



UPPTAGANDE TILL HANDEL AV AKTIER AV SERIE B I SWEDISH LOGISTIC PROPERTY AB

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 22 december 2023. Prospektet är giltigt i tolv månader efter datumet för godkännandet. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när prospektet inte längre är giltigt.

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Med "SLP", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta prospekt ("Prospektet"), beroende på sammanhanget, Swedish Logistic Property AB org. nr 559179-2873, den koncern vari Swedish Logistic Property AB är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen. Prospektet har upprättats med anledning av upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av 15 738 815 aktier i nyemission av 20 000 000 aktier av serie B i SLP ("Upptagandet"). Emissionen består av två separata trancher: en tranch som uppgår till 4 261 185 nya aktier av serie B baserat på kvarvarande del av bemyndigandet från årsstämman den 26 april 2023 som beslutades av SLP:s styrelse den 29 november 2023 (den "Första Tranchen") och en andra tranch omfattande 15 738 815 aktier av serie B, som beslutades av SLP:s styrelse den 29 november 2023 med extra bolagsstämmas efterföljande godkännande den 22 december 2023 (den "Andra Tranchen") (den Första och den Andra Tranchen benämns tillsammans "Emissionen"). Emissionen tecknades av svenska och internationella professionella och institutionella investerare, däribland Fjärde AP-fonden, Handelsbanken Fonder, SEB Fonder, Danske Invest och Länsförsäkringar Fondförvaltning. De aktier som emitterades i den Första Tranchen omfattas av undantag från skyldighet att offentliggöra prospekt.

Prospektet har upprättats i enlighet med reglerna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("Prospektförordningen"). Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i Prospektförordningen. Finansinspektionens godkännande och registrering av Prospektet innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är fullständiga eller korrekta. För Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

En investering i värdepapper inbegriper vissa risker, se avsnittet "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av SLP och värdepapperna, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker, och investerare får inte förlita sig på annan information än den som framgår av Prospektet samt eventuella tillägg till Prospektet. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra utlåtanden än de som finns i Prospektet, och om så ändå sker, ska sådan information eller sådana utlåtanden inte anses ha godkänts av SLP och Bolaget påtar sig inte något ansvar för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet av Prospektet eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska under några omständigheter anses innebära att uppgifterna häri är korrekta och gällande vid någon annan tidpunkt än per datumet för offentliggörande av Prospektet eller att Bolagets verksamhet har varit oförändrad sedan detta datum. Om det sker förändringar av informationen i Prospektet efter att det har offentliggjorts, vilka kan påverka en investerares bedömning av SLP eller värdepapperna, kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i Prospektförordningen.

Inga värdepapper utgivna av SLP har registrerats eller kommer att registreras enligt Securities Act eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, tecknas, utnyttjas, pantsättas, säljas, återförsäljas, tilldelas, levereras eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA.

Presentation av finansiell information

Om inte annat anges avses med kronor den officiella valutan i Sverige. Alla finansiella belopp är uttryckta i svenska kronor ("kr") om inget annat anges. Med "t" avses tusen och med "M" avses miljoner. Om inte annat anges har den finansiella information som redovisas i Prospektet hämtats från Bolagets finansiella rapporter. Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen adderar inte siffrorna i vissa kolumner exakt till angiven totalsumma.

Framåtriktade uttalanden

Prospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden som återspeglar SLP:s aktuella syn och förväntningar på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Även om SLP anser att dessa uttalanden är baserade på rimliga antaganden och förväntningar kan SLP inte garantera att sådana framåtriktade uttalanden kommer att förverkligas. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är beroende av framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Faktorer som kan medföra att SLP:s framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar bland annat de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i Prospektet gäller endast per dagen för Prospektets offentliggörande. SLP lämnar inte några utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller information som kommer från tredje man. Även om SLP anser att dessa källor är tillförlitliga och informationen har återgivits korrekt i Prospektet, har SLP inte oberoende verifierat informationen varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Bolaget har korrekt återgivit sådan tredjepartsinformation och, såvitt Bolagets styrelse känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Viss information och uttalanden i Prospektet avseende den bransch inom vilken Bolagets verksamhet bedrivs är inte baserad på publicerad statistik eller information från oberoende tredje part utan återspeglar snarare SLP:s bästa uppskattningar med utgångspunkt i information som erhållits från bransch- och affärsorganisationer och andra kontakter. Även om SLP är av uppfattningen att dess interna analyser är tillförlitliga, har dessa inte verifierats av någon oberoende källa.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
RISKFAKTORER	8
BAKGRUND OCH MOTIV	16
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA	22
KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION	24
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARSTRUKTUR	27
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER	31
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION	41
VÄRDERING AV FASTIGHETSBESTÅENDET	44
HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING	49
ADRESSER	50

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som är behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för emittenten eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

INFORMATION OM AKTIEN

Kortnamn på Nasdaq Stockholm:	SLP B
ISIN-kod för Bolagets aktier av serie B:	SE0017565476

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2023:	15 februari 2024
Årsredovisning 2024	2 april 2024
Delårsrapport 1 januari –31 mars 2024	24 april 2024
Delårsrapport 1 januari-30 juni 2024	11 juli 2024

SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNINGAR

Värdepapperen	Upptagandet avser aktier av serie B i Swedish Logistic Property AB med ISIN-kod SE0017565476 och kortnamn (ticker) SLP B.
Identitet och kontaktuppgifter för emittenten	Registrerad firma: Swedish Logistic Property AB Organisationsnummer: 559179-2873 LEI-kod: 254900AWRHP1QNE6OQ19 Adress: Strömgatan 2, 212 25 Malmö Webbplats: www.slproperty.se/
Behörig myndighet	Finansinspektionen Box 7821, 103 97 Stockholm +46 (0)8 408 980 00 www.fi.se
Datum för godkännande av prospektet	22 december 2023
Varningar	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida.</p> <p>Investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.</p> <p>I talan som väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärke enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepapperen?	<p><i>Emittentens hemvist, juridiska form och lagstiftning</i></p> <p>Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige med säte i Malmö, Sverige. Bolaget bildades år 2018 och registrerades vid Bolagsverket den 9 november 2018. Bolaget bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt och dess associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 254900AWRHP1QNE6OQ19.</p> <p><i>Emittentens huvudsakliga verksamhet</i></p> <p>SLP är ett svenskt fastighetsbolag som förvärvar, förädlar och förvaltar logistikfastigheter med hållbarhet i fokus. Värdetillväxt skapas genom löpande utveckling och förädling av fastigheterna, som är belägna i Sveriges viktigaste logistikpunkter. Fastighetsbeståndet omfattar en uthyrningsbar yta om cirka 960 000 kvm.</p>
--	--

Emittentens större aktieägare

Tabellen nedan visar Bolagets sex största aktieägare, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB den 30 september 2023 samt därefter kända förändringar, inkluderat Emissionen.

Det finns per dagen för Prospektets offentliggörande såvitt Bolaget känner till inget direkt eller indirekt ägande som leder till kontroll av Bolaget.

Namn	Antal aktier av serie A	Antal aktier av serie B	Andel av kapitalet	Andel av rösterna
Skandrenting AB	12 051 535	16 242 780	12,48 %	16,99 %
Fridam Fastigheter AB	12 106 125	15 887 885	12,35 %	16,97 %
HME Investment AB	11 882 500	10 182 760	9,74 %	15,45 %
Agartha AB	12 106 125	0	5,34 %	13,44 %
Bergendahl Invest AB	6 223 825	12 213 230	8,13 %	9,62 %
Fidelity fonder	0	12 279 414	5,42 %	2,73 %
Övriga aktieägare	1 562 855	103 902 201	46,53 %	24,81 %
Totalt	55 932 965	170 708 270	100 %	100 %

Aktieinnehavet i tabellen ovan omfattar eget, makas/makes/sambo, syskon eller släkt i rakt upp- eller nedstigande led samt juridisk person där personen har ett bestämmande inflytande.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Bolagets styrelse består av sju ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden. Styrelseledamöter är Erik Selin (styrelseordförande), Peter Strand (vice styrelseordförande), Greg Dingizian, Sofia Ljungdahl, Sophia Bergendahl, Unni Sollbe och Jacob Karlsson.

Tommy Åstrand, verkställande direktör, Matilda Olsson (CFO) och Christian Berglund (fastighetschef) utgör de ledande befattningshavarna i Bolaget.

Vid årsstämman 2023 omvaldes PricewaterhouseCoopers AB till Bolagets revisor med Carl Fogelberg som huvudansvarig revisor. Carl Fogelberg är auktoriserad revisor och medlem i FAR.

**Finansiell
nyckelinformation
för emittenten***Koncernens resultaträkning i sammandrag*

Mkr	Reviderad	Översiktligt granskad	
	jan-dec 2022	jan – sep 2023	jan – sep 2022
Hysesintäkter	411	430	301
Förvaltningsresultat	197	228	145
Periodens resultat	419	281	370
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,41	1,44	2,17

Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,39	1,44	2,15
--	------	------	------

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	Reviderad	Översiktligt granskad	
	jan-dec 2022	jan – sep 2023	jan – sep 2022
Förvaltningsfastigheter	8 133	9 534	7 500
Summa tillgångar	8 474	10 172	7 830
Summa eget kapital	3 702	4 594	3 653
Soliditet, %	43,7	45,2	46,7

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Reviderad	Översiktligt granskad	
	jan-dec 2022	jan – sep 2023	jan – sep 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	214	212	167
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 320	-1 190	-711
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 202	1 240	618
Periodens kassaflöde	28	288	34

**Specifika
nyckelrisker för
emittenten**

- Det finns en risk att underliggande antagande i tidigare eller framtida värderingar av förvaltningsfastigheter kan visa sig vara felaktiga och det finns risk att Koncernens värderingar inte återspeglar ett framtida försäljningspris.
- Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte kan erhålla nödvändig finansiering alternativt endast kan erhålla nödvändig finansiering till för Bolaget ofördelaktiga villkor eller väsentligt ökade kostnader.
- Det finns risk att Koncernens större kunder inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut och om det skulle ske, finns det vidare en risk att Koncernen inte hittar nya lämpliga kunder att hyra ut lokalerna till.
- Bolaget är exponerat för ränterisk. Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning.
- SLP:s beroende av IT-system och infrastruktur innebär ökade risker, i synnerhet avseende risker kopplade till cyberattacker och dataläckage. Det finns risk att

investeringar kopplade till skydd av IT-system och infrastruktur inte är tillräckliga och att datorhaveri eller andra angrepp riktade mot SLP sker.

- Det finns risk att SLP framöver, i tillräcklig utsträckning, inte lyckas identifiera lämpliga förvävsobjekt eller genomföra förvärv till, för Bolaget, godtagbara villkor, vilket skulle försvåra genomförandet av SLP:s tillväxtstrategi och hämma Bolagets framtida utveckling.
- Det finns risk att SLP inte kommer kunna behålla vissa av nyckelpersonerna eller de ledande befattningshavarna eller att Bolaget inte kommer att kunna rekrytera ny kvalificerad personal i framtiden.
- Nybyggnadsprojekt och mer omfattande kundanpassningsprojekt kan innebära stora investeringar och det finns risk för oväntade kostnadsökningar, förseningar eller vakanta ytor vid färdigställande av nybyggnadsprojekt.

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Värdepapperstyp, kategori och ISIN

Föreliggande Prospekt avser upptagande till handel av aktier av serie B i Bolaget med ISIN-kod SE0017565476. Aktien av serie B har kortnamn (ticker) SLP B. Bolaget har två aktieslag, aktier av serie A och aktier av serie B.

Värdepapprens valuta, kvotvärde och antal

Aktierna är denominerade i svenska kronor. Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets aktiekapital till 1 401 016,135008 kronor fördelat 210 902 420 aktier (varav 55 932 965 av serie A och 154 969 455 av serie B), innebärandes ett kvotvärde (nominellt värde) per aktie om 0,006667 kronor. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Efter att samtliga aktier i Emissionen har registrerats kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till 1 510 941,568466 kronor fördelat på 226 641 235 aktier (varav 55 932 965 aktier av serie A och 170 708 270 aktier av serie B).

Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen

Bolagets aktier är emitterade i enlighet med svensk lagstiftning och deras rättigheter kan endast ändras genom bolagsordningsändring i enlighet med aktiebolagslagen. Bolagets aktier finns utgivna i två serier: serie A och serie B. Vid röstning på bolagsstämma medför aktier av serie A fem (5) röster och aktier av serie B en (1) röst. Aktieägare är vid bolagsstämma berättigad att rösta för sitt fulla antal aktier. I bolagsordningen finns det ett omvandlingsförbehåll som innebär att innehavare av aktier av serie A kan välja att omvandla sina aktier av serie A till aktier av serie B. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier som innehades före emissionen. Beslutar Bolaget att ge ut aktier endast av serie A eller B ska samtliga aktieägare, oavsett om deras ägande är av serie A eller serie B, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier som innehades före emission. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott vid likvidation.

Värdepapperens relativa senioritet i emittentens kapitalstruktur i händelse av insolvens
Bolaget har två aktieslag och samtliga aktier har samma prioritet vid insolvens.

Aktiernas överlåtbarhet

Utöver lock up-avtal föreligger det inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier i Bolaget.

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.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Bolagets aktier av serie B är föremål för handel på Nasdaq Stockholm. Aktierna av serie B som tillkommit genom den Andra Tranchen kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm förutsatt att ansökan godkänns.

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

- Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka det investerade kapitalet. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, och kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i faktiska eller förväntade resultat, förändringar av resultatprognoser, förändringar av regulatoriska förhållanden och andra faktorer som avyttring av större aktieinnehav av aktieägare.
- Det finns en risk att Bolagets större aktieägares intressen kan skilja sig från, eller stå i strid med, övriga aktieägares intressen och att Bolagets större aktieägare utövar sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intressen.
- Om Bolaget väljer att ta in ytterligare kapital, till exempel genom en nyemission av aktier, finns det en risk för att Bolagets aktieägares ägarandelar kan komma att spädas ut vilket även kan påverka priset på aktierna om det tillförda kapitalet inte leder till en motsvarande ökning av Bolagets värde.

NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDE AV VÄRDEPAPPER TILL HANDEL PÅ NASDAQ STOCKHOLM

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

Allmänt

Prospektet har upprättats med anledning av upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av 15 738 815 aktier i nyemission av 20 000 000 aktier av serie B i SLP ("**Upptagandet**"). Emissionen består av två separata trancher: en tranch som uppgår till 4 261 185 nya aktier av serie B baserat på kvarvarande del av bemyndigandet från årsstämman den 26 april

2023 som beslutades av SLP:s styrelse den 29 november 2023 (den "Första Tranchen") och en andra tranch omfattande 15 738 815 aktier av serie B, som beslutades av SLP:s styrelse den 29 november 2023 med extra bolagsstämmas efterföljande godkännande den 22 december 2023 (den "Andra Tranchen") (den Första och den Andra Tranchen benämns tillsammans "Emissionen"). Emissionen tecknades av svenska och internationella professionella och institutionella investerare, däribland Fjärde AP-fonden, Handelsbanken Fonder, SEB Fonder, Danske Invest och Länsförsäkringar Fondförvaltning.

Upptagande till handel på Nasdaq Stockholm

Aktierna i den Andra Tranchen kommer att bli föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 22 december 2023. Första dag för handel med aktierna i den Andra Tranchen förväntas bli omkring den 29 december 2023.

Intäkter och kostnader avseende upptagande

Bolagets kostnader hänförliga till Upptagandet beräknas uppgå till 1,2 mkr. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för avgift hos Nasdaq, legala rådgivare och ansökningsavgift hos Finansinspektionen.

Varför upprättas detta prospekt?

Skälen till upptagande till handel på Nasdaq Stockholm

Prospektet har upprättats med anledning av upptagande till handel på Nasdaq Stockholm för de aktier som emitterats inom ramen för den Andra Tranchen. Aktierna emitterande inom ramen för den Andra Tranchen är föremål för registrering hos Bolagsverket.

Intressekonflikter

Det föreligger inga väsentliga intressekonflikter rörande den Andra Tranchen.

RISIKFAKTORER

En investering i värdepapper är förenad med risk. Vid bedömning av SLP:s framtida utveckling är det av vikt att beakta de riskfaktorer som är förknippade med Bolaget och dess aktie. Dessa innefattar risker hänförliga till Bolagets verksamhet och bransch, legala risker, finansiella risker samt risker relaterade till aktien och Upptagandet. De riskfaktorer som bedöms vara av väsentlig betydelse för Bolagets framtida utveckling beskrivs nedan. Bolaget har bedömt riskerna utifrån sannolikheten att de inträffar och den potentiella negativa effekten om en risk realiserar och det sistnämnda har, i de fall en risk inte har kunnat kvantifieras, graderats enligt skalan (i) betydande, (ii) mycket betydande och (iii) högst betydande. Riskfaktorerna presenteras i ett begränsat antal kategorier, i vilka de mest väsentliga riskerna i enlighet med Bolagets bedömning enligt ovan anges först. Nedan redogörelse är baserad på information som är tillgänglig per dagen för Prospektet.

VERKSAMHETS- OCH BRANSCHRELATERADE RISKER

VÄRDET PÅ SLP:S FASTIGHETER KAN MINSKA

SLP redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde nivå 3, IFRS 13, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde ska motsvara dess bedömda marknadsvärde. Samtliga fastigheter värderas externt av det certifierade värderingsinstitutet Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec"). Per den 30 september 2023 uppgick det redovisade värdet för Koncernens samtliga fastigheter till 9 534 mkr. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheters värdeförändringar över resultaträkningen. Fastighetsvärderingar bygger på Bolagets vid var tid gällande hyresavtal samt Bolagets faktiska kostnader. Fastighetsvärderingar bygger även på framåtriktade antaganden som till sin natur är behäftade med osäkerhet. Sådana antaganden innefattar fastighetsspecifika antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad, driftkostnader, fastigheters skick respektive marknadsspecifika antaganden om exempelvis makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, utbud och produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåerna i Sverige. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5 – 10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur. Det finns därför risk att underliggande antagande i tidigare eller framtida värderingar av förvaltningsfastigheter kan visa sig vara felaktiga och det finns risk att Koncernens värderingar inte återspeglar ett framtida försäljningspris.

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

Signifikant värdeminskning skulle kunna resultera i att Koncernen bryter mot vissa finansiella kovenanter i Koncernens låneavtal, vilket i sin tur kan leda till att sådan finansiering måste återbetalas före löptidens slut och därigenom påverka Koncernens likviditet negativt. En signifikant värdeminskning kan också få en negativ påverkan både på Koncernens möjligheter att refinansiera lån när de förfaller och Koncernens möjligheter att uppta nya lån för att finansiera SLP:s tillväxt. Enligt Bolagets bedömning är sannolikheten för att risken realiserar låg, men för det fall att centrala antaganden och parametrar för värderingen av Bolagets fastighetsbestånd

förändras eller visar sig felaktiga kan det få en högst betydande effekt på Koncernens resultat och finansiella ställning. En försämrad finansiell ställning kommer ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, exempelvis Bolagets förutsättningar att skapa tillväxt.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Likviditets- och finansieringsrisk är risken för att nödvändig finansiering inte kan erhållas alternativt endast kan erhållas till för Bolaget ofördelaktiga villkor eller väsentligt ökade kostnader. Koncernens verksamhet är huvudsakligen finansierad genom banklån från fyra nordiska banker.

Den 30 september 2023 uppgick Koncernens långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut till 2 953 mkr. Koncernen har skriftliga kreditlöften och arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad och belåningsgrad (kovenanter). Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna begära återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av Koncernen. Om sådan begäran om återbetalning framställs skulle det kunna påverka Bolagets finansiella ställning och likviditetssituation negativt.

Om Bolaget misslyckas med att refinansiera utestående skuldförpliktelser eller enbart kan erhålla refinansiering till avsevärt högre kostnader, och/eller misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering för SLP:s framtida tillväxt till godtagbara villkor eller över huvud taget, skulle det kunna få en högst betydande effekt på Koncernens finansiella ställning och resultat. En försämrad finansiell ställning kommer ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, exempelvis Bolagets förutsättningar att skapa tillväxt. Enligt Bolagets bedömning är sannolikheten för att risken inträffar låg.

HYRESNIVÅER OCH UTHYRINGSGRAD KAN MINSKA OCH FASTIGHETSKOSTNADSNIVÅER ÖKA

Hyresnivåer för de ytor som SLP:s erbjuder och därmed de hyresintäkter som genereras påverkas bland annat av den långsiktiga efterfrågan respektive utbud av logistikfastigheter. Därutöver påverkas Koncernens hyresintäkter av fastigheternas uthyrningsgrad, hyresnivåernas utveckling och kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och regionala konjunkturutvecklingen. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, eller om kunderna inte kan betala sina hyror, påverkas SLP:s finansiella ställning och resultat negativt.

Risken för att vakanser och bortfall av hyresintäkter i väsentlig utsträckning ska påverka ett fastighetsbolag ökar ju större koncentration till enskilt stora kunder ett fastighetsbolag har. Den 30 september 2023 hade Koncernen en ekonomisk uthyrningsgrad om 94,3 procent och den genomsnittliga återstående hyrestiden var 6,2 år. Det finns risk att Koncernens större kunder inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut och om det skulle ske, finns det vidare en risk att Koncernen inte hittar nya lämpliga kunder att hyra ut lokalerna till. Vidare finns det risk för att makroekonomiska faktorer inverkar negativt på efterfrågan och/ eller hyresnivåer på logistikfastigheter eller på Koncernens kunders betalningsförmåga.

Koncernens fastighetskostnader, vilka innefattar kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt, uppgick på årsbasis per den 31 december 2022 till 77 mkr. Enligt gällande hyresavtal betalar hyresgäster vanligtvis särskilda tillägg avseende media och fastighetsskatt och i vissa fall har hyresgästen även ett ansvar för underhåll. Koncernens kontroll över fastighetskostnadsnivån är i stora delar begränsad.

Exempelvis styrs elpriset av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga driftkostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Kostnader kan uppstå exempelvis genom oförutsedda och omfattande renoveringsbehov och sådana kostnader kan inte alltid kompenseras genom hyreshöjningar. Kostnader kan även uppkomma som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav och om Bolaget inte genomför underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Bolaget ådra sig skadeståndsansvar eller böter. Att anpassa byggnader och lokaler till nya regler är generellt sett förenat med olika kostnader. Fastighetsdriften kan vidare påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister (till exempel, asbest eller mögel), skador (till exempel på grund av brand eller naturpåverkan) och föroreningar som Bolaget kan behöva åtgärda med anledning av kontraktuella eller regulatoriska krav. Då vissa kostnader, exempelvis mediakostnader, som utgångspunkt bärs av kunden kan även en ökad vakansgrad medföra att Koncernens fastighetskostnader som normalt sett betalas av kunden istället belastar SLP:s resultaträkning.

Vidare är den bransch Koncernen verkar i präglad av konkurrens, bland annat från andra fastighetsbolag inriktade på logistikfastigheter. Koncernens förmåga att konkurrera framgångsrikt är bland annat beroende av möjligheten att ta ut tillräckliga hyror som fortsatt säkerställer Bolagets vinstmarginal, möjligheten att attrahera och behålla hyresgäster samt snabbt anpassa sig till rådande och kommande marknadsbehov. Det finns risk att Koncernens konkurrenter har större resurser och bättre kapacitet att stå emot svängningar på marknaden och/eller bättre kan identifiera och få tillgång till lönsamma förvävsobjekt.

Om vakansgraden i Koncernens fastighetsbestånd skulle öka, hyresnivåerna för logistiklokaler skulle utvecklas negativt eller om hyresgäster, i större utsträckning, inte kan erlägga betalningar i enlighet med tecknade hyresavtal eller om Koncernens fastighetskostnadsnivå väsentligt ökar och denna ökade kostnadsnivå i sin tur av olika anledningar inte kan föras över på Koncernens hyresgäster (exempelvis genom ökning av hyresnivåerna eller ökade tillägg) kan det få mycket betydande effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

RÄNTERISK

Bolaget är exponerat för ränterisk. Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning. En central faktor för ränterisken är Bolagets räntebindningstider enligt ingångna låneavtal, varvid längre räntebindningstid innebär högre förutsebarhet i kassaflödet men normalt även högre räntenivåer. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick den 30 september 2023 till 1,9 och den genomsnittliga räntan på Bolagets räntebärande skulder per samma datum var 4,1 procent. Ökande marknadsränta innebär högre räntekostnad. Den 30 september 2023 uppgick Bolagets räntebärande skulder till 4 792 mkr. Vid en omedelbar ökning av stibor med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj per den 30 september 2023 skulle räntekostnaderna öka med 19 mkr.

IT- OCH INFORMATIONSSÄKERHET

SLP:s beroende av IT-system och infrastruktur innebär ökade risker, i synnerhet avseende risker kopplade till cyberattacker och dataläckage. Bolaget förlitar sig i hög utsträckning på IT-system och infrastruktur för att den löpande verksamheten ska kunna bedrivas enligt plan. Inom ramen för Bolagets verksamhet finns vissa särskilt betydande IT-system. Bland dessa återfinns Visma Control, som hanterar Bolagets ekonomisystem och anläggningsregister, Aaro, som sköter Bolagets konsolidering, och Vitec Hyra, för Bolagets fastighetssystem, kontraktshantering och kundreskontra. Dessa system är potentiellt sårbara vilket innefattar risk för haveri eller

avbrott på grund av brand, strömavbrott, systemfel eller åtkomst från en obehörig part. Det finns risk att investeringar kopplade till skydd av IT-system och infrastruktur inte är tillräckliga och att datorhaveri eller andra angrepp riktade mot SLP sker. Enligt Bolagets bedömning är sannolikheten för att risken att Bolaget drabbas av en fullföljd cyberattack och/eller omfattande dataläckage inträffar medel. Om SLP skulle utsättas för cyberattacker, omfattande dataläckage eller större brister i IT-driften kan det få en betydande effekt på Bolagets möjlighet att på ett effektivt sätt bedriva den löpande verksamheten och på Koncernens anseende (exempelvis om kunduppgifter stjäls).

RISKER RELATERADE TILL FÖRVÄRV

En central komponent i SLP:s strategi är att förvärva fastigheter som kan förädlas i goda logistiklägen. Det finns risk att SLP framöver i tillräcklig utsträckning inte lyckas identifiera lämpliga förvärvsobjekt eller genomföra förvärv till, för Bolaget, godtagbara villkor, vilket skulle försvåra genomförandet av SLP:s tillväxtstrategi och hämma Bolagets framtida utveckling. Vidare finns en risk att Koncernen i framtiden inte kan erhålla nödvändig förvärvsfinansiering alternativt endast kan erhålla nödvändig förvärvsfinansiering till för Bolaget ofördelaktiga villkor eller väsentligt högre kostnader.

Genomförandet av förvärven kan vidare leda till oförutsedda kostnader och – i viss utsträckning – även operativa svårigheter. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av att den förvärvade fastigheten kan bli föremål för oförutsedda miljökrav eller begränsningar i fastighetens nyttjanderätt. Vidare kan det föreligga tekniska brister i byggnader som följer med förvärvad fastighet – såsom exempelvis konstruktionsfel – eller andra dolda fel, brister, eller skador. Vidare kan SLP upptäcka att förvärvspriset för fastighetstillgången överstiger dess bedömda marknadsvärde eller att det finns dolda förpliktelser i förvärvsobjektet. Den fastighets- och bolagsbesiktning (så kallad due diligence) som Bolaget genomför kan vara bristfälligt genomförd och därför misslyckas med att identifiera samtliga relevanta risker.

Enligt gällande svensk miljölagstiftning har den som bedriver en verksamhet som bidragit till föroreningen ansvar för efterbehandling. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna istället ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan komma att riktas mot SLP för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa en fastighet i sådant skick som följer av gällande miljölagstiftning.

Enligt SLP:s bedömning är sannolikheten för att risken realiserar låg men för det fall Bolaget inte lyckas identifiera lämpliga förvärvsobjekt eller misslyckas med ett större förvärv kan det få en betydande effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

SLP ÄR BEROENDE AV ATT REKRYTERA OCH BEHÅLLA NYCKELMEDARBETARE

SLP är i hög grad beroende av de ledande befattningshavarnas och andra nyckelpersoners kompetens, erfarenhet och engagemang. Bolaget är vidare beroende av att, vid behov, kunna rekrytera kvalificerade medarbetare. Per dagen för Prospektet har Bolaget 15 heltidsanställda och utöver det anlitar Bolaget, från tid till annan, konsulter.

Det finns risk att SLP inte kommer kunna behålla vissa av nyckelpersonerna eller de ledande befattningshavarna eller att Bolaget inte kommer att kunna rekrytera ny kvalificerad personal i framtiden. Bolagets förmåga att rekrytera och behålla sin personal är beroende av ett antal faktorer, inklusive rekryteringsförfaranden hos konkurrenter, löne- och ersättningsförmåner och arbetsplatsens placering.

Förlust av nyckelpersoner eller ovan nämnda personer, i kombination med ett misslyckande att attrahera och bibehålla kvalificerad personal kan komma att ha en negativ inverkan på SLP:s löpande verksamhet, vilket i förlängningen kan få en betydande effekt på Koncernens verksamhet och resultat. Bolaget bedömer att sannolikheten att risken realiserar är låg.

RISK FÖRKNIPPAD MED NYBYGGNATIONS- OCH ANPASSNINGSPROJEKT

För att skapa attraktiva logistikfastigheter genomför SLP löpande projekt i form av nybyggnation och kundanpassningar. Den 30 september 2023 hade Koncernen fyra större pågående projekt, motsvarande en total bedömd investeringsvolym om cirka 1100 mkr.

Nybyggnadsprojekt och mer omfattande kundanpassningsprojekt kan innebära stora investeringar och det finns risk för oväntade kostnadsökningar, förseningar eller vakanta ytor vid färdigställande av nybyggnadsprojekt. Det finns vidare risk att kontrakterade kunder inte uppfyller sina skyldigheter gentemot SLP i kombination med att Koncernen inte kan hyra ut berörda objekt till andra kunder.

Vidare finns det risk för att olyckshändelser, konstruktionsfel eller andra oförutsedda händelser innebär ökade kostnader och/eller förseningar. Bolagets bedömning avseende efterfrågan respektive hyresnivåer kan även visa sig felaktiga eller hinna förändras under tiden projektet färdigställs, vilket kan leda till vakanser eller att Bolaget tvingas sänka hyresnivåerna för de färdigställda lokalerna i förhållande till bedömningen när projekten startades.

Om något av Bolagets större nybyggnadsprojekt eller mer omfattande kundanpassningsprojekt drabbas av oväntade omfattande kostnadsökningar, långa förseningar, lägre hyresnivåer eller vakanta ytor vid färdigställande kan det få en betydande effekt på Koncernens tillväxt. Bolaget bedömer att sannolikheten att risken realiserar är låg.

RISK FÖR FÖRLUSTER PÅ GRUND AV BRISTANDE KONTROLL OCH BRISTFÄLLIGA RUTINER

Bolaget kan inom ramen för den löpande verksamheten åsamkas förluster på grund av brister i rutiner, kontroller och säkerhet. Det avser i huvudsak risker hänförliga till brister i Bolagets administrativa hantering.

I sin verksamhet samlar SLP i viss mån in och behandlar personuppgifter hänförliga exempelvis till hyresgäster och Bolagets anställda. Därmed omfattas Bolaget av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 ("GDPR"). Det finns risk att Bolaget inte i tillräcklig utsträckning har anpassat sin verksamhet efter de krav som uppställs i GDPR och att Bolaget för närvarande, eller i framtiden, inte kommer att uppfylla de krav som GDPR uppställer. Vidare finns risk att SLP påverkas negativt om Bolaget inte på ett tillräckligt effektivt sätt lyckas förebygga överträdelser av tillämpliga regelverk och riktlinjer hänförliga till exempelvis mutor och korrupcion eller att Bolagets rutiner och kontroller avseende arbetsmiljö är bristfälliga, vilket bland annat kan leda till att det inträffar arbetsplatsolyckor. Om det påvisas brister i dessa kontrollrutiner eller lagar och interna riktlinjer inte efterlevs, kan ansvar komma att göras gällande mot Bolaget. Sådana brister som beskrivits ovan kan påverka Koncernens relationer med befintliga och potentiella kunder, leverantörer och andra intressenter och kan även innebära överträdelser av lagar och regler avseende exempelvis personuppgiftshantering, arbetsmiljösäkerhet eller miljöskydd (se närmare under rubrikerna "Risker relaterade till regelefterlevnad"). Om Bolaget misslyckas med att genomföra eller upprätthålla effektiva rutiner skulle det kunna få en betydande effekt på Koncernens anseende och kund- och leverantörsrelationer, vilket skulle kunna medföra uteblivna intäkter. Sådana brister kan även innebära viten och/eller sanktionsavgifter hänförliga till regelöverträdelser. Bolaget bedömer att sannolikheten för detta är låg.

LEGALA RISKER

RISKER KOPPLADE TILL FÖRÄNDRINGAR OCH TILLÄMPNINGEN AV SKATTELAGSTIFTNING

För räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022 uppgick Koncernens aktuella skatt på årets resultat till 3 mkr och uppskjuten skatt till 109 mkr. Planeringen av skatterättsliga frågor inom Koncernen baseras på tolkningar av gällande och relevant skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket.

Vidare inhämtar Koncernen regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Koncernen och dess dotterföretag är från tid till annan föremål för skatterevisioner och granskningar. Det finns risk att skatterevisioner eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter påförs, exempelvis med hänsyn till historiska transaktioner och tidigare genomförda förvärv av bolag, aktietransaktioner med anställda, avdrag för ränteutgifter samt avdrag för förbättringsutgifter på annans fastighet.

Förändrad skattelagstiftning kan medföra en väsentlig ökning av Koncernens skattebetalningar, vilket kan få en mycket betydande effekt på Koncernens resultat. Om skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter ändras, eller om Koncernens tolkning och tillämpning av sådana regelverk visar sig felaktig kan det leda till en ökad skattekostnad för Koncernen och det kan även innebära att Koncernen får betala skattetillägg och ränta. Enligt Bolagets bedömning är sannolikheten för att risken inträffar medel.

RISKER RELATERADE TILL REGELEFTERLEVNAD

Koncernens verksamhet regleras av och bedrivs i enlighet med ett antal lagar och föreskrifter, bland annat aktiebolagslagen (2005:551), jordabalken (1970:994), miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900). Utöver det regleras verksamheten av exempelvis byggnormer och säkerhetsföreskrifter. Det finns risk att Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och föreskrifter kan vara felaktig eller att lagar och föreskrifter ändras. Det finns vidare risk att Koncernen inte erhåller nödvändiga tillstånd i enskilda projekt eller att sådana tillstånd eller beslut överklagas. Om Koncernens tolkning av exempelvis någon av ovan nämnda lagar eller föreskrifter visar sig vara felaktig eller att Koncernen inte är i fas med arbetet kopplat till genomförande av nya och förändrade lagar eller föreskrifter kan det, beroende på omständigheterna, få en betydande effekt på Koncernens resultat och anseende.

Det föreligger även risk att Bolaget åläggs ansvar vid upptäckten av föroreningar på de av Bolaget ägda fastigheterna. Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador enligt gällande miljölagstiftning är att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. SLP bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt gällande lagstiftning. Emellertid kan det finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt gällande lagstiftning, det vill säga är verksamhetsutövare enligt gällande lagstiftning. Om inte någon verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot SLP för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt gällande lagstiftning. Om risken realiserar kan det få en betydande effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat, då marksanering och efterbehandling kan innebära höga kostnader för Bolaget. Bolaget bedömer att sannolikheten att ovan beskrivna risker realiserar är låg.

RISKER RELATERADE TILL AKTIERNA OCH UPPTAGANDET

AKTIENS MARKNADSPRIS OCH LIKVIDITET

Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka det investerade kapitalet. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, och kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i faktiska eller förväntade resultat, förändringar av resultatprognoser, förändringar av regulatoriska förhållanden och andra faktorer som avyttring av större aktieinnehav av aktieägare. Kursen på Bolagets aktie påverkas även i vissa fall av exempelvis konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden. Bolagets aktie är per dagen för Prospektet listad på Nasdaq Stockholm. Under perioden den 1 december 2022 – 1 december 2023 har Bolagets aktiekurs uppgått till lägst 22,30 kronor och som högst 32,00 kronor. Följaktligen kan aktiekursen för Bolagets aktie vara volatil, och skillnaden mellan sälj- och köpkursen kan från tid till annan vara betydande vilket gör det svårare för en aktieägare att sälja aktier vid ett visst tillfälle till ett pris som bedöms lämpligt.

RISKER RELATERADE TILL AKTIEÄGARE MED BETYDANDE INFLYTANDE

Bolagets största aktieägare är Skandrenting AB med ett innehav motsvarande cirka 12,53 procent av det totala antalet aktier respektive 17,04 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter genomförandet av Emissionen, Fridam Fastigheter AB med ett innehav motsvarande cirka 12,39 procent av det totala antalet aktier respektive 17,02 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter genomförandet av Emissionen, HME Investment AB med ett innehav motsvarande cirka 9,77 procent av det totala antalet aktier respektive 15,50 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter genomförandet av Emissionen, Bergendahl Invest AB med ett innehav motsvarande cirka 8,16 procent av det totala antalet aktier respektive 9,65 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter genomförandet av Emissionen och Agartha AB med ett innehav motsvarande cirka 5,36 procent av det totala antalet aktier respektive 13,48 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter genomförandet av Emissionen.

Dessa innehav innebär att Bolagets större aktieägare har ett betydande inflytande över Bolaget och de flesta ärenden som är föremål för beslut vid bolagsstämma. Sådana ärenden inkluderar exempelvis val av styrelse, emission av ytterligare aktier och aktierelaterade värdepapper som kan medföra utspädning för befintliga aktieägare och beslut om eventuell vinstutdelning eller försäljning av samtliga eller en väsentlig del av Bolagets tillgångar. Det finns därmed en risk att andra aktieägares möjlighet att genom deras rösträtt utöva inflytande i Bolaget kan vara begränsad eller att de inte kommer att kunna utöva något inflytande alls. Det finns en risk att Bolagets större aktieägares intressen kan skilja sig från eller stå i strid med övriga aktieägares intressen och att Bolagets större aktieägare utövar sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intressen. Det finns en risk att konflikter uppstår mellan aktieägare med anledning av skilda intressen, vilket kan leda till negativ utveckling av Bolagets verksamhet på grund av restriktivitet och fördröjda beslut samt att minoritetskyddsregler aktualiseras, vilket kan medföra ökade kostnader för Bolaget. Vidare finns en risk att

aktiekursen kan påverkas negativt om investerare ser nackdelar med att äga aktier i företag med stark ägarkoncentration.

RISKER RELATERADE TILL FRAMTIDA NYEMISSIONER

I syfte att exempelvis anskaffa kapital eller möjliggöra företagsförvärv kan Bolaget i framtiden komma att emittera ytterligare aktier eller andra aktierelaterade värdepapper. Det finns en risk att ytterligare finansiering under godtagbara villkor inte kommer att finnas tillgängligt för Bolaget när det väl behövs eller att det inte kommer att finnas tillgängligt alls. Om Bolaget beslutar att ta in ytterligare kapital, exempelvis genom en nyemission, finns det en risk att det proportionella ägandet och röstandel samt vinst per aktie för Bolagets aktieägare minskar. Dessutom kan sådana nyemissioner negativt påverka marknadspriser på Bolagets aktier.

BAKGRUND OCH MOTIV

SLP är ett fastighetsbolag som förvärvar, förädlar och förvaltar logistikfastigheter med hållbarhet i fokus. Genom SLP:s aktiva förvävsstrategi har Bolaget i genomsnitt genomfört ett förvärv per månad sedan Bolagets första förvärv i början av 2019. Under 2023 har Bolaget kunnat dra fördel av de möjligheter som uppkommit till följd av de försämrade makroekonomiska förutsättningarna, vilket inneburit att Bolaget fram till och med den 30 september 2023 genomfört förvärv för totalt 1 108 mkr, vilka kompletterat Bolagets befintliga fastighetsbestånd. Under samma period har 210 mkr investerats i förädling av fastighetsbeståndet och ytterligare 929 mkr återstår att investera i pågående nyproduktion.

Under det fjärde kvartalet fram till och med den 29 november 2023 har SLP tecknat avtal om att förvärva ytterligare fyra fastigheter för drygt 600 mkr med en uthyrbar area om cirka 36 700 kvm och ett hyresvärde om cirka 43 mkr. Även framöver ser SLP stora möjligheter att i nuvarande marknad genomföra attraktiva förvärv och har även fortsatt goda möjligheter att finansiera dessa förvärv med säkerställd bankfinansiering. SLP bedömer att efterfrågan på lokaler i Bolagets marknader är god.

I syfte att möjliggöra tillvaratagandet av de värdeskapande investeringsmöjligheter som bedöms föreligga och samtidigt bibehålla den finansiella riskprofilen, genomförs Emissionen för att finansiera nya investeringar i fastighetsförvärv och projektutveckling och härigenom skapa fortsatt tillväxt per aktie i såväl förvaltningsresultat som substansvärde i linje med Bolagets strategi och övergripande mål.

Bolaget har åtagit sig att inte, under en period om 90 kalenderdagar efter styrelsens emissionsbeslut, utan samtycke från ABG Sundal Collier AB och Carnegie Investment Bank AB, föreslå eller emittera ytterligare aktier eller andra finansiella instrument, med vissa undantag, till exempel emissioner under Bolagets befintliga aktierelaterade incitamentsprogram. Vidare har Bolagets styrelseledamöter, Mikael Hofmann via bolag och ledande befattningshavare åtagit sig att inte, med vissa undantag, utan samtycke från ABG Sundal Collier AB och Carnegie Investment Bank AB, avyttra eller annars avhända sig sina aktier i Bolaget under en period om 90 kalenderdagar efter styrelsens emissionsbeslut.

Emissionen tecknades av svenska och internationella professionella och institutionella investerare, däribland Fjärde AP-fonden, Handelsbanken Fonder, SEB Fonder, Danske Invest och Länsförsäkringar Fondförvaltning. Teckningskursen uppgick till 27,50 kr och fastställdes genom ett accelererat bookbuilding-förfarande. Prospektet har upprättats med anledning av upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av 15 738 815 aktier i nyemission av 20 000 000 aktier av serie B i SLP ("**Upptagandet**"). Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller förvärva aktier eller andra värdepapper i SLP. Första dag för handel med aktierna i den Andra Tranchen förväntas bli omkring den 29 december 2023.

Styrelsen för Swedish Logistic Property AB är ansvarig för innehållet i Prospektet. Styrelsen försäkrar härmed att den information som lämnas i Prospektet, enligt styrelsens kännedom, överensstämmer med sakförhållandena och att ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Malmö den 22 december 2023

Swedish Logistic Property AB (publ)

Styrelse

VERKSAMHETS- OCH MARKNADSBEKRIVNING

Nedan följer en beskrivning av SLP:s verksamhet och den marknad SLP verkar på. Bolaget har återgivit tredjepartsinformation korrekt och, såvitt Bolagets styrelse känner till och kan utröna av informationen som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. SLP anser att dessa externa hållor är tillförlitliga, men har inte utfört en oberoende verifiering av dem och kan inte garantera att informationen är fullständig. Prognoser och framåtriktade uttalanden i detta avsnitt utgör därmed inga garantier för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att skilja sig väsentligt från nuvarande förväntningar. Prospektet innehåller beställd marknadsinformation från Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec"), vilken Bolaget har betalat för.

ÖVERSIKT

SLP är ett svenskt fastighetsbolag som förvärvar, förädlar och förvaltar logistikfastigheter med hållbarhet i fokus. Värde tillväxt skapas genom löpande utveckling och förädling av fastigheterna, som är belägna i Sveriges viktigaste logistikpunkter. Fastighetsbeståndet omfattar en uthyrningsbar yta om cirka 960 000 kvm.

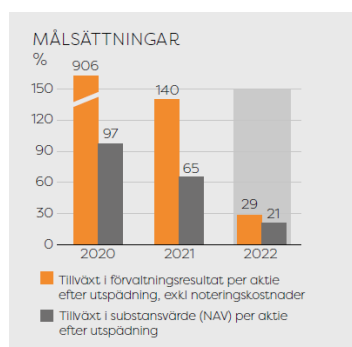
VERKSAMHET

AFFÄRSIDÉ

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

MÅLSÄTTNING

SLP:s målsättning är att generera en genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie om lägst 15 procent samt en genomsnittlig årlig ökning av förvaltningsresultatet per aktie om minst 15 procent.



Förvärv

Genom att förvärva fastigheter och byggrätter växer Bolagets fastighetsbestånd. SLP riktar in sig på fastigheter med strategiska kommunikationslägen och goda utbyggnads- och utvecklingsmöjligheter. Det är även viktigt att fastigheterna är flexibla och attraktiva, även för framtidens behov. Förvärven är inriktade på bebyggda

fastigheter och mark. Ägarnas och organisationens stora kontaktnät och erfarenhet från branschen möjliggör snabba och flexibla förvärvsprocesser samt gynnsamma affärer varav merparten inte äger rum på den öppna marknaden.

Förädling

SLP:s förädling karaktäriseras av miljöcertifierad nyproduktion, hyresgästanpassningar i nära samarbete med hyresgästen och optimering av fastigheternas driftnetto. Driftnettot optimeras genom uthyrning av vakanta ytor, omförhandling och förlängning av hyresavtal samt genom energieffektivisering. Hyresgästanpassnings- och energioptimeringsprojekt drivs av SLP:s projektledare i samråd med Bolagets egna förvaltare. Även Bolagets nyproduktion drivs av SLP:s egna projektledare. För SLP är det viktigt att med egen personal kunna förädla sina fastigheter och skapa lösningar som är bra både för hyresgästen, SLP och för miljön.

Förvaltning

SLP:s förvaltning karaktäriseras av ett långsiktigt perspektiv för såväl fastigheten som hyresgästen. SLP vill ha en aktiv kunddialog med fokus på värdeskapande för båda parter. Detta uppnås genom professionalitet och korta beslutsvägar samt genom nytänkande och ett lösningsorienterat förhållningssätt. SLP:s förvaltare har den dagliga kontakten med hyresgästerna. För att ge bästa möjliga service till hyresgästerna upphandlas fastighetsskötare och drifttekniker av samarbetspartners och det görs lokalt på de orter där Bolagets fastigheter är placerade. SLP:s hyresgäster ska alltid känna sig trygga med att SLP finns nära tillhands och tillgodoser behov, detta så att hyresgästerna kan fokusera på sin kärnverksamhet.

Finansiering

Bolaget säkerställer en långsiktig kostnadseffektiv finansiering och optimerar relationen mellan eget kapital och skuld. Övergripande begränsas SLP:s finansiella risk genom en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde, vilket över tid tryggar Bolagets kort- och långsiktiga kapitalförsörjning.

Som en förlängning av att verksamheten bedrivs hållbart ges möjlighet till grön finansiering, vilket innebär bättre finansieringsvillkor. Bolaget har för närvarande enbart säkerställd bankfinansiering.

Hållbarhet

SLP har en hög ambition rörande hållbarhet och ansvarsfullt arbete utifrån miljömässiga och sociala aspekter. Vi ser hållbarhet som en integrerad del av vår affärsmodell och vårt dagliga arbete. Grunden för SLP:s hållbarhetsarbete är koncernens affärsidé, uppförandekoder och övriga styrdokument samt vår hållbarhetspolicy och hållbarhetsramverk med målsättningar. Genom att integrera hållbarhet skapar vi värde för våra intressenter både nu och på lång sikt.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

De utvalda nyckeltalen som presenteras nedan är alternativa nyckeltal som ej är definierade enligt IFRS, vilka därför inte nödvändigtvis är jämförbara med nyckeltal med liknande benämningar som används av andra bolag. De finansiella nyckeltal som ej är definierade enligt IFRS används, tillsammans med nyckeltal definierade enligt IFRS, för att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av Bolaget. Se under rubriken "Definitioner av alternativa nyckeltal" för definitioner och syfte avseende alternativa nyckeltal och under rubriken "Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal" nedan för avstämningar av ovan nämnda nyckeltal. Nedanstående tabell visar Koncernens nyckeltal för perioderna 1 januari – 31 december 2022, 1 januari 2023 – 30 september 2022 och 1 januari 2023 – 30 september 2023.

Majoriteten av de nyckeltal som presenterades för investerarna i det prospekt som publicerades i samband med börsintroduktionen 2022 är inte inkluderade i Prospektet. Anledningen till detta är att färre nyckeltal har presenterats för investerarna i samband med Emissionen.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	1 jan – 31 dec 2022	1 jan – 30 sept 2023	1 jan – 30 sept 2022
Belåningsgrad, %	49,6	46,5	45,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,0	3,9
Genomsnittlig ränta, %	3,2	4,1	2,4
Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %	29	19	36
Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr	22,05	24,20	21,65

Definitioner av alternativa nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder minus likvida medel i procent av förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.	Belyser Koncernens finansiella risk.
Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive räntederivat på balansdagen.	Belyser Koncernens ränterisk avseende räntebärande skulder.
Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %	Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.	Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
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 aktier vid periodens utgång med hänsyn till omvandlade konvertibler.	Ett etablerat mått på Koncernens substansvärde som möjliggör analys och jämförelse mellan fastighetsbolag. Belyser även SLP:s förmåga att nå övergripande mål.

Räntetäckningsgrad, ggr	Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader	Belyser Koncernens finansiella risk.
-------------------------	--	--------------------------------------

Avstämningstabell för alternativa nyckeltal

För definitioner av de alternativa nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS, se avsnittet "Definitioner av alternativa nyckeltal".

Belåningsgrad, %	1 jan – 31 dec 2022	1 jan – 30 sept 2023	1 jan – 30 sept 2022
(A) Räntebärande skulder, mkr	4 102	4 792	3 517
(B) Likvida medel, mkr	70	358	75
(C) Förvaltningsfastigheter, mkr	8 133	9 534	7 500
(A) - (B) / (C) Belåningsgrad, %	49,6	46,5	45,9

Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	1 jan – 31 dec 2022	1 jan – 30 sept 2023	1 jan – 30 sept 2022
(A) Eget kapital efter utspädning, mkr	3 714	4 602	3 665
(B) uppskjuten skatt enligt BR, mkr	460	530	433
(C) Derivat enligt BR, mkr	-129	-129	-126
(D) Antal utestående aktier med hänsyn till omvandlade konvertibler, st	183,5	206,6	183,5
((A) + (B) - (C)) * 1 000 000 / D	22,05	24,2	21,6
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr			

Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %	1 jan – 31 dec 2022	1 jan – 30 sept 2023	1 jan – 30 sept 2022
(A) Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning aktuell period	1,27	1,17	0,98
(B) Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning föregående period	0,98	0,98	0,72
(A) - (B) / (B) Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, %	29	19	36

MARKNAD¹

Logistikmarknaden har under de senaste åren uppvisat god tillväxt, drivet av den ökande e-handeln och det ökade behovet av lager- och logistikfastigheter. Trots den starka utvecklingen på logistikmarknaden påverkas fastighetssektorn av det rådande makroekonomiska och geopolitiska läget, vilket även påverkar den privata konsumtionen. Den minskade privatkonsumtionen har även lett till en minskning i e-handeln i samband med att konsumtionsmönstren förändras, vilket berör logistikmarknaden. Utmaningar som ökade byggkostnader och stigande finansieringskostnader skapar påfrestningar som berör hela fastighetsbranschen. Dessa parametrar har resulterat i en avmattning av antalet fastighetstransaktioner och en förväntan om högre direktavkastningskrav framöver består. Efter år av pressade direktavkastningskrav till följd av låga räntenivåer har nu trenden vänt, med en tydlig ökning av direktavkastningskrav genomgående i sektorn.

Jämfört med andra fastighetssegment kännetecknas logistik- och lagerfastigheter av längre avtalstider, vanligtvis inom intervallet fem till tio år. Den faktorn bidrar till att segmentet ses som en attraktiv och långsiktig investering, särskilt under osäkra tider. Med kreditstarka hyresgäster anses logistikfastigheter vara en stabil och attraktiv investeringsmöjlighet.

Året 2023 höll jämn takt med 2022 gällande produktion av ny logistickyta i Sverige. Den ökande efterfrågan på moderna logistikfastigheter och attraktiva lägen har sedan en tid skapat en stark underliggande efterfrågan samt brist på högkvalitativa ytor, vilket har resulterat i en betydande ökning av genomförda och planerade logistikbyggen de senaste åren. Under 2023 tillkom en yta som översteg totalt 1,4 miljoner kvadratmeter. Dryga 30 procent av den ytan byggdes på spekulation, vilket blivit allt vanligare på senare tid.

¹ Newsec.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

BAKGRUND

Bolaget har i sin delårsrapport för perioden 1 januari 2023 – 30 september 2023 presenterat aktuell intjäningsförmåga per den 1 oktober 2023. Eftersom uppställningen inte är att likställa med en prognos, utan avser återspegla ett normalår, kommer faktiska utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som oförutsedda händelser. Faktorer som kan orsaka eller bidra till sådana skillnader inkluderar, men är inte begränsade till, de antaganden nedan som ligger till grund för dessa uttalanden samt i andra delar av Prospektet inklusive avsnittet "Riskfaktorer". Den aktuella intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet och har tagits fram på ett riktigt sätt enligt de redovisningsprinciper Koncernen tillämpar. Den aktuella intjäningsförmågan är jämförbar med den historiska finansiella informationen.

REDOGÖRELSE AV DE VIKTIGASTE ANTAGANDEN SOM LIGGER TILL GRUND FÖR AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen återspeglar Bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 1 oktober 2023 baserat på tillträdna fastigheter per balansdagen. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring. I den presenterade intjäningsförmågan beaktas inte heller värdeförändring eller förändring i fastighetsbestånd eller derivat.

Driftsnettot baseras på kontrakterad årshyra per 1 oktober 2023 och fastighetskostnader baserade på ett normalår för aktuellt bestånd exklusive större pågående projekt. Hyresintäkten belastas med hyresrabatter motsvarande 10 mkr på årsbasis. Hyresrabatter lämnas normalt för en inledande del av hyresperioden och trappas successivt ned. Finansiella intäkter baseras på likvida medel på balansdagen till aktuell inlåningsränta. Finansiella kostnader baseras på Bolagets räntenivå vid periodens utgång inklusive räntederivat för räntebärande skulder på balansdagen justerat för belåning hänförlig till större pågående projekt. Från tid till annan förekommer temporärt dyrare finansiering i samband med förvärv och nybyggnation vilken normaliserats för vid beräkningen av finansnettot. Skatten är schablonmässigt beräknad utifrån vid varje tidpunkt gällande skattesats.

Aktuell intjäningsförmåga exkl. större pågående projekt > 25 mkr

Mkr	2023-10-01	2023-01-01	2022-01-01
Hyresintäkter	588	509	359
Fastighetskostnader	-94	-89	-66
Fastighetsadministration	-5	-5	-4
Driftsnetto	489	415	289
Centrala administrationskostnader	-22	-22	-19
Finansiella intäkter	13	0	0
Finansiella kostnader	-185	-129	-57

Tomträttsavgäld	-2	-2	-3
Förvaltningsresultat	292	262	211
Periodens skatt	-60	-54	-43
Periodens resultat	232	208	167

KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

Tabellerna i detta avsnitt redovisar SLP:s kapitalisering och nettoskuldsättning på koncernnivå per den 30 september 2023. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarstruktur" för ytterligare information om bland annat Bolagets aktiekapital och aktier. Utöver vad som beskrivs i avsnittet "Väsentliga händelser efter den 30 september 2023" så har inga väsentliga förändringar skett avseende kapitaliseringen i Koncernen nyss nämnda datum.

KAPITALISERING

SLP:s kapitalisering per den 30 september 2023 presenteras i tabellen nedan.

Mkr	30 september 2023
Summa kortfristiga skulder¹⁾ (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	1 840
För vilka garanti ställts	
Mot annan säkerhet ²⁾	1 839
Utan säkerhet	1
Summa långfristiga skulder³⁾ (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	3 042
Garanterade	
Med säkerhet ⁴⁾	2 953
Utan garanti/utan säkerhet	89
Eget kapital	
Aktiekapital	1
Annat eget kapital inklusive årets resultat	4 592
Summa eget kapital	4 594

1) Av kortfristiga räntebärande skuld avser 1 mkr leasing skuld i enlighet med IFRS 16.

2) Lån mot ställande av säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolag med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheten har kompletterats med pant i dotterbolagens aktier/andelar. Lån mot utställande av pantbrev i fastighet.

3) Av långfristig räntebärande skuld avser 89 mkr leasing skuld i enlighet med IFRS 16.

4) Lån mot ställande av säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolag med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheten har kompletterats med pant i dotterbolagens aktier/andelar. Lån mot utställande av pantbrev i fastighet.

NETTOSKULDSÄTTNING

SLP:s nettoskuldsättning per den 30 september 2023 presenteras i tabellen nedan.

Mkr	30 september 2023
(A) Kassa och bank	358
(B) Andra likvida medel ¹⁾	0
(C) Övriga finansiella tillgångar	130
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	488
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	167
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	1 839
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)	2 006
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)	1 518
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	3 042
(J) Skuldinstrument	0
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	0
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)	3 042
(M) Total finansiell skuldsättning (H+L)²⁾	4 560

1) Likvida medel utgörs av banktillgodohavanden.

2) Finansiella skulder omfattar leasingsskulder varav de korta- och långfristiga leasingsskulderna uppgår till 89 mkr.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH ÖVRIGA STÄLLDA SÄKERHETER

Bolaget har inom ramen för ovan beskrivna skulder lämnat borgensförbindelser till förmån för koncernföretag uppgående till cirka 0 mkr.

RÖRELSEKAPITALUTLÅTANDE

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet, per dagen för Prospektet och per dagen för noteringen, är tillräckligt för Bolagets behov under den kommande tolv månadersperioden.

HISTORISKA INVESTERINGAR

I tabellen nedan sammanfattas SLP:s totala investeringar sedan den 31 december 2022. Koncernen har efter den 31 december 2022 till och med dagen för Prospektet genomfört investeringarna uppgående till 1 702 mkr, vilket

avser investeringar i förvaltningsfastigheter, investeringar i befintliga fastigheter och projekt samt investeringar i övriga anläggningstillgångar.

Mkr	2023
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	414
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 286
Totalt	1 702

PÅGÅENDE OCH BESLUTADE INVESTERINGAR

Koncernen har fyra större pågående projekt, motsvarande en total bedömd investeringsvolym om cirka 1100 mkr. Vid dagen för Prospektet uppgår den återstående investeringsvolymen i dessa projekt till 825 mkr. Dessa är (i) Pedalen 21: nybyggnation i Landskrona kommun, (ii) Stödorp 2:22: nybyggnation i Vaggeryd kommun, (iii) Signalen 5: nybyggnation i Hallsberg kommun och (iv) Grimskaflet 1: tillbyggnad i Malmö kommun. Pågående projekt adderar värde till fastighetsportföljen genom nybyggnation samt om-, och tillbyggnad. Projekten finansieras genom befintlig kassa och lånefinansiering.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 30 SEPTEMBER 2023

Utöver den genomförandet av den Emissionen som kommer tillföra Bolaget 550 miljoner kronor har det inte skett några betydande förändringar i Bolagets finansiella ställning, finansiella resultat, ställning på marknaden eller framtidsutsikter efter den 30 september 2023.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARSTRUKTUR

ALLMÄN INFORMATION

Bolagets aktier är emitterade i enlighet med svensk lagstiftning och aktiernas rättigheter kan endast ändras genom bolagsordningsändring i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets aktier är denominerade i kronor och har emitterats enligt aktiebolagslagen. Samtliga aktier är fullt inbetalda. ISIN-koden för Bolagets aktier av serie A är SE0017565484 och ISIN-koden för Bolagets aktier av serie B är SE0017565476. Aktierna av serie A är inte upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Bolagets bolagsordning föreskriver att aktiekapitalet ska vara lägst 950 000 kronor och högst 3 800 000 kronor och att antalet aktier ska uppgå till lägst 145 000 000 och högst 580 000 000. Per den 30 september 2023 uppgick Bolagets registrerade aktiekapital till 1 372 608,233335 kronor fördelat på 205 891 235 aktier (varav 55 757 965 aktier av serie A och 150 133 270 av serie B), envar med ett kvotvärde om 0,0006667 kronor. Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 1 406 016,135008 kronor fördelat 210 902 420 aktier (varav 55 932 965 av serie A och 154 969 455 av serie B), innebärandes ett kvotvärde (nominellt värde) per aktie om 0,006667 kronor. Bolaget har två aktieslag (serie A och serie B). I bolagsordningen finns ett omvandlingsförbehåll som innebär att innehavare av aktier av serie A kan välja att omvandla sina aktier av serie A till aktier av serie B. Aktierna är inte föremål för någon inlösen- rätt eller lösningsskyldighet och det finns inga bestämmelser om omvandling kopplade till aktierna.

Aktierna är emitterade i dematerialiserad form via Euroclear Swedens tjänster (Box 191, 101 23 Stockholm). Euroclear Sweden är central värdepappersförvarare och clearing- organisation för aktierna i enlighet med lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Därför utfärdas inga aktiebrev och överlåtelser av aktier görs elektroniskt.

Per dagen för Prospektet har Bolaget inga utestående konvertibla, utbytbara värdepapper eller andra finansiella instrument som kan resultera i utspädning för aktieägarna om de nyttjas, utöver vad som anges under avsnittet "Aktie- relaterade incitamentsprogram" nedan. Varken Bolaget eller något av dess dotterföretag äger aktier i Bolaget och ingen annan part äger aktier i Bolaget å deras vägnar.

RÄTTIGHETER KOPPLADE TILL AKTIERNA

BOLAGSSTÄMMA

För att ha att delta i bolagsstämma ska aktieägare dels vara införd i Bolagets aktiebok sex bankdagar före stämman och dels anmäla sig till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Rätt att delta på bolagsstämman tillkommer aktieägare som är upptagen i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på avstämningsdagen för bolagsstämman och som anmält sig till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Beslut om bolagsordningsändring fattas av bolagsstämman och i aktiebolagslagen uppställs vissa kvalificerade majoritetskrav för att sådana beslut vid bolagsstämma ska äga giltighet.

RÖSTRÄTT OCH ÖVERLÅTBARHET

Aktieägarnas inflytande i Bolaget utövas vid bolagsstämman som, i enlighet med aktiebolagslagen, är Bolagets högsta beslutande organ. Vid röstning på bolagsstämma har varje aktieägare rätt att rösta för sitt fulla antal

aktier där aktier av serie A medför fem (5) röster och aktier av serie B en (1) röst.

FÖRETRÄDESRÄTT VID UTGIVANDE AV VÄRDEPAPPER

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier som innehades före emissionen, oavsett om deras innehav avser aktier av serie A eller serie B. Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av båda aktieslagen, ska ägare av aktier av serie A och serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger. Bolagsstämman eller styrelsen, med stöd av bemyndigande från bolagsstämman, får dock besluta att avvika från aktieägarnas företrädesrätt i enlighet med aktiebolagslagen.

RÄTT TILL UTDELNING, ANDEL I BOLAGETS VINST OCH BEHÅLLNING VID LIKVIDATION

Samtliga aktier i Bolaget äger lika rätt till utdelning, andel i Bolagets vinst och Bolagets tillgångar och eventuellt över- skott vid likvidation. Aktierna medför rätt till utdelning för första gången per den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att aktierna har registrerats hos Bolagsverket och förts in i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Enligt aktiebolagslagen får utdelning endast ske med ett sådant belopp att det fortfarande finns fritt eget kapital, det vill säga efter utdelningen måste det finnas full täckning för Bolagets bundna egna kapital. Det är Bolagets senaste fastställda balansräkning som ligger till grund för hur stor utdelning som kan lämnas. Vidare får utdelning endast lämnas om den framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning utbetalas vanligen kontant per aktie, men kan också avse annat än kontant betalning. Aktieägarna är berättigade till del av utdelningen pro rata i förhållande till sina aktieinnehav. Utbetalning av utdelning administreras av Euroclear Sweden. Om en aktieägare inte kan få betalt genom Euroclear Swedens försorg får aktieägaren en fordran på Bolaget på motsvarande belopp. En sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid efter vilken utdelningsbeloppet tillfaller Bolaget.

Det finns inga begränsningar avseende rätt till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för begränsningar ålagda av banker eller clearingsystem i berörd jurisdiktion, görs utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare i Sverige. För information om skatt på utdelning, se avsnittet "Skattefrågor i Sverige".

UPPKÖPSERBJUDANDEN OCH INLÖSEN AV MINORITETSAKTIER

Lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden ("LUA") är tillämplig på offentliga uppköpserbudanden avseende SLP:s aktier. Enligt LUA måste den som lämnar ett offentligt uppköps- erbjudande åta sig att följa Takeover-reglerna för Nasdaq Stockholm ("Takeover-reglerna"). Genom åtagandet åtar sig den som lämnar ett offentligt uppköpserbudande att följa såväl Takeover-reglerna som Aktiemarknadsnämndens avgöranden och uttalanden om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna samt om god sed på aktiemarknaden. Enligt LUA får VD eller styrelse i ett målbolag endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för ett uppköpserbudandes lämnande eller genomförande.

Efter ett offentligt uppköpserbudande är den som lämnat erbjudandet och därefter innehar minst nio tiondelar av aktierna i bolaget, oavsett aktiernas röstvärde, berättigad att lösa in resterande aktieägares aktier i enlighet med de allmänna reglerna om tvångsinlösen i 22 kap. aktiebolagslagen. Förfarandet för inlösen av Minoritetsägarnas aktier regleras närmare i aktiebolagslagen. Aktierna i Bolaget är inte föremål för något

offentligt uppköpserbjudande, någon inlösenrätt eller lösningskyldighet. Bolagets aktier har aldrig varit föremål för några offentliga uppköpserbjudanden.

HANDEL I AKTIERNA

Bolagets aktier av serie B är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, med ticker "SLP B". Aktierna i den Andra Tranchen kommer att bli föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm. Aktierna i den Andra Tranchen beräknas bli föremål för handel på Nasdaq Stockholm omkring den 29 december 2023. ISIN-koden för Bolagets aktie av serie B är SE0017565476.

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. Ingen utdelning lämnades avseende räkenskapsåret som avslutades 31 december 2022.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Tabellen nedan visar SLP:s sex största aktieägare och ägarstruktur enligt uppgift från Euroclear den 30 september 2023 och därefter av Bolaget kända förändringar, inkluderat Emissionen. Det finns enligt Bolagets kännedom inget avtal mellan aktieägarna som syftar till att förändra kontrollen i SLP. Det finns per dagen för Prospektets offentliggörande såvitt Bolaget känner till inget direkt eller indirekt ägande som leder till kontroll av Bolaget.

Aktieägare	Antal aktier av serie A	Antal aktier av serie B	Andel av kapital	Andel av röster
Skandrenting AB	12 051 535	16 242 780	12,48 %	16,99 %
Fridam Fastigheter AB	12 106 125	15 887 885	12,35 %	16,97 %
HME Investment AB	11 882 500	10 182 760	9,74 %	15,45 %
Agartha AB	12 106 125	0	5,34 %	13,44 %
Bergendahl Invest AB	6 223 825	12 213 230	8,13 %	9,62 %
Fidelity fonder	0	12 279 414	5,42 %	2,73 %
Övriga aktieägare	1 562 855	103 902 201	46,53 %	24,81 %
Totalt	55 932 965	170 708 270	100 %	100 %

AKTIERELATERADE INCITAMENTSPROGRAM

Bolagsstämman i Bolaget har, i syfte att motivera och belöna genom deläggande för att gynna Bolagets långsiktiga intressen, beslutat om att införa aktierelaterade ersättningar i form av ett incitamentsprogram. Programmet omfattar teckningsoptioner som ger innehavaren rätt att teckna aktier i Bolaget. Programmet sammanfattas nedan.

Vid årsstämma i Bolaget den 26 april 2023 beslutades om riktad emission av teckningsoptioner. Inom ramen för incitamentsprogrammet förvärvades 1 912 349 teckningsoptioner. Varje option ger, innehavaren rätt att teckna en ny aktie av serie B i Bolaget under perioden från och med den 1 maj 2026 – 31 maj 2026 och till en teckningskurs motsvarande 130 procent av den volymvägda genomsnittskursen för Bolagets aktie under en period om 10 handelsdagar omedelbart före erbjudandet om förvärv av teckningsoptionerna, dock som lägst aktiens kvotvärde.

Vid fullt utnyttjade av samtliga ovan beskrivna teckningsoptioner ökas Bolagets aktiekapital med 12 748,993349 kronor fördelat på 1 912 349 aktier av serie B, innebärandes en utspädning efter genomförandet av Emissionen om cirka 0,84 procent av antalet aktier och 0,42 procent av rösterna.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

Det här avsnittet innehåller utvald information om styrelsen, ledande befattningshavare och revisorer. Såvitt styrelsen känner till förekommer inga arrangemang eller överenskommelser med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra, enligt vilka en styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor blivit utsedd eller valts in, annat än beskrivet i detta avsnitt.

STYRELSE

Styrelsen har sitt säte i Malmö, Sverige. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst åtta styrelseledamöter utan suppleanter. Styrelsen består för närvarande av sju ledamöter valda för tiden intill slutet av årsstämman 2024. I tabellen nedan presenteras styrelseledamöterna, deras befattningar, det år de utsågs och deras oberoende, dels i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare, dels i förhållande till Bolagets större aktieägare. Större aktieägare definieras i Svensk kod för bolagsstyrning som aktieägare vilka direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget.

Namn	Befattning	Styrelseledamot sedan	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Erik Selin	Styrelseordförande	2020	Ja	Nej ¹⁾
Peter Strand	Vice styrelseordförande	2023	Nej	Nej ²⁾
Greg Dingizian	Ledamot	2018	Ja	Nej ³⁾
Sofia Ljungdahl	Ledamot	2020	Ja	Ja
Sophia Bergendahl	Ledamot	2020	Ja	Ja
Unni Sollbe	Ledamot	2020	Ja	Ja
Jacob Karlsson	Ledamot	2020	Ja	Ja

1) Erik Selin äger genom bolaget Skandrenting AB cirka 12,53 procent av aktierna och 17,04 av rösterna i Bolaget efter genomförandet av Emissionen.

2) Peter Strand äger genom bolaget Fridam Fastighet AB cirka 12,39 procent av aktierna och 17,02 av rösterna i Bolaget efter genomförandet av Emissionen. Peter Strand var fram till våren 2023 Bolagets VD och är per dagen för Prospektet anställd i Bolaget som transaktions- och strategichef.

3) Greg Dingizian äger genom bolaget Agartha AB cirka 5,36 procent av aktierna och 13,48 av rösterna i Bolaget efter genomförandet av Emissionen.

Nedan finns ytterligare information om styrelseledamöternas födelseår, befattning, andra pågående uppdrag, övrig relevant erfarenhet, avslutade bolagsengagemang under de senaste fem åren samt innehav av aktier och aktierelaterade instrument i Bolaget. Uppdrag i dotterbolag inom Koncernen har exkluderats.



ERIK SELIN

Född 1967. Styrelseledamot och styrelseordförande sedan 2020. Ledamot och ordförande i revisionsutskottet och i ersättningsutskottet.

Utbildning: Gymnasieutbildning med ekonomisk inriktning.

Övrig erfarenhet Erik Selin har över 25 års erfarenhet från fastighetsbranschen, där han grundat och byggt upp bland annat Erik Selin Fastigheter AB och Fastighets AB Balder. På senare tid främst verksam som VD i Fastighets AB Balder och aktieägare och styrelseledamot i Norion Bank AB (f.d Collector Bank AB), K-Fast Holding AB och i Hexatronic Group AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och VD i Fastighets AB Balder (inklusive uppdrag i dotterbolag) och Trenum AB (publ) (inklusive uppdrag i dotterbolag). Styrelseordförande och styrelseledamot i Norion Bank AB (f.d Collector Bank AB), och K-Fast Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag). Styrelseledamot i Rosengård Fastighets AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), Cryonite Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), Sisjö Park Aktiebolag (inklusive uppdrag i dotterbolag), Fastighets AB Centur (inklusive uppdrag i dotterbolag), Erik Selin Aktiebolag (inklusive uppdrag i dotterbolag) och Erik Selin Fastigheter Aktiebolag (inklusive uppdrag i dotterbolag). Styrelseordförande och styrelseledamot i Skandrenting AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), Fixfabriken Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), Aktiebolaget Epistrofeus, Brinova Fastigheter AB (publ), Fastighets AB Tornet, Angered Parkering AB, Angered Centrum 1 AB, Angered Centrum 2 AB, E3 Fastighetsutveckling AB, Karlatornet AB, Sinoma Management AB, Guldfiber AB, Multi4 Medical AB och Nyköping Bilforum Intressenter AB (inklusive uppdrag i dotterbolag). Styrelseledamot i Hedin Mobility Group AB (publ), Fastighetsutveckling Lorensberg 49:8 Aktiebolag, Förvaltnings Aktiebolaget Kilaberg, Hexatronic Group AB, Spelmansgården Invest AB, Neudi & C:o AB (f.d Ernström & C:o AB), Aktiebolaget Misel, Aktiebolaget Ystaga, RL – Nordic AB, Gyllene Aktier 2012 AB, Ängsladan Fastighetsförvaltning i Lund AB, Sinoma Fastighets AB, Gårdstens Centrum 2 Ekonomisk förening, AMA Group i Borås AB, Next Step Group Owners AB, Hembygden Bostäder AB och AM Intressenter II AB. Styrelsesuppleant i Fox Invest Aktiebolag, Concept White AB, FredErik Holding AB och Hembygden Fastigheter AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Flertalet uppdrag i dotterbolag till Fastighets AB Balder, Erik Selin Fastigheter Aktiebolag, Fastighets AB Centur, Tulia AB, Trenum AB (publ) och Erik Selin Aktiebolag. Styrelseordförande och styrelseledamot i Collector AB, Ventosum AB och Backahill Logglängan AB. Styrelseledamot i Slutplattan FORIV 111880 AB (f.d Bergsspiran AB), Västsvenska Handelskammaren Service AB, Mötesplatsen Alingsås Intressenter AB, Viared Stormen AB, Selihof Klippan 1 AB, Borås Björkflokan Ekonomisk förening, Onsjö 2:1 i Vänersborg Ekonomisk förening, och Tallslätten i Trollhättan Ekonomisk förening. Därutöver styrelseordförande och styrelseledamot i ett flertal bolag som har fusionerats inom ramen för den löpande fastighetsförvaltningen.

Innehav i Bolaget: 12 051 535 aktier av serie A och 16 242 780 aktier av serie B, genom bolaget Skandrenting AB. *Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning, men ej i förhållande till större aktieägare.*



PETER STRAND

Född 1971. Styrelseledamot och arbetande vice styrelseordförande sedan 2023. Tidigare VD. Ledamot i revisionsutskottet.

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Lunds tekniska högskola. Kurser i ekonomi och juridik vid Lunds universitet.

Övrig erfarenhet: Peter Strand har tidigare varit VD för SLP (mellan 2020 och 2023), Tribona AB (f.d. Northern Logistic Property), Victoriahem AB (f.d. Victoria Park AB) och Annehem Fastigheter AB samt haft ledande befattningar inom fastighetsbolagen Drott och Akelius.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Diös Fastigheter AB (publ), BrainLit AB, Rikshem AB, Fridam AB, Fridam Fastigheter AB, Fridam Invest AB och Doxa Aktiebolag. Styrelseledamot i samtliga dotterbolag till SLP.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande och styrelseledamot i Grunda Holding AB, NSF IV CareReal Mandiri Holding AB (f.d. Mandiri AB). Styrelseledamot i K-Fast Kirseberg AB, Agarthas AB, NSF IV CareReal HVB 2 AB (f.d. Mandiri Listerby AB), NSF IV CareReal Staffanstorp AB (f.d. Roos Vård och boende fastighets AB), Mandiri Hallabor AB, NSF IV CareReal HVB 3 AB (f.d. Mandiri Långasjö AB) och Rosengårds Fastighets AB.

Innehav i Bolaget: 12 106 125 aktier av serie A och 15 887 885 aktier av serie B.

Beroende i förhållande till såväl Bolaget och dess ledning som till större aktieägare.



GREG DINGIZIAN

Född 1960. Styrelseledamot sedan 2018 och vice styrelseordförande sedan 2020. Ledamot i revisionsutskottet och ersättningsutskottet.

Utbildning: 20 högskolepoäng i nationell ekonomi och 20 högskolepoäng i företagsekonomi, Lunds universitet.

Övrig erfarenhet: Greg Dingizian har 35 års erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat som grundare och tidigare VD för Victoria Park och grundare av Agartha AB. Under sin tid som VD för HSB Malmö ledde han även arbetet med att få klar Turning Torso. Tidigare även VD för GOTIC AB och Wilh. Sonesson AB (numera Midsona AB) samt styrelseledamot i flera noterade och onoterade bolag.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande, styrelseledamot och ägare av Agartha AB (inklusive uppdrag i dotterbolag). Delägare i PT. Noonia (indonesiskt bolag). Styrelseledamot och ordförande i SERNEKE Group AB och Sök & Finn AB. Styrelseledamot i Doxa Aktiebolag och Adma Invest AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Flertalet uppdrag i dotterbolag till SLP och Agartha AB. Styrelseordförande och styrelseledamot i A Mindful Company AB. Styrelseledamot i CableQuick Global Infra AB, NSF IV Care Real Staffanstorps AB, NSF IV CareReal Mandiri Holding AB, NSF IV CareReal HVB 1 AB, NSF IV CareReal HVB 2 AB, Grunda Holding AB och NSF IV CareReal HVB 3 AB. Styrelsesuppleant i Region Skåne Bussdepå Malmö AB.

Innehav i Bolaget: 12 106 125 aktier av serie A genom bolaget Agartha AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning, men ej i förhållande till större aktieägare.



SOFIA LJUNGDAHL

Född 1969. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Chalmers Tekniska Högskola.

Övrig erfarenhet: Sofia Ljungdahl har en lång bakgrund inom bostadsutveckling med ledande befattningar hos Rikshem, Peab och JM.

Andra pågående uppdrag: VD i OBOS Nya Hem AB (inklusive uppdrag i dotterbolag). Styrelseledamot och ordförande i Lund Waterfront Packaging District AB, Lyckebacken Projektutveckling ABm Lund Lyckebacken Holding AB, Kv 21 Hus 2 AB, Kv 21 Hus 3 AB och Kv 21 Hus 4 AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Regionchef (koncernledning) på Besqab AB, styrelseordförande i Bofrämjandet (Bofutura Ekonomisk förening).

Innehav i Bolaget: 65 000 aktier av serie B.

Oberoende i förhållande till såväl Bolaget och dess ledning som till större aktieägare.



SOPHIA BERGENDAHL

Född 1977. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Ekonomexamen från Lunds universitet samt en styrelsekurs på Family Business Network.

Övrig erfarenhet: Sophia Bergendahl är delägare i Bergendahls & Son AB och fjärde generationens familjeföretagare.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Bergendahl & Son Aktiebolag, Bergendahl Food Holding AB, Bergendahl Fashion AB, Bergendahl Home AB, Citygross Sverige AB och EKO-Gruppen Hässleholm AB. Styrelsesuppleant i Bergendahl Invest AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Verkställande direktör och styrelsesuppleant i BDKLB VI AB. Styrelseledamot i Granit Funktion & Förvaring AB. Styrelsesuppleant i Bergendahl & Son AB och Bergendahl Food Import AB.

Innehav i Bolaget: 6 223 825 aktier av serie A och 12 213 230 aktier av serie B genom bolaget Bergendahl Invest AB.

Oberoende i förhållande till såväl Bolaget och dess ledning som till större aktieägare.



UNNI SOLLBE

Född 1965. Styrelseledamot sedan 2020. Ledamot i revisionsutskottet.

Utbildning: Examen i Business Administration and Economics, International Business Program, Lunds universitet.

Övrig erfarenhet: Unni Sollbe har över 20 års erfarenhet av fastighetsbranschen, bland annat som VD för Akademiska Hus Syd och ledande befattningar hos MKB Fastighets AB och HSB Malmö. Dessförinnan tio år inom ABB-koncernen som controller.

Andra pågående uppdrag: VD Stena Fastigheter Malmö AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) och Stena Fastigheter Syd AB (inklusive uppdrag i dotterbolag). Styrelseordförande och styrelseledamot i Dagmar Dental AB. Styrelseledamot i Fastighetsägarna Syd AB och Landskrona Stadsutveckling AB (inklusive uppdrag i dotterbolag).

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: VD och styrelseledamot i CA Solbacken 22 AB. Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Rederiet. Därutöver uppdrag i bolag som har fusionerats inom ramen för den löpande fastighetsförvaltningen.

Innehav i Bolaget: 100 000 aktier av serie B.

Oberoende i förhållande till såväl Bolaget och dess ledning som till större aktieägare.



JACOB KARLSSON

Född 1986. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Fristående kurser med ekonomisk inriktning vid Kristianstad Högskola, Linnéuniversitetet och Lunds universitet.

Övrig erfarenhet: Jacob Karlsson är grundare av, koncernchef och VD för, K-Fast Holding AB (K-fastigheter). Innan Jacob Karlsson grundade K-Fastigheter 2010 arbetade han som placeringsrådgivare på Länsförsäkringar.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot, koncernchef och VD i K-Fast Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag). VD och styrelseledamot i Ramsdalen 3:1 Fastighets AB. Styrelseordförande och styrelseledamot i OCAP Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), Östra Station i Kävlinge AB, Helsingborg Långeberga Fastighets AB och HME Huset 13 AB. Styrelseledamot i J-Invest Holding AB, Doxa Aktiebolag, Jacob Karlsson AB, Jacob Karlsson Fastigheter AB, Skåneflyg AB, DACAR Fastigheter AB och SOT Fastigheter Osby AB. Styrelsesuppleant i Åsa Fredin AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Flertalet uppdrag i dotterbolag till K-Fast Holding AB och Fastighets AB Balder. Styrelseordförande och styrelseledamot i Slutplattan FEGPO 114542 (f.d 39:10-12 i Stubbarp AB) AB och SWS Projekt AB (likvidation avslutad). Styrelseledamot i Magnus Björndahl AB, Monlux Intl AB, Bostadsrättsföreningen Knut den Store, Bostadsrättsföreningen Kilen i Ronneby, Beatus Projekt AB, Borensbergs Cementvarufabrik AB och Höj Betygen AB. Därutöver styrelseledamot i bolag som har fusionerats inom ramen för den löpande fastighetsförvaltningen.

Innehav i Bolaget: 1 296 855 aktier av serie A och 8 160 aktier av serie B.

Oberoende i förhållande till såväl Bolaget och dess ledning som till större aktieägare.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Bolagets koncernledning består av tre personer. I tabellen nedan presenteras de ledande befattningshavarna, deras befattningar och det år de anställdes i Bolaget.

Namn	Befattning	Anställd sedan
Tommy Åstrand	Verkställande direktör	2020 (VD sedan 2023)
Matilda Olsson	CFO	2020 (CFO sedan 2023)
Christian Berglund	Fastighetschef	2019

Nedan finns ytterligare information om koncernledningens födelseår, befattning, andra pågående uppdrag, övrig relevant erfarenhet, avslutade bolagsengagemang under de senaste fem åren samt innehav av aktier och aktierelaterade instrument i Bolaget. Uppdrag i dotterbolag inom Koncernen har exkluderats.



TOMMY ÅSTRAND

Född 1968. VD sedan 2023. CFO dessförinnan.

Utbildning:

Civilekonomexamen, Lunds universitet.

Övrig erfarenhet: Tommy Åstrand har mångårig erfarenhet från olika uppdrag på noterade bolag och har bland annat varit CFO Victoria Park AB, Hembla AB, Tribona AB (f.d. Northern Logistic Property) och E.ON Värme AB.

Andra pågående uppdrag: -.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: CFO Hembla AB och CFO Victoria Park AB (inklusive uppdrag i dotterbolag).

Innehav i Bolaget: 175 000 aktier av serie A och 727 460 aktier av serie B.



MATILDA OLSSON

Född 1993. CFO sedan 2023. Ekonomichef dessförinnan.

Utbildning:

Civilekonomexamen, Linnéuniversitetet.

Övrig erfarenhet: Ekonomichef på SLP, Managementkonsult på EY samt AddPro AB.

Andra pågående uppdrag: -.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: -

Innehav i Bolaget: 54 611 aktier av serie B.



CHRISTIAN BERGLUND

Född 1970. Fastighetschef sedan 2019.

Utbildning:

Fastighetsingenjörsexamen, Malmö universitet.

Övrig erfarenhet: Christian Berglund har tidigare arbetat som regionchef på Catena Fastigheter AB, fastighetschef på Tribona AB (f.d. Northern Logistic Property) och som förvaltare på fastighetsbolaget Drott.

Andra pågående uppdrag: -.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Regionchef på Catena Fastigheter (inklusive uppdrag i dotterbolag).

Innehav i Bolaget: 500 000 aktier av serie B.

REVISORER

Enligt SLP:s bolagsordning ska Bolaget ha lägst en och högst två revisorer samt högst två revisorssuppleanter. Den 26 april 2023 beslutade årsstämman om omval av Pricewaterhouse- Coopers AB (PwC) som revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. PwC har varit Bolagets revisor sedan Bolaget grundades år 2018. Huvudansvarig revisor hos PwC är sedan januari 2020 Carl Fogelberg, auktoriserad revisor och medlem av FAR (branschorganisation för redovisnings- konsulter, revisorer och rådgivare i Sverige).

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har någon familjerelation med någon annan styrelseledamot eller annan ledande befattningshavare inom Bolaget. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) varit ställföreträdare, styrelse- ledamot eller ledande befattningshavare i något företag som försatts i konkurs, konkursförvaltning eller likvidation (annat än frivillig likvidation) eller (iii) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för brott av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av Bolagets förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent. Det föreligger inte heller några intressekonflikter, genom vilka styrelseledamöters eller ledande befattningshavares privata intressen skulle stå i strid med Bolagets intressen. Såsom framgår ovan har vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare privata intressen i Bolaget genom sina värdepappersinnehav. Styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget är styrelseledamöter och funktionärer i andra bolag samt har aktieinnehav i andra bolag, och för det fall något sådant bolag ingår affärsförbindelser med Bolaget kan styrelseledamöter eller ledande befattningshavare i Bolaget ha en intressekonflikt, vilket hanteras genom att den berörda personen inte är involverad i hanteringen av ärendet å Bolagets vägnar. Utöver vad som angetts har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intresse.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

ALLMÄN INFORMATION OM BOLAGET

SLP är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige 2018 och registrerat vid Bolagsverket den 9 november 2018. Bolagets företagsnamn, tillika handelsbeteckning, är Swedish Logistic Property AB. Bolagets organisationsnummer är 559179-2873 och dess LEI-kod är 254900AWRHP1QNE6OQ19. Bolaget har sitt säte i Malmö kommun och bolagsstämma ska också hållas i Malmö. Bolaget bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen. Enligt bolagsordningen är föremålet för Bolagets verksamhet att direkt eller genom dotterbolag förvalta, förvärva och avyttra fastigheter, utföra fastighets- service, fastighetsutvecklingsarbete och administrativa tjänster, förvalta värdepapper samt idka därmed förenlig verksamhet. Adressen till Bolagets webbplats är www.slproperty.se. Information på Bolagets webbplats utgör inte del av Prospektet såvida inte denna information införlivas i Prospektet genom hänvisning.

VÄSENTLIGA AVTAL

Koncernen har inte under den tvåårsperiod som föregått Prospektets offentliggörande ingått något väsentligt avtal utanför den löpande verksamheten. Koncernen har inte heller i övrigt ingått något avtal som innehåller en skyldighet eller rättighet som är väsentlig för Koncernen som helhet utanför den normala verksamheten.

MYNDIGHETSFÖRFARANDEN, RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

Bolaget har inte under de senaste tolv månaderna varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att inledas) som kan få eller under den senaste tiden har haft betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Nedan presenteras transaktioner med närstående som skett under perioden 1 januari 2023 fram till dagen för Prospektet. Alla transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt dotterbolag uppgående till 16 mkr.

LAGSTADGADE OFFENTLIGGÖRANDE

Nedan följer en sammanfattning av den information som Bolaget under den senaste tolv månadersperioden har offentliggjort i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk (Marknadsmissbruksförordningen), och som enligt Bolagets bedömning fortfarande är av betydelse per dagen för Prospektet.

Finansiella rapporter

- Delårsrapport för perioden januari – september 2023, vilken publicerades 26 oktober 2023.

Kapitalanskaffningar

- SLP meddelade den 3 maj 2023 att Bolaget genomfört en riktad nyemission av 22 000 000 aktier av serie B till en teckningskurs om 25 kr per aktie. Emissionen genomfördes för att möjliggöra tillväxt genom att ge Bolaget möjlighet att tillvarata nya förvärvsmöjligheter och samtidigt bibehålla Bolagets stabila kapitalstruktur. Genom emissionen tillfördes SLP cirka 550 mkr före emissionskostnader.
- SLP meddelade den 29 november 2023 att Bolaget genomfört en riktad nyemission av 20 000 000 aktier av serie B till en teckningskurs om 27,50 kr per aktie. Emissionen genomfördes för att finansiera nya investeringar i fastighetsförvärv och projektutveckling och härigenom skapa fortsatt tillväxt per aktie i såväl förvaltningsresultat som substansvärde i linje med Bolagets strategi och övergripande mål.

Kommersiella händelser

- SLP meddelade den 13 mars 2023 att Tommy Åstrand, dåvarande CFO, utsetts till ny verkställande direktör i Bolaget och efterträdde den dåvarande verkställande direktören Peter Strand. Vidare meddelade SLP att Matilda Olsson efterträdde Tommy Åstrand som CFO samt att Peter Strand föreslagits av valberedningen som arbetande vide ordförande i Bolagets styrelse.
- SLP meddelade den 30 juni 2023 att Bolaget ingått avtal om att förvärva en fastighet om 280 000 kvm samt tecknat ett 15-årigt hyresavtal avseende en miljöcertifierad nybyggnation om drygt 60 000 kvm. Det bedömda transaktionsvärdet meddelades uppgå till 800 mkr.

RÅDGIVARE

Setterwalls Advokatbyrå är legal rådgivare till Bolaget i samband med Emissionen och Uptagandet.

Det föreligger inga väsentliga intressekonflikter rörande Emissionen.

UTSPÄDNING

Emissionen innebär att det totala antalet aktier i SLP ökar med 20 000 000 aktier av serie B, från 206 641 235 till 226 641 235, fördelat på 55 932 965 aktier av serie A och 170 708 270 aktier av serie B. Det totala antalet röster ökar med 20 000 000 röster, från 430 373 095 till 450 373 095 och aktiekapitalet ökar med 133 333,333492 kronor, från cirka 1 377 608 kronor till cirka 1 510 942 kronor, vilket medför en utspädningseffekt om 8,8 procent baserat på det totala antalet aktier i SLP efter Emissionen och 4,4 procent baserat på det totala antalet röster i SLP efter Emissionen.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Skattelagstiftningen i (i) investerarens medlemsstat och (ii) det land där emittenten har sitt säte kan inverka på inkomsterna från värdepapperen som berörs i Prospektet. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes situation, till exempel om aktieägaren är obegränsat eller begränsat skattskyldig i Sverige, om aktieägaren äger aktierna som fysisk eller juridisk person eller om aktierna förvaras på ett investeringssparkonto eller ej. Vidare gäller särskilda regler för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag och försäkringsföretag. Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om

de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

TRANSAKTIONSKOSTNADER

Bolagets kostnader relaterade till Upptagande beräknas uppgå till omkring 1,2 mkr. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för legala rådgivare, avgift hos Nasdaq och avgift hos Finansinspektionen.

PROSPEKTET

Prospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23. Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som är behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"). Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för emittenten eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen

VÄRDERING AV FASTIGHETSBESTÅENDET

Nedanstående värderingsutlåtande avseende Koncernens förvaltningsfastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderare på uppdrag av Bolaget. Värderings- utlåtandet har upprättats av Newsec med kontorsadress: Box 7795, 103 96 Stockholm, som har samtyckt till att värderingsintyget tagits med in i Prospektet. Efter att värderingsutlåtandet utfärdats per den 4 december 2023 har inga materiella förändringar i fastighetsvärdet ägt rum.

Newsecs bedömning av marknadsvärdet för de färdigställda fastigheterna uppgick per den 30 september 2023 och 19 oktober 2023 till 8 933,8 mkr och marknadsvärdet för hela fastighetsbeståndet uppgick per den 30 september 2023, 19 oktober 2023 och 23 oktober 2023 till 10 426,5 mkr. Verkligt värde för fastigheterna i Koncernens balansräkning per 31 december 2022 uppgick till 8 133 mkr.

Utlåtande avseende värdebedömning per 2023-09-30 samt 2023-10-19 och 2023-10-23

Av Swedish Logistic Property AB genom Tommy Åstrand har Newsec Advisory Sweden AB fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av totalt 95 värderingsobjekt (se bilagd fastighetsförteckning). Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2023-09-30, samt 2023-10-19 och 2023-10-23.

Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde samt för fastigheter under byggnation marknadsvärde under särskild förutsättning, s.k. förhandsvärde.

Samtliga fastigheter är belägna i Sverige. Av fastigheterna innehas 85 stycken med äganderätt och 10 styck med tomträtt. Fastigheterna är belägna i följande kommuner; Borås, Enköping, Falkenberg, Gnosjö, Hallsberg, Halmstad, Helsingborg, Huddinge, Hässleholm, Höganäs, Jönköping, Landskrona, Ljungby, Malmö, Norrköping, Nyköping, Nässjö, Skurup, Stenungsund, Täby, Uppsala, Vaggeryd, Vellinge, Västerås, Åstorp, Ängelholm och Österåker. Fastigheterna innehåller främst lokaler för lager, logistik och industri. Därutöver finns byggrätter och annan obebyggd mark för framtida bebyggelse.

Värderingsobjekten har värderats enligt två premisser:

1. Färdigställda fastigheter, Marknadsvärde
2. Fastigheter under byggnation/tillbyggnation, Marknadsvärde under särskild förutsättning

För värderingsobjekten med pågående byggnation har ett så kallat förhandsvärde bedömts. Dessa fastigheter har således värderats utifrån den särskilda förutsättningen att byggnaderna är färdigställda och inflyttade per värderingstidpunkten. Inget avdrag har gjorts för kvarvarande investering, tidsrisk eller projektvinst.

Äganderätter / Tomträtter

Fastigheterna upplåtna med äganderätt har åsatts ett värde om 10 426 500 TSEK.

Fastigheterna upplåtna med tomträtt har åsatts ett värde om 624 500 TSEK.

Färdigställda fastigheter

88 av värderingsobjekten är färdigställda och under förvaltning.

Totalt värde för de färdigställda fastigheterna uppgår till 8 933 800 TSEK.

Besiktning av de färdigställda fastigheterna har skett av Newsec under åren 2019-2023. De besiktigade färdigställda fastigheterna har ett värde av 6 808 700 TSEK, vilket motsvarar 76 % av det totala värdet av färdigställda fastigheter, se bifogad lista. Total uthyrningsbar yta avseende de färdigställda fastigheterna uppgår till 798 051 kvm.

Fastigheter under byggnation/tillbyggnation, Marknadsvärde under särskild förutsättning, s.k. Förhandsvärde

3 av värderingsobjekten har byggnation som är pågående.

Totalt värde för fastigheterna under produktion uppgår till 1 196 600 TSEK.

Totalt värde för fastigheter med tillbyggnation uppgår till 296 100 TSEK

Total uthyrningsbar yta avseende fastigheterna under byggnation uppgår till 113 672 kvm.

Värderingsobjekten med pågående byggnation/tillbyggnation har värderats utifrån förutsättningen att byggnaderna är färdigställda och inflyttade per värderingstidpunkten. Inget avdrag har gjorts för kvarvarande investering, tidsrisk eller projektvinst.

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värdebedömningen förutsätter att de fastigheterna som ej besiktigats har normal standard och är normalt underhållna.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Värdebedömningarna har huvudsakligen utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.

Marknadsvärdet för de färdigställda fastigheterna har per 2023-09-30, och 2023-10-19 totalt bedömts till:

8 933 800 000 SEK

(Åtta Miljarder Niohundra Trettio Tre Miljoner Åtta Hundra Tusen SEK)

Marknadsvärde under särskild förutsättning, s.k. Förhandsvärde, för fastigheterna under byggnation/tillbyggnation har per 2023-09-30, 2023-10-19 och 2023-10-23 totalt bedömts till:

1 492 700 000 SEK

(En Miljard Fyrahundra Nittio Två Miljoner Sju Hundra Tusen SEK)

Göteborg / Stockholm 2023-12-04

Newsec Advisory Sweden AB



Henrik Roderhult, MRICS
Regional Director / Partner

Bilaga 1 Fastighetsförteckning
Bilaga 2 Allmänna villkor för värdeutlåtande

Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Sverige

Färdigställda fastigheter

Fastighet	Kommun
Vindkraften 2	Boris
Kyllares 1:168	Boris
Stormen 4	Boris
Vindspelet 1	Boris
Stormen 1	Boris
Rombega 11:4	Enköping
Rombega 11:5	Enköping
Tröinge 6:90	Falkenberg
Okularet 12	Falköping
Hälsörp 4:23	Gnosjö
Osterkog 1:46	Gnosjö
Syllen 2 & 3	Hallsberg
Ulvsätter 2:10	Hallsberg
Fansen 46	Halmstad
Frösaren 8	Halmstad
Fyllinge 20:434	Halmstad
Aggregatet 4	Helsingborg
Eldkastaren 4	Helsingborg
Fasetten 3	Helsingborg
Toppsen 4	Helsingborg
Kölen 4	Helsingborg
Aggregatet 2	Helsingborg
Bunkargården Östra 15	Helsingborg
Kruthornet 3	Helsingborg
Opalen 2	Helsingborg
Amelsten 2	Helsingborg
Amelsten 7	Helsingborg
Brillanten 4	Helsingborg
Grusbådden 1	Helsingborg
Ackumulatorn 1	Helsingborg
Torbomshögen 3	Helsingborg
Åtehögen Östra 6	Helsingborg
Lyttranan 2 & 6	Huddinge
Asteröden 1	Huddinge
Stenkrossen 4	Hässleholm
Terminalen 3	Hässleholm
Terminalen 7	Hässleholm
Leberget 63:4	Höganäs
Åtehögen 13	Jönköping
Stigamo 1:46	Jönköping
Stigamo 1:47	Jönköping
Hedenstorp 2:1	Jönköping
Stigamo 1:33	Jönköping
Kronan 4	Landskrona
Lamellen 1	Ljungby
Segeholm 10	Malmö
Bronsdolken 9	Malmö
Flygbasen 1	Malmö
Förmärningen 2	Malmö
Spillepengtyckan 10	Malmö
Stenåldern 6	Malmö
Holmögadd 4	Malmö
Storbådan 5	Malmö
Hoven 1	Malmö
Flygledaren 6	Malmö
Köret 2	Norrköping
Pricken 1	Norrköping
Årnö 4:1	Nyköping
Mosshaga 10	Nässjö
Boktryckaren 4	Nässjö
Boktryckaren 3	Nässjö
Lampa 6	Nässjö
Svedjan 1	Nässjö
Lampa 7	Nässjö
Tanken 2	Nässjö
Paketen 4	Skrutup
Smederöd 1:10	Stenungsund
Tvethästa 4:9	Södertälje
Täby Kyrky 6:24	Täby
Danmarks-Kumla 14:4	Uppsala
Blichuggaren 1	Vaggeryd
Ekilstorp 14:97	Vellinge
Ekilstorp 27:3	Vellinge
Lägesnergin 2	Västerås
Hyllinge 36:275	Åtorp
Förmannen 1	Ängelholm
Industrinmännen 5	Ängelholm
Rund 7:105	Osteråker

Fastigheter under byggnation/tillbyggnation

Fastighet	Kommun
Signalen 6	Hallsberg
Förtennaren 5 & 12	Helsingborg
Pedalen 21	Landskrona
Timglasat 2	Landskrona
Grimskaftet 1	Malmö
Mosshaga 7	Nässjö
Stödorp 2:22	Vaggeryd

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Nedan angivna sidor i följande dokument införlivas i Prospektet genom hänvisning. De delar av dokumenten som inte införlivas i Prospektet genom hänvisning är antingen inte relevanta för investerare eller så återges motsvarande information på annan plats i Prospektet. Dokumenten som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga på Bolagets webbplats, www.slproperty.se.

- SLP:s översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2023, där hänvisning görs till rapport över totalresultatet på sida 14, rapport över finansiell ställning i sammandrag på sida 16, förändringar i eget kapital på sida 16 och rapport över kassaflöde på sida 19.
- SLP:s reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret 2022, där hänvisning görs till koncernens rapport över totalresultatet på sida 68, koncernens rapport över finansiell ställning på sida 69, koncernens rapport över förändringar i eget kapital på sida 70, koncernens rapport över kassaflöde på sida 71, noter på sidorna 76–98 samt revisionsberättelse på sidorna 101–104.

HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Bolagets bolagsordning och registreringsbevis finns under Prospektets giltighetstid tillgängliga på Bolagets webbplats www.slproperty.se/ir/.

ADRESSER

BOLAGET

Swedish Logistic Property AB

Strömgatan 2
212 25 Malmö
Sverige
+46 70 182 78 30
www.slproperty.se

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Setterwalls Advokatbyrå AB

Sturegatan 10
114 36 Stockholm
Sverige

REVISOR

PricewaterhouseCoopers AB

Torsgatan 21
113 97 Stockholm
Sverige