som följer uppförandekoden, %	100	100	100%
Hållbara lån, %	83	78	85% år 2027
Hållbar finansiering, %	95	92	-

**83%**  
Hållbara lån

**21,9 MWp**  
Installerad effekt solceller

**67%**  
Miljöcertifierad yta

Hållbarhetsramverk



- Reviderad hållbarhetspolicy och nya hållbarhetsmål har antagits.
- Mål om netto-noll utsläpp i värdekedjan till 2040.
- Minska den uthyrningsbara ytan från fastigheter med energiklass F och G genom förflyttning – max 5 procent vid utgången av 2027.

# Målsättningar och utfall

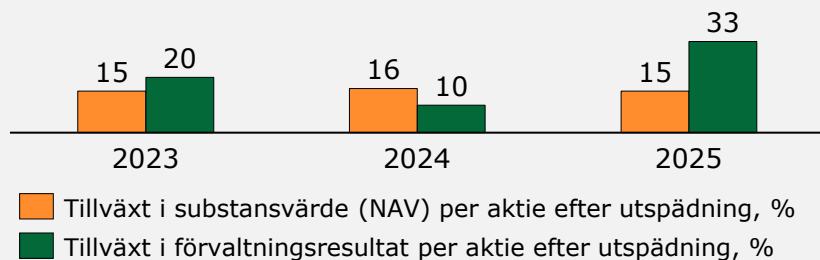
## Övergripande målsättning

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

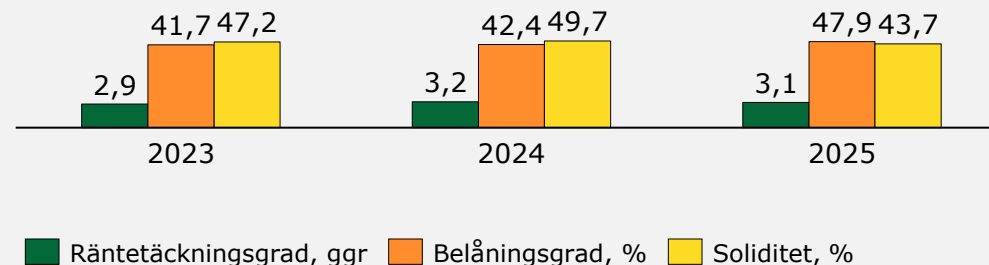
## Finansiella riskbegränsningar

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

### Utfall övergripande mål



### Utfall finansiella riskbegränsningar



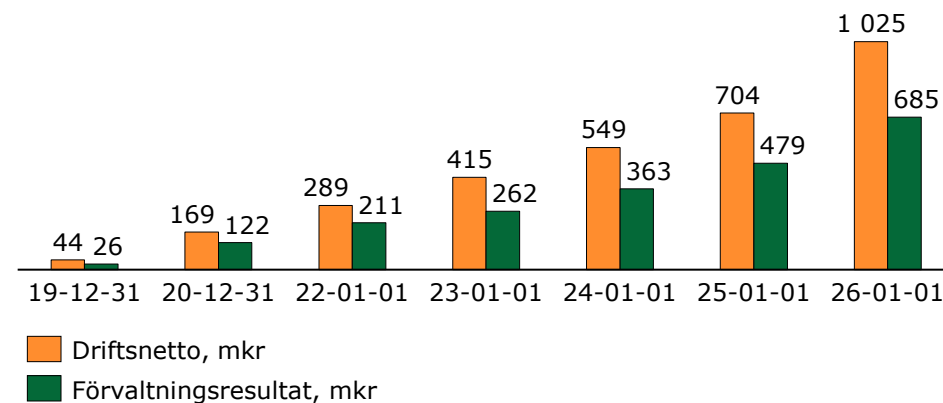
# Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga exkl. större pågående projekt > 25 mkr

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

\*Hysesintäkten belastas med hyresrabatter motsvarande 15 mkr på årsbasis. I de fall hyresrabatter lämnas avser det normalt en inledande del av hyresperioden och trappas successivt ned.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr

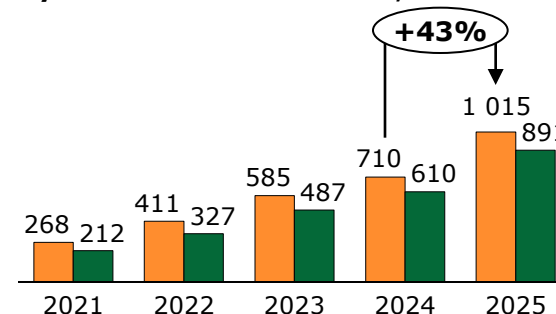


# Intäkter, kostnader och resultat

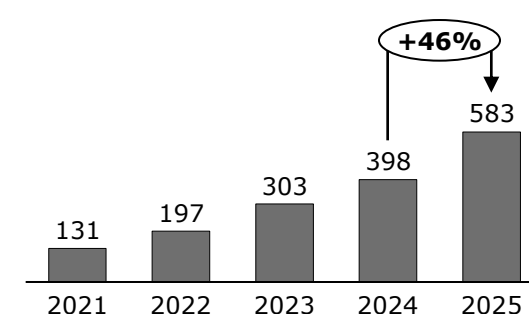
## Intäkter, kostnader och resultat

Rapport över totalresultat				
Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyresintäkter	271	194	1 015	710
Fastighetskostnader	-34	-26	-116	-93
Fastighetsadministration	-2	-2	-7	-6
<b>Driftsnetto</b>	<b>235</b>	<b>166</b>	<b>891</b>	<b>610</b>
Centrala administrationskostnader	-6	-7	-27	-25
Finansiella intäkter	1	6	4	15
Finansiella kostnader	-76	-51	-280	-199
Tomträttsavgäld	-1	-1	-4	-3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>152</b>	<b>112</b>	<b>583</b>	<b>398</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Förvaltningsfastigheter	149	73	414	361
Derivat	15	65	-22	-1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>317</b>	<b>250</b>	<b>974</b>	<b>759</b>
Skatt	-97	-60	-249	-172
<b>Periodens resultat</b>	<b>220</b>	<b>189</b>	<b>726</b>	<b>587</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>220</b>	<b>189</b>	<b>726</b>	<b>587</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare</b>	<b>220</b>	<b>189</b>	<b>726</b>	<b>587</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,83	0,73	2,78	2,48
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,83	0,73	2,77	2,48
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	266,4	259,2	261,6	237,0

### Hyresintäkter och driftsnetto, mkr



### Förvaltningsresultat, mkr



Hyresintäkter, mkr  
Driftsnetto, mkr

Förvaltningsresultat, mkr

- Ökning av hyresintäkter med 43%.
- Ökning av driftsnetto med 46%.
- Ökning av förvaltningsresultat med 46%.
- Ökning av driftsnettot i jämförbart bestånd med 3%.
- Positiva värdeförändringar av förvaltningsfastigheter om 414 mkr.

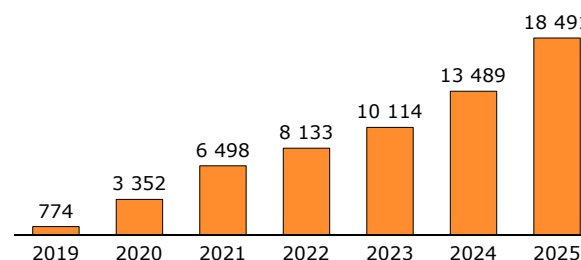
# Finansiell ställning

## Finansiell ställning

### Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	18 491	13 489
Leasingavtal, nyttjanderätt	139	113
Derivat	-	10
Övriga anläggningstillgångar	7	6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>18 636</b>	<b>13 619</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Övriga omsättningstillgångar	113	83
Likvida medel	569	153
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>682</b>	<b>236</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 318</b>	<b>13 855</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>8 447</b>	<b>6 885</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	971	728
Långfristig leasingkund nyttjanderätt	139	113
Långfristiga räntebärande skulder	8 081	4 545
Derivat	12	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 203</b>	<b>5 386</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 340	1 322
Övriga kortfristiga skulder	328	261
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 668</b>	<b>1 583</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>19 318</b>	<b>13 855</b>

## Utveckling värde förvaltningsfastigheter



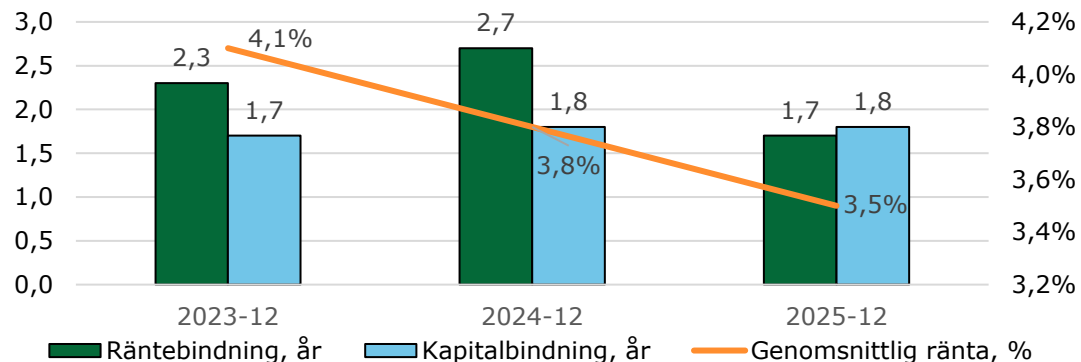
Förvaltningsfastigheter, mkr

Förändring förvaltningsfastigheter	Mkr
Ingående värde 2025-01-01	13 489
+ Fastighetsförvärv	3 992
+ Investeringar	596
- Försäljningar	-
+/- Värdeförändringar	414
<b>Utgående värde 2025-12-31</b>	<b>18 491</b>

- Fortsatt tillväxt av förvaltningsfastigheter.
- Belåningsgrad om 47,9%.
- Substansvärde (NAV) per aktie om 33,66 kr.

# Finansiering – endast säkerställd bankfinansiering med nordiska banker

## Låneportfölj



**1,32%**

Genomsnittlig kreditmarginal

**60%**

Andel lån räntesäkrade via derivat

**95%**

Andel hållbar finansiering

## Kredit- och ränteförfallostruktur

### Kreditförfallostruktur

Kreditavtal	Beviljat mkr	Varav utnyttjat belopp	Andel av utnyttjat, %
0-1 år	1 446	1 146	12
1-2 år	4 725	4 725	50
2-3 år	4 552	3 550	38
3-4 år	0	0	0
4-5 år	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>10 723</b>	<b>9 421</b>	<b>100</b>

### Ränteförfallostruktur

Förfallotidpunkt	Mkr
0-1 år	4 916
1-2 år	965
2-3 år	1 065
3-4 år	1 050
4-5 år	1 425
<b>Summa</b>	<b>9 421</b>

## Räntesäkringar

### Räntesäkringar via räntederivat

Förfalloår	Mkr	Fast ränta, %	Kontraktsränta, %
0-1 år	1 190	1,8	-0,2
1-2 år	965	2,0	0,1
2-3 år	1 065	2,3	0,4
3-4 år	1 050	2,5	0,5
4-5 år	1 425	2,5	0,5
<b>Summa</b>	<b>5 695</b>		



# Aktieägare per 31 december 2025

Ägare per 31 december 2025	Antal aktier			Andel	
	A-aktier	B-aktier	Total	Aktiekapital	Röststyrka
Erik Selin via bolag	14 551 535	16 242 780	30 794 315	11,0	20,5
Peter Strand via bolag	12 281 125	14 687 885	26 969 010	9,6	17,5
Mikael Hofmann via bolag	11 882 500	5 379 760	17 262 260	6,2	14,9
Fjärde AP-fonden	0	25 231 270	25 231 270	9,0	5,8
Länsförsäkringar fastighetsfond	0	19 642 714	19 642 714	7,0	4,5
SEB Fonder	0	16 576 940	16 576 940	5,9	3,8
Cohen & Steers	0	11 545 093	11 545 093	4,1	2,7
Norges Bank	0	11 170 000	11 170 000	4,0	2,6
Nordnet Pensionsförsäkring	0	8 085 366	8 085 366	2,9	1,9
Capital Group <sup>1</sup>	0	7 939 069	7 939 069	2,8	1,8
ODIN Fonder	0	7 745 358	7 745 358	2,8	1,8
Danske Bank	0	6 140 000	6 140 000	2,2	1,4
Bergendahl Invest AB	0	5 221 047	5 221 047	1,9	1,2
Case Kapitalförvaltning	0	4 554 583	4 554 583	1,6	1,0
Skandia Fonder	0	4 343 013	4 343 013	1,5	1,0
Carnegie Fonder	0	4 320 576	4 320 576	1,5	1,0
Andra AP-fonden	0	3 689 840	3 689 840	1,3	0,8
Handelsbanken Fonder	0	3 560 238	3 560 238	1,3	0,8
Humle småbolagsfond	0	2 850 000	2 850 000	1,0	0,7
Tosito AB	0	2 653 776	2 653 776	0,9	0,6
Cliens Kapitalförvaltning	0	2 481 206	2 481 206	0,9	0,6
Brummer & Partners	0	2 237 619	2 237 619	0,8	0,5
Kilenkrysset	0	2 134 699	2 134 699	0,8	0,5
Personal	0	860 441	860 441	0,3	0,2
Övriga	0	52 196 073	52 196 073	18,6	12,0
<b>Summa</b>	<b>38 715 160</b>	<b>241 489 346</b>	<b>280 204 506</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

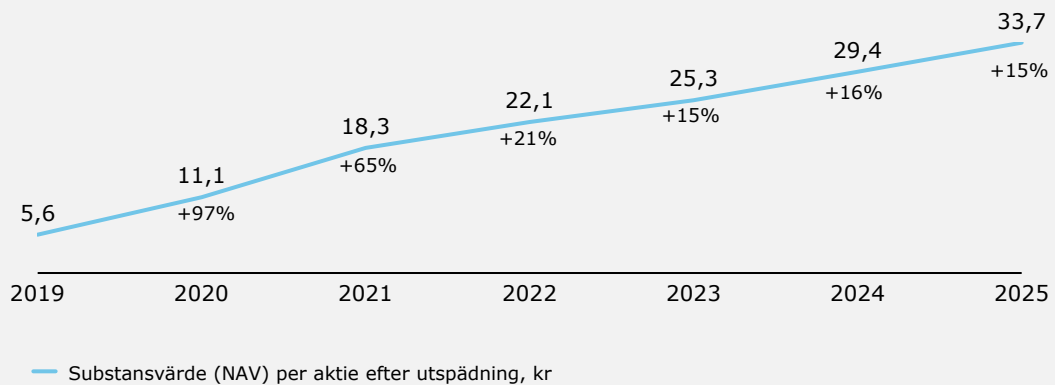
Källa: Euroclear Sweden.  
<sup>1</sup>Avstämt per 2025-09-30.



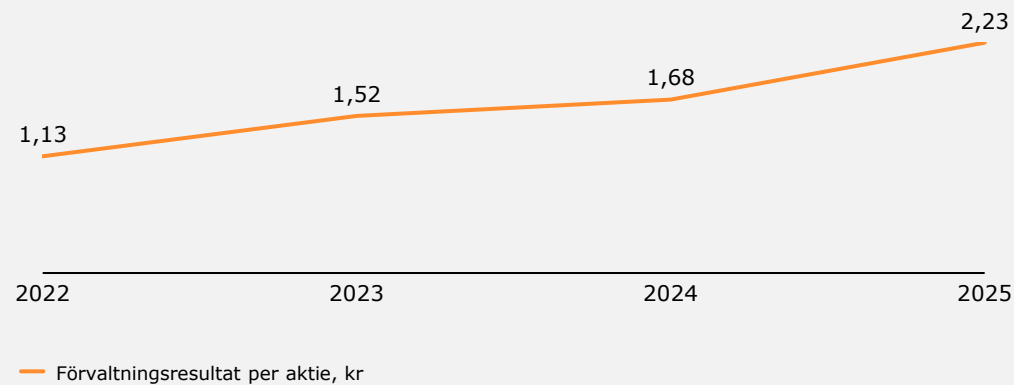
# Sammanfattning



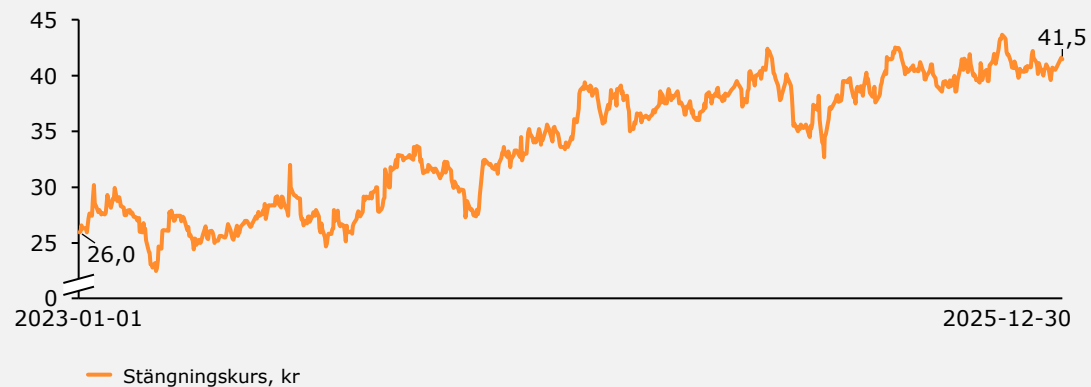
## Substansvärde (NAV) per aktie



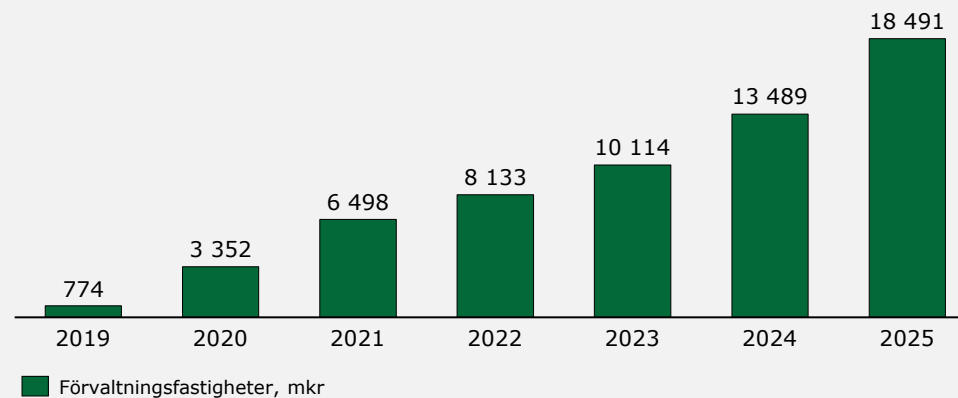
## Förvaltningsresultat per aktie



## Aktiekurs



## Värde förvaltningsfastigheter





BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2025, PRESENTATION

# Frågor?

**info@slproperty.se**

This presentation has been prepared by Swedish Logistic Property AB ("SLP" or the "Company") solely for use at this presentation and is furnished to you solely for your information and may not be reproduced or redistributed, in whole or in part, to any other person. The presentation does not constitute an invitation or offer to acquire, purchase or subscribe for securities. By attending the meeting where this presentation is made, or by reading the presentation slides, you agree to be bound by the following limitations.

-This presentation is not for presentation or transmission into the United States or to any U.S. person, as that term is defined under Regulation S promulgated under the Securities Act of 1933, as amended.

-This presentation contains various forward-looking statements that reflect management's current views with respect to future events and financial and operational performance. The words "believe," "expect," "anticipate," "intend," "may," "plan," "estimate," "should," "could," "aim," "target," "might," or, in each case, their negative, or similar expressions identify certain of these forward-looking statements. Others can be identified from the context in which the statements are made. These forward-looking statements involve known and unknown risks, uncertainties and other factors, which are in some cases beyond the SLP's control and may cause actual results or performance to differ materially from those expressed or implied from such forward-looking statements. These risks include but are not limited to the Company's ability to operate profitably, maintain its competitive position, to promote and improve its reputation and the awareness of the brands in its portfolio, to successfully operate its growth strategy and the impact of changes in pricing policies, political and regulatory developments in the markets in which the Company operates, and other risks.

-The information and opinions contained in this document are provided as at the date of this presentation and are subject to change without notice.

-No representation or warranty (expressed or implied) is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy or completeness of the information contained herein. Accordingly, none of the Company, or any of its principal shareholders or subsidiary undertakings or any of such person's officers or employees accepts any liability whatsoever arising directly or indirectly from the use of this document.

© 2026 Swedish Logistic Property AB