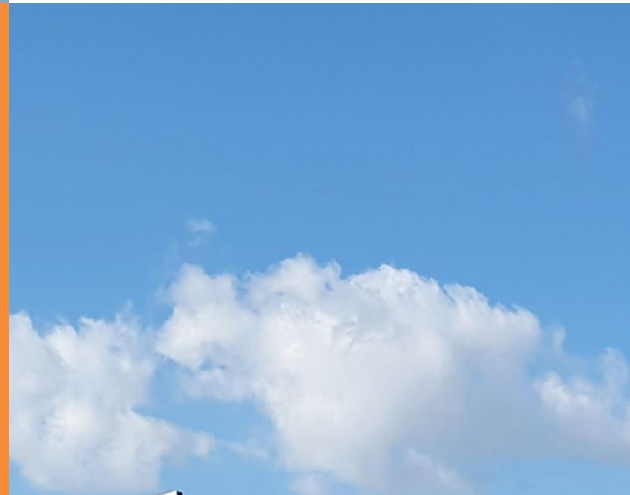




SLP



Inbjudan till teckning av aktier av serie B i Swedish Logistic Property AB

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 15 mars 2022. Prospektet är giltigt i tolv månader från datum 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.

JOINT GLOBAL COORDINATORS OCH JOINT BOOKRUNNER



Nordea

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Vissa definitioner

Med "SLP", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta prospekt ("Prospektet"), beroende på sammanhang, Swedish Logistic Property AB, org.nr 559179-2873, den koncern vari Swedish Logistic Property AB är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen. Med "Huvudägarna" avses Agartha AB, Fridam Fastigheter AB, Skandrenning AB och HME Investment AB. Med "Joint Global Coordinators" och "Joint Bookrunners" avses Carnegie Investment Bank AB ("Carnegie") och Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Nordea"). Med "Euroclear Sweden" avses Euroclear Sweden AB, org.nr 556112-8074. Med "T" avses tusen och med "M" avses miljoner. För innebörden av de definierade termer som används i Prospektet, se avsnittet "Definitioner".

Upprättande och registrering av Prospektet

Prospektet har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och internationellt ("Erbjudandet") av nyemitterade aktier av serie B i Swedish Logistic Property AB och upptagandet till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Prospektet har upprättats i enlighet med bestämmelserna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") och Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980. 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.

Viktig information till investerare

För Prospektet och Erbjudandet enligt Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet, Erbjudandet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Erbjudandet riktar sig inte, direkt eller indirekt, till personer vars deltagande förutsätter att ytterligare prospekt upprättas eller registreras eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt. Prospektet kommer inte att distribueras och får inte postas eller på annat sätt distribueras eller sändas till eller i något land där detta skulle förutsätta att några sådana ytterligare åtgärder företas eller där detta skulle kunna strida mot lagar eller regleringar i det landet. De nyemitterade aktier som omfattas av Erbjudandet enligt Prospektet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act ("Securities Act") från 1933 i dess nuvarande lydelse, eller någon motsvarande lag i någon delstat i USA. Erbjudandet omfattar inte personer som är bosatta i eller har registrerad adress i USA, Australien, Japan, Kanada, Hongkong, Nya Zeeland, Singapur, Sydafrika eller i något annat land där Erbjudandet eller distribution av Prospektet strider mot tillämpliga lagar eller regler eller förutsätter att ytterligare prospekt upprättas, registreras eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk rätt. Följaktligen får nyemitterade aktier inte direkt eller indirekt, utbjudas, säljas vidare eller levereras i eller till länder där åtgärd enligt ovan krävs eller till personer med hemvist enligt ovan.

I Storbritannien distribueras och riktas detta Prospekt endast till (i) professionella investerare som omfattas av artikel 19 (5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) ("Ordern"), (ii) kapitalstarka enheter (Eng. high net-worth entities) enligt artikel 49 (2) (a) till (d) i Ordern, och (iii) andra personer till vilka Prospektet lagligen kan delges (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer"). Detta Prospekt riktar sig endast till relevanta personer och får inte användas eller åberopas av personer som inte är relevanta personer. Alla investeringar eller investeringsaktiviteter som detta Prospekt avser är endast tillgängliga för relevanta personer och kommer endast riktas till relevanta personer.

Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners agerar uteslutande för Bolaget och ingen annan i samband med Erbjudandet. Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners kommer inte att betrakta någon annan person (oavsett om det är en mottagare av detta Prospekt) som kund i förhållande till Erbjudandet och kommer inte att vara ansvarig mot någon annan än Bolaget för att tillhandahålla det skydd som Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners kunder erbjuds eller för att ge råd i samband med Erbjudandet eller någon annan transaktion, fråga eller arrangemang som hänvisas till i Prospektet.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker och investerare uppmanas att särskilt läsa avsnittet "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget och Erbjudandet, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i Prospektet samt eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Prospektet. Om så ändå skulle ske ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget eller av Joint Bookrunners och ingen av dessa ansvarar för sådan information eller sådana uttalanden.

Marknadsinformation och viss framtidsinriktad information

Prospektet innehåller marknadsinformation och branschprognoser som kommer från tredje part, däribland information avseende storleken på marknader där Koncernen är verksam. Även om Bolaget anser att dessa källor är tillförlitliga och informationen i Prospektet har återgivits korrekt har Bolaget 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 utrona 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 Bolagets bästa uppskattningar med utgångspunkt i information som erhållits från bransch- och affärsorganisationer och andra kontakter. Även om Bolaget är av uppfattningen att dess interna analyser är tillförlitliga har dessa inte verifierats av någon oberoende källa. Information i Prospektet som rör framtida förhållanden, såsom uttalanden och antaganden avseende Bolagets framtida utveckling och marknadsförutsättningar, baseras på aktuella förhållanden vid tidpunkten för offentliggörandet av Prospektet. Framtidsinriktad information är alltid förenad med osäkerhet eftersom den avser och är beroende av omständigheter utanför Bolagets kontroll. Någon försäkran att bedömningar som görs i Prospektet avseende framtida förhållanden kommer att realiseras lämnas därför inte, vare sig uttryckligen eller underförstått. Bolaget åtar sig inte heller att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av uttalanden avseende framtida förhållanden till följd av ny information eller dylikt som framkommer efter tidpunkten för offentliggörandet av Prospektet, utöver vad som följer av Prospektförordningen.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Detta är fallet då belopp anges i tusen-, miljon- eller miljardtal och förekommer bland annat i de årsredovisningar som införlivats i Prospektet genom hänvisning. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Stabilisering

I anslutning till Erbjudandet kan Bolaget komma att delta i transaktioner som stabiliserar, vidmakthåller eller på annat sätt påverkar priset på aktierna i syfte att hålla marknadspriset på aktierna på en högre nivå än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. För mer information om nämnda stabiliseringsåtgärder, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information" under "Stabilisering".

Innehållsförteckning

| | | | |
|--|----|--|-----|
| Sammanfattning | 2 | Kommentarer till utvald historisk finansiell information | 77 |
| Risikfaktorer | 8 | Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information | 84 |
| Inbjudan till teckning av aktier av serie B i Swedish Logistic Property AB | 14 | Aktiekapital och ägarstruktur | 86 |
| Bakgrund och motiv | 16 | Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer | 90 |
| Villkor och anvisningar | 17 | Bolagsstyrning | 97 |
| VD har ordet | 21 | Bolagsordning | 100 |
| Marknadsöversikt | 23 | Legala frågor och kompletterande information | 102 |
| Verksamhetsbeskrivning | 37 | Värdering av fastighetsbeståndet | 108 |
| SLP:s fastighetsbestånd, projekt och hyresgäster | 47 | Fastighetsförteckning | 112 |
| Aktuell intjäningsförmåga | 58 | Handlingar införlivade genom hänvisning | 114 |
| Proformaredovisning | 59 | Definitioner | 115 |
| Revisorsrapport avseende proformaredovisning | 64 | Adresser | 116 |
| Utvald historisk finansiell information | 67 | | |

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.

Erbjudandet i sammandrag

| | |
|---|-----------------------------|
| Prisintervall: | 25,5–27,0 kr |
| Anmälningstid för allmänheten i Sverige: | 15 mars 2022 – 22 mars 2022 |
| Anmälningstid för institutionella investerare: | 15 mars 2022 – 22 mars 2022 |
| Preliminär första dag för handel på Nasdaq Stockholm: | 23 mars 2022 |
| Likviddag: | 25 mars 2022 |

Information om aktier av serie B

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

Finansiell kalender

| | |
|---|-----------------|
| Delårsrapport för perioden januari – mars 2022 | 4 maj 2022 |
| Delårsrapport för perioden januari – juni 2022 | 14 juli 2022 |
| Delårsrapport för perioden januari – september 2022 | 27 oktober 2022 |

Sammanfattning

Inledning och varningar

| | |
|--|---|
| Värdepapperen | Erbjudandet avser nya aktier av serie B i Swedish Logistic Property AB med ISIN-kod SE0017565476. Aktien av serie B kommer ha 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 | 15 mars 2022 |
| 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>Investerares 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 kärande 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? | Emittentens hemvist, juridiska form och lagstiftning <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> Emittentens huvudsakliga verksamhet <p>SLP är ett svenskt fastighetsbolag som förvärvar, förädlar och förvaltar logistikfastigheter med hållbarhet i fokus. SLP:s huvudkontor ligger i Malmö och fastighetsbeståndet är främst koncentrerat till södra Sverige. Under tredje kvartalet 2021 tog Bolaget även första steget mot en Stockholmsexpansion. Bolagets fastighetsbestånd omfattar både stora moderna logistikanläggningar och ett antal mindre fastigheter som är optimala för citylogistik. Per dagen för Prospektet äger SLP 73¹⁾ fastigheter, och har flera pågående nybyggnadsprojekt. En betydande andel av fastigheterna har därutöver fortsatt förädlingspotential. SLP har en hög ambition gällande hållbarhet och arbetar ansvarsfullt utifrån miljömässiga och sociala aspekter.</p> Emittentens större aktieägare <p>Bolaget hade per den 28 februari 2022 23 aktieägare. I tabellen nedan redovisas Bolagets åtta största aktieägare per samma datum baserat på uppgifter från Euroclear Sweden AB samt därefter kända förändringar.</p> <p>Det finns per dagen för Prospektets offentliggörande såvitt Bolaget känner till inget direkt eller indirekt ägande som leder till kontroll av Bolaget.</p> |
|--|--|

1) Inklusive den förvärvade, men ännu ej tillträdde fastigheten Okularet 12 i Falköping.

Vem är emittent av värdepapperen?, forts.

| Namn | Antal aktier av serie A | Antal aktier av serie B | Andel av kapitalet | Andel av rösterna |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| Agartha AB | 12 012 375 | 15 819 375 | 18,2 % | 20,2 % |
| Fridam Fastigheter AB | 12 012 375 | 15 819 375 | 18,2 % | 20,2 % |
| Skandrenting AB | 11 957 785 | 15 834 270 | 18,2 % | 20,2 % |
| HME Investment AB | 11 716 250 | 12 993 750 | 16,2 % | 19,1 % |
| Bergendahl & Son Aktiebolag | 5 738 575 | 7 713 230 | 8,8 % | 9,7 % |
| Nordnet Pensionsförsäkring AB | 0 | 11 622 965 | 7,6 % | 3,1 % |
| Evolv Fastigheter AB | 0 | 6 017 175 | 3,9 % | 1,6 % |
| Jacob Karlsson AB | 1 296 855 | 3 890 575 | 3,4 % | 2,8 % |
| Övriga | 743 750 | 7 743 050 | 5,5 % | 3,1 % |
| Totalt | 55 477 965 | 97 453 765 | 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 sex ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden. Styrelseledamöter är Erik Selin (styrelseordförande), Greg Dingizian (vice styrelseordförande), Sofia Ljungdahl, Sophia Bergendahl, Unni Sollbe och Jacob Karlsson.

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

Vid årsstämman den 8 mars 2022 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 | 1 januari – 31 december | | |
|--|-------------------------|-------------------|--------------------|
| | Reviderade | | |
| | 2021 | 2020 | 2019 ¹⁾ |
| Hysesintäkter | 268 | 96 | 19 |
| Förvaltningsresultat | 131 | 48 | 4 |
| Årets resultat | 752 | 416 | 208 |
| | | Ej reviderade | |
| Resultat per aktie före utspädning, kr ²⁾ | 5,4 | 3,6 ³⁾ | 4,0 ⁴⁾ |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | 5,3 | 3,6 ⁵⁾ | 4,0 ⁶⁾ |

1) Avser räkenskapsåret 9 november 2018 – 31 december 2019 (cirka 14 månader).

2) Aktierelaterade nyckeltal redovisas baserat på antalet aktier i Bolaget efter genomförd aktiesplit beslutad på årsstämman i Bolaget den 8 mars 2022.

3) Av Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020 framgår att resultatet per aktie före utspädning uppgick till 15,4, kronor, vilket motsvarar periodens resultat i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens utgång före utspädning. I årsredovisningen för 2021 och i Prospektet beräknas nyckeltalet istället baserat på periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier före utspädning.

4) Av Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2019 framgår att resultatet per aktie före utspädning uppgick till 327,05 kronor, vilket motsvarar periodens resultat i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens utgång före utspädning. Den 10 november 2020 beslutade bolagsstämman i Bolaget att varje aktie delas upp i 30 aktier (s.k. aktiesplit), vilket innebär att resultatet beaktat aktiesplit var 10,9 kronor. I Prospektet beräknas nyckeltalet istället baserat på periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier före utspädning.

5) Av Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020 framgår att resultatet per aktie efter utspädning uppgick till 15,2, kronor, vilket motsvarar periodens resultat i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens utgång efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner. I årsredovisningen för 2021 och i Prospektet beräknas nyckeltalet istället baserat på periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning.

6) Av Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2019 framgår att resultatet per aktie efter utspädning uppgick till 323,05 kronor, vilket motsvarar periodens resultat i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens utgång efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner. Den 10 november 2020 beslutade bolagsstämman i Bolaget att varje aktie delas upp i 30 aktier (s.k. aktiesplit), vilket innebär att resultatet beaktat aktiesplit var 10,8 kronor. I Prospektet beräknas nyckeltalet istället baserat på periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning.

Koncernens balansräkning i sammandrag

| Mkr | 31 december | | |
|--------------------|-------------|-------|------|
| | Reviderade | | |
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| Summa tillgångar | 6 694 | 3 529 | 854 |
| Summa eget kapital | 2 479 | 1 345 | 477 |

Finansiell nyckel-information för emittenten, forts.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| Mkr | 1 januari – 31 december | | |
|--|-------------------------|--------|--------------------|
| | Reviderade | | 2019 ¹⁾ |
| | 2021 | 2020 | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 126 | 44 | 4 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 848 | -1 845 | -310 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 1 661 | 1 824 | 354 |
| Årets kassaflöde | -31 | 12 | 60 |

1) Avser räkenskapsåret 9 november 2018 – 31 december 2019 (cirka 14 månader).

Utvalda aggregerade proformaresultaträkningsposter för perioden 1 januari – 31 december 2021

| Mkr | Reviderad | Oreviderad | Oreviderad | Oreviderad | Oreviderad |
|-----------------------|---|---|---|----------------------|--|
| | SLP-koncernen 1 jan – 31 dec 2021 IFRS | Förvärvsjusteringar 1 jan – förvärvs- tidpunkt inkl. justeringar | Justeringar avseende finansiella kostnader | IFRS- justeringar | Proforma 1 jan – 31 dec 2021 IFRS |
| Driftsnetto | 212 | 30 | 0 | 17 | 259 |
| Förvaltningsresultat | 131 | 14 | -13 | 17 | 149 |
| Resultat före skatt | 947 | 14 | -13 | 152 | 1100 |
| Årets resultat | 752 | 11 | -10 | 120 | 873 |

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.
- 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.
- 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 kund Anpassningsprojekt 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 Erbjudande avser nya aktier av serie B i Bolaget med ISIN-kod SE0017565476. Aktien av serie B kommer ha 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 1 019 544,87 kronor fördelat på 152 931 730 aktier (varav 55 477 965 av serie A och 97 453 765 av serie B), innebärandes ett kvotvärde (nominellt värde) per aktie om 0,006667 kronor. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Genom Erbjudandet kan högst 29 411 765 nya aktier tillkomma (inklusive den övertilldelningsoption som beskrivs i avsnittet "Villkor och anvisningar").

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 bolagsstämman medför aktier av serie A fem (5) röster och aktier av serie B en (1) röst. Aktieägare är vid bolagsstämman 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.

De nyemitterade aktierna medför rätt till utdelning för första gången per den avstämningsdag för utdelning som infaller efter att de registrerats hos Bolagsverket och förts in i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.

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:s målsättning är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Det görs genom att återinvestera vinsterna i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av nya fastigheter, nybyggnation och investeringar i befintliga fastigheter. Utdelningen kommer därför bli låg eller utebli under de närmaste åren.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 4 mars 2022 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets aktier är uppfyllt senast på första dagen för handel på Nasdaq Stockholm. Handeln beräknas påbörjas omkring den 23 mars 2022.

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

- Aktiekursen för nyligen noterade bolag kan vara särskilt volatil under en period efter noteringen och det föreligger risk för att marknaden inte kommer att vara aktiv och likvid, eller att en aktiv och likvid marknad inte består. Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka det investerade kapitalet.
- Betydande försäljningar av aktier som genomförs av större aktieägare efter utgången av lock up-perioden, liksom en allmän marknadsförväntan om att försäljningar kan komma att genomföras, kan leda till att priset på Bolagets aktier sjunker.
- 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.
- Åtaganden att teckna aktier i Erbjudandet är inte säkerställda. Det finns en risk att åtaganden inte uppfylls.

Nyckelinformation om Erbjudandet av värdepapper och upptagande av värdepapper till handel på Nasdaq Stockholm

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

Erbjudandet

Erbjudandet riktas till allmänheten i Sverige samt till institutionella investerare i Sverige och internationellt. Beroende på den slutliga teckningskursen i intervallet 25,5–27,0 kr omfattar Erbjudandet mellan 24 154 590 och 25 575 448 nyemitterade aktier av serie B (exklusive den övertilldelningsoption som beskrivs nedan). Erbjudandet är uppdelat i två delar: (i) erbjudandet till allmänheten i Sverige och (ii) erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och i utlandet. Det slutliga antalet nyemitterade aktier kommer att vara beroende av priset i Erbjudandet och bestämmas till ett antal motsvarande en emissionslikvid om cirka 750 mkr före emissionskostnader. Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 23 mars 2022.

Övertilldelningsoption

Bolaget har lämnat en övertilldelningsoption till Joint Global Coordinators, vilket innebär att Joint Global Coordinators senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier av serie B på Nasdaq Stockholm, har rätt att teckna ytterligare aktier av serie B motsvarande högst 15 procent av totala antalet aktier i Erbjudandet ("Övertilldelningsoptionen"), till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet. Övertilldelningsoptionen får endast utnyttjas i syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet. Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo omfattar Erbjudandet, beroende på den slutliga teckningskursen i intervallet 25,5–27,0 kr, från högst 27 777 778 till högst 29 411 765 nyemitterade aktier, vilket motsvarar från cirka 15,4 procent till cirka 16,1 procent av aktierna och från cirka 6,9 procent till cirka 7,3 procent av rösterna i Bolaget, efter fullföljandet av Erbjudandet.

Erbjudandepris

Erbjudandepriset förväntas att fastställas inom intervallet 25,5–27,0 kr. Priset i Erbjudandet kommer inte överstiga 27,0 kr per aktie. Prisintervallet i Erbjudandet har beslutats av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators baserat på ett antal faktorer, inklusive förhandlingar med Cornerstone Investors, sondering med och intresse från andra investerare av institutionell karaktär, värderingen av de börsnoterade fastighetsbolagen i allmänhet och de logistikfokuserade fastighetsbolagen i synnerhet, värderingsmultiplar vid tidigare genomförda börsnoteringar av fastighetsbolag, rådande marknadsläge samt uppskattningar om SLP:s verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar. Courtage utgår ej.

Anmälningssperiod och anmälan

Anmälningssperioden pågår under perioden klockan 09.00 den 15 mars 2022 till klockan 17.00 den 22 mars 2022 för både allmänheten i Sverige och för institutionella investerare. Eventuell förlängning av anmälningssperioden kommer offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande före utgången av anmälningssperioden. Anmälan om teckning av aktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten i Sverige ska avse lägst 400 aktier och högst 42 000 aktier, i jämna poster om 50 aktier. Anmälan görs till Carnegie eller Nordnet. Intresseanmälningar från institutionella investerare ska göras till Carnegie eller Nordea (i enlighet med särskilda instruktioner).

Tilldelning av aktier

Beslut om tilldelning av aktier kommer fattas av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators, varvid målet är att uppnå en god institutionell ägarbas och bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktie på Nasdaq Stockholm.

Likviddag

Planerad likviddag är den 25 mars 2022.

Villkor för Erbjudandets genomförande

Bolaget, Huvudägarna och Joint Global Coordinators avser att ingå ett avtal om placering av aktier i Bolaget omkring den 22 mars 2022. Erbjudandet är villkorat av att placeringsavtalet ingås och att vissa villkor i avtalet uppfylls samt att avtalet inte sägs upp, vilket kan ske fram till likviddagen som beräknas vara den 25 mars 2022.

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?, forts.**Utspädning till följd av Erbjudandet**

Beroende på den slutliga teckningskursen i prisintervallet 25,5–27,0 kr medför Erbjudandet vid full teckning att antalet aktier i Bolaget ökar från 152 931 730 aktier till mellan 177 086 320 respektive 178 507 178 aktier, vilket motsvarar en utspädning från cirka 13,6 procent till cirka 14,3 procent av det totala antalet aktier och från cirka 6,1 procent till cirka 6,4 procent av det totala antalet röster i Bolaget. Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet, kommer Erbjudandet, beroende på den slutliga teckningskursen i prisintervallet 25,5–27,0 kr, att omfatta från högst 27 777 778 till högst 29 411 765 nya aktier av serie B i Bolaget, motsvarande från cirka 15,4 procent till cirka 16,1 procent av det totala antalet aktier och från cirka 6,9 procent till cirka 7,3 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter Erbjudandet.

Kostnader

Bolagets kostnader relaterade till Erbjudandet och upptagande av Bolagets aktier till handel på Nasdaq Stockholm beräknas uppgå till omkring 37 mkr.

Varför upprättas detta prospekt?**Intäkter och kostnader avseende Erbjudandet**

Vid full teckning i Erbjudandet och förutsatt att Övertilldelningsoptionen om 97,8 mkr utnyttjas i sin helhet kommer SLP att tillföras cirka 750 mkr, före sedvanliga emissionskostnader. Emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 37 mkr.

Motiv och användning av emissionslikviden

Bolaget avser att använda nettolikviden från Erbjudandet och eventuell likvid från Övertilldelningsoptionen för att finansiera fortsatt tillväxt genom fastighetsinvesteringar på strategiska logistiklägen för långsiktigt ägande och förvaltning.

Åtaganden att teckna aktier i Erbjudandet

Bolaget har erhållit åtaganden från ett antal institutionella investerare ("Cornerstone Investors") om att teckna aktier i Erbjudandet till en total summa om 480 mkr, motsvarande cirka 64 procent av Erbjudandet (under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas samt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo). Cornerstone Investors åtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrade medel, pantsättning, eller liknande arrangemang.

Intressekonflikter

Carnegie och Nordea är finansiella rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet. Den totala ersättningen för de finansiella rådgivarna är delvis beroende av utfallet i Erbjudandet. Carnegie och Nordea tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Erbjudandet. De finansiella rådgivarna (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bolaget för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Nordea är vid dagen för Prospektet långgivare till Bolaget.

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 Erbjudandet. 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. Riskfaktorer 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 7 mars 2022 uppgick det redovisade värdet för Koncernens samtliga fastigheter till 6 679 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.

Den 24 februari 2022 inledde Ryssland ett militärt angrepp på Ukraina. Angreppet påbörjades efter en långvarig militär uppbyggnad i området och det ryska erkännandet av de självutnämnda folkrepublikerna Donetsk och Luhansk dagarna före angreppet. Situationen i Östeuropa har lett till betydande volatilitet på den globala ekonomin och de globala kreditmarknaderna. Vilka makroekonomiska och politiska faktorer som kan påverka Bolaget med anledning av nuvarande geopolitiska situation och omfattningen av dessa faktorer är osäkra och utgör en betydande risk för påverkan på fastighetsmarknaden och Bolagets tillgång

till finansiering (se vidare under rubriken "Likviditet och finansiering").

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 svenska banker.

Den 31 december 2021 uppgick Koncernens långfristiga skulder till kreditinstitut till 3 438 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.

Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera utestående skuldförpliktelser vid förfall, eller vid behov erhålla ytterligare finansiering, beror på kreditmarknadens villkor och SLP:s finansiella ställning vid tidpunkten. 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.

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 uthyrningsgrad 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 31 december 2021 hade Koncernen en ekonomisk uthyrningsgrad om 92,1 procent och den genomsnittliga återstående hyrestiden var 6,4 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 2021 till 53 mkr. Enligt gällande hyresavtal betalar hyresgäster vanligtvis särskilda tillägg avseende media och fastighetskatt 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 omfattade 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 förvärsobjekt.

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 31 december 2021 till 1,8 och den genomsnittliga räntan på Bolagets räntebärande skulder per samma datum var 1,7 procent.

Risikfaktorer

Ökande marknadsränta innebär högre räntekostnad. Den 31 december 2021 uppgick Bolagets räntebärande skulder till 3 620 mkr. Vid en omedelbar ökning av stibor med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj per den 31 december 2021 skulle räntekostnaderna räntekostnaderna öka med 11 mkr och verkligt värde för derivat öka med 62 mkr.

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.

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 sig 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 12 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 sig är låg.

Risk förknippad med nybyggnations- och anpassningsprojekt

För att skapa attraktiva logistikfastigheter genomför SLP löpande projekt i form av nybyggnation och kundanpassningar. Den 31 december 2021 hade Koncernen fyra större pågående projekt, motsvarande en total bedömd investeringsvolym om cirka 269 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 av 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 sig är låg.

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 låg. 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 stjåls).

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 överträdelse av tillämpliga regelverk och riktlinjer hänförliga till exempelvis mutor och korruption 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, arbetsmiljöskydd eller miljöskydd (se närmare under rubrikerna "Risker relaterade till regel efterlevnad"). 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 2021 uppgick Koncernens aktuella skatt på årets resultat till 5 mkr och uppskjuten skatt till 190 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 skatterevisorer och granskningar. Det finns risk att skatterevisorer 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.

Koncernens skattesituation kan vidare försämrats till följd av ändrad lagstiftning beträffande exempelvis bolagsskatt, fastighetsskatt och ränteavdragsbegränsningar. Den 30 mars 2017 presenterade den svenska regeringen ett lagförslag (SOU 2017:27) som, om det antas, sannolikt kommer att påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget, som skickades på remiss under sommaren 2017 och nu bereds av den svenska regeringen, avser förändringar av nuvarande inkomstskatt samt stämpelskatt och skatt på kapitalvinster. Förslaget innebär bland annat att uppskjuten skatteskuld som hänför sig till skillnaden mellan skattemässigt restvärde och marknadsvärdet på fastigheten kommer att beskattas vid vissa ägarförändringar av ett fastighetsägande bolag, samt att indirekt försäljning av fastigheter kommer att bli föremål för stämpelskatt. Om lagförslaget skulle genomföras i dess nuvarande form, eller om ett liknande förslag istället skulle antas, kan detta leda till att skatt ska betalas på samtliga Koncernens framtida avyttringar av fastighetsägande företag. 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 Erbjudandet

Aktiens marknadspris och begränsad likviditet

Före Erbjudandet förekommer ingen organiserad handel med Bolagets aktier. Aktiekursen för nyligen noterade bolag kan vara särskilt volatil under en period efter noteringen och det föreligger risk för att marknaden inte kommer att vara aktiv och likvid, eller att en aktiv och likvid marknad inte består. Prisintervallet i Erbjudandet har fastställts till 25,5–27,0 kr per aktie av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators baserat på ett antal faktorer, inklusive förhandlingar med Cornerstone Investors, sondering med och intresse från andra investerare av institutionell karaktär, värderingen av de börsnoterade fastighetsbolagen i allmänhet och de logistikfokuserade fastighetsbolagen i synnerhet, värderingsmultiplar vid tidigare genomförda börsnoteringar av fastighetsbolag, rådande marknadsförhållanden samt uppskattningar om SLP:s verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar. Courtage utgår ej. Efter noteringen kan skillnaden mellan köp- och säljpriset väsentligt variera från tid till annan, vilket gör det svårare för en aktieägare att sälja aktier vid en viss tidpunkt och till önskat pris. Det kan ha negativ påverkan på aktiernas likviditet och kan resultera i låg handelsvolym. Likviditeten i värdepapperen kan negativt påverka den kurs till vilken en investerare i Bolagets aktie kan avyttra aktierna. Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka det investerade kapitalet.

Befintliga aktieägares försäljningar av aktier kan påverka aktiekursen

I samband med Erbjudandet kommer befintliga aktieägare med ett gemensamt innehav på cirka 95 procent av Bolagets aktier av serie B att åta sig att inte sälja eller på annat vis överlåta sina aktier i Bolaget under en viss tid efter att handeln med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm har inletts. Denna s.k. lock up-period kommer att vara 540 dagar för styrelseledamöter och ledande befattningshavare samt HME Investment AB respektive 360 dagar för Nordnet Pensionsförsäkring AB samt 180 dagar för Evolv fastigheter AB och Tosito Takpinnan Tre AB. Överlåtelsebegränsningarna gäller inte överlåtelser mellan de parter som kommer omfattas av lock-up, varvid gäller att de aktier som överläts ska fortsätta omfattas av de överlåtelsebegränsningar (inklusive lock up-period) som gällde för aktierna innan överlåtelsen. Överlåtelsebegränsningarna omfattas av sedvanliga undantag, såsom till exempel accept av ett uppköpserbjudande till samtliga aktieägare i Bolaget,

försäljning eller annan avyttring av aktier som ett resultat av ett erbjudande från Bolaget gällande återköp av egna aktier, eller där överföring av aktier krävs till följd av legala, administrativa eller rättsliga skäl. Dessutom kan Joint Global Coordinators, om de bedömer det lämpligt i det enskilda fallet, bevilja undantag från de relevanta åtagandena och då kan aktierna erbjudas till försäljning. När respektive lock up-period har gått ut är de aktieägare som omfattas av lock up-perioden fria att sälja sina aktier. Betydande försäljningar av aktier som genomförs av större aktieägare, liksom en allmän marknadsförväntan om att försäljningar kan komma att genomföras, kan leda till att priset på Bolagets aktier sjunker. Om priset på Bolagets aktie sjunker kan det innebära att en investerare inte får tillbaka hela eller delar av det investerade kapitalet.

Risker relaterade till aktieägare med betydande inflytande

Bolaget hade per den 28 februari 2022 23 aktieägare. De största aktieägarna är Agartha AB med ett innehav motsvarande cirka 18,2 procent av det totala antalet aktier respektive 20,24 procent av det totala antalet röster i Bolaget, Fridam Fastigheter AB med ett innehav motsvarande cirka 18,2 procent av det totala antalet aktier respektive 20,24 procent av det totala antalet röster i Bolaget, Skandrenting AB med ett innehav motsvarande cirka 18,17 procent av det totala antalet aktier respektive 20,17 procent av det totala antalet röster i Bolaget och HME Investment AB med ett innehav motsvarande cirka 16,2 procent av det totala antalet aktier respektive 19,09 procent av det totala antalet röster i Bolaget. Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet kommer Agartha AB, Fridam Fastigheter AB, Skandrenting AB och HME Investment AB vardera inneha mellan 13,6 och 15,3 procent av aktierna samt 17,7 och 18,8 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter Erbjudandet.

Det innebär att Bolagets större aktieägare även fortsättningsvis kommer att ha 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 företaget med stark ägar-koncentration.

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 aktierrelaterade 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 marknadspriset på Bolagets aktier.

Åtaganden att teckna aktier i Erbjudandet är inte säkerställda

Cornerstone Investors har åtagit sig att teckna aktier i Erbjudande motsvarande totalt cirka 480 mkr. Baserat på full teckning i Erbjudandet och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo omfattar åtagandena sammantaget cirka 64 procent av Erbjudandet. Ingen ersättning utgår för åtagandena. Åtagandena är förenade med vissa sedvanliga villkor. Om dessa villkor inte uppfylls är de som lämnat åtaganden inte skyldiga att teckna några aktier i Erbjudandet. Vidare är åtagandena inte säkerställda genom bankgaranti, spärrade medel, pantsättning, eller liknande arrangemang och det finns en risk för att åtaganden inte uppfylls, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på slutförandet av Erbjudandet. Bolaget bedömer nivån på ovan nämnda risk till låg.

Aktieägare utanför Sverige kan vara föremål för begränsningar som hindrar eller på annat sätt gör det svårt för dem att delta i framtida nyemissioner

Om Bolaget emitterar nya aktier eller andra värdepapper mot kontant betalning eller betalning genom kvittning har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till nyteckning i förhållande till det antal aktier som innehas före emissionen. Aktieägare i vissa andra jurisdiktioner än Sverige kan dock vara föremål för begränsningar som gör att de inte kan delta i sådana företrädesemissioner eller att deltagande på annat sätt försvåras eller begränsas. Exempelvis kan aktieägare i USA vara förhindrade att utöva sådan företrädesrätt om värdepapperna och teckningsrätterna inte är registrerade enligt U.S. Securities Act från 1933 ("Securities Act") och om inget undantag från registreringskraven enligt Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på motsvarande sätt om värdepapperna och teckningsrätterna inte är registrerade eller godkända av behöriga myndigheter i dessa jurisdiktioner. Bolaget har ingen skyldighet att ansöka om registrering enligt Securities Act eller att ansöka om motsvarande godkännanden enligt lagstiftningen i någon annan jurisdiktion utanför Sverige med avseende på värdepapper och att i framtiden göra det kan vara opraktiskt och kostsamt. I den utsträckning Bolagets aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya värdepapper i eventuella företrädesemissioner kommer deras proportionella ägande i Bolaget att minska.

Inbjudan till teckning av aktier av serie B i Swedish Logistic Property AB

Bolagets styrelse har med stöd av bemyndigande från årsstämma den 8 mars 2022 beslutat att genomföra en ägar-spridning av Bolagets aktier genom ett erbjudande om teckning av nyemitterade aktier av serie B i Swedish Logistic Property AB som riktas till allmänheten¹⁾ i Sverige och till institutionella investerare²⁾ i Sverige och internationellt ("Erbjudandet") samt att ansöka om upptagande till handel av Bolagets aktier av serie B på Nasdaq Stockholm.

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 4 mars 2022 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets aktier är uppfyllt senast på första dagen för handel på Nasdaq Stockholm. Handeln beräknas påbörjas omkring den 23 mars 2022.

Allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och internationellt erbjuds härmed att, i enlighet med villkoren i Prospektet, teckna mellan 24 154 590 och 25 575 448 nyemitterade aktier av serie B i Bolaget exklusive Övertilldelningsoptionen. Priset per aktie i Erbjudandet kommer att fastställas inom intervallet 25,5–27,0 kr. Det slutliga priset i Erbjudandet kommer att fastställas av SLP:s styrelse i samråd med Joint Global Coordinators. Det slutliga priset i Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 23 mars 2022.

Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas (exklusive Övertilldelningsoptionen) kommer Bolaget att tillföras cirka 652 mkr före avdrag för kostnader relaterade till Erbjudandet. Vid fullteckning i Erbjudandet (exklusive Övertilldelningsoptionen) kommer Bolagets aktiekapital, beroende på den slutliga teckningskursen i prisintervallet 25,5–27,0, att öka med mellan 161 039 till 170 512 kronor genom nyemission av mellan 24 154 590 till 25 575 448 aktier av serie B. Beroende på den slutliga teckningskursen i prisintervallet 25,5–27,0 kommer antalet aktier i Bolaget vid fullteckning av Erbjudandet (exklusive Övertilldelningsoptionen) att öka från 152 931 730 aktier till mellan 177 086 320 till 178 507 178 aktier, vilket motsvarar en utspädning från cirka 13,6 procent till cirka 14,3 procent av det totala antalet aktier och från cirka 6,1 procent till cirka 6,4 procent av det totala antalet röster i Bolaget.

I syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet har Bolaget åtagit sig att utfärda Övertilldelningsoptionen till Joint Global Coordinators vilken innebär att Joint Global Coordinators, senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, har rätt att begära att ytterligare aktier av serie B emitteras, motsvarande 15 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet, till ett pris motsvarande Teckningskursen.

Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i dess helhet kommer Bolaget att tillföras totalt 750 mkr före avdrag för kostnader relaterade till Erbjudandet. Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i dess helhet kommer aktiekapital, beroende på den slutliga teckningskursen i intervallet 25,5–27,0, att öka med från högst 185 194 till högst 196 088 kronor genom nyemission från högst 27 777 778 till högst 29 411 765 aktier av serie B. Erbjudandet kommer därmed, beroende på den slutliga teckningskursen i intervallet 25,5–27,0, att öka antalet utestående aktier från 152 931 730 aktier till mellan 180 709 508 och 182 343 495 aktier, vilket motsvarar en utspädning från cirka 15,4 till cirka 16,1 procent av det totala antalet aktier och högst cirka 6,9 procent till högst cirka 7,3 procent av det totala antalet röster i Bolaget.

Bolagets kostnader relaterade till Erbjudandet och upptagande av Bolagets aktier av serie B till handel på Nasdaq Stockholm beräknas uppgå till omkring 37 mkr, inklusive provision och avgifter till Joint Bookrunners och andra rådgivare, varav 8 mkr har kostnadsförts under 2021 och 2 mkr var aktiverade den 31 december 2021.

Bolaget, Huvudägarna och Joint Global Coordinators avser att ingå ett avtal om placering av aktier i Bolaget omkring den 22 mars 2022. Erbjudandet är villkorat av att Bolaget och Huvudägarna träffar avtal om placering av aktier ("Placeringsavtalet") och att vissa villkor i avtalet uppfylls samt att avtalet inte sägs upp, vilket kan ske fram till likvid-dagen som beräknas vara den 25 mars 2022. För närmare information om villkor för Erbjudandets fullföljande och nämnda placeringsavtal, se avsnitten "Villkor och anvisningar" och "Legala frågor och kompletterande information".

1) Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för teckning av upp till 42 000 aktier.

2) Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för teckning av över 42 000 aktier.

I samband med Erbjudandet kommer befintliga aktieägare med ett gemensamt innehav på cirka 95 procent av Bolagets aktier av serie B att åta sig att inte sälja eller på annat vis överlåta sina aktier i Bolaget under en viss tid efter att handeln med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm har inletts. Denna s.k. lock up-period kommer att vara 540 dagar för styrelseledamöter och ledande befattningshavare samt HME Investment AB respektive 360 dagar för Nordnet Pensionsförsäkring AB samt 180 dagar för Evolv fastigheter AB och Tosito Takpannan Tre AB. Överlåtelsebegränsningarna gäller inte överlåtelser mellan de parter som omfattas av lock-up, varvid gäller att de aktier som överläts ska fortsätta omfattas av de överlåtelsebegränsningar (inklusive lock up-period) som gällde för aktierna innan överlåtelser. För fullständig information avseende lock up-åtaganden, se avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information*” under ”*Placeringsavtal och lock-up*”.

Investerare inbjuds härmed att teckna aktier av serie B i Swedish Logistic Property AB i enlighet med villkoren i Prospektet, vilket har upprättats av styrelsen för Bolaget med anledning av Erbjudandet.

Malmö den 15 mars 2022

Swedish Logistic Property AB (publ)
Styrelsen

Bakgrund och motiv

SLP är ett svenskt snabbt växande fastighetsbolag som förvärvar, förädlar och förvaltar logistikfastigheter med hållbarhet i fokus. Bolaget grundades under senhösten 2018 av Erik Selin, Greg Dingizian, Peter Strand och Mikael Hofmann. Målet var att bygga upp ett fastighetsbolag med inriktning mot logistik, och att skapa ett nytt, snabbfotat och kreativt bolag med fokus på södra Sverige. Med ett stort kontaktnät och omfattande erfarenheter från såväl kapitalmarknaden som fastighetsmarknaden såg grundarna av Bolaget goda möjligheter att ta en position på marknaden.

SLP:s affärsidé är att förvärva, förädla och förvalta logistikfastigheter med hållbarhet i fokus. Bolaget utökar och förädlar fastighetsbeståndet i ett högt tempo och har en tydlig tillväxtambition, vilket möjliggörs genom korta beslutsvägar och finansiell styrka. Fastigheterna förädlas genom nyproduktion, hyresgästanpassningar¹⁾ och driftsnettooptimering för att skapa attraktiva logistikfastigheter som förvaltas med ett långsiktigt perspektiv. Förvaltningen karaktäriseras av en aktiv kunddialog, korta beslutsvägar och ett långsiktigt perspektiv. Genom Bolagets tydliga tillväxtstrategi är den övergripande målsättningen att generera en genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie om lägst 15 procent och en genomsnittlig årlig ökning av förvaltningsresultatet om minst 15 procent per aktie. Hållbarhetsarbetet är även en integrerad del av SLP:s verksamhet, affärsmodell samt dagliga arbete och följs upp genom Bolagets ställda hållbarhetsmål.

Per dagen för Prospektet äger SLP 73 fastigheter, och har flera pågående nybyggnadsprojekt. Ett antal av dessa fastigheter har därutöver fortsatt förädlingspotential. Bolagets fastigheter har en sammanlagd uthyrningsbar yta om 655 086²⁾ kvm, inklusive pågående nybyggnadsprojekt. SLP:s fastigheter är belägna på strategiska logistiklägen intill de stora motorvägarna från Malmö i söder till Uppsala i norr. Under tredje kvartalet 2021 tog Bolaget även första steget mot en Stockholmsexpansion genom rekrytering av två Stockholmsbaserade affärsutvecklare och under fjärde kvartalet genomfördes bolagets första förvärv i Stockholmsområdet. Bolagets fastighetsbestånd omfattar både stora moderna logistikanläggningar och ett antal mindre fastigheter som är optimala för citylogistik. Det redovisade värdet för samtliga fastigheter uppgick per den 31 december 2021 till 6 498 mkr³⁾, vilket inkluderar 253 mkr som avser större pågående projekt.

En notering av SLP:s aktier av serie B på Nasdaq Stockholm kommer att bredda Bolagets aktieägarbas och skapa finansiell beredskap genom en mer effektiv långsiktig kapitalförsörjning från kapitalmarknaden vilket främjar SLP:s fortsatta tillväxt och utveckling. En sådan notering förväntas även öka kännedomen om Bolaget och dess verksamhet och stärka profilen mot SLP:s intressenter.

Bolaget kommer, beroende på den slutliga teckningskursen i intervallet 25,5–27,0 kr, i samband med Erbjudandet att genomföra en nyemission mellan 24 154 590 och 25 575 448 aktier av serie B exklusive Övertilldelningsoptionen. Priset per aktie i Erbjudandet kommer att fastställas inom intervallet 25,5–27,0 kr. Vid full teckning i Erbjudandet och förutsatt att Övertilldelningsoptionen om 97,8 mkr utnyttjas i sin helhet kommer SLP att tillföras cirka 750 mkr, före sedvanliga emissionskostnader. Från emissionslikviden kommer avdrag göras för emissionskostnader som beräknas uppgå till omkring 37 mkr. SLP förväntas således tillföras en nettolikvid om cirka 713 mkr. Bolaget avser att använda nettolikviden från Erbjudandet och eventuell likvid från Övertilldelningsoptionen för att finansiera fortsatt tillväxt genom fastighetsinvesteringar på strategiska logistiklägen för långsiktigt ägande och förvaltning.

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 15 mars 2022

Swedish Logistic Property AB (publ)
Styrelsen

1) Med hyresgästanpassningar avses ny-, till- och ombyggnadsprojekt.
2) Inklusive den förvärvade, men ännu ej tillträdde fastigheten Okularet 12 i Falköping.
3) Fastigheterna redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13 nivå 3.

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar mellan 24 154 590 och 25 575 448 nyemitterade aktier av serie B (exklusive den övertilldelningsoption som beskrivs nedan). Erbjudandet är uppdelat i två delar (i) erbjudandet till allmänheten i Sverige och (ii) erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och i utlandet. Det slutliga antalet nyemitterade aktier kommer att vara beroende av priset i Erbjudandet och bestämmas till ett antal motsvarande en emissionslikvid om cirka 652 mkr före emissionskostnader exklusive Övertilldelningsoptionen. Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 23 mars 2022.

Övertilldelningsoption

Bolaget har lämnat en Övertilldelningsoption till Joint Global Coordinators, vilket innebär att Joint Global Coordinators senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier av serie B på Nasdaq Stockholm, har rätt att teckna ytterligare nyemitterade aktier av serie B motsvarande högst 15 procent av totala antalet aktier i Erbjudandet, till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet. Övertilldelningsoptionen får endast utnyttjas i syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet. Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo omfattar Erbjudandet, beroende på den slutliga teckningskursen i intervallet 25,5–27,0 kr, från högst 27 777 778 till högst 29 411 765 nyemitterade aktier, vilket motsvarar från cirka 15,4 procent till cirka 16,1 procent av aktierna och från cirka 6,9 procent till cirka 7,3 procent av rösterna i Bolaget, efter fullföljandet av Erbjudandet.

Fördelning av aktier

Fördelning av aktier till respektive del i Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators.

Erbjudandepreis

Erbjudandepriiset förväntas att fastställas inom intervallet 25,5–27,0 kr. Prisintervallet i Erbjudandet har beslutats av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators baserat på ett antal faktorer, inklusive förhandlingar med Cornerstone Investors, sondering med och intresse från andra investerare av institutionell karaktär, värderingen av de börsnoterade fastighetsbolagen i allmänhet och de logistikfokuserade fastighetsbolagen i synnerhet, värderingsmultiplar vid tidigare genomförda börsnoteringar av fastighetsbolag, rådande marknadsläge samt uppskattningar om SLP:s verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar. Priset i Erbjudandet kommer inte överstiga 27,0 kr per aktie. Courtage utgår ej.

Anmälan

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Anmälan om teckning av aktier kan ske under perioden klockan 09.00 den 15 mars 2022 till och med klockan 17.00 den 22 mars 2022. Anmälan från allmänheten om teckning av aktier ska avse lägst 400 aktier och högst 42 000 aktier, i jämna poster om 50 aktier.

För sent inkommen anmälan, liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel, kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln förtryckta texten. Endast en anmälan per investerare får göras. Om fler anmälningar görs förbehåller sig Carnegie och Nordnet rätten att endast beakta den först mottagna. Notera att anmälan är bindande. Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators, förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande före utgången av anmälningsperioden.

Från och med den 3 januari 2018 behöver alla juridiska personer en global identifieringskod, en så kallad Legal Entity Identifier (LEI), för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. För att äga rätt att delta i börsintroduktionen och tilldelas aktier måste du som juridisk person inneha och uppge ditt LEI-nummer. Tänk på att ansöka om registrering av en LEI-kod i god tid då koden måste anges vid anmälan. Mer information om kraven gällande LEI finns bland annat på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se).

Den som vill använda konton/depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis kapitalförsäkringar, för teckning av aktier inom ramen för Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller det institut som tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt.

Anmälan om teckning av aktier ska göras enligt nedan angivna instruktioner för respektive bank. Prospekt finns tillgängligt på Bolagets webbplats (www.slproperty.se), Carnegies webbplats (www.carnegie.se) och på Nordnets webbplats (www.nordnet.se).

Anmälan via Carnegie

Den som anmäler sig för teckning av aktier via Carnegie måste ha en värdepappersdepå alternativt ett investerings-sparkonto hos Carnegie.

För kunder med ett investeringssparkonto hos Carnegie kommer Carnegie, om anmälan resulterar i tilldelning, att teckna motsvarande antal aktier i Erbjudandet och vidareförsälja aktierna till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet. Anmälan kan göras via kontakt med sina rådgivare på Carnegie. Om kunden saknar rådgivare skall denne kontakta Privattjänsten hos Carnegie.

Anmälan via Nordnet

Individer i Sverige som är depåkunder hos Nordnet kan anmäla sig via Nordnets webbsida. Anmälan om förvärv av aktier görs via Nordnets webbtjänst och kan göras från och med klockan 09.00 den 15 mars 2022 till och med klockan 17.00 den 22 mars 2022. För att inte förlora rätten till eventuell tilldelning ska kunder hos Nordnet ha tillräckliga likvida medel tillgängligt på kontot från och med den 22 mars 2022 kl. 17.00 till likviddagen som beräknas vara den 25 mars 2022. Mer information om hur du blir kund på Nordnet samt anmälningsförfarandet via Nordnet finns

tillgängligt på www.nordnet.se. För kunder med ett investeringsparkonto hos Nordnet kommer Nordnet, om anmälan resulterar i tilldelning, att förvärva motsvarande antal aktier i Erbjudandet och vidareförsälja aktierna till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet.

Erbjudandet till institutionella investerare

Anmälningstiden för institutionella investerare i Sverige och övriga länder äger rum under perioden med start klockan 09.00 den 15 mars 2022 till och med klockan 17.00 den 22 mars 2022. Bolagets styrelse, i samråd med Joint Global Coordinators, förbehåller sig rätten att förkorta samt att förlänga anmälningstiden i erbjudandet till institutionella investerare. En eventuell ändring av anmälningstiden förväntas offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande senast den 22 mars 2022. Anmälan ska ske till Carnegie eller Nordea i enlighet med särskilda instruktioner.

Anställda

Anställda i Bolaget som önskar teckna aktier i Erbjudandet ska följa särskilda instruktioner från Bolaget.

Tilldelning

Beslutet om tilldelning av aktier fattas av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten i Sverige för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Erbjudandet till allmänheten

Beslutet om tilldelning av aktier fattas av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell aktieägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten i Sverige för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningstiden anmälan inges.

I händelse av överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Härutöver kan till Bolaget närstående parter samt vissa kunder till Carnegie, Nordea och Nordnet komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan också ske till anställda i Carnegie, Nordea och Nordnet, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Föreningen Svensk Värdepappersmarknads regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Erbjudandet till institutionella investerare

Vid beslut om tilldelning av aktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare kommer som ovan nämnts eftersträvas att Bolaget får en god institutionell ägarbas. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt. Cornerstone Investors är emellertid garanterade tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden.

Besked om tilldelning och betalning

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelning beräknas ske omkring den 23 mars 2022. Så snart som möjligt därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till de som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats aktier får inget meddelande.

Anmälningar inkomna till Carnegie

De som anmält sig via Carnegie kan erhålla besked om tilldelning av sin rådgivare alternativt kundansvarige från och med klockan 09.00 den 23 mars 2022. Likvida medel för betalning skall finnas disponibelt på angiven värdepappersdepå eller investeringsparkonto den 25 mars 2022.

Anmälningar inkomna till Nordnet

De som anmält sig via Nordnets internetjänst erhåller besked om tilldelning genom att tilldelat antal aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto, vilket beräknas ske omkring klockan 09.00 den 23 mars 2022.

För den som är depåkund hos Nordnet kommer likvid för tilldelade Aktier att dras senast på likviddagen omkring den 25 mars 2022. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade Aktier ska finnas disponibla från och med klockan 17.00 den 23 mars 2022 till och med den 25 mars 2022.

Erbjudandet till institutionella investerare

Institutionella investerare beräknas omkring den 23 mars 2022 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant senast den 25 mars 2022, enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

Bristande eller felaktig betalning

Om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga priset i Erbjudandet kan den som erhöll tilldelning av aktier i Erbjudandet få stå för mellanskillnaden.

Registrering och redovisning av tilldelade och betalda aktier

Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner. För de fall aktier tecknats till VP-konto beräknas registrering av tilldelade och betalade aktier hos Euroclear Sweden, för såväl institutionella investerare som för allmänheten i Sverige, ske omkring den 25 mars 2022, varefter Euroclear Sweden sänder ut en VP-avi som utvisar det antal aktier i Bolaget som har registrerats på mottagarens VP-konto eller servicekonto.

Ansökan om notering på Nasdaq Stockholm

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 4 mars 2022 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets aktier av serie B uppfylls senast första dagen för handel i Bolagets aktier av serie B på Nasdaq Stockholm. Bolagets styrelse avser att fullfölja ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier av serie B på Nasdaq Stockholm och handeln beräknas påbörjas omkring den 23 mars 2022.

Detta innebär att handel kommer att påbörjas innan aktier överförs till tecknarens VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå och i vissa fall före avräkningsnota erhållits, se vidare nedan under "Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade aktier." Detta innebär vidare att handel kommer att inledas innan villkoren för Erbjudandets fullföljande uppfyllts. Handeln kommer att vara villkorad härav och om Erbjudandet inte fullföljs ska eventuella levererade aktier av serie B återlämnas och eventuella betalningar återgå.

Kortnamnet på Nasdaq Stockholm för Bolagets aktier av serie B kommer vara SLP B.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet, kan Carnegie komma att genomföra transaktioner i syfte att stödja marknadspriset på aktier av serie B på en nivå högre än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i aktier av serie B på Nasdaq Stockholm och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter.

Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet

Det slutliga utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande som även kommer att vara tillgängligt på Bolagets webbsida www.slproperty.se omkring den 23 mars 2022.

Rätt till utdelning

Aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att aktierna tagits upp till handel. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalningen ombesörjs av Euroclear Sweden eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. För mer information, se avsnittet "Aktiekapital och ägarstruktur". Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnitt "Skattefrågor i Sverige".

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av att intresset för Erbjudandet enligt Joint Global Coordinators bedömning är tillräckligt stort för att uppnå ändamålsenlig handel i aktier av serie B, att Placeringsavtalet ingås, vilket förväntas äga rum omkring den 22 mars 2022, att vissa villkor i avtalet uppfylls samt att avtalet inte sägs upp vilket kan ske fram till likviddagen den 25 mars 2022. Vid bedömningen om intresset är tillräckligt stort för att uppnå ändamålsenlig handel i aktier av serie B tas till exempel antalet inkomna anmälningar och det aggregerade beloppet för vilket anmälningar om teckning gjorts i beaktande. Denna bedömning görs diskretionärt av Joint Global Coordinators. Placeringsavtalets fullföljandevillkor innefattar bland annat utfärdande av sedvanliga yttranden från legala rådgivare och revisorer samt Nasdaq Stockholms slutliga godkännande av Bolagets ansökan om upptagande till handel. Om ovan angivna villkor inte uppfylls eller om avtalet sägs upp kan Erbjudandet avbrytas. I sådant fall kommer vare sig leverans av eller

betalning för aktier genomföras under Erbjudandet. Se vidare avsnitt "Legala frågor och kompletterande information" för mer information.

Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade aktier

Besked om tilldelning för aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Besked om tilldelning till allmänheten i Sverige som tecknat aktier via anmälningsedel kommer ske via avräkningsnota, vilket beräknas ske omkring den 23 mars 2022. Efter det att betalning för tilldelade aktier har kommit Carnegie, Nordea och Nordnet tillhanda kommer vederbörligen betalda aktier att överföras till, av investeraren anvisat, VP konto, servicekonto eller värdepappersdepå. Den tid som erfordras för utskick av avräkningsnotor, överföring av betalning samt överföring av tecknade aktier till investerare i Bolagets aktier medför att dessa investerare inte kommer att ha tecknade aktier tillgängliga på anvisat VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå förrän tidigast den 25 mars 2022, eller några dagar därefter. Kunder till Nordnet kommer kunna se och handla med tilldelade aktier från och med den 23 mars 2022.

Handeln i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm beräknas inledas omkring den 23 mars 2022. Det faktum att aktierna inte finns tillgängliga på investerarens VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå förrän tidigast den 25 mars 2022 kan innebära att investeraren inte har möjlighet att sälja aktierna på Nasdaq Stockholm från och med den dag då handeln i aktierna påbörjats, utan först när aktierna finns tillgängliga på VP-kontot, servicekontot eller värdepappersdepån. Investeraren kan från och med den 23 mars 2022 erhålla besked om tilldelning. Se vidare under "Erbjudandet till allmänheten" i avsnittet "Besked om tilldelning och betalning".

Information om behandling av personuppgifter

Carnegie

Personuppgifter som lämnas till Carnegie, till exempel kontaktuppgifter och personnummer eller som i övrigt registreras i samband med förberedelse eller administration av erbjudandet, behandlas av Carnegie, som är personuppgiftsansvarig, för administration och utförande av uppdraget. Behandling av personuppgifter sker också för att Carnegie ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt lag.

Personuppgifter kan för angivna ändamål – med beaktande av reglerna om banksekretess – ibland komma att lämnas ut till andra bolag inom Carnegiekoncernen eller till företag som Carnegie samarbetar med, inom och utanför EU/EES i enlighet med EU:s godkända och lämpliga skyddsåtgärder. I vissa fall är Carnegie också skyldig enligt lag att lämna ut uppgifter, till exempel till Finansinspektionen och Skatteverket.

Lagen om bank- och finansieringsrörelse innehåller, liksom lagen om värdepappersmarknaden, en sekretessbestämelse enligt vilken alla anställda hos Carnegie är bundna av tystnadsplikt avseende Carnegies kunder och andra uppdragsgivare. Tystnadsplikten gäller även mellan och inom de olika bolagen i Carnegiekoncernen.

Villkor och anvisningar

Information om vilka personuppgifter som behandlas av Carnegie radering av personuppgifter, begränsning av behandling av personuppgifter, dataportabilitet, eller rättelse av en personuppgift kan begäras hos Carnegies dataskyddsombud. Det går även bra att kontakta dataskyddsombudet om förvärvaren vill ha ytterligare information om Carnegies behandling av personuppgifter. I de fall förvärvaren vill lämna ett klagomål avseende behandling av personuppgifter har denne rätt att vända sig till Integritetsskyddsmyndigheten i egenskap av tillsynsmyndighet.

Personuppgifter raderas om de inte längre är nödvändiga för de ändamål för vilka de samlats in eller på annat sätt behandlats, förutsatt att Carnegie inte är rättsligt förpliktad att bevara personuppgifterna. Normal lagringstid för personuppgifter är 10 år. Adress till Carnegies dataskyddsombud: dpo@carnegie.se.

Nordea

Investerare i Erbjudandet kommer att lämna ut personuppgifter till Nordea. Personuppgifterna som lämnas in till Nordea kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i Nordea. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Nordea samarbetar. Information angående behandling av personuppgifter tillhandahålls av Nordeas filialkontor, vilka även accepterar förfrågningar om korrigerering av personuppgifter. Nordea kan få information om adresser genom automatisk datainhämtning hos Euroclear Sweden. För detaljerad information om behandlingen av personuppgifter, se vidare Nordeas dataskyddspolicy som finns tillgänglig på Nordeas webbplats (www.nordea.se/dataskyddspolicy).

Nordnet

I samband med förvärv av aktier i Erbjudandet via Nordnets internetjänst kan personuppgifter komma att lämnas in till Nordnet. Personuppgifterna som lämnas in till Nordnet kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Nordnet samarbetar. Efter att kundförhållandet upphör raderar Nordnet alla relevanta personuppgifter enligt gällande lag. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Nordnet, som också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. För mer information angående hur Nordnet behandlar personuppgifter var god kontakta Nordnets kundservice, e-post: info@nordnet.se

Övrigt

Att Carnegie och Nordea är Joint Global Coordinators innebär inte i sig att respektive bank betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("Förvärvaren") som kund hos banken. Förvärvaren betraktas för placeringen som kund hos respektive bank endast om banken har lämnat råd till

förvärvaren om placeringen eller annars har kontaktat förvärvaren individuellt angående placeringen eller om förvärvaren har anmält sig via respektive banks kontor eller internetbank. Följden av att respektive bank inte betraktar förvärvaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Förvärvaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga kunskaper och erfarenheter för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Information till distributörer

I syfte att uppfylla de produktstyrningskrav som återfinns i: (a) Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, i konsoliderad version, ("MiFID II"); (b) artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593, som kompletterar MiFID II; och (c) nationella genomförandeåtgärder (tillsammans "Produktstyrningskraven i MiFID II") samt för att friskriva sig från allt utomobligatoriskt, inomobligatoriskt eller annat ansvar som någon "tillverkare" (i den mening som avses enligt Produktstyrningskraven i MiFID II) annars kan omfattas av, har aktierna i Bolaget varit föremål för en produktgodkännandeprocess, som har fastställt att dessa aktier är: (i) lämpliga för en målmarknad bestående av icke-professionella investerare och investerare som uppfyller kriterierna för professionella kunder och godtagbara motparter, såsom definierat i MiFID II (den "Positiva målmarknaden"); och (ii) lämpliga för spridning genom alla distributionskanaler som tillåts enligt MiFID II. Distributörer bör notera att: priset på aktierna i Bolaget kan sjunka och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering, att aktierna i Bolaget inte är förenade med någon garanti avseende avkastning eller kapitalskydd, och att en investering i aktierna i Bolaget endast är lämplig för investerare som (ensamma eller med hjälp av lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabla att utvärdera fördelarna och riskerna med en sådan investering och som har tillräckliga resurser för att bära de förluster som en sådan investering kan resultera i. Omvänt är en investering i aktierna i Bolaget inte lämplig för investerare som behöver fullständigt kapitalskydd eller full återbetalning av investerat belopp, inte kan bära någon risk eller som kräver garanterad avkastning eller förutsebar avkastning (den "Negativa Målmarknaden", och tillsammans med den Positiva Målmarknaden, "Målmarknaden").

Målmarknadsbedömningen påverkar inte andra krav avseende kontraktuella, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner med anledning av Erbjudandet.

Målmarknadsbedömningen utgör, för undvikande av missförstånd, inte (a) en ändamålsenlighets- eller lämplighetsbedömning i den mening som avses i MiFID II eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, förvärva, eller vidta någon annan åtgärd avseende aktierna i Bolaget.

Varje distributör är ansvarig för att genomföra sin egen Målmarknadsbedömning avseende aktierna i Bolaget samt för att besluta om lämpliga distributionskanaler.

VD har ordet



SLP ska förvärva, förädla och förvalta logistikfastigheter med hållbarhet i fokus. Det är en enkel och bärkraftig affärsidé som leder det dagliga arbetet för oss på SLP. Sedan starten senhösten 2018 har vi haft en tydlig målbild om att skapa ett snabbfotat, lösningsorienterat och nytänkande bolag med fokus på attraktiva logistikhubbar. Med ett stort kontaktnät och omfattande erfarenheter från såväl kapitalmarknaden som fastighetsmarknaden såg vi grundare goda möjligheter att ta en position på marknaden. Tack vare ett målmedvetet och kundfokuserat arbete har vi redan lyckats nå en position som gör mig stolt över mina kollegor. Med SLP:s kompetenta och dedikerade organisation har vi alla förutsättningar på plats för att fortsätta vår expansionsresa och på så sätt generera värdetillväxt och snabbt bli en av de större aktörerna i vår bransch.

Detaljhandeln är en av de viktigaste drivkrafterna för oss och för logistikfastighetsmarknaden som helhet. Den svenska detaljhandeln har växt varje år sedan 1996, men 2018 skedde ett avgörande trendbrott i och med att all tillväxt i den svenska sällanköpsvaruhandeln skedde på nätet. Som följd av den växande e-handeln omstruktureras samtidigt varuflöden, särskilt vad gäller paketleveranser, när handel flyttas från fysiska butiker till e-butiker. Detta ställer allt högre krav på fastigheterna i systemet där hela leveranskedjan behöver fungera optimalt när den är direkt kopplad till såväl kundrelationer som lönsamhet och varumärke, vilket i sin tur satt fokus på begreppet "last mile-logistik". Det finns även en stark politisk vilja inom EU att öka mängden gods som transporteras på järnväg och med sjöfart för att minska mängden koldioxidutsläpp och bättre utnyttja befintlig infrastruktur. Detta skapar fördelar för aktörer med fastighetsbestånd längs de prioriterade transportvägarna inom EU, vilket är där en betydande del av vårt fastighetsbestånd är beläget.

Förvärv av fastigheter och byggrätter är en central del i vår strategi. Vi fokuserar på fastigheter med strategiska kommunikationslägen och goda utbyggnads- och utveck-

lingsmöjligheter. Tack vare vårt stora kontaktnät och gedigna bransch erfarenhet har vi effektiva och flexibla förvärvsprocesser vilket gör att vi kan agera snabbt när attraktiva möjligheter identifieras.

Förädling av befintliga byggnader är en annan bärande del i vår strategi. Fastigheter i denna kategori karaktäriseras av deras högre potential till värdeskapande. Vår förädlingsstrategi kännetecknas av miljöcertifierad nyproduktion, hyresgäst Anpassningar i nära samarbete med våra hyresgäster och optimering av fastigheternas driftnetto. För oss är det viktigt att vår egen personal har en dialog med hyresgästerna för att kunna förädla fastigheter och skapa lösningar som är bra både för kunden, miljön och SLP.

I kategorin förvaltning ingår de fastigheter som i huvudsak är färdigutvecklade och därmed genererar ett stabilt och förutsägbart kassaflöde. Vår förvaltning karaktäriseras av ett långsiktigt perspektiv för såväl fastigheten som hyresgästen och för oss är det viktigt att vi har en aktiv kunddialog och ett fokus på värdeskapande för båda parter. Vi uppnår detta genom professionalitet och korta beslutsvägar samt genom ett nytänkande och lösningsorienterat förhållningssätt. För att ge bästa möjliga service till våra hyresgäster upphandlas fastighetsskötare och drifttekniker av samarbetspartners lokalt på de orter där hyresgästerna befinner sig. Vi vill att alla våra hyresgäster alltid ska känna sig trygga med att SLP finns nära tillhands och tillgodoser deras behov, så att hyresgästerna kan fokusera på sin kärnverksamhet.

Majoriteten av vårt fastighetsbestånd återfinns på attraktiva lägen i södra och sydvästra Sverige. Detta är en region vi kan mycket väl och är övertygade om har en fortsatt stor tillväxtpotential framöver. I slutet av 2021 inledde vi också en expansion norrut och har förvärvat 11 fastigheter i Stockholmsregionen, Mälardalen och Norrköping vilket resulterar i en fastighetsportfölj om totalt 73 fastigheter samt byggrätter till ett värde om 37 mkr. I samband med vår expansion förstärkte vi vårt team ytterligare med rekryteringarna av Jesper Carlsöö och Jerker Holmgren som närmast kommer från att ha jobbat med lager- och logistikfastigheter på Corem.

En notering på Nasdaq Stockholm kommer ge oss ännu bättre förutsättningar att exekvera på vår affärsmodell att förvärva, förädla och förvalta logistikfastigheter med hållbarhet i fokus. Att verka i en publik miljö kommer att möjliggöra en långsiktig och effektiv kapitalförsörjning från kapitalmarknaden. Detta kommer att ge oss förutsättningar att generera hållbar värdetillväxt och snabbt bli en av de större aktörerna i vår bransch. Jag ser fram emot att få välkomna många nya aktieägare som vill vara med på SLP:s fortsatta tillväxtresa.

Peter Strand, VD

Marknadsöversikt



Marknadsöversikt

SLP är ett svenskt fastighetsbolag som förvärvar, förädlar och förvaltar logistikfastigheter med hållbarhet i fokus. Koncernen är verksam på logistikfastighetsmarknaden, med huvudsaklig inriktning på södra Sverige. Under hösten 2021 har Bolaget även påbörjat en expansion mot Stockholmsregionen. Nedan följer en översiktlig beskrivning av de marknader och den bransch där Koncernen är verksam. Avsnittet innehåller viss information om de marknader och den bransch där Koncernen bedriver sin verksamhet och dess position i förhållande till dess konkurrenter som har baserats på information från tredje part såväl som på Bolagets uppskattningar baserade på information från tredje part. Tredjepartsinformation har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget 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. Bolaget anser att dessa externa källor är tillförlitliga, men har inte utfört en oberoende verifiering av dem och kan därför inte garantera att informationen är korrekt eller fullständig. Prognoser och framåtriktade uttalanden i Prospektet utgör därmed inga garantier för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att skilja sig väsentligt från nuvarande förväntningar. Med anledning av Prospektet har Bolaget beställt och betalat för en marknadsundersökning som utförts av Evidens BLW AB ("Evidens").

Internationell och svensk ekonomi

Återhämtningen i världsekonomin och i svensk ekonomi förväntas kunna leda till en stark tillväxt de närmaste åren. Både BNP och sysselsättning förväntas enligt Evidens stiga snabbt. Den ryska invasionen av Ukraina skapar dock betydande osäkerheter kring hur energipriser, inflation och internationell handel kommer utvecklas framöver och vilka effekter det får för både den globala och den svenska tillväxten. Före invasionen av Ukraina var SEB:s huvudscenariot att styrräntan förblir runt noll under 2022 trots att inflationen på kortare sikt förväntas stiga över målet om 2,0 procent.¹⁾ Konjunktur, hushållens efterfrågan på varor och tjänster samt ränteläget är enligt Evidens grundläggande drivkrafter bakom varuflödet och efterfrågan på logistikfastigheter.

Coronapandemin har satt djupa spår i den globala ekonomiska tillväxten. Under år 2020 föll BNP på global nivå med över 3,0 procent när ekonomierna stängde ner.²⁾

I Europa var den negativa ekonomiska tillväxten särskilt påtaglig. Enligt SEB föll BNP i Eurozonen med 6,4 procent och viktiga svenska exportmarknader som Tyskland och Storbritannien fick se BNP falla med nästan 4,6 respektive 9,4 procent.³⁾

Tack vare den snabba utvecklingen, produktionen och distributionen av vaccin mot covid-19, kunde många ekonomier successivt öppna upp igen under våren 2021. Ett uppdämt konsumtions- och investeringsbehov till följd av pandemin tillsammans med omfattande penning- och finanspolitiskt stöd ger förutsättningar för en snabb återhämtning i världsekonomin.⁴⁾

Svensk ekonomi år 2020–2023

| (Procentuell förändring från föregående år) | 2020 | 2021e | 2022e | 2023e |
|---|------|-------|-------|-------|
| BNP, kalenderkorrigerat | -3,0 | 4,8 | 3,1 | 2,8 |
| Privat konsumtion | -4,7 | 4,9 | 3,0 | 2,7 |
| Sysselsättning | -1,3 | 1,5 | 2,1 | 0,7 |
| Real disponibel inkomst | -0,8 | 3,7 | 1,8 | 2,2 |
| Inflation, KPI | 0,5 | 2,2 | 3,1 | 1,7 |
| Reporänta (% i slutet av året) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,5 |

Tabell 1. Evidens⁵⁾

1) Rapport: SEB, *Nordic Outlook Februari 2022*.

2) Rapport: Riksbanken, *Penningpolitisk rapport februari 2022-02-10*.

3) Rapport: SEB, *Nordic Outlook Februari 2022*.

4) Rapport: Riksbanken, *Penningpolitisk rapport februari 2022-02-10*.

5) Data hämtad från SEB:s rapport; *Nordic Outlook Februari 2022*. Bearbetning Evidens.



Under 2021 växte den globala BNP-tillväxten till 5,8 procent, och även under 2022 förväntas tillväxten vara fortsatt hög. Sammantaget innebär den snabba återhämtningen i världsekonomin att BNP-nivån i flera viktiga ekonomier förväntas vara tillbaka på den nivå som rådde före pandemin, redan under 2022.¹⁾

Till följd av den snabba återhämtningen växte svensk ekonomi med 4,8 procent under 2021 och förväntas fortsätta växa med 3,1 procent under 2022. Under första halvåret av 2021 var det främst hushållens konsumtion och näringslivets investeringar som bidrog till den starka återhämtningen. Avvecklingen av covid-19-restriktionerna och återöppningen av hotell, restauranger, scener och idrotts- evenemang som skedde under hösten 2021 har vidare bidragit till ökad hushållskonsumtion. Tjänstproduktionen förväntas också påverkas positivt av ett ökat resande, även om det kommer att dröja innan det internationella resandet uppnår förpandemiska nivåer.²⁾

Även arbetsmarknaden har stärkts i takt med den ekonomiska återhämtningen och återhämtade under hösten 2021 nästan hela minskningen i sysselsättning om 2,0–3,0 procent sedan pandemins början. Trots den snabba tillväxten för antalet sysselsatta har arbetslösheten inte minskat utan ligger kvar på nästan 9,0 procent. En snabbare växande arbetskraft samt problem att matcha de arbetslösa med lediga tjänster är de främsta förklaringarna bakom utvecklingen. Under 2022 och 2023 förväntas dock arbetslösheten sjunka ner mot 7,5 procent till följd av en fortsatt stärkt arbetsmarknad.³⁾

Befolkningstillväxten bromsade in under 2020, främst till följd av pandemin men också beroende på stramare regler för arbetskraftsinvandring och minskat flyktningmottagande. För 2021 ser detta mönster ut att ha fortsatt. Den lägre befolkningstillväxten kan på sikt påverka potentiell tillväxt och lönebildning negativt.⁴⁾

Ett högt resursutnyttjande till följd av den starka återhämtningen leder till att löneökningarna kan bli något högre de kommande åren jämfört med de senaste åren, då löneökningarna har legat på cirka 2,2–2,3 procent per år. Totalt förväntas hushållens disponibla inkomster att ha ökat med 3,7 procent under 2021 och 1,8 procent under 2022. Den goda inkomstutvecklingen förväntas ge avtryck i en ökad privat konsumtion. Den privata konsumtionen förväntas ha växt med 4,9 procent när årsiffror finns framme för 2021 och med 3,0 procent år 2022.⁵⁾

Inflationsförväntningarna ligger på en nivå strax över 2,0 procent trots det höga resursutnyttjandet. Riksbanken indikerar genom sin räntebana att reporäntan inte ska höjas förrän under slutet av 2023.⁶⁾

Den samlade bedömningen av konjunkturläget för de närmaste åren är att återhämtningen fortsätter, om än i lägre takt än under 2021. Arbetsmarknaden förväntas stärkas vilket ger utrymme för stigande disponibelinkomster och en höjd privat konsumtion. Reporäntan förväntas också vara oförändrad under 2022 för att höjas under 2023. Sammantaget ger konjunkturen, ränteläget och i övrigt hushållens efterfrågan på varor och tjänster enligt Evidens goda förut-

1) Rapport: Riksbanken, *Penningpolitisk rapport februari 2022-02-09*.

2) Rapport: SEB, *Nordic Outlook Februari 2022*.

3) Rapport: SEB, *Nordic Outlook Februari 2022*.

4) Källa: SCB, *Befolkningsstatistik helåret 2021, Statistiknyhet 2022-02-22*.

5) Rapport: SEB, *Nordic Outlook Februari 2022*.

6) Rapport: SEB, *Nordic Outlook Februari 2022*.

sättningar för höga varuflöden och en hög efterfrågan på logistikfastigheter under överskådlig tid. Hur Rysslands invasion av Ukraina påverkar konjunkturläget de närmaste åren är för närvarande oklart.

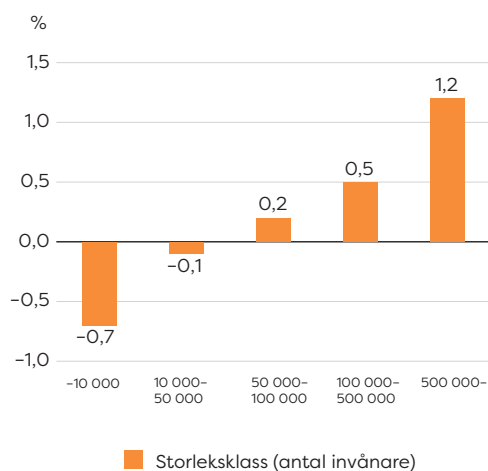
Drivkrafter bakom logistikfastighetsmarknaden

Tillväxttakten i varuflöden påverkas inte bara av konjunkturen, utan även av regionala tillväxtmönster. De regionala tillväxtvillkoren påverkar var i landet som behoven och efterfrågan på lokaler för logistik växer. Dessutom påverkas efterfrågan på dessa lokalkategorier och fastigheter av förändrade strukturer för varudistribution. De senaste årens tillväxt, särskilt i dagligvaruhandeln, i kombination med en växande efterfrågan på e-handel bidrar som visas nedan till att behoven av logistiklokaler växer. Denna utveckling sker parallellt med att vissa transportvägar prioriteras vad gäller investeringar i ny infrastruktur.

Koncentration av befolkning och tillväxt till större regioner

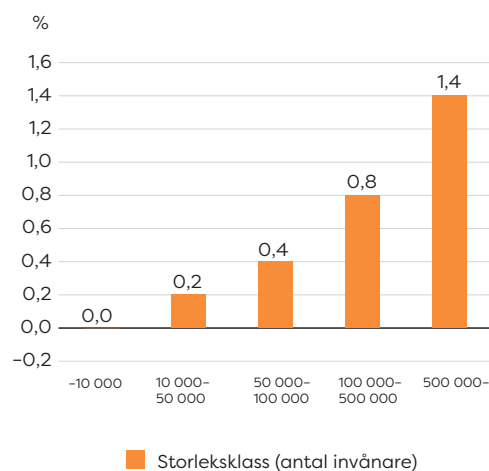
Förutom konjunkturutvecklingen och den nationella tillväxten påverkas varuflöden och villkoren för logistikfastighetsmarknaden av den regionala utvecklingen.¹⁾ I Sverige har såväl befolkningstillväxten som tillväxten i sysselsättning och inkomster successivt koncentrerats till färre regionala marknader.²⁾ Drivkraften bakom denna förändring beror på att stora lokala eller regionala marknader kan rymma fler särskilda lokala resurser och större mångfald av specialiserade verksamheter, särskilt bland tjänsteföretag.³⁾ Specialiserade verksamheter kan fördela de fasta kostnaderna på fler kunder, vilket möjliggörs i större regioner. Ju större regionen är desto större är utbudet av produkter och tjänster vilket i sin tur tilltalar hushåll och företag att lokalisera sig till den större regionen. Denna process är grunden bakom den självgenererande tillväxten i befolkning och ekonomi som uppstår i större regioner.⁴⁾ Av figurerna 1 och 2 framgår att både befolknings- och sysselsättningstillväxten varit stark och koncentrerats till de större regionerna i Sverige de senaste decennierna.

Årlig procentuell befolkningstillväxt i landets lokala arbetsmarknader 2000–2020.



Figur 1. Evidens⁵⁾

Årlig procentuell tillväxt i sysselsättning i landets lokala arbetsmarknader 2000–2019.



Figur 2. Evidens⁶⁾

1) Fujita, Krugman & Venables, *The Spatial economy: Cities, Regions and international Trade*. The MIT Press, 1999.

2) Källa: SCB Statistikdatabasen, <http://www.statistikdatabasen.scb.se/> hämtad 2021-11-15

3) Fujita, Krugman & Venables (1999).

4) Fujita, Krugman & Venables (1999).

5) Data från SCB Statistikdatabasen, <http://www.statistikdatabasen.scb.se/> hämtad 2021-11-15. Bearbetning Evidens.

6) Data från SCB Statistikdatabasen, <http://www.statistikdatabasen.scb.se/> hämtad 2021-11-15. Bearbetning Evidens.

Stockholms, Göteborgs och Malmös lokala arbetsmarknadsregioner tillhör gruppen av marknader med fler än 500 000 invånare, med landets snabbaste tillväxt av befolkning och lönesumma, se tabell 2.¹⁾ SLP:s fastighetsbestånd är koncentrerat till södra Sverige, där fastigheterna uteslutande återfinns efter de stora transportvägarna mellan de största regionala marknaderna.

| LA-region | Antal invånare i LA-regionen 2020 | Tillväxt i kärnkommunen 2000 till 2020 (%) | Tillväxt i kran-kommunerna 2000 till 2020 (%) | Tillväxt i LA-regionen 2000 till 2020 (%) |
|-----------|-----------------------------------|--|---|---|
| Stockholm | 2 833 893 | 30,0 | 30,7 | 30,5 |
| Göteborg | 1 409 208 | 24,9 | 18,2 | 20,8 |
| Malmö | 1 202 659 | 34,0 | 21,9 | 25,2 |
| Örebro | 298 063 | 25,9 | 0,9 | 12,6 |
| Linköping | 275 836 | 23,6 | 2,9 | 14,3 |
| Jönköping | 255 734 | 21,6 | 8,7 | 15,5 |
| Västerås | 253 779 | 23,1 | 4,8 | 15,3 |
| Karlstad | 210 457 | 18,1 | -1,0 | 6,8 |
| Borås | 205 394 | 17,4 | 5,0 | 11,5 |

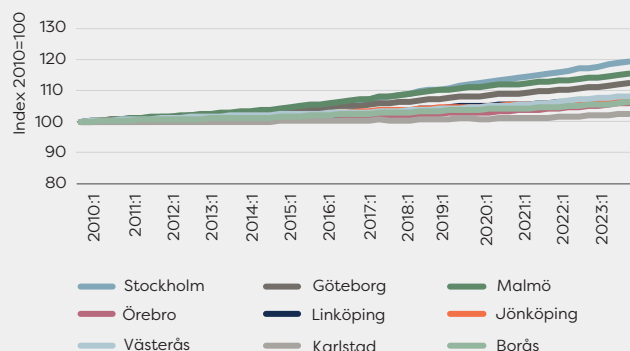
Tabell 2. Evidens²⁾

Trenden mot en ökad geografisk koncentration i Sverige förväntas fortsätta, vilket innebär en förstärkning av befolkning, sysselsättning, företagande och kulturellt utbud till de större regionala marknaderna. Mönstret är inte unikt för Sverige, utan följer en trend som också sker i övriga Västeuropa.³⁾

Även på kortare sikt är förutsättningarna för fortsatt tillväxt i de större regionala marknaderna goda. Det gäller såväl befolkningstillväxt som tillväxt i total lönesumma.⁴⁾

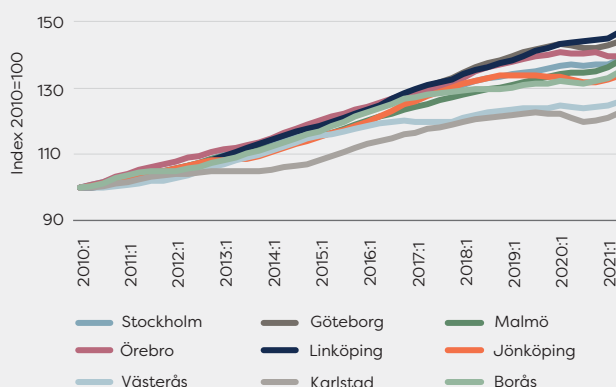
I Stockholmsregionen har befolkningen ökat med 16 procent sedan år 2010. Motsvarande tillväxt för Malmöregionen är 13 procent och för Göteborgsregionen 12 procent. Därutöver har flertalet andra regionala marknader med en befolkning på över 200 000 invånare uppvisat god befolkningstillväxt de senaste tio åren.⁵⁾ Befolkningstillväxten i de regionala marknaderna med fler än 200 000 invånare redovisas i figur 3.

Förändring av befolkning i Sveriges regioner med befolkning över 200 000 invånare. Kvartal 2010:1-2021:3 och prognos 2021:4-2023:4. Fasta priser.



Figur 3. Evidens⁶⁾

Förändring av lönesumma i Sveriges regioner med befolkning över 200 000 invånare. Kvartal 2010:1-2021:2. Fasta priser.



Figur 4. Evidens⁷⁾

1) Data från SCB Statistikdatabasen, <http://www.statistikdatabasen.scb.se/> hämtad 2021-11-15. Bearbetning Evidens.
 2) Data från SCB Statistikdatabasen, <http://www.statistikdatabasen.scb.se/> hämtad 2021-11-15. Bearbetning Evidens.
 3) Fujita, Krugman & Venables (1999).
 4) Källa: Evidens prognoser för befolkning och lönesumma.
 5) Källa: SCB Statistikdatabasen, <http://www.statistikdatabasen.scb.se/> hämtad 2021-11-15
 6) Data från SCB Statistikdatabasen, <http://www.statistikdatabasen.scb.se/> hämtad 2021-11-15. Bearbetning Evidens.
 7) Data från SCB Statistikdatabasen, <http://www.statistikdatabasen.scb.se/> hämtad 2021-11-15. Bearbetning Evidens.

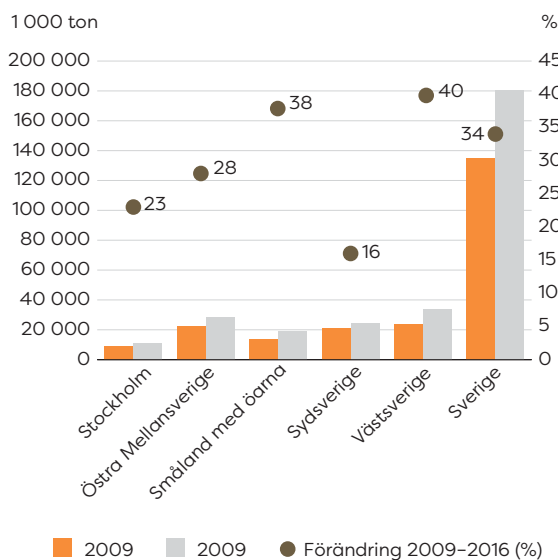
Den samlade effekten av en samtidig koncentration av befolknings- och sysselsättningstillväxt till de större regionala marknaderna är att även tillväxten i den totala lönesumman växer snabbare på dessa marknader, se figur 4. Koncentrationen av antalet hushåll (konsumtionsenheter) och inkomstillväxten ger enligt Evidens bedömningar goda förutsättningar för ett allt större varuflöde och därmed fortsatt efterfrågan på lokaler för logistik.

Regionala varuflöden

Grunden för efterfrågan på logistikfastigheter på en given lokal marknad består av hur varuflöden förändras. Under perioden 2009 till 2016 ökade volymen av avgående varusändningar (mätt i vikt) inom Sverige med 34 procent, se figur 5. Värdeutvecklingen av avgående inrikes varusändningar uppgick under samma period till 10,7 procent, se figur 6.

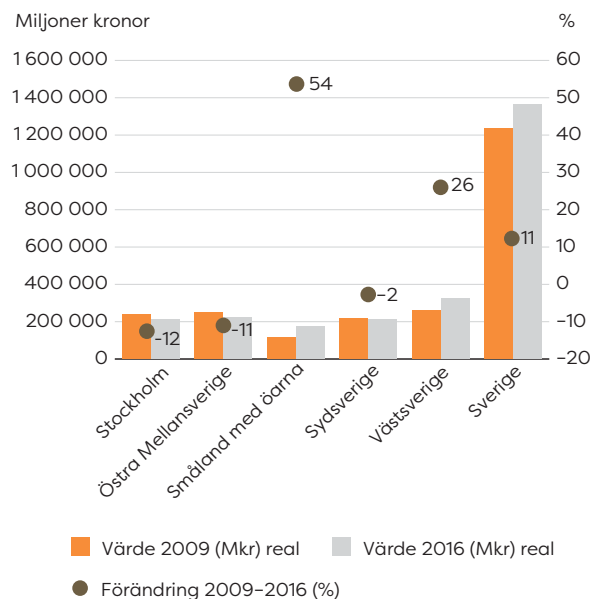
Sett till fördelningen i de delar av landet där SLP är verksamt utgör Västsverige en dominerande godsdestination med nästan 20 procent av den totala volymen. Varuvolymer öka dock mest i Stockholm och Småland. Totalt steg varuvolymer med 39,5 respektive 38,4 procent mellan år 2009 och 2016. Även sett till värdet av inrikes varusändningar toppar Småland med en tillväxt på 54 procent, följt av Västsverige som hade en tillväxt på 25 procent under samma period.¹⁾

Avgående inrikes varusändningar efter statistikområde (NUTS II) år 2009 och 2016.



Figur 5. Evidens²⁾

Värde av avgående inrikes varusändningar efter statistikområde (NUTS II) år 2009 och 2016. Fasta priser.



Figur 6. Evidens³⁾

Sammantaget visar data över tillväxten i varuflöden och en fortsatt koncentration av hushåll och efterfrågan i ekonomin att förutsättningarna för logistikverksamhet är gynnsamma på de marknader i södra Sverige där SLP är verksamt.



1) Källa: Trafikanalys. <https://www.trafa.se/kommunikationsvanor/varufloden/> hämtad 2022-01-28.

2) Data från Trafikanalys. <https://www.trafa.se/kommunikationsvanor/varufloden/> hämtad 2022-01-28. Bearbetning Evidens.

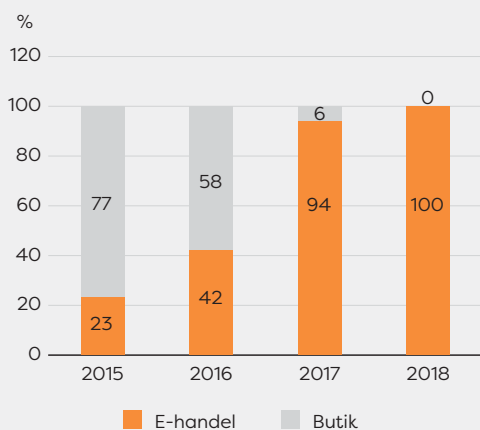
3) Data från Trafikanalys. <https://www.trafa.se/kommunikationsvanor/varufloden/> hämtad 2022-01-28. Bearbetning Evidens.

Omstrukturering av handeln och e-handels utveckling

Enligt SCB:s Detaljhandelsindex ökade försäljningen i detaljhandeln med 3,5 procent under 2020. Både dagligvaruhandeln och sällanköpsvaruhandeln hade en positiv tillväxt under året. Utvecklingen i detaljhandeln som helhet var högre under det enskilda året 2020 än sammantaget under de tre föregående åren.¹⁾

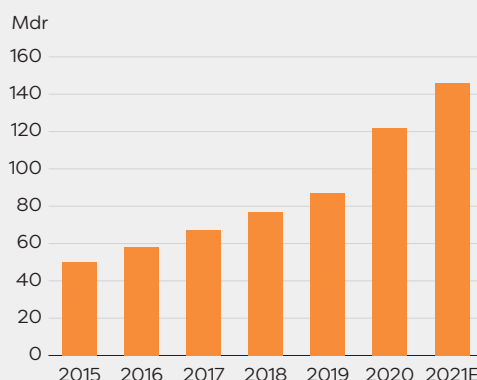
Samtidigt som den totala detaljhandeln växer sker en omstrukturering genom att e-handeln successivt utgör en allt större andel av den totala detaljhandeln. I Sverige utgör e-handeln nu 16 procent av den totala detaljhandeln.²⁾ Detaljhandeln har vuxit varje år från 1996 till 2018, men 2018 skedde ett avgörande trendbrott i och med att all tillväxt i den svenska sällanköpsvaruhandeln (allt utom livsmedel) skedde på nätet, figur 7. E-handeln utvecklades mycket starkt under 2021 med en tillväxt om 20 procent, se figur 8.

Andel av tillväxten i sällanköpshandeln som tillföll fysisk butik respektive e-handel.



Figur 7. Evidens³⁾

E-handels omsättningsutveckling 2015–2021. Nominella priser.



Figur 8. Evidens⁴⁾

Den växande e-handeln är inte enbart ett svenskt fenomen. Europas största e-handelsmarknader utgörs av Tyskland, följt av Storbritannien och Frankrike. Internetpenetrationen är dock högst i Sverige där 96 procent av befolkningen i åldersspannet 15 till 79 år uppger att de handlar online. Storbritannien och Finland noterar en internetpenetration på 95 procent medan större marknader så som Tyskland och Frankrike redovisar 92 respektive 89 procent. Storbritannien är det land som har den högsta e-handelsomsättningen per capita i åldersspannet 15 till 79 år, uppgående till 1 020 euro.

Sverige och Tyskland följer därefter med 1 012 respektive 947 euro per capita i åldersspannet 15 till 79 år. Övriga länder i Västeuropa omsätter mellan 500 och drygt 900 euro per capita.⁵⁾

De vanligaste kategorierna av e-handel i Sverige är i fallande ordning apoteksprodukter, kläder och skor samt hemelektronik. Samtliga kategorier är varor som väl lämpar sig för att levereras till närmsta paketombud eller direkt till bostaden.⁶⁾

1) Rapport: Svensk handel, *Läget i handeln 2021*.

2) Rapport: PostNord, *E-barometern 2021*.

3) Data från HUI:s rapport; *Göteborgs framtida handel, 2020*. Bearbetning Evidens.

4) Data från PostNords rapport; *E-barometern 2021*. Bearbetning Evidens.

5) Rapport: PostNord, *E-commerce in Europe 2020*.

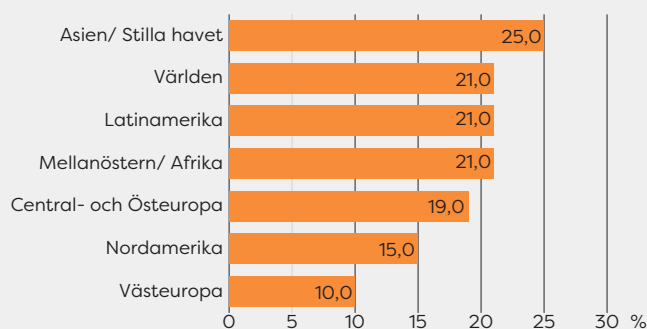
6) Rapport: PostNord, *E-commerce in Europe 2021*.

Enligt eMarketer värderades den europeiska näthandeln till totalt 349 miljarder USD (cirka 3 500 miljarder kronor) eller 10 procent av detaljhandeln år 2019.¹⁾ Tillväxten i Europa uppgick till cirka 10 procent år 2019. Som en jämförelse kan nämnas att Asien och stillahavsområdet växte med 25 procent samma år.²⁾ Den största bidragande faktorn till skillnaderna i tillväxttakt ligger enligt Evidens bedömning i

skillnader i ekonomisk tillväxttakt samt tillväxten i antalet internetanvändare, figur 9.

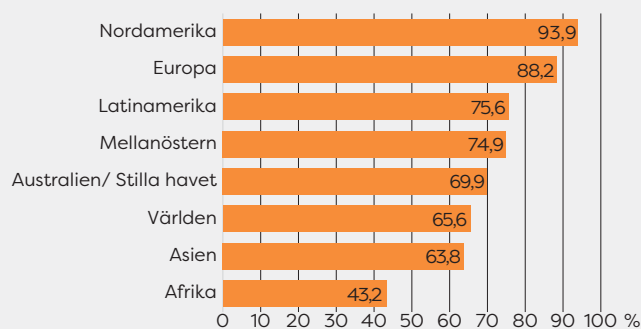
Eftersom internetpenetrationen i Europa redan är hög³⁾ är det framför allt beteendeförändringar som enligt Evidens bedömningar nu driver tillväxten i köpbeteende online, se figur 10.

E-handelns tillväxt i olika regioner i världen år 2019.



Figur 9. Evidens⁴⁾

Andel av befolkning med tillgång till internet Q1 2021.



Figur 10. Evidens⁵⁾

Mot bakgrund av den kraftiga tillväxten i e-handeln under pandemin, kan e-handelns marknadsandel dock förväntas minska på kort sikt, när konsumenterna efter coronarestriktionernas upphävande åter har möjlighet att handla i fysiska butiker. Men minskningen blir troligen kortvarig. Enligt bedömning från Konkurrensverket kommer en betydande del av tillväxten trots allt att bestå även efter att pandemirestriktionerna tagits bort då förhållandena under pandemin gav e-handeln en icke-reversibel acceleration

framåt. Vidare konstateras att omkring 3 500 nya e-handelsbutiker tillkom på den svenska marknaden under 2020 vilket var drygt 1 500 fler nya butiker jämfört med 2019.⁶⁾ I siffror från PostNords E-barometern konstateras också att tillväxttakten varit fortsatt hög även under 2021 (16 procent under andra kvartalet 2021 jämfört med samma period föregående år, där dagligvaruhandel står för den största ökningen med 27 procent).⁷⁾

1) Rapport: eMarketer, Global E-commerce 2020, Juni 2020, tillgänglig: <https://www.emarketer.com/content/global-ecommerce-2020>.

2) Rapport: eMarketer, Global E-commerce 2020, Juni 2020, tillgänglig: <https://www.emarketer.com/content/global-ecommerce-2020>.

3) Källa: Internet World Stats, <https://www.internetworldstats.com/stats.htm> hämtad 2022-01-30

4) Data från PostNords rapport; *E-commerce in Europe 2020*. Bearbetning Evidens.

5) Data från Internet World Stats, <https://www.internetworldstats.com/stats.htm> hämtad 2022-01-30. Bearbetning Evidens.

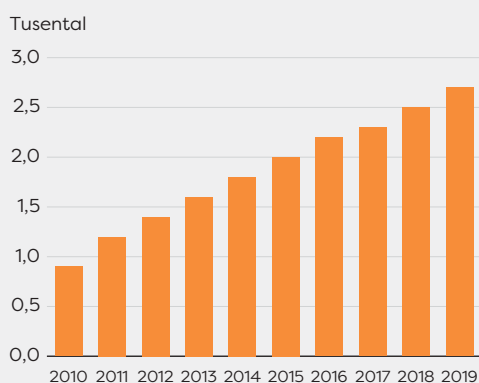
6) Rapport: Konkurrensverket, *Konkurrens, rapportserie, 2021:3*.

7) Rapport: PostNord, *E-barometern Q2 2021*.

Ökningen av e-handelsbutiker sammanfaller med en minskning av antalet fysiska butiker. År 2019 uppgick antalet modehandelsföretag (kläder och skor) som i huvudsak bedriver e-handel till 2 695, vilket motsvarar en ökning med 6,3 procent sedan året innan. Modehandelsföretag som främst bedriver handel genom fysiska butiker minskade samtidigt med 5,3 procent till 4 512 stycken under samma period. Totalt minskade antalet modehandelsföretag med 1,3 procent till 7 207 stycken, se figurerna 11 och 12.

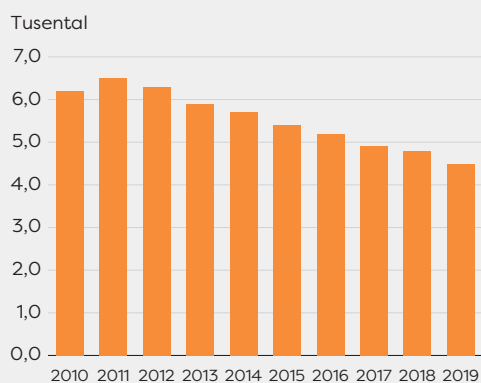
Inträdesbarriärer inom e-handel är kopplat till storlek. Ett större företag har skalfördelar i förmågan att hantera större volymer till lägre kostnad per beställning samt möjlighet att investera större resurser i marknadsföring och investeringar i digitala lösningar. Även här har coronapandemin spelat roll för en acceleration av utvecklingen med ett ökat antal konkurser bland företag koncentrerade inom den fysiska handeln.¹⁾

Antal modeföretag med huvudsakligen e-handel.



Figur 11. Evidens²⁾

Antal modeföretag med huvudsakligen fysiska butiker.



Figur 12. Evidens³⁾

Det finns en generell, långvarig trend mot att kunderna vill ha mer valfrihet och ökad snabbhet vilken trots ökat samhällsligt fokus på hållbarhet verkar hålla i sig.⁴⁾ Den europeiska regulatörsorganisationen ERGP har konstaterat att det i allt högre utsträckning är konsumenten/mottagaren och inte avsändaren/säljaren som väljer leveransmetod och operatör, det vill säga när, hur och till vem försändelsen ska levereras.⁵⁾ Trots ökande debatt avseende hållbarhet i relation till e-handel konstateras att flexibilitet och snabbhet vinner över hållbarhet i konsumenternas val av leveransmetod både i mätningar gjorda 2020 och 2021.⁶⁾

Den växande e-handeln förändrar varuflöden och därmed logistikflöden, vilket gynnar flera av SLP:s hyresgäster. E-handel avseende leveranser direkt till hushållen har gjort

att paketleveranserna ökar, jämfört med logistik knuten till traditionell butikshandel. En ökande paketvolym ökar samtidigt graden av komplexitet i logistikkedjorna.

Post- och telestyrelsen (PTS) har samlat in uppgifter avseende paketleveranstjänster sedan 2018. Det året distribuerades enligt myndigheten 246 miljoner paket i Sverige, varav drygt 31 miljoner hade sin mottagare i ett annat land. I Sverige delades 215 miljoner paket ut till mottagarna. Av dessa anlände 32 miljoner från utlandet (varav nästan 9 miljoner från länder utanför EU/EES-området). Marknaden för inrikes paket uppgick sammanfattningsvis till drygt 182 miljoner paket.⁷⁾

1) Rapport: Svensk Handel, *Stilanalys 1/2020*.

2) Data från Svensk Handels rapport; *Stilanalys 1/2020*. Bearbetning Evidens.

3) Data från Svensk Handels rapport; *Stilanalys 1/2020*. Bearbetning Evidens.

4) Rapport: PostNord, *E-barometern Q2 2021*.

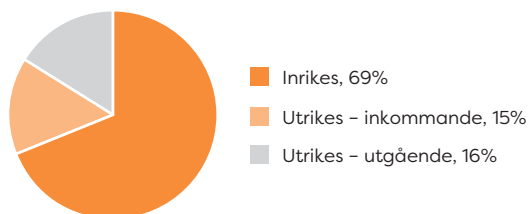
5) Rapport: ERGP, *Opinion on the review of the regulatory framework*, ERGP PL I 19 (12), sid. 10, tillgänglig: <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/36162/attachments/2/translations/en/renditions/native>.

6) Rapport: PostNord, *E-barometern Q2 2021*.

7) Rapport: Post- och telestyrelsen, *Svensk postmarknad 2020 - PTS-ER-2020:10*.

Sedan år 2020 genomför myndigheten en egen årlig undersökning som omfattar samtliga företag med egen utdelning av paket. PTS senaste undersökning (juni 2021) visar att 295 miljoner paket levererades i Sverige under 2020 med geografisk fördelning enligt figur 13 nedan.

Den svenska paketmarknaden år 2020.



Figur 13. Evidens¹⁾

PTS kan på grund av avsaknad av helt jämförbara data från tidigare år inte uttala sig om tillväxttakten i någon detaljerad grad. Baserat på aktuella uppgifter från en delmängd av företagen bedömer PTS att marknaden växte i volym med 18,3 procent under 2020²⁾. Det är dock stor skillnad i tillväxt mellan olika delsegment av paketmarknaden. Ett snabbt växande segment gäller lätta varuförsändelser (upp till 2 kg) som delas ut av postoperatörer vid bostaden (varubrev, postlådepaket med flera).³⁾

Nya leveransaktörer som exempelvis Budbee och Airmee har svarat på ökad efterfrågan av paketleveranser och driver utvecklingen av bland annat personlig överlämning och avancerade spårningstjänster. Traditionella företag som PostNord, UPS, DHL och DB Schenker försöker erbjuda mer flexibla leveranser. Samtidigt ökar den internationella konkurrensen. Amazon, som gjorde inträde på den svenska marknaden år 2020, var tidigt ute med e-handel i USA och har utvecklat en plattform som inkluderar allt från försäljning på nätet, lagerhållning, packning och transport till slutlig leveransadress. Amazon har etablerat en egen utdelningsverksamhet i exempelvis Italien och bygger även ett stort så kallat fulfilment center (distributionsanläggning) för norra Europa i Polen. På den asiatiska marknaden är Alibaba den absolut största aktören med liknande planer att etablera sig i Europa. Hur dessa och liknande globala aktörers insteg på den svenska marknaden kommer att se ut framåt, samt vilken effekt de kommer att få på handel och distributionssystemet är ännu för tidigt att bedöma.⁴⁾

Förändringar i logistiksystemet

Logistiksystemet är avgörande för all handel, vilket inte minst blivit tydligt i och med det senaste årets störningar i det globala distributionssystemet. Både grundstötningen av containerfartyget Ever Given, och den senare blockeringen

av Suezkanalen, samt nedstängningar av främst kinesiska hamnar har skapat störningar. I och med att hamnar och industriproduktionen i stora delar av världen stängdes ned initialt under coronapandemin, skapades en stor eftersläpning av leveranser vilket skapat en obalans i den globala containermarknaden. Det finns för få containrar i producentländerna, primärt i Kina, vilket har drivit upp fraktpiserna och för många containrar i slutmarknaderna, primärt Nordamerika och Europa.

När det kommer till e-handel blir logistiksystemets avgörande funktion ännu tydligare, där hela leveranskedjan behöver fungera optimalt när den är direkt kopplad till såväl kundrelationer som lönsamhet och varumärke. Detta har i sin tur satt fokus på begreppet "last mile-logistik". Last mile avser förflyttningen av gods från ett lager till en slutdestination (vilken ofta är ett hushåll). "The last mile problem" handlar om utmaningen att tillräckligt effektivt, snabbt och precist leverera till denna slutmottagare, men även att hantera dess retur. De senaste åren har diskussionen om last mile omfattat frågor om möjligheter att utveckla nya automatiserade leveransfordon – exempelvis leveransrobotar, självkörande bilar och flygande drönare – som ska göra det möjligt att leverera snabbare och mer kostnads-effektivt. Samtidigt sker också en utveckling vad gäller själva leveranspunkten, där exempelvis PostNord satsar på att utveckla digitala lås som skall göra det möjligt att leverera i bilar, leveransboxar och andra låsta utrymmen.⁵⁾

Det är sammanfattningsvis inte endast den ekonomiska tillväxten, ökande varuflöden och en ökad koncentration av efterfrågan i ekonomin till stora regioner i södra Sverige som driver behov och efterfrågan på logistikanläggningar. Som en följd av den växande e-handeln omstruktureras samtidigt varuflöden, särskilt vad gäller paketleveranser, när handel flyttas från fysiska butiker till e-butiker. Denna förändring av varuflöden och logistikkedjor skapar nya möjligheter för aktörer på logistikfastighetsmarknaden.

Politiskt prioriterade transportvägar inom EU

Det finns enligt Evidens uppfattning en stark politisk vilja inom EU att öka mängden gods som transporteras på järnväg och med sjöfart. Bakgrunden till detta är primärt en strävan att minska mängden koldioxidutsläpp och bättre utnyttja den befintliga infrastrukturen. Sverige är en del av den så kallade ScanMed-korridoren (Scandinavian-Mediterranean) vilken förbinder Sverige, Norge, Finland och Danmark med Italien via Tyskland och Österrike. Detta skapar fördelar för aktörer med fastighetsbestånd längs de prioriterade transportvägarna inom EU eftersom huvuddelen av EU:s infrastrukturinvesteringar fördelas till dessa stråk.⁶⁾ I Sverige är det E4 respektive E6 som utgör ScanMed-korridoren. SLP har en betydande del av fastighetsbeståndet utmed båda dessa vägar.

1) Data från Post- och telestyrelsens rapport; *Den svenska paketmarknaden - PTS-ER-2021:28*. Bearbetning Evidens.

2) Rapport: Post- och telestyrelsen, *Den svenska paketmarknaden - PTS-ER-2021:28*.

3) Rapport: Post- och telestyrelsen, *Svensk postmarknad 2021 - PTS-ER-2021:10*.

4) Rapport: Post- och telestyrelsen, *Svensk postmarknad 2021 - PTS-ER-2021:10*.

5) Källa: Stefan Karlöf, "Expertsamtal om Last Mile; snabbare, bättre och fler alternativ", Supply chain effect: Nr. 4, 2017 s. 12.

6) Rapport: Europeiska kommissionen, *CEF support to Scandinavian - Mediterranean Corridor, May 2020*.



Figur 14. Karta över det europeiska transportnätverket (TEN-T Network Corridors). Källa: Europeiska Kommissionen, Core Network Corridors.

En betydande investering utmed ScanMed-korridoren är den fasta förbindelsen över Fehmarn Bält som tas i drift år 2029. Fehmarn Bält sträcker sig mellan Östersjön och Stora bält och trafikeras i dag av färjelinjen Rödby-Puttgarden. Linjen utgör Nordens, efter Helsingborg – Helsingör, mest trafikerade rutt. Den fasta förbindelsen kommer att utgöras av en kombinerad väg- och järnvägstunnel genom sundet. Byggnationen påbörjades under år 2021 och beräknas tas i drift 2029.¹⁾

Fehmarn Bält-tunneln kommer att påverka den svenska industrins distributionsvägar och därmed framtidens gods-transporter. Den största förändringen innebär att transporttiden mellan Hamburg och Helsingborg har potential att

förkortas med en till två timmar. I vilken utsträckning det påverkar de framtida logistiklägena i södra Sverige kommer enligt Evidens även att bero på framtida villkor för chaufförernas rast- och körtider samt kostnader för nyttjande av den fasta förbindelsen.

Den samlade bilden av konjunkturläget, de regionala tillväxtvillkoren och den förändrade handelslogiken innebär enligt Evidens bedömningar fortsatt gynnsamma marknadsvillkor de närmaste åren för aktörer med logistik-anläggningar, givet att dessa anläggningar är belägna i områden som drar fördel av stigande e-handelsvolymerna och infrastrukturstråk med växande varuflöden.

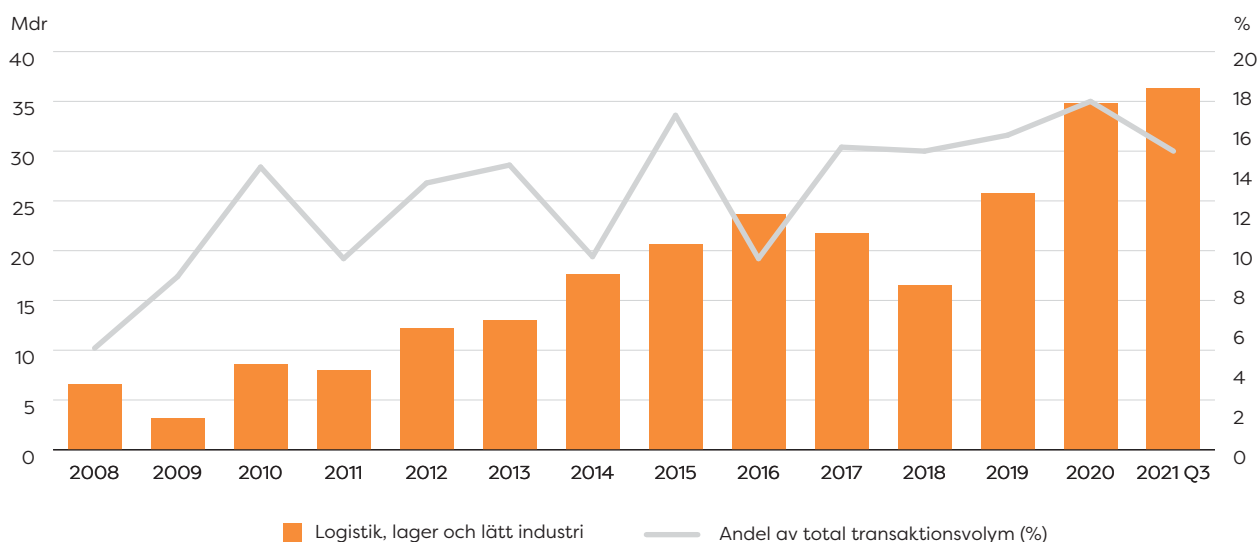
1) Källa: Femern A/S. <https://femern.com/the-construction/construction-phases/> hämtad 2022-01-27.

Logistikfastigheter som investeringsobjekt – historik och logik

Logistiksegmentet utgör enligt Evidens ungefär en femtedel av den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden. Segmentet är det tredje största efter bostäder och kontor. Långa kontrakt och stora hyresgäster gör segmentet intressant för investerare både inom och utanför Sveriges gränser. Krav avseende hållbarhet ökar och kommer att få ytterligare ökad betydelse såväl i relation till FN:s agenda för 2030 som till lokala förhållanden där ianspråktagande av jordbruksmark uppmärksammas alltmer. Fallande räntenivåer, den gynnsamma utvecklingen för varuflöden och stigande hyresnivåer har enligt Evidens successivt pressat ner direktavkastningskraven på logistik-anläggningar på flera marknader.

De ökande varuflödena har drivit efterfrågan från investerare på logistikfastigheter, och transaktionsvolymen har stadigt ökat för logistikfastigheter sedan 2008. Fastighetssegmentet utgjorde år 2020 18 procent av den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden, se figur 15. Fram till och med tredje kvartalet 2021 har transaktionsmarknaden utvecklats mycket starkt och har redan passerat 2020 års rekordnotering av transaktionsvolymen.

Transaktionsvolym för fastigheter för logistik, lager och lätt industri.



Figur 15. Evidens¹⁾

Utöver en grundläggande efterfrågan på lokalerna karakteriseras tillgångsslaget av långa kontraktstider och långsiktiga hyresgäster i form av de största logistikaktörerna samt industri- och handelsföretagen. Detta möjliggör en hög riskjusterad avkastning. Efterfrågan från de större kunderna på nya, rationella, lager för centraliserad lagerhållning drivs av faktorer som stordriftsfördelar i centraliserad lagerhållning och fortsatt låga transportkostnader. Samtidigt finns det en växande efterfrågan från last mile-aktörer på mindre fastigheter i de största städernas mer centrala delar. Nya logistikbyggnader byggs främst i södra Sverige utmed transportvägarna mellan de största regionerna. Fastigheterna som ofta ligger i närhet till storstäderna utgörs främst av centrallager eller distributionsterminaler.²⁾

Ett centralt läge ger fastigheterna och deras hyresgäster hög tillgänglighet till sina kunder i städerna. Investerarmarknaden värdesätter enligt Evidens erfarenhet nyproduktion högt eftersom nyproducerade byggnader normalt sett kännetecknas av låga drift- och underhållskostnader genom högre teknisk standard. Ökande krav på allt lägre energiförbrukning för att minska driftkostnader och det ekologiska fotavtrycket driver ytterligare på efterfrågan av större nyproducerade logistikbyggnader. Jämfört med kontorssegmentet är logistiksegmentet underrepresenterat av certifieringar enligt BREEAM, LEED och Svensk Miljöbyggnad.³⁾ På senare tid noterar Evidens att det även märkts en viss ökad opinion mot de nyproducerade logistikanläggningarna. De nya anläggningarna kan ta stora arealer av jordbruksmark i anspråk samt behöver ledningsinfrastruktur med mera byggas ut för att kunna driftsätta och driva de

1) Data från Nordanö statistikdatabas, bearbetning Evidens.

2) Rapport: Newsec, *Property Outlook Autumn 2021*.

3) Rapport: Newsec, *Property Outlook Autumn 2021*.

nya anläggningarna. Det finns därför en debatt om huruvida det ger lägre ekologiskt avtryck att hyra en nyproducerad än en befintlig, men äldre, byggnad. Trots att efterfrågan på nyproducerade logistikbyggnader är hög och Sverige har stora obebyggda arealer utmed de viktiga transportvägarna, har marknaden haft svårt att snabbt möta efterfrågan genom nyproduktion eftersom detaljplane- och tillståndprocesser ofta tar flera år att driva. Detta försvårar enligt Evidens bedömning för fastighetsaktörer att snabbt öka utbudet av högkvalitativa logistiklokaler.

Vid sidan av de nybyggda, moderna, fastigheterna finns ett utbud av äldre lager- och logistikfastigheter samt fastigheter för lätt industri. Dessa fastigheter ligger normalt sett mer centralt i städerna och tillhandahåller olika typer av tjänster såsom hantverkstjänster och distribution av varor. Utbudet av exploateringsmark i sådana lägen är dock begränsat samtidigt som efterfrågan på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelsutbud ökar. Nämnda faktorer medför incitament för ägare av lager-, logistik- och industrifastigheter att omvandla dessa lokalers användningsområden i centrala lägen och därmed möta efterfrågan från intressenter med högre betalningsvilja. Omvandlingstrycket innebär således att utbudet av lokaler för lager-, logistik- och lätt industri minskar i de största städernas mer centrala delar. Detta kan enligt Evidens bedömningar medföra en större konkurrens bland företag om det befintliga beståndet i kransen utanför de mest centrala industriområdena vilket resulterar i stigande hyresnivåer och högre intjäning för fastighetsägarna.

Ur ett investerar- och ägarperspektiv är det enligt Evidens bedömning en nackdel att de äldre fastigheterna normalt sett har högre drift- och underhållskostnader, beroende på deras äldre tekniska standard och högre energiförbrukning. Det innebär dock även att det finns goda möjligheter för

aktörer med rätt kunskap och ekonomisk styrka att investera i fastigheter och därigenom höja avkastningsvärdet.

Det pågår en konsolidering bland fastighetsägarna där drivkrafterna är flera. En fördel med konsolideringen är att de administrativa kostnaderna kan delas av flera hyresgäster. Därtill minskar finansieringskostnaderna eftersom fler hyresgäster innebär en lägre risk. Detta följer av att vakansrisker knutna till enskilda hyresgäster minskar. Finansieringskostnaderna påverkas enligt Evidens erfarenhet även av att stora fastighetsaktörer har möjlighet att finansiera sig på obligationsmarknaden i stället för genom traditionell bankfinansiering. Detta har visat sig vara mycket gynnsamt för ett flertal aktörer under den senaste femårsperioden då volymerna på företagsobligationsmarknaden nästan fördubblats till drygt 1 200 miljarder kronor varav fastighetsföretagen stod för 47 procent.¹⁾

FN:s agenda 2030²⁾ tillsammans med nya regelverk avseende miljöklassificering av byggnader styr fastighetsägarna mot en ökad medvetenhet kring hållbarhetsfrågor. Det handlar om ett brett spektrum men för logistikfastigheter ligger fokus enligt Evidens erfarenhet för närvarande främst på att minska det ekologiska avtrycket från energiförbrukning, transporter samt uppvärmning och nedkylning. Branschen utmärks därmed av en snabb teknikutveckling relaterad till hållbara lösningar så som storskaliga solcellsanläggningar och nya verktyg kopplat till AI och maskinlärning med syftet att optimera och styra effektbehovet av värme och kyla.

Fallande räntenivåer, den gynnsamma utvecklingen för varuflöden och stigande hyresnivåer har successivt pressat ner direktavkastningskraven på logistikanläggningar på flera marknader, se tabell 3.

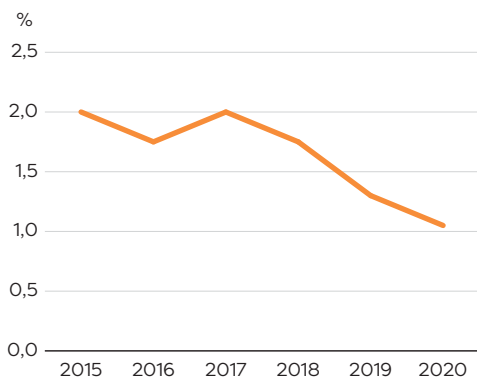
| År | Prime yield logistik, % Marknad | | | |
|-------|------------------------------------|-------------------|-------------|-------------|
| | Stockholm-Rosersberg | Göteborg-Hisingen | Malmö | Jönköping |
| 2017 | 6,00 | 6,00 | 6,25 | 6,75 |
| 2018 | 5,50 | 5,50 | 5,75 | 6,00 |
| 2019 | 4,75 | 4,75 | 5,00 | 5,50 |
| 2020 | 4,50 | 4,50 | 4,75 | 5,25 |
| 2021 | 3,75 | 3,75 | 4,25 | 4,75 |
| 2022p | 3,50 | 3,50 | 4,00 | 4,50 |

Tabell 3. Evidens³⁾

1) Staff memo: Riksbanken, Svenska företagsobligationer under coronapandemin, oktober 2020.
 2) Källa: FN, tillgänglig: <https://fn.se/globala-malen-for-hallbar-utveckling/>.
 3) Data från Colliers statistikdatabas, bearbetning Evidens.

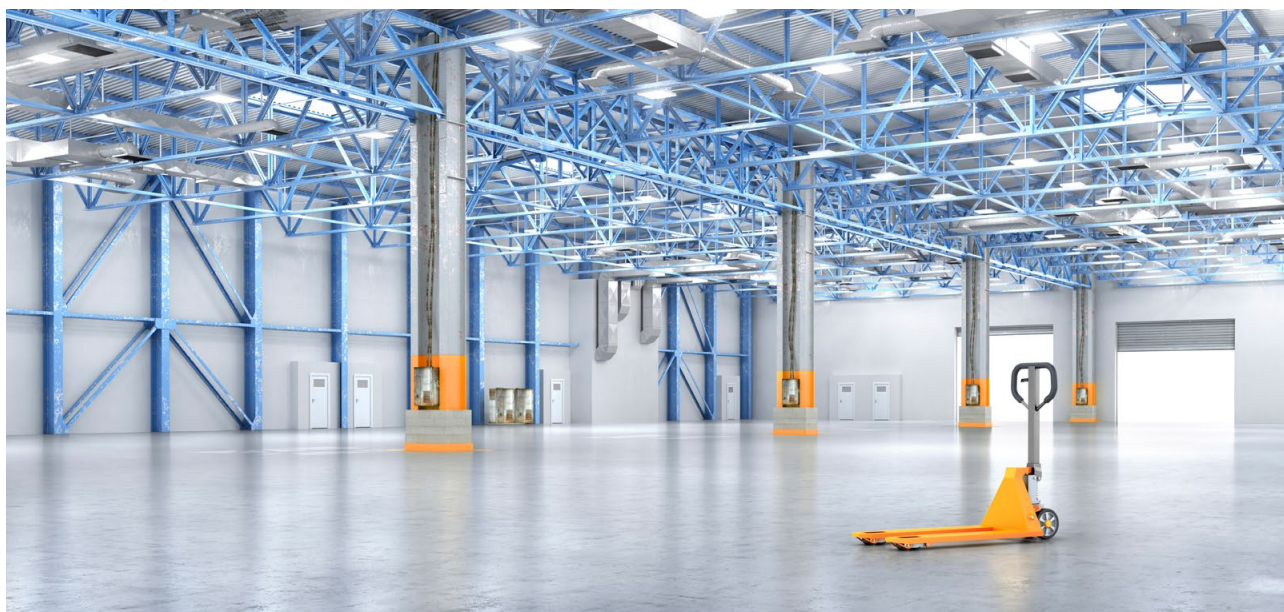
Logistiksegmentet har värderats upp av investerarna vilket syns i figur 16, där skillnaden för "prime yield" mellan logistik och kontor nästan har halverats mellan år 2015 och 2020.

Yield gap Stockholm mellan logistik och kontor (prime yield).



Figur 16. Evidens¹⁾

Sedan år 2020 har direktavkastningskraven fortsatt att pressas ned.²⁾ Under 2021 har flera försäljningar av logistikfastigheter genomförts på lägre direktavkastningsnivåer än vad som redovisas i tabell 3 och figur 16. Exempelvis förvärvades fastigheten Arendal 1:18 i Göteborgs Hamn av Triax Eurobox från DWS i juni 2021 till en initial direktavkastning om 3,6 procent.³⁾



1) Data från Pangeas rapport; *Property Outlook 2021*. Bearbetning Evidens.

2) Rapport: Pangea, *Property Outlook 2021*. Tillgänglig; <https://www.pangeapartners.se/wp-content/uploads/2021/01/Pangea-Property-Outlook-2021-Sweden.pdf>

3) Rapport: CBRE, Sweden Logistics Market Q2 2021.

Verksamhetsbeskrivning



Verksamhetsbeskrivning

Översikt

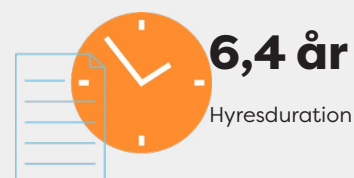
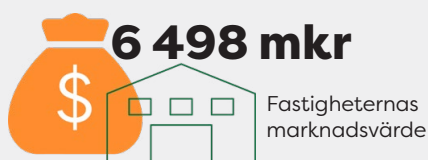
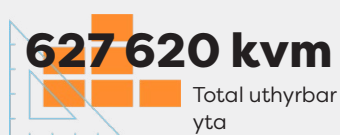
SLP är ett svenskt fastighetsbolag som förvärvar, förädlar och förvaltar logistikfastigheter med hållbarhet i fokus. Bolaget grundades under senhösten 2018 av Erik Selin, Greg Dingizian, Peter Strand och Mikael Hofmann, som på basis av stort kontaktnät och omfattande erfarenheter från såväl kapitalmarknaden som fastighetsmarknaden såg goda möjligheter att bygga upp ett nytt snabbfotat fastighetsbolag med inriktning mot logistik. Bolagets ledningsgrupp har bred kunskap och gedigen erfarenhet från fastighetsmarknaden och har under många år drivit och utvecklat bolag tillsammans.

SLP:s huvudkontor ligger i Malmö och fastighetsbeståndet är främst koncentrerat till södra Sverige. Under tredje kvartalet 2021 tog Bolaget även första steget mot en Stockholmsexpansion genom rekrytering av två Stockholmsbaseade affärsutvecklare och under fjärde kvartalet genomfördes bolagets första förvärv i Stockholmsområdet. Bolaget utökar och förädlar fastighetsbeståndet i ett högt tempo och har en tydlig tillväxtambition, vilket möjliggörs genom korta beslutsvägar och finansiell styrka. Fastigheterna

förädlas genom nyproduktion, hyresgäst Anpassningar¹⁾ och driftsnettooptimering för att skapa attraktiva logistikfastigheter. Förvaltningen karaktäriseras av en aktiv kunddialog, korta beslutsvägar och långsiktighet. SLP har en hög ambition gällande hållbarhet och arbetar ansvarsfullt utifrån miljömässiga och sociala aspekter. Bolaget har satt upp konkreta – och för Bolaget specifika – hållbarhetsmål, däribland att miljöcertifiera enligt Miljöbyggnad silver vid nyproduktion, ha grön el i alla fastigheter och att miljöcertifiera halva fastighetsbeståndet till och med år 2025 enligt Miljöbyggnad iDrift.

SLP:s fastigheter är belägna på strategiska logistiklägen intill de stora motorvägarna från Malmö i söder till Uppsala i norr. Bolagets fastighetsbestånd omfattar både stora moderna logistikanläggningar och ett antal mindre fastigheter som är optimala för citylogistik. Ett antal av dess fastigheter har därutöver fortsatt förädlingspotential. Per dagen för Prospektet äger SLP 73 fastigheter, och har flera pågående nybyggnadsprojekt.

I illustrationerna nedan presenteras nyckelinformation om SLP och dess verksamhet per den 31 december 2021.



1) Med hyresgäst Anpassningar avses ny-, till- och ombyggnadsprojekt.

Historik

2018 SLP grundades under senhösten 2018 av Erik Selin, Greg Dingizian, Peter Strand och Mikael Hofmann. En kort tid därefter anslöt Christian Berglund som fastighetschef och Nicklas Schmidt som affärsutvecklare, båda med gedigen erfarenhet från logistikbranschen.

2019 I mars 2019 köpte SLP sina första fastigheter. SLP förvärvade under året bland annat Nettos centrallager i Falkenberg, med en uthyrningsbar yta på cirka 24 000 kvm och ett utmärkt logistikläge direkt vid E6. SLP förvärvade under året totalt 11 fastigheter i Skåne, Halland och Småland. Personal anställdes och kontor etablerades.

2020 SLP fortsatte att expandera och präglades av en mycket stark tillväxt. Bolagets fastighetsvärde ökade under året med mer än 300 procent.¹⁾ Tillväxten skedde genom ett stort antal transaktioner, bland annat förvärvet av Bergendahls huvudkontor och centrallager i Hässleholm. Förvärvet omfattade en fastighetsarea om 162 000 kvm och en uthyrningsbar yta om cirka 50 000 kvm. Genom transaktionen blev familjen Bergendahl ny delägare i SLP. Ytterligare en milstolpe under året var förvärvet av 25 attraktiva lager- och logistikfastigheter i Malmöområdet från Norama Real Estate AB. Transaktionen underliggande fastighetsvärde uppgick till 1 033 mkr och på dessa fastigheter fördelades en total uthyrningsbar yta på 121 000 kvm.

2021 SLP:s tillväxtresa fortsatte och Bolaget förvärvade bland annat en ”grön” logistikanläggning i Helsingborg, vilket ligger väl i linje med de hållbarhetsmål som SLP arbetar utifrån. Under 2021 fortsatte SLP att vidareutveckla sitt fastighetsbestånd. Det skedde dels genom insatser för att optimera fastigheternas kostnader och dels genom ett stort antal nyuthyrningar. Under årets andra kvartal startade SLP även upp ännu ett nybyggnadsprojekt i Helsingborg som omfattar knappt 7 000 kvm. Därutöver har SLP påbörjat sin planerade Stockholmsexpansion. Bolaget rekryterade Jesper Carlsöö och Jerker Holmgren som affärsutvecklare, båda med gedigen erfarenhet inom lager- och logistikfastigheter. De båda tillträder sina anställningar under våren 2022. Under fjärde kvartalet genomfördes Bolagets första förvärv, om 11 fastigheter, i Stockholmsområdet. Bolaget förvärvade under året totalt 25 fastigheter.

2022 Bolaget fortsätter sin tillväxtresa och har under 2022 fram till dagen för Prospektet genomfört tre förvärv, ett i Landskrona, ett i Borås och ett i Falköping. Bolaget genomförde, den 7 februari, en nyemission om totalt 145 mkr med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 29 april 2021. Nyemissionen genomfördes med anledning av tre av SLP:s förvärv under år 2021 och betalning för de nya aktierna skedde genom kvittning mot fordringar avseende del av köpeskilling som uppkommit i samband med dessa förvärv. Vidare anställde Bolaget Viktoria Wöhl som ansvarig för Bolagets miljö- och hållbarhetsarbete. Viktoria börjar sin nya tjänst den 25 april 2022 och kommer att fokusera på SLP:s miljöarbete, certifiering av byggnader och energibesparande projekt. Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av SLP:s verksamhet och i den nya funktionen som miljö- och hållbarhetsansvarig kommer Viktoria att bidra till att samordna och leda Bolagets initiativ inom miljöområdet.

Affärsidé

SLP:s affärsidé är att förvärva, förädla och förvalta logistikfastigheter med hållbarhet i fokus.

SLP:s målsättningar

Övergripande mål

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

Finansiella riskbegränsningar

Övergripande begränsas SLP:s finansiella risk genom en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde, vilket över tiden tryggar Koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning. För att uppnå en sund kapitalstruktur och ett stabilt kassaflöde uppställs följande finansiella riskbegränsningar:

- Hålla en räntetäckningsgrad om lägst 2,5 gånger
- Hålla en långsiktig belåningsgrad om högst 60 procent
- Hålla en soliditet om lägst 35 procent

1) För mer information om alternativa nyckeltal, se avsnittet ”Utvald historisk finansiell information” under ”Nyckeltal”.



Hållbarhetsmål

- Miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad silver vid nyproduktion
- Grön el i alla fastigheter
- Miljöcertifiera halva fastighetsbeståndet till och med år 2025 enligt Miljöbyggnad iDrift
- Samtliga affärsrelationer följer Bolagets uppförandekod
- Solpaneler och infrastruktur för laddning av eldrivna fordon ska installeras i fem fastigheter per år

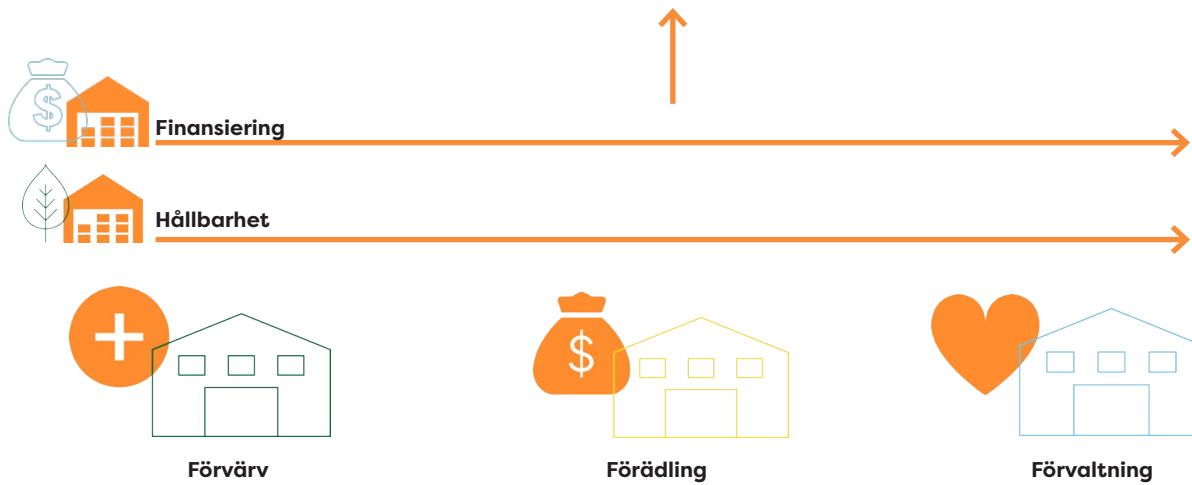
Ovanstående mål är uttalanden om framtiden och garanterar inte framtida finansiella resultat. Bolagets faktiska verksamhetsresultat kan avvika väsentligt från vad som uttrycks eller antyds i dessa uttalanden beroende på ett flertal faktorer, inklusive men inte endast de som beskrivs i avsnittet ”Riskfaktorer”. Samtliga mål som diskuteras här är endast mål och ska inte betraktas som prognoser, förutsägelser eller uppskattningar av Bolagets framtida resultat.

Strategi

För att nå SLP:s mål arbetar Bolaget, med egen personal, utifrån fem strategiområden: förvärv, förädling, förvaltning, finansiering och hållbarhet. Nedan beskrivs arbetet inom de fem strategiområdena närmare.

- **Förvärv**
Genom att förvärva fastigheter och byggrätter växer Bolagets fastighetsbestånd. De fastigheter som förvärvas karaktäriseras vanligen av strategiska logistiklägen och att de är förädlingsbara.
- **Förädling**
Fastigheterna förädlas genom nyproduktion, hyresgästtanpassningar och optimering av fastigheternas driftnetto, exempelvis genom uthyrning av vakanta ytor, omförhandling och förlängning av hyresavtal och energi-effektivisering.
- **Förvaltning**
SLP:s förvaltning karaktäriseras av en aktiv kunddialog, korta beslutsvägar och ett långsiktigt perspektiv.
- **Finansiering**
Bolaget säkerställer en långsiktig kostnadseffektiv finansiering och optimerar relationen mellan eget kapital och skuld.
- **Hållbarhet**
SLP har en hög ambition rörande hållbarhet och ansvarsfullt arbete utifrån miljömässiga och sociala aspekter.

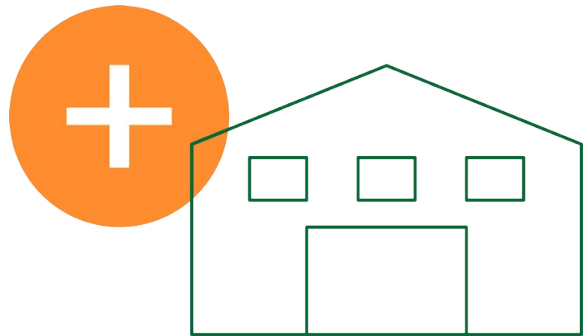
Attraktiva logistikfastigheter



Affärsmodell

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 off market-affärer¹⁾.



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 kunden, SLP och för miljön.

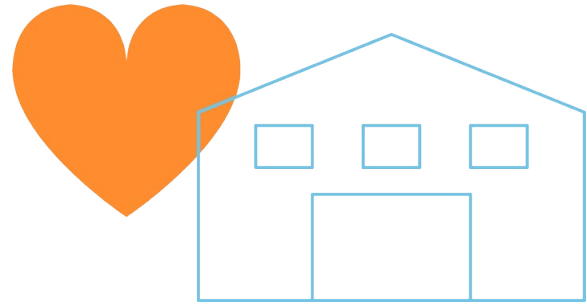


1) Med off market-affärer avses affärer som inte äger rum på den öppna marknaden.

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.

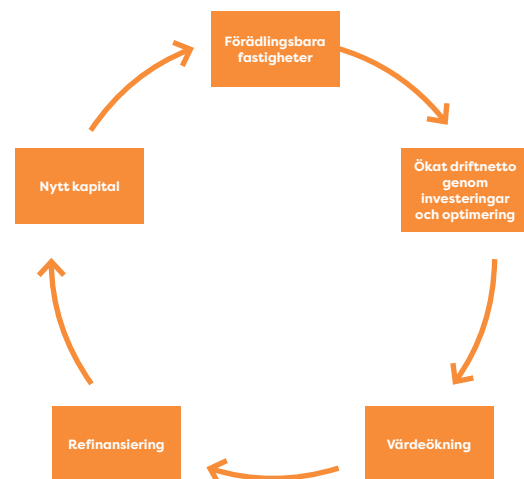
SLP:s förvaltare har den dagliga kontakten med sina kunder. För att ge bästa möjliga service till hyresgästerna upphandlas fastighetsskötare och drifttekniker av samarbetspartners och det görs lokalt på de orter där Bolagets fastigheter är placerade. SLP:s hyresgäster ska alltid känna sig trygga med att SLP finns nära tillhands och tillgodoser behov, detta så att hyresgästerna kan fokusera på sin kärnverksamhet.



Investerings- och refinansieringsmodell

SLP:s övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts som genomsnittlig tillväxt i NAV (eng: net asset value) per aktie. I och med att den verksamhet som bedrivs är kapitalintensiv är tillgång till kapital grundläggande för att uppnå Bolagets mål. Bolaget säkerställer en långsiktig kostnadseffektiv finansiering och optimerar relationen mellan eget kapital och skuld. Den finansiella strategin, mandat och risktagande regleras i Koncernens finanspolicy, vilken årligen fastställs av SLP:s styrelse.

SLP genomför värdehöjande investeringar och optimeringar som leder till ökat driftsnetto. Detta leder i sin tur till ett högre marknadsvärde som möjliggör ökad belåning. På så vis frigörs kapital som återinvesteras i förvärv av förädlingsbara fastigheter.



Hållbarhetsarbete

SLP strävar efter ett hållbart arbetssätt och ska bidra till en bättre miljö och ett bättre samhälle, både idag och för framtida generationer. SLP ser hållbarhetsarbetet som en integrerad del av Bolagets verksamhet, affärsmodell och dagliga arbete. Grunden för SLP:s hållbarhetsarbete är Koncernens affärsidé, uppförandekod, övriga styrdokument och hållbarhetsmål som avser styra verksamheten i en långsiktigt hållbar riktning.

Hållbarhet kan tolkas på en mängd olika sätt och SLP har valt att utgå från tre perspektiv som är relevanta för Bolagets verksamhet: miljö, medarbetare och affärsmässighet. SLP har valt att applicera de av hållbarhetsmålen i FN:s agenda för 2030 ("FN:s agenda 2030") som bedöms vara relevanta för Bolaget och dess intressenter. I de följande delavsnitten presenteras SLP:s fokus avseende dessa områden.



Miljöarbete

Bolaget har valt att applicera följande mål från FN:s agenda 2030 kopplat till miljöarbete.

- Mål 7: hållbar energi för alla.
- Mål 12: hållbar konsumtion och produktion.
- Mål 13: bekämpa klimatförändringarna.



Miljöarbetet inom SLP är långsiktigt och målinriktat. Arbetet bedrivs som en integrerad del av verksamheten. Förutom att applicera nämnda mål från FN:s agenda 2030 har SLP valt att fastställa följande hållbarhetsmål för den egna verksamheten. Målen följs årligen upp och analyseras.

- Grön el i 100 procent av Koncernens fastigheter
- 100 procent av Bolagets nyproduktion ska erhålla miljöcertifiering silver
- Minst 50 procent av den uthyrbara ytan ska vara miljöcertifierad år 2025
- 100 procent av SLP:s strategiska affärsrelationer ska följa Bolagets uppförandekod
- Hållbarhetsprojekt utvärderas och implementeras löpande för att förbättra energikonsumtionen
- Solpaneler och infrastruktur för laddning av eldrivna fordon ska installeras i fem fastigheter per år

Som fastighetsbolag ligger SLP:s största bidrag till en miljömässigt hållbar utveckling i optimering av Bolagets fastigheter. De mål som SLP har ställt upp syftar till att uppnå miljömässigt hållbara byggnader, däribland öka andelen förnybar och återvunnen energi och att ha grön el i alla Bolagets fastigheter.

SLP har även som mål att miljöcertifiera sina fastigheter. En miljöcertifiering är en bedömning av hur miljömässigt hållbar en byggnad är och visar på byggnadens miljöprestanda. Det finns ett flertal certifieringssystem varav SLP jobbar utifrån miljöcertifieringen Miljöbyggnad både för nybyggnation och befintliga fastigheter.

Utöver detta har SLP sedan start genomfört eller initierat flertalet energiprojekt, som bland annat avser investeringar i solceller, LED-belysning, armaturer och ventilation.

För att utveckla och genomföra Bolagets ambitioner och planer inom miljö- och hållbarhetsområdet har SLP anställt Viktoria Wöhl som ansvarig för Bolagets miljö- och hållbarhetsarbete. Viktoria tillträder tjänsten den 25 april 2022 och kommer att fokusera på SLP:s miljöarbete, certifiering av byggnader och energibesparande projekt. Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av SLP:s verksamhet och i den nya funktionen som miljö- och hållbarhetsansvarig kommer Viktoria att bidra till att samordna och leda Bolagets initiativ inom miljöområdet. Viktoria har en bred erfarenhet av hållbarhetsfrågor, senast som hållbarhetsansvarig på Slättö Förvaltning AB och dessförinnan SkiStar AB.

Arbetsmiljö

Bolaget har valt att applicera följande mål från FN:s agenda 2030 kopplat till arbetsmiljö.

- Mål 3: god hälsa och välbefinnande.
- Mål 5: jämställdhet.
- Mål 8: anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt.



Hos SLP står medarbetarna i centrum och det är viktigt för Bolaget att skapa förutsättningar för att vara en attraktiv och trygg arbetsgivare där alla kan göra ett riktigt bra jobb, må bra och utvecklas. Arbetsmiljön innefattar såväl den fysiska som psykosociala arbetsmiljön. Ett antal styrdokument har antagits för att säkerställa tydliga regelverk inom Koncernen.

SLP eftersträvar självklart en jämställd arbetsplats. Bolagets uppförandekod sammanfattar de gemensamma förhållningssätt som alla på SLP ska arbeta efter för att möjliggöra lika förutsättningar och de bästa relationerna till varandra, Bolagets affärspartners, kunder, ägare och omvärld.

På SLP ska arbetsklimatet – utöver arbetsglädje, trivsel och gemenskap – präglas av en humanistisk människosyn och ömsesidig respekt. SLP accepterar inte, och ser allvarligt på, diskriminering, mobbning och trakasserier – i dess alla former. SLP ska vara ett jämställt bolag där medarbetarna bedöms efter prestation. Alla ska ha samma förutsättningar att utföra sitt arbete oavsett kön, könsidentitet eller könsuttryck, ålder, sexuell läggning, funktionsnedsättning, religion eller annan trosuppfattning eller etnisk tillhörighet.

Affärsmässighet

Bolaget har valt att applicera följande mål från FN:s agenda 2030 kopplat till affärsmässighet.

- Mål 16: fredliga och inkluderande samhällen.



En viktig del i SLP:s hållbarhetsarbete är att värna om att medarbetare och andra representanter såväl i interna som externa relationer agerar på ett sätt som är förenligt med SLP:s grundläggande värderingar. SLP:s ambition är alltid

att skapa långsiktiga affärsrelationer och partnerskap, med såväl kunder som leverantörer. Det är en förutsättning för att Bolaget ska ha en möjlighet att skapa långsiktig lönsamhet och affärer som är hållbara över tid. SLP har därför antagit ett flertal styrdokument, bland annat en uppförandekod, för såväl medarbetare som samarbetspartners som behandlar aspekter som hållbarhet, korruption och affärsetik – och en visselblåsarpolicy – med rutiner för rapportering av oegentligheter och missförhållanden.

Organisation och medarbetare

Organisation

Bolaget har sitt huvudkontor och säte i Malmö och har per dagen för Prospektet 12 anställda, som samtliga äger aktier i SLP. Bolagets ledningsgrupp såväl som andra nyckelpersoner i Bolaget har bred kunskap och gedigen erfarenhet från fastighetsmarknaden och har under många år drivit och utvecklat bolag tillsammans. För att möjliggöra Bolagets fortsatta tillväxtresa har SLP rekryterat Jesper Carlsöö och Jerker Holmgren som affärsutvecklare i Stockholmsregionen. De har en mycket lång och gedigen erfarenhet inom lager- och logistikfastigheter och tillträdde sina anställningar under början av 2022. Bolaget har vidare anställt Viktoria Wöhl som ansvarig för Bolagets miljö- och hållbarhetsarbete. Viktoria tillträder tjänsten den 25 april 2022 och kommer att fokusera på SLP:s miljöarbete, certifiering av byggnader och energibesparande projekt.

Bolaget har en platt organisation där medarbetare kan utvecklas och bredda sin kompetens för att därmed utveckla sig själva och Bolaget. På SLP ska arbetsklimatet – utöver arbetsglädje, trivsel och gemenskap – präglas av en humanistisk människosyn och ömsesidig respekt. SLP accepterar inte, och ser allvarigt på, diskriminering, mobbning och trakasserier – i alla dess former. SLP har egen personal inom förvärv, projekt, uthyrning, finansiering och ekonomi. Bolaget utför även förvaltning med egen personal. Fastighets-skötare och driftstekniker upphandlas av samarbetspartners på de orter där SLP:s fastigheter är placerade för att ge bästa möjliga service till alla hyresgäster. Bolaget bedriver sin verksamhet både direkt och genom dotterbolag.

Medarbetare

Det är av största vikt att SLP är en trygg arbetsgivare med anständiga arbetsvillkor. SLP har som mål att alla medarbetare ska kunna må bra och utvecklas, och att erbjuda en arbetsplats där de bästa vill arbeta. SLP:s anställda har rätt att gå med i valfri fackförening och förhandla om kollektivavtal. Vidare strävar Bolaget efter en genomtänkt lönepolitik som bidrar till att förbättra verksamheten och

möjligheten att nå SLP:s mål. Lönebildningen är ett betydelsefullt styrmedel och ska stimulera goda arbetsinsatser. Löner och övriga ersättningar ska vara konkurrenskraftiga, ändamålsenliga och måttfulla, väl avvägda, inte löneledande samt bidra till Bolagets företagskultur. Den totala ersättningsnivån ska vara kopplat till ansvar, komplexitet och resultat inom den anställdes område. Lika lön för arbete av lika värde och även i övrigt lika anställningsvillkor skall råda. Lönesättningen är individuell och utgår från individens kompetens och förmåga.

Nedan framgår medelantalet anställda i Bolaget per räkenskapsår och hur den könsmissiga fördelningen sett ut samt antalet ledamöter i Bolagets styrelse för varje räkenskapsår och hur den könsmissiga fördelningen sett ut.

| Medelantal anställda i SLP | 2021 | 2020 | 2019 |
|----------------------------|--------|-------|-------|
| Totalt | 9 | 4 | 2 |
| Antal kvinnor | 2 | 0 | 0 |
| Antal män | 7 | 4 | 2 |
| Andel kvinnor | 22,2 % | 0 % | 0 % |
| Andel män | 77,8 % | 100 % | 100 % |

| Ledamöter i SLP:s styrelse | 2021 | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------|-------|-------|
| Totalt | 6 | 4 | 4 |
| Antal kvinnor | 3 | 0 | 0 |
| Antal män | 3 | 4 | 4 |
| Andel kvinnor | 50 % | 0 % | 0 % |
| Andel män | 50 % | 100 % | 100 % |

Bolagsstyrning

Efter notering av Bolagets aktier av serie B på Nasdaq Stockholm är SLP ett svenskt publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen och årsredovisningslagen (1995:1554). Bolaget kommer även att



tillämpa Nasdaq Stockholms regelverk. Förutom lagstiftning och Nasdaq Stockholms regelverk är det Bolagets bolagsordning och dess interna riktlinjer för bolagsstyrning som ligger till grund för Bolagets bolagsstyrning. SLP kommer dessutom att följa "Koden", vilken anger en högre norm för god bolagsstyrning än aktiebolagslagens minimikrav och ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Koden kompletterar således aktiebolagslagen genom att på några områden ställa högre krav men möjliggör samtidigt för Bolaget att avvika från dessa om det i det enskilda fallet skulle anses leda till bättre bolagsstyrning ("följ eller förklara"). För närmare information, se avsnittet "Bolagsstyrning".

Joint ventures och intressebolag

SLP ingick den 25 augusti 2021 ett joint venture-avtal med Viola Alba AB ("JV-avtalet"). SLP ingick även samma dag avtal om att förvärva 50 procent av aktierna i Ekeberga Logistikcenter AB¹⁾ ("JV-bolaget") och avser tillträda dessa under följande förutsättningar (i) JV-bolaget erhåller lagfart till fastigheten Helsingborg Östra Ramlösa 1:29 inom två år från avtalsdagen, vilket förutsätter att Jordbruksverket medger jordförvärvstillstånd avseende marken, (ii) den mark inom exploateringsområdet som inte redan överlåtits till Ekeberga Logistikcenter AB tillförs Helsingborg Östra Ramlösa 1:29 genom fastighetsreglering inom sex år från avtalsdagen, och (iii) Helsingborgs kommun beviljar en eller flera detaljplaner för exploateringsområdet som omfattar minst 15 000 kvm BTA och som vinner laga kraft inom sex år från avtalsdagen. För det fall förutsättningarna för tillträdet inte föreligger inom angivna tidsfrister anses JV-avtalet vara förfallet.

Avsikten med JV-bolaget är att SLP och Viola Alba AB gemensamt ska exploatera ett område i Helsingborgs kommun som omfattar cirka 800 000 kvm med en uthyrningsbar yta om 350 000 – 450 000 kvm. Det överenskomna fastighetsvärdet beräknas till 300 kr per kvm byggbar markyta enligt framtida detaljplan. Enligt JV-avtalet ska JV-bolaget avyttra exploateringsområdet före eller efter byggnation. Parterna är överens om att JV-bolaget inte ska vara en långsiktig ägare av exploateringsområdet efter att exploatering har skett. Parterna har, i förhållande till tredje man, företrädare vad gäller förvärv av exploateringsområdet till marknadsmässiga villkor.

Bolagets styrkor

- Bolaget har en hög expansionstakt och har visat förmåga att identifiera attraktiva förvärv samt genom nära dialog med hyresgästerna utveckla dess fastigheter.
- Bolaget har en högkvalitativ hyresgästbas med långa hyresavtal som genererar stabila och återkommande intäkter. Fastighetsbeståndet är beläget på attraktiva logistiklägen.
- Bolaget har en aktiv förvärvsstrategi och söker löpande upp möjligheter att genomföra attraktiva off market-förvärv.
- Bolaget har en väletablerad position på marknader som uppvisar god efterfrågan.
- Bolaget har goda och långsiktiga kontakter med Bolagets kreditgivare.
- Bolagets ledning samt övriga nyckelpersoner har bred kunskap och gedigen erfarenhet från fastighetsmarknaden och har under många år drivit och utvecklat bolag tillsammans.



1) Bolaget hette tidigare Viola Epirota AB.

SLP:s fastighetsbestånd, projekt och hyresgäster



SLP:s fastighetsbestånd, projekt och hyresgäster

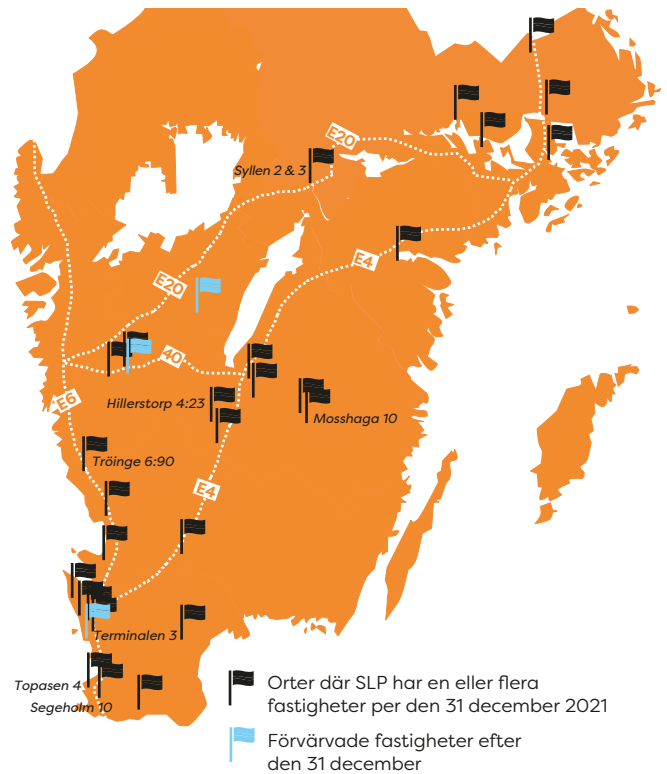
Introduktion

Per dagen för Prospektet äger SLP 73 fastigheter, och har flera pågående nybyggnadsprojekt. Ett antal av dess fastigheter har därutöver fortsatt förädlingspotential. Bolagets fastigheter har en sammanlagd uthyrningsbar yta om 655 086 kvm. SLP:s fastigheter är belägna på strategiska logistiklägen intill de stora motorvägarna från Malmö i söder till Uppsala i norr. Bolagets fastighetsbestånd omfattar både stora moderna logistikanläggningar och ett antal mindre fastigheter som är optimala för citylogistik. Det redovisade värdet för samtliga fastigheter uppgick per den 31 december 2021, till 6 498 mkr¹⁾, vilket inkluderar 253 mkr som avser större pågående projekt.

Bolaget har som policy att hela beståndet värderas externt kvartalsvis. Som huvudmetod används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden anpassas efter återstående löptid på befintliga hyresavtal och varierar mellan fem och 20 år. Samtliga fastigheter har per bokslutsdatum externvärderats av Newsec. Den externa värderingen bygger på ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 5,2 procent.

För att skapa attraktiva logistikfastigheter genomför SLP löpande projekt i form av nybyggnation och hyresgästpassningar. För närvarande har SLP flera pågående nybyggnadsprojekt och förädlingsprojekt i befintliga fastigheter. Driftsnettot under 2021 uppgick till 212 mkr.

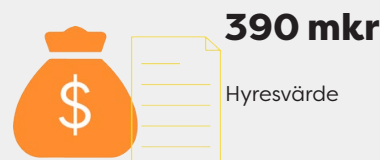
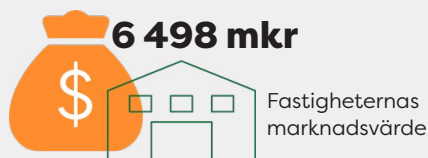
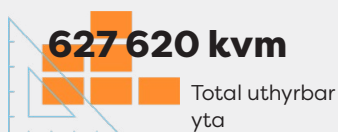
I syfte att presentera skillnader i fastighetsbeståndets karaktär i enlighet med affärsidén att förvärva, förädla och förvalta fastigheter delar Bolaget in sitt fastighetsbestånd i Förvaltning, Förädling, Projekt samt Byggrätter.



1) Fastigheterna redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13 nivå 3.

I kategorin Förvaltning ingår de fastigheter som i huvudsak är färdigutvecklade och därmed genererar ett stabilt kassaflöde. Kategorin Förädling karaktäriseras av värdeskapande potential. Detta kan till exempel innefatta uthyrning av vakanser, hyrespotential samt kostnadsänkande åtgärder. SLP förädlar och förvaltar sina fastigheter i nära samarbete med hyresgästen och har en aktiv kunddialog med fokus på värdeskapande för båda parter. Bolaget bedriver löpande

verksamhet inom ramen för investeringsprojekt, och i kategorin Projekt ingår Bolagets nybyggnadsprojekt. I kategorin Byggrätter ingår Bolagets löpande förvärv av byggrätter. Det ger Bolaget en långsiktig trygghet i att vara en viktig aktör för etablering och utveckling av attraktiva logistiknät för skandinaviska varuflöden. I illustrationerna nedan presenteras nyckelinformation om SLP och dess verksamhet per den 31 december 2021.



Fastighetsbestånd per 1 januari 2022

Tabellen nedan presenterar Koncernens fastighetsbestånd per den 1 januari 2022. Hyresvärdet och hyresintäkter i tabellen nedan har belastats med hyresrabatter motsvarande 13 mkr på årsbasis. Hyresrabatter lämnas normalt för en inledande del av hyresperioden och trappas succesivt ner.

Fastighetsbestånd per 1 januari 2022

| | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, tkvm | Fastighetsvärde | | Hyresvärde | | Uthyrningsgrad, % | Hyresintäkter | | Fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration | | Driftsnetto | |
|---------------|-------------------|--------------------|-----------------|---------------|------------|------------|-------------------|---------------|------------|--|------------|-------------|------------|
| | | | Mkr | Kr/kvm | Mkr | Kr/kvm | | Mkr | Kr/kvm | Mkr | Kr/kvm | Mkr | Kr/kvm |
| Förvaltning | 39 | 292 | 3 391 | 11 594 | 181 | 620 | 98,5 % | 179 | 618 | 25 | 85 | 154 | 526 |
| Förädling | 29 | 309 | 2 817 | 9 111 | 209 | 675 | 86,6 % | 181 | 718 | 45 | 147 | 135 | 438 |
| Totalt | 68 | 602 | 6 208 | 10 318 | 390 | 648 | 92,1 % | 359 | 664 | 70 | 117 | 289 | 481 |
| Projekt | 2 | 26 | 253 | 9 728 | | | | | | | | | |
| Byggrätter | | | 37 | | | | | | | | | | |
| Totalt | 70 | 628 | 6 498 | 10 353 | | | | | | | | | |

SLP:s förvävsstrategi

SLP har en hög förvärvstakt, och har sedan Bolaget grundades genomfört 37 transaktioner. Detta har huvudsakligen skett genom off-marketaffärer. Bolagets snabba förvärvstakt underbyggs av fastighetsmäklare som konstant letar efter nya förvävsobjekt och av Bolagets stora kontaktnät av fastighetsägare. Vidare präglas förvävsstrategin av en hög grad av effektivitet och flexibilitet, vilket också gör att förvärven ofta ser olika ut och anpassas efter den enskilda situationen. I vissa förvärv har köpeskillingen exempelvis

delvis utgjorts av aktier i Bolaget. I andra fall har Bolaget genomfört så kallade sale and leaseback-transaktioner. Den genomsnittliga direktavkastningen för SLP:s, sedan Bolaget grundades, förvärvade fastigheter uppgår till cirka 5,5 – 6,0 procent. Avseende en stor andel av de förvärvade fastigheterna har Bolaget dessutom sett goda förädlingsmöjligheter. Bolaget har därför under åren investerat 330 mkr i fastighetsförädling. Nedan följer några exempel på SLP:s genomförda förvärv.



Terminalen 3, Hässleholm

Off-market-förvärv, delvis betalt med aktier i Bolaget



Ättehögen, Jönköping

Sale and leaseback-transaktion



Tröinge 6:90, Falkenberg

Förvärv av vakanta ytor – kontrakterade hyresgäster vid tillträde



Syllen 2 & 3, Hallsberg

Förvärvsmöjlighet funnen genom intern screeningprocess



Förvärv efter 31 december 2021

SLP har under 2022 genomfört två fastighetsförvärv. Den 4 februari 2022 förvärvade Bolaget ett attraktivt markområde i Landskrona från Landskrona stad. Fastigheten är belägen med direkt närhet till E6 och har därför ett mycket

bra skyltläge. Tillträde skedde den 15 februari 2022. Inom fastigheten kommer SLP att genomföra ett nyproduktionsprojekt avseende en modern logistikbyggnad med en invändig takhöjd om drygt 10 meter och med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 5 437 kvm. Pharmaxim AB har tecknat ett 10-årigt hyresavtal avseende 3 637 kvm. Årshyran för denna förhyrning uppgår till sammanlagt 2,5 mkr. Pharmaxims inflyttning är planerad till mars 2023. Arbetet med att hyra ut resterande ytor om cirka 1 800 kvm är påbörjat. Nybyggnationen kommer att vara certifierad enligt Miljöbyggnad silver. Den 25 februari 2022 förvärvade och tillträdde SLP även fastigheten Stormen 4 i Borås. På fastigheten finns en logistikbyggnad med total uthyrningsbar yta om cirka 3 700 kvm. Overhead Conveyor System AB hyr hela fastigheten fram till 31 december 2025 och hyresvärdet uppgår till cirka 3,1 mkr. På fastigheten finns även en outnyttjad byggrätt omfattande cirka 1 500 kvm.

SLP har vidare tecknat avtal om förvärv av fastigheten Okularet 12 i Falköping. På fastigheten finns en logistikbyggnad byggd 2018 samt en pågående tillbyggnad, total uthyrningsbar yta efter färdigställande uppgår till cirka 17 400 kvm. TBN's åkeri AB har ett femårigt hyresavtal avseende hela fastigheten. Underliggande fastighetsvärde uppgår till cirka 134 mkr och årligt hyresvärde uppgår till cirka 8,8 mkr. På fastigheten finns även en outnyttjad byggrätt omfattande cirka 5 000 kvm. Tillträde är planerat till den 31 mars 2022.

Historisk utveckling av Bolagets fastighetsbestånd

Utvecklingen avseende SLP:s fastighetsbestånd från Bolagets grundande fram till och med utgången av 2021 framgår nedan.

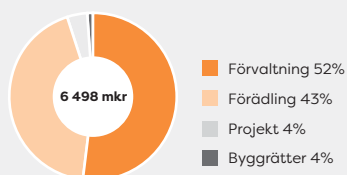
| Mkr | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------|-----------------|--------------|--------------|
| Ingående värde | 0 | 774 | 3 352 |
| + Fastighetsförvärv | 506 | 2 043 | 2 171 |
| + Investeringar | 6 ¹⁾ | 114 | 210 |
| - Försäljningar | 0 | -30 | -31 |
| +/- Värdeförändringar | 262 | 451 | 796 |
| Utgående värde | 774 | 3 352 | 6 498 |

1) Posten investeringar om 6 mkr är hämtad från Koncernens interna räkenskaper och är inte reviderade men motsvarar posterna "Investeringar i befintliga fastigheter" och "Pågående projekt", vilka var för sig är hämtade från Koncernens reviderade årsredovisning för 2019.

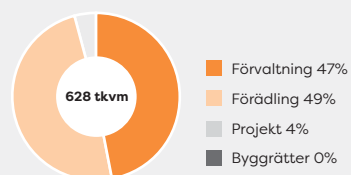
Projekt

Nedan presenteras Koncernens totala fastighetsvärde, uthyrningsbara yta och hyresvärde per den 31 december 2021.

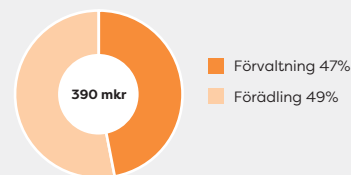
Fastighetsvärde



Uthyrningsbar yta



Hyresvärde



Pågående väsentliga projekt

Nybyggnadsprojekt

Ättehögen Östra 6

På strategiskt läge i Helsingborg, nära påfart/avfart till E6 uppför SLP en modern logistikbyggnad om totalt cirka 7 000 kvm. Vid årsskiftet 2022 flyttar Scan Global Logistics in i hela ytan för att bedriva sin verksamhet inom lager och logistik. I enlighet med SLP:s hållbarhetspolicy certifieras huset enligt miljöbyggnad nivå silver.

Fakta

- Projektbeskrivning: Nybyggnation
- Lokalisering: Ättekulla industriområde, Helsingborg
- Yta: 6 840 kvm
- Certifiering: Miljöbyggnad nivå silver
- Förväntad färdigställning: Q1 2022
- Hyresgäst: Scan Global Logistics
- Takhöjd: 10,5 meter



Hoven 1

SLP:s första nybyggnadsprojekt i Malmöregionen med närhet till E6, med andra ord ett attraktivt logistikläge. Byggnaden kommer inrymma lager för livsmedel, fryslager och kontor. Inom ramen för projektet har det ställts höga krav på att gestalta en byggnad som passar bra in i sin omgivning.

Fakta

- Projektbeskrivning: Nybyggnation
- Lokalisering: Malmö, Fosie intill E6
- Yta: 4 400 kvm
- Certifiering: Miljöbyggnad nivå silver (pågående)
- Förväntad färdigställning: Q1 2022
- Hyresgäster: Brödservice syd AB, The Industry of Sweden AB och ALT hissar
- Takhöjd: 8 meter



Pågående väsentliga projekt, forts.

Nybyggnadsprojekt

Norra Ekeberga (JV-bolaget)

SLP har ingått avtal om förvärv av 50 procent av aktierna i JV-bolaget. Resterande del av aktierna ägs av Viola Alba AB (se närmare under "Joint ventures och intressebolag"). JV-bolaget förvärvade i augusti 2021 ett område om 800 000 kvm i Helsingborg i ett attraktivt läge med närhet till både E4 och E6. Planen är att skapa moderna och miljöcertifierade logistikfastigheter med en uthyrbar yta om 350 000–450 000 kvm. Det överenskomna fastighetsvärdet beräknas till 300 kr per kvm byggbar markyta enligt framtida detaljplan.



Tillbyggnadsprojekt

Stigamo 1:46

SLP stärker ytterligare sin position i Jönköping genom ännu en modern logistikanläggning på attraktivt läge i portföljen. Fastigheten uppförs med miljöcertifiering, väl i linje med Bolagets långsiktiga hållbarhetsarbete inom Koncernen. En andra byggnad är under uppförande och kommer hyras av Emotion Logistics som redan hyr resterande del.

- Projektbeskrivning: Tillbyggnadsprojekt
- Lokalisering: Jönköping
- Yta: 10 396 kvm
- Certifiering: Miljöbyggnad nivå silver (pågående)
- Förväntad färdigställning: Q2 2022
- Hyresgäster: Emotion Logistic
- Takhöjd: 10,5 meter



Asteroiden 1

Tillbyggnation till fastigheten Asterioden 1 i Huddinge, efter utbyggnaden är fastigheten fullt utbyggd. SLP bygger bland annat en padelbana i två plan.

- Projektbeskrivning: Tillbyggnadsprojekt
- Lokalisering: Huddinge
- Yta: 4 013 kvm
- Certifiering: Miljöbyggnad nivå silver (pågående)
- Förväntad färdigställning: Q2 2022
- Hyresgäster: Dahl Sverige och Vistaberg invest
- Takhöjd: 18 meter



Nyligen färdigställda projekt

Nybyggnadsprojekt

Topasen 4

SLP:s första nybyggnadsprojekt där CC Höganäs hyr cirka 8 600 kvm och JTI Ventures cirka 5 800 kvm. Byggnadens sprinklersystem är anpassat för många olika typer av lagerhållning och byggnaden har 10,5 meters fri höjd under balk för att vara flexibel för många olika verksamheter under sin livslängd.

Fakta

- Projektbeskrivning: Nybyggnation
- Lokalisering: Helsingborg, Väla Södra intill E4
- Yta: 14 400 kvm
- Certifiering: Miljöbyggnad nivå silver (pågående)
- Färdigställt: Q1-Q2 2021
- Hyresgäster: CC Höganäs och JTI Ventures AB
- Takhöjd: 10,5 meter



Fasetten 3

En något mindre logistikbyggnad med portar i markplan som är lokaliserad på det populära området Väla Södra intill E4 i Helsingborg. En mindre logistikfastighet som passar mindre verksamheter.

Fakta

- Projektbeskrivning: Nybyggnation
- Lokalisering: Helsingborg, Väla Södra intill E4
- Yta: 3 060 kvm
- Certifiering: Miljöbyggnad nivå silver (pågående)
- Färdigställt: Q2 2021
- Hyresgäst: Lidalco AB, Interket AB
- Takhöjd: 8 meter



Nyligen färdigställda projekt, forts.

Förädlingsprojekt

Energiprojekt Mosshaga 10

SLP bytte till LED-belysning i logistikytorna, uppdaterade det föråldrade styrsystemet i fastigheten samt installerade solceller. Projektet genererar en besparing om cirka 600 000 kWh per år – vilket motsvarar cirka 30 normala villors elförbrukning årligen. Utöver energibesparingen förbättrades arbetsmiljön i lokalerna avsevärt.

Fakta

- Projektbeskrivning: Energiprojekt
- Lokalisering: Nässjö
- Yta: 3 060 kvm
- Färdigställt: Q3 2021
- Hyresgäster: Schenker Logistics, Sherwin-Williams Sweden med flera



Tillbyggnadsprojekt Ventilen 5

För att skapa nya möjligheter för befintlig hyresgäst under tillväxt hjälpte SLP till att bygga ut fastigheten, samtidigt som hyresgästen kunde hålla produktionen i full drift.

Fakta

- Projektbeskrivning: Tillbyggnad av logistik
- Yta: 1 400 kvm tillbyggnad
- Certifiering: Miljöbyggnad nivå silver (pågående)
- Färdigställt: Q2 2020
- Hyresgäst: Tojos plast
- Takhöjd: 6 meter



Nyligen färdigställda projekt, forts.

Ombyggnadsprojekt Segeholm 10

Ett projekt där SLP moderniserade en äldre logistikbyggnad utifrån kundens behov. Projektet innefattade bland annat nya lasthus, lastkaj, möjlighet till lossning av sidolastat gods samt ny LED-belysning och ventilation. SLP skapade en modern och flexibel lokal med extremt centralt läge i Malmö, så kallad last mile.

Fakta

- Projektbeskrivning: Hyresgästanpassning av logistik samt energiprojekt
- Lokalisering: Malmö, intill inre ringvägen
- Yta: cirka 2 500 kvm
- Certifiering: Miljöbyggnad nivå silver (pågående)
- Färdigställt: Q2 2021
- Hyresgäst: Fraktkompaniet



Hyresgäster

Allmänt

SLP har ett långsiktigt tänk både vad gäller sina fastigheter och sina hyresgäster. SLP förädlar och förvaltar sina fastigheter i nära samarbete med hyresgästen och har en aktiv kunddialog med fokus på värdeskapande för båda parter. Det uppnås genom professionalitet och korta beslutsvägar samt genom ett nytänkande och lösningsorienterat förhållningssätt.

SLP har en bred kundkrets och tillgodoser idag behov av alltifrån 200 kvm till 50 000 kvm. Bolagets hyresgäster är verksamma inom många olika branscher.

Bolaget eftersträvar en lång och jämn hyrestid för att minska risken av enskilda hyresgästers agerande. Vid utgången av räkenskapsåret 2021 var den återstående hyrestiden 6,4 år. Under 2022 förfaller hyresavtal motsvarande 7 procent av den kontrakterade årshyran. Kontrakt som representerar 42 procent av kontrakterad årshyra förfaller efter år 2027. Den kontrakterade årshyran fördelades vid periodens utgång på 259 kontrakt.

Kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd marknads- hyra för vakanta ytor, hyresvärdet, uppgick till 390 mkr vid utgången av räkenskapsåret 2021. Det motsvarar ett hyresvärde om 648 kr/kvm.

Vid utgången av räkenskapsåret 2021 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92,1 procent. Nettouthyrningen uppgick till 25,8 mkr för perioden som bestod av uthyrningar med en kontrakterad årshyra om 59,6 mkr och uppsägningar med en kontrakterad årshyra om 33,8 mkr.

SLP:s tio största hyresgäster var per den 31 december 2021 Dagab Inköp & Logistik AB, Hillerstorp trä AB, Carlsberg Supply Company Sverige AB, PostNord TPL AB, Klimat Transport & Logistik AB, TURA Scandinavia AB, Packsize Technologies AB, Postpac AB, Stålrör Aktiebolag och ITS Logistikpartner AB. Den genomsnittliga återstående hyrestiden för SLP:s största hyresgäster var 10,5 år och stod för 31,5 procent av SLP:s totala kontrakterade årshyra per den 31 december 2021. Övriga hyresgäster hade en genomsnittlig återstående hyrestid på 4,1 år och stod för 68,5 procent av SLP:s kontrakterade årshyra per den 31 december 2021.

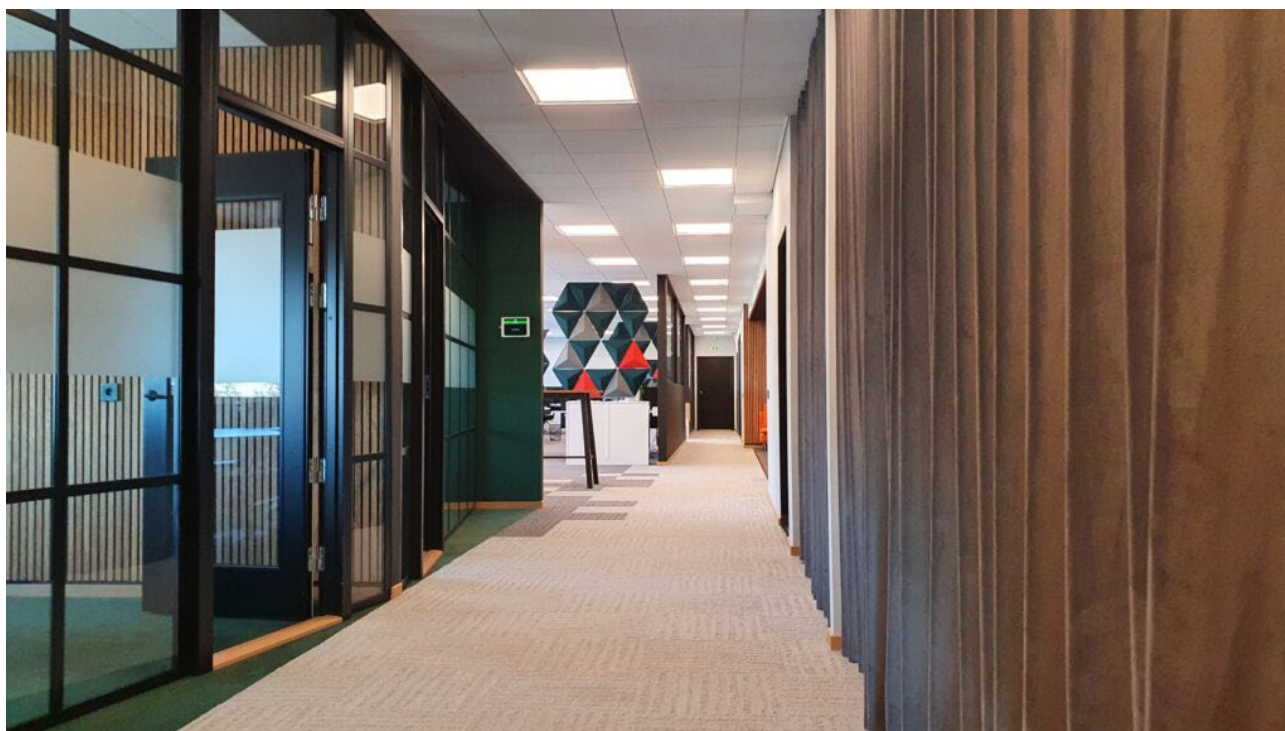
Största hyresgästerna

Dagab Inköp & Logistik AB,
Hillerstorp trä AB,
Carlsberg Supply Company Sverige AB,
PostNord TPL AB,
Klimat Transport & Logistik AB,
TURA Scandinavia AB,
Packsize Technologies AB,
Postpac AB, Stålrör Aktiebolag,
TS Logistikpartner AB.

Andel av årshyra: 31,5%
Återstående hyrestid: 10,5 år



Övriga hyresgäster
Andel av årshyra: 68,5%
Återstående hyrestid: 4,1 år



Förfallostruktur

Nedan framgår förfallostrukturen för Bolagets hyresavtal.

| Löptid | Antal hyresavtal | Yta, tkvm | Årshyra, mkr | Andel av årshyra, % |
|--------------|------------------|------------|--------------|---------------------|
| 2022 | 74 | 43 | 23 | 7 % |
| 2023 | 43 | 42 | 31 | 9 % |
| 2024 | 49 | 63 | 48 | 13 % |
| 2025 | 25 | 53 | 25 | 7 % |
| 2026 | 25 | 76 | 63 | 18 % |
| 2027 | 9 | 14 | 18 | 5 % |
| >2027 | 34 | 250 | 151 | 42 % |
| Summa | 259 | 541 | 359 | 100 % |

Avtalsstruktur - indexering

Nedan framgår en indexering av Bolagets avtalsstruktur per den 31 december 2021.

| Typ av index/uppräkning | Indexandel | Andel av årshyra, % |
|---|------------|---------------------|
| KPI-indexerade avtal | 98 % | 88 % |
| KPI-indexerade avtal med min. (2,0 – 3,0 %) Uppräkning | 98 % | 5 % |
| Fast uppräkning (1,9 – 3,0 %) | - | 4 % |
| Inget index/uppräkning | - | 3 % |

Aktuell intjäningsförmåga

Bakgrund

Bolaget har i sin bokslutskommuniké för 2021 presenterat aktuell intjäningsförmåga per den 1 januari 2022. 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 januari 2022 baserat på tillträdda 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. Driftnettot baseras på kontrakterad årshyra vid periodens utgång och fastighetskostnader baserade på ett normalår för aktuellt bestånd exklusive nybyggnadsprojekt. Se närmare under rubriken "Fastighetsbestånd per 1 januari 2022" för närmare information om hyresrabatter. Finansnetto¹⁾ baseras på Bolagets genomsnittliga räntenivå inklusive kostnader för räntederivat för räntebärande skulder vid periodens utgång. 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 | 2022-01-01 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|
| Hysesintäkter | 359 | 214 | 60 |
| Fastighetskostnader | -66 | -44 | -15 |
| Fastighetsadministration | -4 | -1 | -1 |
| Driftsnetto | 289 | 169 | 44 |
| Centrala administrationskostnader | -19 | -16 | -13 |
| Finansnetto | -57 | -30 | -4 |
| Tomträttsavgäld | -3 | -2 | 0 |
| Förvaltningsresultat | 211 | 122 | 26 |
| Periodens skatt | -43 | -25 | -5 |
| Periodens resultat | 167 | 97 | 21 |

1) Med finansnetto avses finansiella intäkter, finansiella kostnader samt tomträttsavgäld. För mer information, vänligen se avsnittet "Utvald historisk finansiell information".

Proformaredovisning

Inledning

Sedan den 1 januari 2021 har SLP genomfört 14 förvärv, innebärandes att 26 bolag förvärvats. Tillträde har skett vid olika tidpunkter, från 1 februari 2021 till dagen för Prospektet. Förvärv genomförda under 2022 är inte inkluderade i proformaresultaträkningen. Dessa beskrivs istället i avsnittet "Förvärv efter 31 december 2021". Förvärven har en påverkan på SLP:s framtida resultat och en finansiell proformaredovisning har därför upprättats. Proformaredovisningen illustrerar hur koncernens resultat för perioden 1 januari – 31 december 2021 kunde ha sett ut om samtliga förvärv hade genomförts och tillträtts 1 januari 2021. Observera att det dock inte har gjorts några proformajusteringar av de legala utfallen med anledning av tänkbara eller planerade kostnadsbesparingar som har uppstått efter förvärvstidpunkten.

Syfte med proformaredovisning

Ändamålet med den konsoliderade proformaresultaträkningen i detta avsnitt är att redovisa den hypotetiska effekten som förvärven skulle kunna haft på SLP:s konsoliderade

resultaträkning avseende perioden 1 januari – 31 december 2021 om transaktionerna hade ägt rum den 1 januari 2021. Proformainformationen har endast ett illustrativt syfte för att informera och belysa fakta. Proformainformationen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och beskriver således inte Koncernens faktiska finansiella ställning eller resultat. Det hypotetiska resultat som anges i proformainformationen kan skilja sig från enhetens faktiska resultat. Vidare är inte proformainformationen representativ för hur verksamhetsresultatet kommer se ut i framtiden. Investerares bör således vara försiktiga med att lägga för stor vikt vid proformainformationen. Proformainformationen bör läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.

Bakgrund

Mot bakgrund av att de nedan listade förvärven innebär en väsentlig förändring av SLP:s resultat presenteras en proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2021 till 31 december 2021.

Genomförda förvärv

| Förvärv | Org.nr | Förvärvsdatum |
|-------------------------------|-------------|---------------|
| SLP Hallsberg AB | 556740-9460 | 2021-02-01 |
| SLP Jönköping AB | 556689-1593 | 2021-03-17 |
| SLP Flygstationen 1 AB | 556990-3270 | 2021-03-25 |
| SLP Borås AB | 556616-2086 | 2021-03-31 |
| SLP Jönköping Stigamo 1:33 AB | 559005-9324 | 2021-06-11 |
| SLP Borås Vindspelet 1 AB | 559319-1603 | 2021-06-18 |
| SLP Helsingborg Kolven 4 AB | 559015-6187 | 2021-06-29 |
| SLP Bildhuggaren AB | 556870-6070 | 2021-09-14 |
| SLP Aggregatet 2 AB | 556635-2323 | 2021-10-22 |
| Förvärv Evolv | | 2021-11-15 |
| SLP Enköping Romberga 11:4 AB | 559141-7919 | 2021-11-15 |
| SLP Uppsala Danmarks-Kumla AB | 559219-1331 | 2021-11-15 |
| SLP Västerås Lägesenergin AB | 559174-7190 | 2021-11-15 |
| SLP Enköping Romberga 11:5 AB | 559214-7085 | 2021-11-15 |
| SLP Norrköping Kloret AB | 559062-9738 | 2021-11-15 |
| SLP Huddinge 2 AB | 556946-4992 | 2021-11-15 |
| SLP Österåker Runö AB | 559174-7786 | 2021-11-15 |
| SLP Täby Kyrkby AB | 556094-8266 | 2021-11-15 |
| SLP Huddinge 1 AB | 556934-1745 | 2021-11-15 |
| SLP Norrköping 1 AB | 559208-9105 | 2021-11-15 |
| SLP Borås Kyllared AB | 559330-2184 | 2021-11-15 |
| SLP Stigamo 1:46 AB | 559078-9029 | 2021-12-07 |
| SLP Gnosjö Österskog AB | 559343-1231 | 2021-12-08 |
| SLP Nässjö Tanken 2 AB | 556685-0508 | 2021-12-17 |

Grunder för proformaredovisningen

De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformaresultaträkningen är angivna i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980.

Proformaresultaträkning

Proformaresultaträkningen tar sin utgångspunkt i den reviderade resultaträkningen för Koncernen för perioden 1 januari - 31 december 2021. Övriga uppgifter som ligger till grund för proformaredovisningen har hämtats från SLP:s interna ekonomisystem. Angivna belopp i tabellen har avrundats medan beräkningar är utförda med ett större antal decimaler varpå avrundningar kan medföra att vissa sammanställningar till synes inte summerar.

Proformabalansräkning

Eftersom samtliga förvärv har genomförts före 31 december 2021 ingår de förvärvade bolagens balansräkningar i den konsoliderade balansräkningen för SLP (se avsnitten "Utvald historisk finansiell information" och "Kommentarer till utvald historisk finansiell information"). Någon proformabalansräkning har inte upprättats då den inte skulle uppvisa några väsentliga skillnader.

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av proformaredovisningen baseras på IFRS så som de antagits av EU, och därmed i enlighet med SLP:s redovisningsprinciper så som de beskrivs i årsredovisningen för 2021.

Då förvärvade bolag, före förvärven, inte har upprättat sina räkenskaper i enlighet med IFRS har ett antal justeringar gjorts i proformaredovisningen, för att göra en anpassning till SLP:s redovisningsprinciper. Justeringarna per post beskrivs nedan.

Proformajusteringar

Nedan beskrivs proformajusteringar per post i proformaresultaträkningen.

Förvärvsjusteringar

Hyresintäkter

De proformajusteringar som har utförts avseende hyresintäkter består av återläggning av eliminerade hyresintäkter för period innan förvärvet för respektive förvärv, uppgående till 71 mkr.

Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Proformajusteringar avseende fastighetskostnader och fastighetsadministration består av återläggning av eliminerade kostnader för period innan förvärvet för respektive förvärv, uppgående till -42 mkr respektive 0 mkr.

Centrala administrationskostnader

Proformajusteringar avseende centrala administrationskostnader utgörs av återläggning av eliminerade kostnader för period innan förvärvet för respektive förvärv, uppgående

till -3 mkr. Antagandet har gjorts att centrala administrationskostnader i allt väsentligt inte har påverkats av genomförda förvärv. Således har inte synergier eller kostnader för integration tagits hänsyn till i proformaredovisningen.

Finansiella intäkter och kostnader samt tomträttsavgäld

De proformajusteringar som har utförts avseende finansiella intäkter, finansiella kostnader samt tomträttsavgäld består av återläggning av eliminerade intäkter och kostnader för period innan förvärvet för respektive förvärv, med antagandet om att säljarens räntekostnader i allt väsentligt speglar SLP:s räntekostnader. Justeringarna uppgår till 0 mkr för finansiella intäkter, -12 mkr för finansiella kostnader och 0 mkr för tomträttsavgäld.

Skatt

Utgångspunkten är att förvärvade bolag har samma effektiva skattesats som koncernen före förvärven samt att fördelning mellan aktuell och uppskjuten skatt speglar koncernen före förvärven. Justeringen uppgår till -3 mkr.

Justeringar avseende finansiella kostnader

Finansiella kostnader

Vidare har finansiella kostnader beräknats som om förvärvet hade genomförts per 1 januari 2021 genom att köpeskilling för aktierna för respektive förvärv har multiplicerats med koncernens genomsnittliga ränta vid utgången av 2021 och adderats för perioden innan respektive förvärv. Justeringen uppgår till -13 mkr.

Skatt

Utgångspunkten är att förvärvade bolag har samma effektiva skattesats som koncernen före förvärven samt att fördelning mellan aktuell och uppskjuten skatt speglar koncernen före förvärven. Justeringen uppgår till 3 mkr.

IFRS justeringar

De förvärvade bolagen har inte tillämpat IFRS tidigare varför en anpassning av deras redovisning har varit nödvändig för tiden före förvärven. För tiden efter förvärven ingår bolagen i den konsoliderade resultaträkningen med de anpassningen som krävs i enlighet med IFRS.

Fastighetskostnader

I och med konvertering till IFRS har genomförda avskrivningar för period före förvärv återlagts, uppgående till 17 mkr.

Finansiella intäkter och kostnader samt tomträttsavgäld

I och med konvertering till IFRS har kostnader avseende tomträttsavgäld för perioden före förvärv beräknats och proformerats i finansnetto, uppgående till 0 mkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

I och med konvertering till IFRS har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter beräknats för perioden innan respektive förvärv. Beräkningen bygger på utgångspunkten att värdeförändringen enbart har bestått av yield-förändring som uppstått linjärt under året 2021. Underlag till beräkningen har tillhandahållits från det certifierade värderingsinstitutet Newsec. Justeringen uppgår till 135 mkr.

Värdeförändring derivat

Det har inte varit aktuellt att utföra några proformajusteringar avseende värdeförändringar på derivat.

Skatt

Utgångspunkten är att förvärvade bolag har samma effektiva skattesats som koncernen före förvärven samt att fördelning mellan aktuell och uppskjuten skatt speglar koncernen före förvärven. Justeringen uppgår till -31 mkr.

Proformaresultaträkning

| Mkr | Reviderad | Oreviderad | Oreviderad | Oreviderad | Oreviderad |
|-----------------------------------|---|---|---|----------------------|--|
| | SLP-koncernen 1 jan - 31 dec 2021 IFRS | Förvärvs- justeringar 1 jan - förvärvs- tidpunkt | Justeringar avseende finansiella kostnader | IFRS- justeringar | Proforma 1 jan - 31 dec 2021 IFRS |
| Hysesintäkter | 268 | 71 | 0 | 0 | 339 |
| Fastighetskostnader | -53 | -42 | 0 | 17 | -78 |
| Fastighetsadministration | -2 | 0 | 0 | 0 | -2 |
| Driftsnetto | 212 | 30 | 0 | 17 | 259 |
| Centrala administrationskostnader | -31 | -3 | 0 | 0 | -35 |
| Finansiella intäkter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Finansiella kostnader | -47 | -12 | -13 | 0 | -72 |
| Tomträttsavgäld | -3 | 0 | 0 | 0 | -3 |
| Förvaltningsresultat | 131 | 14 | -13 | 17 | 149 |
| <i>Värdeförändringar</i> | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 801 | 0 | 0 | 135 | 936 |
| Derivat | 15 | 0 | 0 | 0 | 15 |
| Resultat före skatt | 947 | 14 | -13 | 152 | 1100 |
| Årets skatt | -195 | -3 | 3 | -31 | -227 |
| Årets resultat | 752 | 11 | -10 | 120 | 873 |

Proformaredovisning

| Mkr | | Hyses-intäkter | Fastighets-kostnader | Fastighets-administration | Drifts-netto | Centrala admini-strations-kostnader | Finansiella intäkter | Finansiella kostnader | Tomträtts-avgäld | Förvaltnings-resultat | Värdeförändring Förvaltnings-fastigheter | Värdeförändring derivat | Resultat före skatt | Årets skatt | Årets resultat |
|-------------------------------|---|----------------|----------------------|---------------------------|--------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|--|-------------------------|---------------------|-------------|----------------|
| Reviderad | | | | | | | | | | | | | | | |
| SLP-koncernen | 1 jan - 31 dec 2021 IFRS | 268 | -53 | -2 | 212 | -31 | 0 | -47 | -3 | 131 | 801 | 15 | 947 | -195 | 752 |
| SLP Hallsberg AB | Förvärsjusteringar 1jan - förvärvstidpunkt K2 | 1 | -1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Justeringar avseende finansiella kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | IFRS justeringar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 1 |
| | Summa | 1 | -1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| SLP Jönköping AB | Förvärsjusteringar 1jan - förvärvstidpunkt K2 | 3 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 1 |
| | Justeringar avseende finansiella kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | IFRS justeringar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 1 |
| | Summa | 3 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | -1 | 0 | 2 | 1 | 0 | 3 | -1 | 3 |
| SLP Flygstationen 1 AB | Förvärsjusteringar 1jan - förvärvstidpunkt K2 | 1 | -2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Justeringar avseende finansiella kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | IFRS justeringar | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | 3 | -1 | 2 |
| | Summa | 1 | -1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 2 | 0 | 2 |
| SLP Borås AB | Förvärsjusteringar 1jan - förvärvstidpunkt K2 | 3 | -2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| | Justeringar avseende finansiella kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | IFRS justeringar | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 2 | 0 | 2 |
| | Summa | 3 | -1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 | 3 | -1 | 2 |
| SLP Jönköping Stigamo 1:33 AB | Förvärsjusteringar 1jan - förvärvstidpunkt K2 | 2 | -1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Justeringar avseende finansiella kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | IFRS justeringar | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | 3 | -1 | 3 |
| | Summa | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | -1 | 0 | 1 | 2 | 0 | 3 | -1 | 3 |
| SLP Borås Vindspelet 1 AB | Förvärsjusteringar 1jan - förvärvstidpunkt K2 | 3 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 3 | -1 | 2 |
| | Justeringar avseende finansiella kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 | 0 | -1 | 0 | 0 | -1 | 0 | 0 |
| | IFRS justeringar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 4 | -1 | 3 |
| | Summa | 3 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | -1 | 0 | 2 | 4 | 0 | 6 | -1 | 5 |
| SLP Helsingborg Kolven 4 AB | Förvärsjusteringar 1jan - förvärvstidpunkt K2 | 5 | -4 | 0 | 1 | 0 | 0 | -1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Justeringar avseende finansiella kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 | 0 | -1 | 0 | 0 | -1 | 0 | -1 |
| | IFRS justeringar | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 6 | 0 | 7 | -1 | 6 |
| | Summa | 5 | -2 | 0 | 2 | 0 | 0 | -1 | 0 | 1 | 6 | 0 | 7 | -1 | 5 |
| SLP Bildhuggaren AB | Förvärsjusteringar 1jan - förvärvstidpunkt K2 | 2 | -3 | 0 | -1 | 0 | 0 | -1 | 0 | -2 | 0 | 0 | -2 | 0 | -1 |
| | Justeringar avseende finansiella kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | IFRS justeringar | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 9 | 0 | 9 | -2 | 8 |
| | Summa | 2 | -2 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 | 0 | -1 | 9 | 0 | 7 | -2 | 6 |
| SLP Aggregatet 2 AB | Förvärsjusteringar 1jan - förvärvstidpunkt K2 | 5 | -5 | 0 | 0 | -2 | 0 | -1 | 0 | -2 | 0 | 0 | -2 | 0 | -2 |
| | Justeringar avseende finansiella kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 | 0 | -1 | 0 | 0 | -1 | 0 | -1 |
| | IFRS justeringar | 0 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 9 | 0 | 11 | -2 | 9 |
| | Summa | 5 | -2 | 0 | 3 | -2 | 0 | -2 | 0 | -1 | 9 | 0 | 8 | -2 | 6 |
| SLP Borås Kyllared AB | Förvärsjusteringar 1jan - förvärvstidpunkt K2 | 5 | -1 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 5 | -1 | 4 |
| | Justeringar avseende finansiella kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 | 0 | -1 | 0 | 0 | -1 | 0 | -1 |
| | IFRS justeringar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 0 | 7 | -1 | 5 |
| | Summa | 5 | -1 | 0 | 5 | 0 | 0 | -1 | 0 | 4 | 7 | 0 | 10 | -2 | 8 |

| Mkr | | Hyses-intäkter | Fastighets-kostnader | Fastighetsadmi-nistration | Drifts-netto | Centrala adminis-trations-kostnader | Finan-siella intäkter | Finan-siella kostnader | Tomt-rätts-avgäld | Förvalt-nings-resultat | Värde-föränd-ring Förvalt-nings-fastig-heter | Värde-föränd-ring derivat | Resultat före skatt | Årets skatt | Årets resultat |
|----------------------------------|--|----------------|----------------------|---------------------------|--------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|------------------------|--|---------------------------|---------------------|-------------|----------------|
| Förvärv Evolv | Förvärvsjusteringar 1jan - förvärvstidpunkt K2 | 29 | -18 | 0 | 11 | -1 | 0 | -7 | 0 | 3 | 0 | 0 | 3 | -1 | 3 |
| | Justeringar avseende finansiella kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -5 | 0 | -5 | 0 | 0 | -5 | 1 | -4 |
| | IFRS justeringar | 0 | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 52 | 0 | 57 | -12 | 45 |
| | Summa | 29 | -12 | 0 | 16 | -1 | 0 | -11 | 0 | 4 | 52 | 0 | 56 | -11 | 44 |
| SLP Stigarnö 1:46 AB | Förvärvsjusteringar 1jan - förvärvstidpunkt K2 | 3 | -2 | 0 | 1 | 0 | 0 | -1 | 0 | -1 | 0 | 0 | -1 | 0 | -1 |
| | Justeringar avseende finansiella kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2 | 0 | -2 | 0 | 0 | -2 | 0 | -1 |
| | IFRS justeringar | 0 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 29 | 0 | 30 | -6 | 24 |
| | Summa | 3 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | -3 | 0 | 0 | 29 | 0 | 28 | -6 | 22 |
| SLP Gnosjö Österskog 1:46 AB | Förvärvsjusteringar 1jan - förvärvstidpunkt K2 | 3 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 3 | -1 | 2 |
| | Justeringar avseende finansiella kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 | 0 | -1 | 0 | 0 | -1 | 0 | 0 |
| | IFRS justeringar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 2 | 0 | 2 |
| | Summa | 3 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | -1 | 0 | 2 | 2 | 0 | 4 | -1 | 3 |
| SLP Nässjö Tanken 2 AB | Förvärvsjusteringar 1jan - förvärvstidpunkt K2 | 6 | -3 | 0 | 4 | 0 | 0 | -1 | 0 | 3 | 0 | 0 | 3 | -1 | 3 |
| | Justeringar avseende finansiella kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2 | 0 | -2 | 0 | 0 | -2 | 0 | -1 |
| | IFRS justeringar | 0 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 10 | 0 | 12 | -3 | 10 |
| | Summa | 6 | -1 | 0 | 6 | 0 | 0 | -2 | 0 | 3 | 10 | 0 | 14 | -3 | 11 |
| Oreviderad Förvärv Summa | Förvärvsjusteringar 1jan - förvärvstidpunkt | 71 | -42 | 0 | 30 | -3 | 0 | -12 | 0 | 14 | 0 | 0 | 14 | -3 | 11 |
| | Justeringar avseende finansiella kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -13 | 0 | -13 | 0 | 0 | -13 | 3 | -10 |
| | IFRS justeringar | 0 | 17 | 0 | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17 | 135 | 0 | 152 | -31 | 120 |
| | Summa | 71 | -25 | 0 | 46 | -3 | 0 | -25 | 0 | 18 | 135 | 0 | 153 | -31 | 121 |
| Oreviderad Proforma Summa | 1jan - 31 dec 2021 IFRS | 339 | -78 | -2 | 259 | -35 | 0 | -72 | -3 | 149 | 936 | 15 | 1100 | -227 | 873 |

Revisorsrapport avseende proformaredovisning



Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Till styrelsen i Swedish Logistic Property AB, org.nr 559179-2873

Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Swedish Logistic Property AB ("bolaget"). Den finansiella proformainformationen består av proformaresultaträkningen för perioden fram till den 2021-12-31 och tillhörande noter som återfinns på sidorna 59 - 63 i det prospekt som är utfärdat av bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs på sidan 60.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av de fastighetsförvärv som anges på sidan 59 på bolagets finansiella resultat för perioden 2021-01-01 till 2021-12-31 som om fastighetsförvärven hade ägt rum den 2021-01-01.

Som del av processen har information om bolagets finansiella resultat hämtats av styrelsen från bolagets finansiella rapporter för den period som slutade 2021-12-31, om vilka en revisors rapport har publicerats.

Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

Vårt oberoende och vår kvalitetskontroll

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med den delegerade förordningen (EU) 2019/980, på de angivna grunderna samt att dessa grunder överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420 "Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt", som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden



kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen i enlighet med den delegerade förordningen.

För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller lämna uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i ett prospekt är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet för händelsen eller transaktionen per 2021-01-01 hade blivit som den har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har sammanställts korrekt på de angivna grunderna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.
- De angivna grunderna överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på bolaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på sidorna 60-61 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Malmö den 15 mars 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

Utvald historisk finansiell information



Utvald historisk finansiell information

Den utvalda historiska finansiella informationen i Prospektet ska läsas tillsammans med avsnitten "Kommentarer till utvald historisk finansiell information" och "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information". Den utvalda historiska finansiella informationen är hämtad från och ska läsas tillsammans med Koncernens reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2019, 2020 och 2021. Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 2019, 2020 och 2021 är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS"), såsom de har antagits av EU och har reviderats av Bolagets oberoende revisorer, PricewaterhouseCoopers AB ("PwC"), som anges i deras tillhörande revisionsrapport och är införlivade i Prospektet genom hänvisning. Revisionsberättelserna avvek inte från standardformuleringarna och innehöll inte några anmärkningar eller motsvarande.

Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (alternativa nyckeltal) anges under rubriken "Nyckeltal". Alternativa nyckeltal bygger på information som hämtats från ovan reviderade finansiella rapporter. Alternativa nyckeltal har inte reviderats av Bolagets oberoende revisorer, PwC. Se rubriken "Definitioner av alternativa nyckeltal" för definitioner och motiv till användning av alternativa nyckeltal som inte definieras.

Siffrorna i följande avsnitt har i vissa fall avrundats och av den anledningen stämmer inte nödvändigtvis summeringen i samtliga tabeller. Utöver vad som uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Koncernens resultaträkning

| Mkr | 1 december – 31 december | | |
|--|--------------------------|--------------------|--------------------|
| | 2021 | Reviderade 2020 | 2019 ¹⁾ |
| Hysesintäkter | 268 | 96 | 19 |
| Fastighetskostnader | -53 | -18 | -6 |
| Fastighetsadministration ²⁾ | -2 | - | - |
| Driftsnetto | 212 | 78 | 13 |
| Centrala administrationskostnader | -31 | -17 | -7 |
| Finansiella intäkter ³⁾ | 0 | - | - |
| Finansiella kostnader ³⁾ | -47 | -12 | -2 |
| Tomträttsavgäld ³⁾ | -3 | - | - |
| Förvaltningsresultat | 131 | 48 | 4 |
| Värdeförändringar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 801 | 472 | 262 |
| Derivat | 15 | -2 | 0 |
| Resultat före skatt | 947 | 518 | 265 |
| Skatt på årets resultat ⁴⁾ | -5 | -3 | -2 |
| Uppskjuten skatt ⁴⁾ | -190 | -98 | -56 |
| Årets resultat | 752 | 416 | 208 |

1) Avser räkenskapsåret 9 november 2018 – 31 december 2019 (cirka 14 månader).

2) Fastighetsadministration ingick under perioderna 1 januari – 31 december 2020 och 2019 i posten "Fastighetskostnader".

3) Finansiella intäkter, finansiella kostnader och tomträttsavgäld ingick under perioderna 1 januari – 31 december 2020 och 2019 i posten "Finansnetto".

4) Skatt på årets resultat och uppskjuten skatt motsvarar i årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021 "Årets skatt".

Koncernens balansräkning

| | 2021 | 31 december Reviderade 2020 | 2019 |
|--|--------------|-----------------------------------|------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 6 498 | 3 352 | 774 |
| Nyttjanderättstillgångar | 96 | 79 | 7 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 0 | 0 | 0 |
| Uppskjuten skattefordran | 3 | 1 | 1 |
| Derivatinstrument | 13 | 0 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | 6 611 | 3 433 | 782 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | 2 | 4 | 10 |
| Aktuella skattefordringar | 0 | 6 | 0 |
| Övriga fordringar | 22 | 11 | 1 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 | 2 | 1 |
| Summa kortfristiga fordringar | 42 | 24 | 12 |
| Likvida medel | 41 | 72 | 60 |
| Summa omsättningstillgångar | 83 | 96 | 72 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 6 694 | 3 529 | 854 |

Koncernens balansräkning, forts.

| | 2021 | 31 december Reviderade 2020 | 2019 |
|--|--------------|-----------------------------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | | |
| Aktiekapital | 1 | 1 | 1 |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat ¹⁾ | 2 478 | 1 344 | 476 |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | 2 479 | 1 345 | 477 |
| Summa eget kapital | 2 479 | 1 345 | 477 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 3 438 | 1 869 | 265 |
| Leasingskuld | 96 | 79 | 6 |
| Derivatinstrument | 0 | 2 | 0 |
| Uppskjuten skatteskuld | 354 | 161 | 62 |
| Summa långfristiga skulder | 3 888 | 2 111 | 333 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 182 | 9 | 4 |
| Leasingskuld | 1 | 0 | 0 |
| Leverantörsskulder | 32 | 8 | 11 |
| Aktuella skatteskulder | 8 | 6 | 3 |
| Övriga skulder | 33 | 11 | 6 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 73 | 39 | 20 |
| Summa kortfristiga skulder | 328 | 73 | 44 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 6 694 | 3 529 | 854 |

1) I årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021 är denna post uppdelad i posterna "Övrigt tillskjutet eget kapital" och "Balanserat resultat inklusive årets resultat".

Koncernens kassaflöde

| Mkr | 1 december – 31 december | | |
|---|--------------------------|--------------------|--------------------|
| | 2021 | Reviderade 2020 | 2019 ¹⁾ |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat före finansiella poster | 181 | 60 | 6 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m | 0 | 0 | 0 |
| Erhållen ränta | 0 | 0 | 0 |
| Erlagd ränta | -51 | -12 | -2 |
| Betald skatt | -5 | -4 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 126 | 44 | 4 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -14 | -1 | -11 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 44 | -10 | 23 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 156 | 32 | 16 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i befintliga fastigheter och projekt | -210 | -116 | -8 |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | 0 | 0 | 0 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -1 674 | -1 773 | -301 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | 36 | 44 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 848 | -1 845 | -310 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission och inbetald premie teckningsoptioner | 110 | 197 | 269 |
| Upptagna lån | 3 275 | 1 693 | 86 |
| Amortering av lån | -1 725 | -65 | -1 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 1 661 | 1 824 | 354 |
| Årets kassaflöde | -31 | 12 | 60 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | 72 | 60 | 0 |
| Likvida medel vid årets slut | 41 | 72 | 60 |

1) Avser räkenskapsåret 9 november 2018 – 31 december 2019 (cirka 14 månader).

Nyckeltal

Vissa av 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 räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2019, 2020 och 2021.

| Nyckeltal | 1 januari – 31 december | | |
|---------------------------------------|-------------------------|---------|--------------------|
| | 2021 | 2020 | 2019 ¹⁾ |
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | | | |
| Hysesintäkter, mkr | 268 | 96 | 19 |
| Driftsnetto, mkr | 212 | 78 | 13 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 92,1 | 91,3 | 86,4 |
| Återstående hyrestid, år | 6,4 | 7,1 | 3,7 |
| Nettouthyrning, mkr | 25,8 | 5,3 | 13,6 |
| Hysesvärde, mkr | 390 | 217 | 51 |
| Hysesvärde, kr/kvm | 648 | 528 | 359 |
| Förvaltningsfastigheter, mkr | 6 498 | 3 352 | 774 |
| Förvaltningsfastigheter, kr/kvm | 10 353 | 8 146 | 5 429 |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 627 620 | 411 494 | 142 489 |
| Direktavkastningskrav värdering, % | 5,2 | 5,6 | 6,4 |

1) Avser räkenskapsåret 9 november 2018 – 31 december 2019 (cirka 14 månader).

| Nyckeltal | 1 januari – 31 december | | |
|------------------------------------|-------------------------|-------|--------------------|
| | 2021 | 2020 | 2019 ¹⁾ |
| Finansiella nyckeltal | | | |
| Förvaltningsresultat, mkr | 131 | 48 | 4 |
| Periodens resultat, mkr | 752 | 416 | 208 |
| Soliditet, % | 37,0 | 38,1 | 55,8 |
| Belåningsgrad, % ²⁾ | 55,1 | 53,9 | 27,0 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,8 | 4,8 | 3,0 |
| Genomsnittlig ränta, % | 1,7 | 2,2 | 1,8 |
| Räntebindning, år | 1,8 | 2,1 | 0,3 |
| Kapitalbindning, år | 2,5 | 2,4 | 1,8 |
| Avkastning på eget kapital, % | 39,1 | 45,3 | 86,5 |
| Eget kapital, mkr | 2 479 | 1 345 | 477 |
| Eget kapital efter utspädning, mkr | 2 491 | 1 357 | 481 |

1) Avser räkenskapsåret 9 november 2018 – 31 december 2019 (cirka 14 månader).

| Nyckeltal | 1 januari – 31 december | | |
|--|-------------------------|-------------------|--------------------|
| | 2021 | 2020 | 2019 ²⁾ |
| Aktierelaterade nyckeltal¹⁾ | | | |
| Resultat per aktie före utspädning, kr | 5,4 | 3,6 ³⁾ | 4,0 ⁴⁾ |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | 5,3 | 3,6 ⁵⁾ | 4,0 ⁶⁾ |
| Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr | 18,3 | 11,1 | 5,6 |
| Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, % | 65 | 97 | 111 |
| Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr | 0,9 | 0,4 | 0,1 |
| Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, % | 126 | 906 | - |
| Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr | 0,9 | 0,4 | 0,1 |
| Antal utestående aktier före utspädning, st | 145 000 000 | 135 000 000 | 95 400 000 |
| Antal utestående aktier efter utspädning, st | 146 950 000 | 136 950 000 | 96 600 000 |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st | 140 000 000 | 115 200 000 | 51 450 000 |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st | 141 950 000 | 116 775 000 | 52 650 000 |
| Antal aktier med hänsyn till omvandlade konvertibler | 154 881 730 | | |

1) Aktierelaterade nyckeltal redovisas baserat på antalet aktier i Bolaget efter genomförd aktiesplit beslutad på årsstämman i Bolaget den 8 mars 2022.

2) Avser räkenskapsåret 9 november 2018 – 31 december 2019 (cirka 14 månader).

3) Av Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020 framgår att resultatet per aktie före utspädning uppgick till 15,4 kronor, vilket motsvarar periodens resultat i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens utgång före utspädning. I årsredovisningen för 2021 och i Prospektet beräknas nyckeltalet istället baserat på periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier före utspädning.

4) Av Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2019 framgår att resultatet per aktie före utspädning uppgick till 327,05 kronor, vilket motsvarar periodens resultat i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens utgång före utspädning. Den 10 november 2020 beslutade bolagsstämman i Bolaget att varje aktie delas upp i 30 aktier (s.k. aktiesplit), vilket innebär att resultatet beaktat aktiesplit var 10,9 kronor. I Prospektet beräknas nyckeltalet istället baserat på periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier före utspädning.

5) Av Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020 framgår att resultatet per aktie efter utspädning uppgick till 15,2 kronor, vilket motsvarar periodens resultat i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens utgång efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner. I årsredovisningen för 2021 och i Prospektet beräknas nyckeltalet istället baserat på periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning.

6) Av Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2019 framgår att resultatet per aktie efter utspädning uppgick till 323,05 kronor, vilket motsvarar periodens resultat i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens utgång efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner. Den 10 november 2020 beslutade bolagsstämman i Bolaget att varje aktie delas upp i 30 aktier (s.k. aktiesplit), vilket innebär att resultatet beaktat aktiesplit var 10,8 kronor. I Prospektet beräknas nyckeltalet istället baserat på periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning.

Definitioner av alternativa nyckeltal

Bland nedanstående definitioner presenteras definitioner av nyckeltal vilka inte definieras enligt IFRS (alternativa nyckeltal). Alternativa nyckeltal mäter historiska eller framtida finansiella resultat, finansiell ställning eller kassaflöden, men exkluderar eller inkluderar belopp som inte skulle justeras på samma sätt i det mest jämförbara nyckeltalet som definierats enligt Koncernens redovisningsprinciper. Ledningen använder alternativa nyckeltal för att följa den underliggande utvecklingen av Koncernens verksamhet och anser att de alternativa nyckeltalen, tillsammans med nyckeltal definierade enligt IFRS, hjälper investerare att förstå Koncernens utveckling från period till period samt kan underlätta en jämförelse med liknande bolag men är inte nödvändigtvis jämförbara med nyckeltal med liknande benämningar som används av andra bolag. Bolaget anser att de alternativa nyckeltalen bidrar med användbar och kompletterande information till investerarna. De alternativa nyckeltalen är inte reviderade. Se under rubriken "Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal" nedan för avstämningar av alternativa nyckeltal. Investerare uppmanas att inte fästa allt för stor tillit till de alternativa nyckeltalen och uppmanas också att granska dessa tillsammans med Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2019, 2020 och 2021. Se rubriken "Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal" nedan för avstämningar av alternativa nyckeltal.

| Nyckeltal | Definition | Syfte |
|---|---|---|
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | | |
| Hysesintäkter, mkr | Hysesintäkter enligt resultaträkning, mkr | Åskådliggör Koncernens intäkter från fastighetsuthyrningen. |
| Driftsnetto, mkr | Driftsnetto enligt resultaträkning, mkr | Åskådliggör Koncernens överskott från fastighetsuthyrningen efter avdrag av fastighetskostnader och fastighetsadministration. |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Kontrakterad årshyra för hyresavtal vid periodens utgång i procent av hyresvärde. | Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av SLP:s fastigheter. |
| Nettouthyrning, mkr | Netto av årshyra, exkl. rabatter, tillägg och fastighetsskatt, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden. | Belyser Koncernens intäktspotential. |
| Hyresvärde, mkr | Kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor. | Belyser Koncernens intäktspotential. |
| Hyresvärde, kr/kvm | Kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor i förhållande till uthyrningsbar yta exkl. pågående projekt. | Belyser Koncernens intäktspotential. |
| Förvaltningsfastigheter, mkr | Förvaltningsfastigheter enligt rapport över finansiell ställning, mkr. | Åskådliggör marknadsvärdet på Koncernens förvaltningsfastigheter vid periodens utgång. |
| Förvaltningsfastigheter, kr/kvm | Förvaltningsfastigheter mkr i förhållande till uthyrningsbar yta. | Åskådliggör utvecklingen av värdet på Koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till yta. |
| Uthyrningsbar yta, kvm | Uthyrningsbar yta vid periodens utgång inklusive pågående nybyggnationsprojekt. | Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål. |
| Direktavkastningskrav värdering, % | Genomsnittligt direktavkastningskrav utifrån extern värdering vid periodens utgång. | Åskådliggör fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga enligt extern värdering. |
| Finansiella nyckeltal | | |
| Förvaltningsresultat, mkr | Förvaltningsresultat enligt resultaträkning, mkr | Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet. |
| Periodens resultat, mkr | Periodens resultat enligt resultaträkning, mkr | Åskådliggör Koncernens resultat för perioden. |
| Soliditet, % | Eget kapital i procent av balansomslutning (summa eget kapital och skulder). | Belyser Koncernens finansiella risk. |
| Belåningsgrad, % | Räntebärande skulder minus likvida medel i procent av förvaltningsfastigheter vid periodens utgång. | Belyser Koncernens finansiella risk. |
| Räntetäckningsgrad, ggr | Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader. | Belyser Koncernens finansiella risk. |
| Genomsnittlig ränta, % | Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive derivat på balansdagen. | Belyser Koncernens ränterisk avseende räntebärande skulder. |

| Nyckeltal | Definition | Syfte |
|---|---|--|
| Räntebindning, år | Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat. | Belyser ränterisk för Koncernens räntebärande skulder. |
| Kapitalbindning, år | Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen. | Belyser (re)finansieringsrisken för Koncernens räntebärande skulder. |
| Avkastning på eget kapital, % | Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital efter utspädning. | Åskådliggör hur ägarnas kapital har förräntats under perioden. |
| Eget kapital, mkr | Eget kapital enligt rapport över finansiell ställning, mkr | Åskådliggör Koncernens egna kapital vid periodens utgång. |
| Eget kapital efter utspädning, mkr | Eget kapital enligt rapport över finansiell ställning med hänsyn till utestående teckningsoptioner. | Åskådliggör Koncernens egna kapital vid periodens utgång med hänsyn till utestående teckningsoptioner. |
| Aktierelaterade nyckeltal | | |
| Resultat före utspädning, kr | Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier före utspädning. Genomsnittligt antal aktier är beräknat som antalet aktier före utspädning vid ingången av året plus antalet aktier före utspädning vid utgången av året, dividerat med två. | Belyser SLP:s resultat per aktie före utspädning på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt. |
| Resultat efter utspädning, kr | Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner. Genomsnittligt antal aktier är beräknat som antalet aktier efter utspädning vid ingången av året plus antalet aktier efter utspädning vid utgången av året, dividerat med två. | Belyser SLP:s resultat per aktie efter utspädning på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt. |
| Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr | Eget kapital med hänsyn till utestående teckningsoptioner med återläggning av uppskjuten skatt och derivat enligt rapport över finansiell ställning i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädning. | Ett etablerat mått på Koncernens substansvärde som möjliggör analys och jämförelse mellan fastighetsbolag. Belyser även SLP:s förmåga att nå övergripande mål. |
| Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, % | Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent. | Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål. |
| Förvaltningsresultat efter utspädning, kr | Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning. | Belyser SLP:s förvaltningsresultat per aktie efter utspädning på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt. |
| Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, % | Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent. | Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål. |
| Kassaflöde efter utspädning, kr | Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning. | Belyser Bolagets förmåga att producera kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital. |

Avstämningstabell för alternativa nyckeltal¹⁾

Nedanstående tabeller återspeglar en avstämning av alternativa nyckeltal utifrån poster, delsummor eller total summor inkluderade i Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2019, 2020, och 2021, vilka införlivats i Prospektet genom hänvisning. De alternativa nyckeltalen är inte reviderade.

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 1 januari – 31 december | | |
|--|-------------------------|--------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| (A) Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr | 359 | 198 | 44 |
| (B) Hyresvärde vid periodens utgång, mkr | 390 | 217 | 51 |
| (A) / (B) Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 92,1% | 91,3% | 86,4% |

| Nettouthyrning, mkr | 1 januari – 31 december | | |
|---|-------------------------|------------|-------------|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| (A) Årshyra periodens uthyrningar, mkr | 59,6 | 18,4 | 13,6 |
| (B) Årshyra periodens uppsägningar, mkr | 33,8 | 13,1 | 0 |
| (A) – (B) Nettouthyrning, mkr | 25,8 | 5,3 | 13,6 |

| Hyresvärde, mkr | 1 januari – 31 december | | |
|--|-------------------------|------------|-----------|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| (A) Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr | 359 | 198 | 44 |
| (B) Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr | 31 | 19 | 7 |
| (A) + (B) Hyresvärde, mkr | 390 | 217 | 51 |

| Hyresvärde, kr/kvm | 1 januari – 31 december | | |
|---|-------------------------|------------|------------|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| (A) Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr | 359 | 198 | 44 |
| (B) Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr | 31 | 19 | 7 |
| (C) Uthyrningsbar yta exkl. pågående projekt, kvm/1 000 000 | 0,601 647 | 0,411 494 | 0,142 489 |
| (A + B) / (C) Hyresvärde, kr/kvm | 648 | 528 | 359 |

| Förvaltningsfastigheter kr/kvm | 1 januari – 31 december | | |
|---|-------------------------|--------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| (A) Förvaltningsfastigheter, mkr | 6 498 | 3 352 | 774 |
| (B) Uthyrningsbar yta, kvm / 1 000 000 | 0,627 620 | 0,411 494 | 0,142 489 |
| (A) / (B) Förvaltningsfastigheter kr/kvm | 10 353 | 8 146 | 5 429 |

1) De finansiella uppgifterna för räkenskapsåret 2019 avser perioden 9 november 2018 – 31 december 2019 (cirka 14 månader).

Finansiella nyckeltal

| Belåningsgrad, % | 1 januari – 31 december | | |
|---|-------------------------|--------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| (A) Räntebärande skulder, mkr | 3 620 | 1 878 | 269 |
| (B) Likvida medel, mkr | 41 | 72 | 60 |
| (C) Förvaltningsfastigheter, mkr | 6 498 | 3 352 | 774 |
| (A) – (B) / (C) Belåningsgrad, % | 55,1% | 53,9% | 27,0% |

| Avkastning på eget kapital, % | 1 januari – 31 december | | |
|---|-------------------------|--------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| (A) Periodens resultat enligt RR, mkr | 752 | 416 | 208 |
| (B) Eget kapital efter utspädning vid periodens utgång, mkr | 2 491 | 1 357 | 481 |
| (C) Eget kapital efter utspädning vid periodens ingång, mkr | 1 357 | 481 | 0 |
| (A) / ((B+C)/2) Avkastning på eget kapital, % | 39,1% | 45,3% | 86,5% |

| Eget kapital efter utspädning, mkr | 1 januari – 31 december | | |
|--|-------------------------|--------------|------------|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| (A) Eget kapital enligt BR, mkr | 2 479 | 1 345 | 477 |
| (B) Eget kapital till följd av utestående teckningsoptioner, mkr | 12 | 12 | 4 |
| (A) + (B) Eget kapital efter utspädning, mkr | 2 491 | 1 357 | 481 |

Aktierelaterade nyckeltal

| Resultat per aktie före utspädning, kr | 2021 | | | 2020 | | | 2019 | | |
|---|-------------|--|--|-------------|--|--|------------|--|--|
| | | | | | | | | | |
| (A) Periodens resultat, mkr | 752 | | | 416 | | | 208 | | |
| (B) Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st | 140 000 000 | | | 115 200 000 | | | 51 450 000 | | |
| (A) x 1 000 000 / (B) Resultat per aktie före utspädning, kr | 5,4 | | | 3,6 | | | 4,0 | | |

| Resultat per aktie efter utspädning, kr | 2021 | | | 2020 | | | 2019 | | |
|--|-------------|--|--|-------------|--|--|------------|--|--|
| | | | | | | | | | |
| (A) Periodens resultat, mkr | 752 | | | 416 | | | 208 | | |
| (B) Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st | 141 950 000 | | | 116 775 000 | | | 52 650 000 | | |
| (A) x 1 000 000 / (B) Resultat per aktie efter utspädning, kr | 5,3 | | | 3,6 | | | 4,0 | | |

| Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr | 1 januari – 31 december | | |
|---|-------------------------|-------------|------------|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| (A) Eget kapital efter utspädning, mkr | 2 491 | 1 357 | 481 |
| (B) uppskjuten skatt enligt BR, mkr | 354 | 161 | 62 |
| (C) Derivat enligt BR, mkr | -13 | -2 | 0 |
| (D) Antal utestående aktier efter utspädning, st | 154 881 730 | 136 950 000 | 96 600 000 |
| ((A) + (B) – (C)) * 1 000 000 / D Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr | 18,3 | 11,1 | 5,6 |

| Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, % | 1 januari – 31 december | | |
|---|-------------------------|-----------|----------|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| (A) Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning aktuell period | 18,3 | 11,1 | 5,6 |
| (B) Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning föregående period | 11,1 | 5,6 | - |
| ((A) – (B)) / B Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, % | 65 | 98 | - |

Aktierelaterade nyckeltal, forts.

| Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr | 2021 | 1 januari – 31 december | |
|--|-------------|--------------------------------|-------------|
| | | 2020 | 2019 |
| (A) Förvaltningsresultat, mkr | 131 | 48 | 4 |
| (B) Genomsnittligt antal aktier efter utspädning | 141 950 000 | 116 775 000 | 96 600 000 |
| (A) x 1 000 000 / B Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr | 0,9 | 0,4 | 0 |

| Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, % | 2021 | 1 januari – 31 december | |
|--|-------------|--------------------------------|-------------|
| | | 2020 | 2019 |
| (A) Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning aktuell period | 0,9 | 0,4 | 0 |
| (B) Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning föregående period | 0,4 | 0 | - |
| ((A) - (B)) / B Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, % | 126 | 906 | - |

| Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr | 2021 | 1 januari – 31 december | |
|---|-------------|--------------------------------|-------------|
| | | 2020 | 2019 |
| (A) Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr | 126 | 44 | 4 |
| (B) Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st | 141 950 000 | 116 775 000 | 96 600 000 |
| (A) x 1 000 000 / (B) Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr | 0,9 | 0,4 | 0 |

Kommentarer till utvald historisk finansiell information

Information som presenteras nedan syftar till att underlätta förståelsen för och utvärderingen av trender och förändringar i Koncernens operationella resultat och finansiella ställning och bör läsas tillsammans med avsnitten "Utvald historisk finansiell information" och "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information". Den finansiella informationen är hämtad från och ska läsas tillsammans med Koncernens reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2019, 2020 och 2021. Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2019, 2020 och 2021 är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS"), såsom de har antagits av EU och har reviderats av Bolagets oberoende revisorer, PwC, som anges i deras tillhörande revisionsrapport och är införlivade i Prospektet genom hänvisning. Siffrorna i följande avsnitt har i vissa fall avrundats. Utöver vad som uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Läsaren ombeds notera att historiskt resultat inte nödvändigtvis ger en indikation på framtida resultat.

Översikt

SLP är ett svenskt fastighetsbolag som förvärvar, förädlar och förvaltar logistikfastigheter med hållbarhet i fokus. Bolaget grundades under senhösten 2018 av Erik Selin, Greg Dingizian, Peter Strand och Mikael Hofmann, som på basis av stort kontaktnät och omfattande erfarenheter från såväl kapitalmarknaden som fastighetsmarknaden såg goda möjligheter att bygga upp ett nytt snabbfotat fastighetsbolag med inriktning mot logistik.

SLP:s huvudkontor ligger i Malmö och fastighetsbeståndet är främst koncentrerat till södra Sverige. Under tredje kvartalet 2021 tog Bolaget även första steget mot en Stockholmsexpansion genom rekrytering av två Stockholmsbaseade affärsutvecklare och under fjärde kvartalet genomfördes bolagets första förvärv i Stockholmsområdet. Bolaget utökar och förädlar fastighetsbeståndet i ett högt tempo och har en tydlig tillväxtambition, vilket möjliggörs genom korta beslutsvägar och finansiell styrka. Fastigheterna förädlas genom nyproduktion, hyresgästanpassningar och driftsnettooptimering för att skapa attraktiva logistikfastigheter. Förvaltningen karaktäriseras av en aktiv kunddialog, korta beslutsvägar och långsiktighet. SLP har en hög ambition gällande hållbarhet och arbetar ansvarsfullt utifrån miljömässiga och sociala aspekter. Bolaget har satt upp konkreta – och för Bolaget specifika – hållbarhetsmål, däribland att miljöcertifiera enligt Miljöbyggnad silver vid nyproduktion, ha grön el i alla fastigheter och att miljöcertifiera halva fastighetsbeståndet till och med år 2025 enligt Miljöbyggnad iDrift.

SLP:s fastigheter är belägna på strategiska logistiklägen intill de stora motorvägarna från Malmö i söder till Uppsala i norr. Bolagets fastighetsbestånd omfattar både stora moderna logistikanläggningar och ett antal mindre fastigheter som är

optimala för citylogistik. Ett antal av dess fastigheter har därutöver fortsatt förädlingspotential. Per dagen för Prospektet äger SLP 73 fastigheter, och har flera pågående nybyggnadsprojekt.

SLP:s affärsidé är att förvärva, förädla och förvalta logistikfastigheter med hållbarhet i fokus.

Genom att förvärva fastigheter och utveckla fastigheter växer Bolagets fastighetsbestånd. SLP riktar in sig på fastigheter med bra geografiska lägen och goda utbyggnads- och utvecklingsmöjligheter. Det är även viktigt att fastigheterna är flexibla och attraktiva, även för framtidens behov. Ägarnas och de anställdas stora kontaktnät och erfarenhet från branschen möjliggör snabba och flexibla förvärvsprocesser samt gynnsamma off market-affärer.

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 egna projektledare i samråd med förvaltare. För SLP är det viktigt att med egen personal kunna förädla sina fastigheter och skapa lösningar som är bra både för kunden, SLP och för miljön.

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 sina kunder och utgår från huvudkontoret i Malmö. För att ge bästa möjliga service till hyresgästerna upphandlas fastighets-skötare 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 hyres-gästerna kan fokusera på sin kärnverksamhet.

Viktiga faktorer som påverkar SLP:s intjäningsförmåga och finansiella ställning

Några av de faktorer som påverkar SLP:s intjäningsförmåga och finansiella ställning är:

- makroekonomiska faktorer och den regionalekonomiska utvecklingen,
- hyresnivå, uthyrningsgrad och hyresutveckling,
- fastighetskostnader och fastighetsadministration,
- centrala administrationskostnader,
- fastigheternas värde, förvärv av, investeringar i och värdeförändringar av fastigheter samt
- finansierings- och räntenettots utveckling.

Makroekonomiska faktorer och den regionalekonomiska utvecklingen

Fastighetsbranschen och fastighetsvärden påverkas till stor del av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk tillväxt, konjunktur, befolkningstillväxt och sysselsättning på nationell och regional nivå, räntenivå, inflation, marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning. Därutöver påverkas värdet på Bolagets fastigheter av avkastningskravet på fastigheter i allmänhet och på logistikfastigheter i synnerhet.

Förväntningar om inflationen påverkar räntenivån och har därmed en effekt på SLP:s finansnetto. Räntekostnaden för räntebärande skulder är en betydande kostnadspost för SLP. I ett längre perspektiv får förändringar i räntenivån en väsentlig påverkan på SLP:s resultat och kassaflöde. Inflationen kan även påverka SLP:s fastighetskostnader, samt har en direkt påverkan på Bolagets hyresintäkter då en uteslutande del av hyresavtalen är inflationsindexerade vilket innebär att ökad inflation ger högre hyresintäkter.

Avkastningskravet på fastigheter i allmänhet och på logistikfastigheter i synnerhet påverkar värdet på SLP:s fastigheter. Detta avkastningskrav påverkas bland annat av den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, fastighetsutbud, marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning. Ett sjunkande avkastningskrav ger ett ökat värde på Bolagets befintliga fastighetsbestånd.

Hyresnivå, uthyrningsgrad och hyresutveckling

Hyresnivå och uthyrningsgrad påverkas till stor del av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya logistikfastigheter, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur och sysselsättning. Om hyresnivå eller uthyrningsgrad sjunker respektive ökar påverkas SLP:s resultat negativt respektive positivt.

I tillägg till generella faktorer påverkas SLP:s hyresnivå, uthyrningsgrad och hyresutveckling av omfattningen av investeringar i befintligt bestånd samt omförhandlingar av kontrakt.

Fastighetskostnader och fastighetsadministration

SLP:s fastighetskostnader består av kostnader så som drift, underhåll, fastighetsskatt och försäkring.

Driftskostnader utgörs i huvudsak av kostnader för el, värme och fastighetsskötsel. Prisvariationer på dessa tjänster, effekter från onormalt väder och förbrukning påverkar SLP:s resultat.

Underhållskostnader omfattar åtgärder som huvudsakligen genomförs i syfte att långsiktigt bibehålla byggnadens ursprungliga standard. Dessa utgifter kostnadsförs som underhåll i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar.

Merparten av kostnaderna för drift och fastighetsskatt, och i vissa fall även underhållskostnader, vidarefaktureras till hyresgästerna.

Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgör kostnader för funktioner på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltning, såsom kostnader för koncernledning, transaktioner, marknadsföring, HR, redovisning och revision, finansiell rapportering, IT och regelefterlevnad. Bolaget anser att de har en skalbar organisation och bedömer att centrala administrationskostnader kommer att växa i en lägre takt än hyresintäkterna under de närmsta åren.

Fastighetsadministration avser i huvudsak kostnader på koncernövergripande nivå som är direkt hänförliga till fastighetsförvaltning, så som kostnader för uthyrning, projektledning och förvaltning.

Fastigheternas värde, förvärv av, investeringar i och värdeförändringar av fastigheter

SLP är ett tillväxtdrivet fastighetsbolag inriktat på logistikfastigheter. Bolagets fastighetsbestånd ligger på attraktiva logistiklägen i Sverige. Fastigheternas värde påverkas av flera faktorer som är både utom och inom SLP:s kontroll.

Vissa av faktorerna som ligger utom Bolagets kontroll är den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastningskravet från andra tillgångsslag, vilka samtliga påverkar avkastningskravet på fastighetsinvesteringar och därmed även värdet på SLP:s fastighetsbestånd. Bolagets resultat och finansiella ställning påverkas även av utbudet av attraktiva logistikfastigheter som är möjliga att förvärva.

Exempel på faktorer som är inom SLP:s kontroll och som har en värdepåverkan på fastighetsbeståndet är SLP:s förmåga att förädla fastigheter på ett sådant sätt att värdet av en färdigställd byggnad överstiger den totala investeringen, samt förmåga att förvalta logistikfastigheter på ett sådant sätt att fastigheternas driftsnetto ökar och/eller risken i den

löpande förvaltningen minskar. Bolagets resultat och finansiella ställning påverkas även av Bolagets förmåga att identifiera förvärvsmöjligheter.

Finansiering och räntenettots utveckling

Bolaget anser att fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med en välavvägd fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Framtida förväntningar av marknadsränta och räntemarginaler samt SLP:s förmåga att erhålla finansiering till attraktiva villkor kommer att påverka SLP:s resultat. Bolagets strategi inkluderar förvärv och byggnation av fastigheter och en del av dessa investeringar kommer att finansieras med lån. Som ett resultat av detta förväntas SLP:s totala skuldsättning och räntekostnader öka i framtiden, även om belåningsgraden¹⁾ skulle vara konstant. SLP har ingått kreditavtal för att säkerställa behovet av långfristig finansiering och tillgång till erforderlig likviditet för att finansiera förvärv och utveckling av fastighetsbeståndet. Dessa kreditavtal beskrivs i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information". Förändring av marknadsränta och kreditmarginaler påverkar SLP:s finansiella kostnader och dess finansnetto.

Jämförelse mellan räkenskapsåret 2021 och räkenskapsåret 2020

Hysesintäkter och uthyrningsgrad

Hysesintäkterna ökade under perioden med 172 mkr, från 96 mkr till 268 mkr. Ökningen förklaras huvudsakligen av ett större fastighetsbestånd till följd av omfattande förvärv, inflyttning i nybyggnationsprojekt samt uthyrningar av tidigare vakanta ytor.

Det sammanlagda hyresvärdet²⁾ för fastighetsbeståndet uppgick per den 31 december 2021 till 390 mkr vilket är en ökning om 173 mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden³⁾ vid periodens utgång uppgick till 92,1 procent vilket är en ökning jämfört med räkenskapsåret för 2020 då den uppgick till 91,3 procent. Den ökade uthyrningsgraden förklaras till största del av ett förändrat fastighetsbestånd samt nyuthyrningar.

Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Fastighetskostnader ökade med 35 mkr, från 18 mkr 31 december 2020 till 53 mkr 31 december 2021. I fastighetskostnader ingår drifts-, media-, och underhållskostnader samt fastighetsskatt och försäkring. Merparten av kostnaderna för media och fastighetsskatt, i vissa fall även underhållskostnader, faktureras vidare till hyresgästerna. Ökningen är huvudsakligen relaterad till ett större fastighetsbestånd till följd av en hög förvärvstakt.

Driftsnetto

Driftsnetto ökade under perioden från 78 mkr till 212 mkr vilket motsvarade en ökning om 134 mkr.

Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader uppgick under perioden till 31 mkr vilket motsvarar en ökning om 14 mkr jämfört med föregående period då de uppgick till 17 mkr. Dessa kostnader består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknads- och uthyrningskostnader. En stor del av kostnadsökningen under 2021 kan förklaras av engångskostnader kopplade till Erbjudandet som belastade perioden med 8 mkr. Resterande ökning är hänförligt till legala kostnader om 4 mkr för det stora antal förvärv som skett under perioden, samt ökade kostnader för administration av den större fastighetsportföljen.

Finansnetto och räntetäckningsgrad

Finansnettot minskade under perioden från -12 mkr till -47 mkr. Minskningen förklaras huvudsakligen av att de räntebärande skulderna har ökat från 1 878 mkr till 3 620 mkr vilket har medfört att räntekostnaderna har ökat, samt en under första kvartalet utnyttjad förvärvskredit om 170⁴⁾ mkr som var amorterad i sin helhet vid första kvartalets utgång. De räntebärande skulderna ökade som följd av omfattande fastighetsförvärv och refinansieringar som genomfördes under perioden samt att belåningsgraden⁵⁾ ökade från 53,9 procent till 55,1 procent. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker och innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 2,5 år vilket är en ökning jämfört med föregående period då den uppgick till 2,4 år.

Under samma period minskade den genomsnittliga räntan⁶⁾ från 2,2 procent till 1,7 procent. Minskningen av den genomsnittliga räntan förklaras huvudsakligen av lägre räntenivåer, refinansieringar samt inlösen av förvärvskredit. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 31 december 2021 till 1,8 år vilket är en minskning jämfört med föregående period då den uppgick till 2,1 år.

Räntetäckningsgraden⁷⁾ för perioden uppgick till 3,8 ggr vilket är en minskning jämfört med föregående period då den uppgick till 4,8 ggr.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet⁸⁾ uppgick per den 31 december 2021 till 131 mkr vilket är en ökning jämfört med motsvarande period under 2020 då det uppgick till 48 mkr.

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändring från finansiella instrument uppgick under perioden till 15 mkr vilket är en ökning jämfört med föregående period 2020 då värdeförändringen uppgick till -2 mkr. Ökningen berodde i huvudsak på högre marknadsräntor.

1) För mer information om alternativa nyckeltal, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information" under "Nyckeltal".

2) För mer information om alternativa nyckeltal, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information" under "Nyckeltal".

3) För mer information om alternativa nyckeltal, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information" under "Nyckeltal".

4) De finansiella uppgifterna är hämtade från Bolagets interna redovisning och är orevierade.

5) För mer information om alternativa nyckeltal, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information" under "Nyckeltal".

6) För mer information om alternativa nyckeltal, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information" under "Nyckeltal".

7) För mer information om alternativa nyckeltal, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information" under "Nyckeltal".

8) För mer information om alternativa nyckeltal, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information" under "Nyckeltal".

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring förvaltningsfastigheter

Vid periodens slut ägde och förvaltade Bolaget 70 fastigheter genom helägda dotterbolag, vilket är en ökning om 25 fastigheter jämfört med 31 december 2020 då Bolaget ägde och förvaltade 45 fastigheter. Den uthyrbara ytan¹⁾ i fastighetsbeståndet uppgick per den 31 december 2021 till 627 620 kvm vilket jämfört med den 31 december 2020 motsvarar en ökning om 216 126 kvm, då den uthyrbara ytan uppgick till 411 494 kvm. Det redovisade värdet för fastigheterna uppgick till 6 498 mkr vilket är en ökning med 3 146 mkr jämfört med föregående period då det uppgick till 3 352 mkr.

Värdeförändring från förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 801 mkr vilket är en ökning om 329 mkr, då den under jämförelseperioden för 2020 uppgick till 472 mkr. Orealiserad värdeförändring ökade från 451 mkr till 796 mkr och drevs huvudsakligen av nya uthyrningar, kostnadsänkningar, projektvinster vid nyproduktion, avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv, högre KPI-justering samt något lägre avkastningskrav.²⁾ Realiserad värdeförändring minskade från 21 mkr till 5 mkr, där 5 mkr avser realiserad värdeförändring vid försäljning av två fastigheter.³⁾ Samtliga fastigheter har per bokslutsdatum externvärderats av Newsec.

Skatt

Under perioden uppgick skattekostnaden till 195 mkr och är hänförlig till uppskjuten skatt på orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter, skattemässiga avskrivningar, derivat och kvarvarande skattemässiga underskott samt aktuell skatt. Skattekostnaden har ökat jämfört med perioden som avslutades 31 december 2020 då den uppgick till 102 mkr.

Periodens resultat

Periodens resultat ökade med 336 mkr, från 416 mkr till 752 mkr.

Kassaflöde

SLP:s kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital ökade med 82 mkr, från 44 mkr under perioden som avslutades 31 december 2020 till 126 mkr under perioden som avslutades 31 december 2021. Ökningen förklaras primärt av att resultatet har ökat.

Kassaflödet från investeringsverksamheten minskade med 3 mkr från -1 845 mkr under perioden som avslutades 31 december 2020 till -1 848 mkr under perioden som avslutades 31 december 2021.

SLP:s kassaflöde från finansieringsverksamheten minskade med 163 mkr, från 1 824 mkr under perioden som avslutades 31 december 2020 till 1 661 mkr under perioden som avsluta-

des 31 december 2021. Minskningen kan delvis förklaras av att Bolaget har amorterat på lån.

Totalt uppgick kassaflödet under perioden som avslutades 31 december 2021 till -31 mkr vilket motsvarar en minskning om 43 mkr jämfört med motsvarande period 2020.

Investeringar

Under perioden har Bolaget genomfört fastighetsförvärv med ett värde efter skatterabatt om 2 171 mkr. Totalt förvärvades 25 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 215 000⁴⁾ kvm.

Under perioden investerades 210 mkr i befintligt fastighetsbestånd utöver de initiala förvärven av fastigheterna, vilket inkluderar 140⁵⁾ mkr i nybyggnation.

Investeringarna har finansierats genom en kombination av egna likvida medel, upptagande av krediter och ägartillskott.

Eget kapital och substansvärde

SLP:s egna kapital uppgick per 31 december 2021 till 2 479 mkr vilket är en ökning med 1 134 mkr jämfört med 31 december 2020 då det egna kapitalet uppgick till 1 345 mkr. Den positiva utvecklingen förklaras huvudsakligen av periodens resultat och genomförda emissioner. Soliditeten minskade med cirka 1,1 procentenheter från 38,1 procent till 37,0 procent.

Per 31 december 2021 uppgick det totala antalet aktier till 29 miljoner.

I slutet av perioden uppgick Bolagets substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning till 18,3 kr vilket är en ökning om 7,2 kr jämfört med 31 december 2020 då det uppgick till 11,1 kr.

Jämförelse mellan räkenskapsåret 2020 och räkenskapsåret 2019⁶⁾

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden med 77 mkr, från 19 mkr till 96 mkr. Ökningen förklaras huvudsakligen av 34 förvärv under året samt ett antal nyuthyrningar.

Det sammanlagda hyresvärdet⁷⁾ för fastighetsbeståndet uppgick per den 31 december 2020 till 217 mkr vilket är en ökning om 166 mkr, vilket även detta förklaras av Bolagets under året genomförda förvärv.

Den ekonomiska uthyrningsgraden⁸⁾ vid periodens utgång uppgick till 91,3 procent vilket är en ökning jämfört med räkenskapsåret för 2019 då den uppgick till 86,4 procent. Den ökade uthyrningsgraden förklaras till största del av förvärv samt nyuthyrningar.

1) För mer information om alternativa nyckeltal, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information" under "Nyckeltal".

2) De finansiella uppgifterna är hämtade från Bolagets interna redovisning och är oreviderade.

3) De finansiella uppgifterna är hämtade från Bolagets interna redovisning och är oreviderade.

4) De finansiella uppgifterna är hämtade från Bolagets interna redovisning och är oreviderade.

5) De finansiella uppgifterna är hämtade från Bolagets interna redovisning och är oreviderade.

6) De finansiella uppgifterna för räkenskapsåret 2019 avser perioden 9 november 2018 - 31 december 2019 (cirka 14 månader).

7) För mer information om alternativa nyckeltal, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information" under "Nyckeltal".

8) För mer information om alternativa nyckeltal, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information" under "Nyckeltal".

Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Fastighetskostnader ökade med 12 mkr, från 6 mkr 31 december 2019 till 18 mkr 31 december 2020. I fastighetskostnader ingår drifts-, media-, och underhållskostnader samt fastighetsskatt och försäkring. Merparten av kostnaderna för media och fastighetsskatt, i vissa fall även underhållskostnader, faktureras vidare till hyresgästerna. Ökningen är primärt hänförlig till det ökade fastighetsbeståndet som följd av de förvärv som har genomförts.

Driftsnetto och överskottsgrad

Driftsnetto ökade under perioden från 13 mkr till 78 mkr vilket motsvarade en ökning om 64 mkr. Ökningen förklaras huvudsakligen av Bolagets under året genomförda förvärv.

Överskottsgraden¹⁾ för perioden uppgick till 81,0 procent vilket är en ökning jämfört med jämförelseperioden under 2019 då den uppgick till 69,5 procent.

Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader uppgick under perioden till 17 mkr vilket motsvarar en ökning om 10 mkr jämfört med föregående period då de uppgick till 7 mkr. Dessa kostnader består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknads- och uthyrningskostnader. En stor del av kostnadsökningen under 2020 kan förklaras av mer bemanning som följd av större fastighetsbestånd. Perioden belastades även med engångskostnader om cirka 1 mkr avseende fastighetssystem och ekonomisystem.

Finansnetto och räntetäckningsgrad

Finansnettot minskade under perioden från -2 mkr till -12 mkr. Minskningen förklaras huvudsakligen av att de räntebärande skulderna har ökat från 269 mkr till 1 878 mkr vilket har medfört att räntekostnaderna har ökat. De räntebärande skulderna ökade som följd av omfattande fastighetsförvärv och refinansieringar som genomfördes under perioden samt att belåningsgraden ökade från 27,0 procent till 53,9 procent. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker och innehåller sedvanliga uppsägning villkor. Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 2,4 år vilket är en ökning jämfört med föregående period då den uppgick till 1,8 år.

Under samma period ökade den genomsnittliga räntan från 1,8 procent till 2,2 procent. Den genomsnittliga räntan påverkades väsentligt negativt av en förvärvskredit om 170²⁾ mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 31 december 2020 till 2,1 år vilket är en ökning jämfört med föregående period då den uppgick till 3 månader. Andelen lån med ränteförfall under den kommande 12-månadersperioden uppgick till 48 procent vilket är en minskning jämfört med räkenskapsåret för 2019 då andelen uppgick till 100 procent.

Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 4,8 ggr vilket är en ökning jämfört med föregående period då den uppgick till 3,0 ggr.

- 1) För mer information om alternativa nyckeltal, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information" under "Nyckeltal".
- 2) De finansiella uppgifterna är hämtade från Bolagets interna redovisning och är oreviderade.
- 3) För mer information om alternativa nyckeltal, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information" under "Nyckeltal".
- 4) De finansiella uppgifterna är hämtade från Bolagets interna redovisning och är oreviderade.
- 5) De finansiella uppgifterna är hämtade från Bolagets interna redovisning och är oreviderade.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick per den 31 december 2020 till 48 mkr vilket är en väsentlig ökning jämfört med jämförelseperioden under 2019 då det uppgick till 4 mkr. Ökningen om 44 mkr förklaras primärt av att hyresintäkterna ökade mer än fastighetskostnaderna, och väsentligt mer än centrala administrationskostnader, detta som följd av ett större fastighetsbestånd.

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändring från finansiella instrument uppgick under perioden till -2 mkr vilket är en minskning jämfört med föregående period 2019 då värdeförändringen uppgick till 0 mkr. Minskningen berodde i huvudsak på lägre marknadsräntor i förhållande till ingångna finansiella avtal.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Vid periodens slut ägde och förvaltade Bolaget 45 fastigheter genom helägda dotterbolag, vilket är en ökning med 34 fastigheter jämfört med 31 december 2019 då Bolaget ägde och förvaltade 11 fastigheter. Den uthyrbara ytan³⁾ i Bolagets fastighetsbestånd uppgick per 31 december 2020 till 411 494 kvm vilket jämfört med 31 december 2019 motsvarar en ökning om 269 005 kvm, då den uthyrbara ytan uppgick till 142 489 kvm. Det redovisade värdet för fastigheterna uppgick till 3 352 mkr vilket är en ökning med 2 578 mkr jämfört med föregående period då det uppgick till 774 mkr. Förvärven som genomfördes under perioden har till huvuddel varit off market alternativt förvärv där Bolaget köpt fastigheter med stora vakanser och redan före förvärvet haft en tilltänk kund. Möjligheten till off market-affärer bygger på ägarnas och de anställdas stora kontaktnät och erfarenhet från branschen.

Värdeförändring från förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 472 mkr vilket är en ökning om 210 mkr, då de under jämförelseperioden för 2019 uppgick till 262 mkr. Av värdeförändringen under perioden som avslutades 31 december 2020 avsåg 21⁴⁾ mkr en realiserad värdeförändring från en försäljning av en obebyggd markfastighet i Malmö. Resterande del om 451⁵⁾ mkr avsåg orealiserade värdeförändringar. Under perioden som avslutades 31 december 2019 utgjordes värdeförändringen enbart av realiserad värdeförändring. Ökningen i realiserad värdeförändring drevs huvudsakligen av nybyggnationsprojekt, nya uthyrningar, skatterabatt vid förvärv samt lägre avkastningskrav. Samtliga fastigheter har per bokslutsdatum externvärderats av Newsec.

Skatt

Under perioden uppgick skattekostnaden till 102 mkr och är hänförlig till uppskjuten skatt på realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter, derivat och kvarvarande skattemässiga underskott samt aktuell skatt. Skattekostnaden har ökat jämfört med perioden som avslutades 31 december 2019 då den uppgick till 57 mkr.

Den aktuella skatten för perioden som avslutades den 31 december 2020 uppgick till 3 mkr vilket är en ökning jämfört med jämförelseperioden under 2019 då den uppgick till 2 mkr. Den relativt låga aktuella skatten förklaras av möjligheterna att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar samt möjligheten att lämna koncernbidrag.

De ändrade reglerna kring ränteavdragsbegränsningar har inte haft en väsentligt negativ påverkan på koncernens skattekostnad. Koncernens lönsamhet för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020 medger i princip fullt avdrag för koncernens räntor.

Periodens resultat

Periodens resultat ökade från 208 mkr till 416 mkr, motsvarande en ökning om 208 mkr.

Kassaflöde

SLP:s kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital ökade med 40 mkr, från 4 mkr under perioden som avslutades 31 december 2019 till 44 mkr under perioden som avslutades 31 december 2020. Ökningen förklaras primärt av att resultatet har ökat.

Kassaflödet från investeringsverksamheten minskade med 1 535 mkr från -310 mkr under perioden som avslutades 31 december 2019 till -1 845 mkr under perioden som avslutades 31 december 2020. Minskningen förklaras huvudsakligen av omfattande förvärv av förvaltningsfastigheter.

SLP:s kassaflöde från finansieringsverksamheten ökade med 1 470 mkr, från 354 mkr under perioden som avslutades 31 december 2019 till 1 824 mkr under perioden som avslutades 31 december 2020. Ökningen beror i huvudsak av nyupptagna lån för att finansiera investeringar i förvaltningsfastigheter.

Totalt uppgick kassaflödet under perioden som avslutades 31 december 2020 till 12 mkr vilket motsvarar en minskning om 48 mkr jämfört med jämförelseperioden 2019.

Investeringar

Under perioden har Bolaget genomfört fastighetsförvärv med ett värde efter skatterabatt om 2 043 mkr. Totalt förvärvades 34 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 269 005¹⁾ kvm. Den största investeringen gjordes 30 december 2020 och uppgick till cirka 1 100²⁾ mkr. Denna investering bestod av en fastighetsportfölj med 25 fastigheter. Andra förvärv som genomfördes var bland annat förvärvet av Bergendahls huvudkontor och centrallager i Hässleholm med en fastighetsarea om 162 000 kvm och en uthyrningsbar yta om cirka 50 000 kvm med ett 18-årigt hyresavtal gällande samtliga ytor.³⁾

Under perioden investerades 115 mkr i befintligt fastighetsbestånd utöver de initiala förvärven av fastigheterna, vilket inkluderar 102⁴⁾ mkr i nybyggnation.

Investeringarna har finansierats genom en kombination av egna likvida medel, upptagande av krediter och ägartillskott.

Eget kapital och substansvärde

SLP:s egna kapital uppgick per den 31 december 2020 till 1 345 mkr vilket är en ökning med 868 mkr jämfört med 31 december 2019 då det egna kapitalet uppgick till 477 mkr. Den positiva utvecklingen förklaras huvudsakligen av årets resultat om 416 mkr samt kapitalanskaffning om 452 mkr. Soliditeten minskade med cirka 17,7 procentenheter från 55,8 procent till 38,1 procent.

Under perioden har Bolaget förvärvat en fastighet i Hässleholm där en del av betalningen har skett genom utfärdande av konvertibel om nominellt 100 mkr. Denna konvertibel konverterades enligt villkor i september 2020 till nya aktier till en aktiekurs motsvarande substansvärde (NAV) per aktie per 30 juni 2020. Eftersom en del av tillgången betalades med aktier redovisas transaktionen i enlighet med IFRS 2 "aktiebaserade ersättningar". IFRS 2 anger att värdet för de emitterade aktierna ska baseras på värdet av det förvärvade objektet vid förvärvstidpunkten och inte på det nominella beloppet i avtalet.

Övriga emissioner har genomförts mot kontant betalning under marknadsmässiga villkor.

Per 31 december 2020 uppgick det totala antalet aktier till 27 miljoner. Koncernen har även ställt ut teckningsoptioner som kan öka antalet aktier med 390 000 st.

I slutet av perioden uppgick Bolagets substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning till 11,1 kr vilket är en ökning om 5,5 kr jämfört med den 31 december 2019 då det uppgick till 5,6 kr.

Väsentliga trender

Utöver det som beskrivs i avsnitten "Riskfaktorer" och "Verksamhetsbeskrivning" finns det per dagen för Prospektet inte några för Bolaget kända trender, tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på SLP:s affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret. Utöver det som finns beskrivet i avsnittet "Riskfaktorer" och ovan känner Bolaget inte heller till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka SLP:s verksamhet.

1) De finansiella uppgifterna är hämtade från Bolagets interna redovisning och är oreviderade.

2) De finansiella uppgifterna är hämtade från Bolagets interna redovisning och är oreviderade.

3) De finansiella uppgifterna är hämtade från Bolagets interna redovisning och är oreviderade.

4) De finansiella uppgifterna är hämtade från Bolagets interna redovisning och är oreviderade.

Betydande förändringar sedan 31 december 2021

SLP genomförde, den 7 februari 2022, en nyemission om totalt 145 mkr, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 29 april 2021. Nyemissionen genomfördes med anledning av tre av SLP:s förvärv under år 2021 och betalning för de nya aktierna skedde genom kvittning mot fordringar avseende del av köpeskilling som uppkommit i samband med dessa förvärv.

Nyemissionen innebar att Bolagets aktiekapital ökade med totalt cirka 52 878 kronor genom nyemission av totalt 1 586 346 aktier av serie B innebärande att aktiekapitalet ökade från cirka 966 666 kronor till cirka 1 019 544 kronor och antalet aktier ökade från 29 000 000 aktier till 30 586 346 aktier. Antalet röster i SLP ökade från 54 200 000 röster till totalt 55 786 346 röster. Teckningskursen i nyemissionen var fastställd till 91,405 kronor per nyemitterad aktie, motsvarande substansvärdet per aktie i SLP per den 31 december 2021. Teckningskursen grundar sig på överenskommelse i överlåtelseavtalet för respektive förvärv.

Utöver ovanstående har det inte skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning, resultat eller ställning på marknaden efter den 31 december 2021.

Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information

Eget kapital och skuldsättning

Tabellerna i detta avsnitt redovisar SLP:s kapitalisering och nettoskuldsättning på koncernnivå per den 31 december 2021. Tabellerna redovisar Koncernens räntebärande skulder (icke räntebärande skulder är inte inkluderade). Se avsnittet "Aktiekapital och ägarstruktur" för ytterligare information om bland annat Bolagets aktiekapital och aktier. Tabellerna

i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnitten "Utvald historisk finansiell information" och "Kommentarer till utvald historisk finansiell information". Utöver vad som beskrivs i avsnittet "Väsentliga händelser efter den 31 december 2021" så har inga väsentliga förändringar skett avseende kapitaliseringen i Koncernen sedan den 31 december 2021.

Kapitalisering

SLP:s kapitalisering per den 31 december 2021 presenteras i tabellen nedan.

| Mkr | 31 december 2021 |
|---|------------------|
| Kortfristiga skulder | |
| För vilka garanti ställts | - |
| Mot annan säkerhet ¹⁾ | 182 |
| Utan säkerhet | 1 |
| Summa kortfristiga skulder²⁾ (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder) | 182 |
| Långfristiga skulder | |
| Garanterade | - |
| Med säkerhet ³⁾ | 3 438 |
| Utan garanti/utan säkerhet | 96 |
| Summa långfristiga skulder⁴⁾ (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder) | 3 534 |
| Eget kapital | |
| Aktiekapital | 1 |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat | 2 478 |
| Summa eget kapital | 2 479 |

1) 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.

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

3) 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.

4) Av långfristig räntebärande skuld avser 96 mkr leasing skuld i enlighet med IFRS 16.

Nettoskuldsättning

SLP:s nettoskuldsättning per den 31 december 2021 presenteras i tabellen nedan.

| Mkr | 31 december 2021 |
|--|------------------|
| (A) Kassa och bank | 41 |
| (B) Andra likvida medel ¹⁾ | 0 |
| (C) Övriga finansiella tillgångar | 13 |
| (D) Likviditet (A)+(B)+(C) | 54 |
| (E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder) | 146 |
| (F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder | 182 |
| (G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F) | 328 |
| (H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D) | 274 |
| (I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument) | 3 534 |
| (J) Skuldinstrument | 0 |
| (K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder | 0 |
| (L) Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K) | 3 534 |
| (M) Total finansiell skuldsättning (H+L)²⁾ | 3 808 |

1) Likvida medel utgörs av banktillgodohavanden.

2) Finansiella skulder omfattar leasingkulder varav de korta- och långfristiga leasingkuldena uppgår till 96 mkr.

Eventualförpliktelser och övriga ställda säkerheter

Bolaget har inom ramen för ovan beskrivna skulder lämnat borgensförbindelser till förmån för koncernföretag uppgående till cirka 3 699 mkr.

Rörelsekapitalutlåning

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 för räkenskapsåren 2019 – 2021. Koncernen har efter den 31 december 2021 till och med dagen för Prospektet genomfört investeringarna uppgående till 104 mkr, vilket avser investeringar i förvaltningsfastigheter samt investeringar i befintliga fastigheter och projekt.

| Mkr | 2021 | 2020 | 2019 ¹⁾ |
|--|--------------|--------------|--------------------|
| Investeringar i befintliga fastigheter och projekt | 210 | 116 | 8 |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | 0 | 0 | 0 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | 1 674 | 1 773 | 301 |
| Totalt | 1 884 | 1 889 | 310 |

1) Avser räkenskapsåret 9 november 2018 – 31 december 2019 (cirka 14 månader).

Pågående och beslutade investeringar

SLP har tecknat avtal om förvärv av fastigheten Okularet 12 i Falköping. På fastigheten finns en logistikbyggnad byggd 2018 samt en pågående tillbyggnad, total uthyrningsbar yta efter färdigställande uppgår till cirka 17 400 kvm. TBN's åkeri AB har ett femårigt hyresavtal avseende hela fastigheten. Underliggande fastighetsvärde uppgår till cirka 134 mkr och årligt hyresvärde uppgår till cirka 8,8 mkr. På fastigheten finns även en outnyttjad byggrätt omfattande cirka 5 000 kvm. Tillträde är planerat till den 31 mars 2022. Förvärvet avses finansieras genom befintlig kassa.

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 kommer inte tas upp 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 31 december 2021 uppgick Bolagets registrerade aktiekapital till 966 666,67 kronor fördelat på 29 000 000 aktier (varav 6 300 000 aktier av serie A och 22 700 000 av serie B), envar med ett kvotvärde om 0,033 kronor. Bolaget har två aktieslag (serie A och serie B). Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 1 019 544,87 kronor fördelat på 152 931 730 aktier (varav 55 477 965 aktier av serie A och 97 453 765 av serie B), envar med ett kvotvärde 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 inlösenrätt 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 clearingorganisation 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 rätt 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.

Utöver lock up-avtal (se närmare i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information") är samtliga aktier fritt överlåtbara och aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.

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 överskott 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 uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("LUA") är tillämplig på offentliga uppköpserbjudanden avseende SLP:s aktier efter att aktierna tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm. Enligt LUA måste den som lämnar ett offentligt uppköpserbjudande åta sig att följa Takeover-reglerna för Nasdaq Stockholm ("Takeover-reglerna"). Genom åtagandet åtar sig den som lämnar ett offentligt uppköpserbjudande 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 försämla förutsättningarna för ett uppköpserbjudandes lämnande eller genomförande.

Efter ett offentligt uppköpserbjudande 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.

Aktiekapitalets utveckling och nya aktier i samband med Erbjudandet

Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets aktiekapital till 1 019 544,87 kronor fördelat på 152 931 730 aktier (varav 55 477 965 av serie A och 97 453 765 av serie B), innebärandes ett kvotvärde (nominellt värde) per aktie om 0,006667 kronor. Nedan framgår aktiekapitalets utveckling sedan Bolaget bildades.

| År | Transaktion | Ökning av aktiekapital | Ökning av antal aktier | Varav aktier av serie A | Varav aktier av serie B | Totalt aktiekapital | Totalt antal aktier | Kvotvärde (kronor) | Emissionskurs (kronor) |
|------|--|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| 2018 | Bildande | 50 000 | 50 000 | 50 000 | - | 50 000 | 50 000 | 1 | - |
| 2019 | Nyemission | 50 000 | 50 000 | 50 000 | - | 100 000 | 100 000 | 1 | 800 |
| 2019 | Nyemission | 250 000 | 250 000 | 250 000 | - | 350 000 | 350 000 | 1 | 400 |
| 2019 | Nyemission | 220 000 | 220 000 | 220 000 | - | 570 000 | 570 000 | 1 | 450 |
| 2019 | Nyemission | 66 000 | 66 000 | 66 000 | - | 636 000 | 636 000 | 1 | 450 |
| 2020 | Nyemission | 79 000 | 79 000 | 79 000 | - | 715 000 | 715 000 | 1 | 735 |
| 2020 | Kvittning | 77 760 | 77 760 | 77 760 | - | 792 760 | 792 760 | 1 | 1286 |
| 2020 | Nyemission | 15 552 | 15 552 | 15 552 | - | 808 312 | 808 312 | 1 | 1286 |
| 2020 | Nyemission | 91 688 | 91 688 | 91 688 | - | 900 000 | 900 000 | 1 | 1286 |
| 2020 | Aktiedelning (s.k. aktiesplit) ¹⁾ | - | 26 908 312 | 6 300 000 | 20 700 000 | 900 000 | 27 000 000 | 0,033 | - |
| 2021 | Nyemission | 66 666,67 | 2 000 000 | - | 2 000 000 | 966 666,67 | 29 000 000 | 0,033 | 55 |
| 2022 | Kvittning | 52 878,2 | 1 586 346 | - | 1 586 346 | 1 019 544,87 | 30 586 346 | 0,033 | 91,405 |
| 2022 | Aktiedelning (s.k. aktiesplit) ²⁾ | - | 122 345 384 | 44 382 372 | 77 963 012 | 1 019 544,87 | 152 931 730 | 0,006667 | - |
| 2022 | Erbjudandet ³⁾ | 190 486 | 28 571 429 | 0 | 28 571 429 | 1 210 030,87 | 181 503 159 | 0,006667 | 26,25 |

1) Vid extra bolagsstämma den 10 november 2020 i Bolaget beslutades om aktiesplit, varvid en (1) befintlig aktie delades i sju (7) aktier av serie A och tjugotre (23) aktier av serie B.

2) Vid årsstämma den 8 mars 2022 beslutades om aktiesplit, varvid en (1) befintlig aktie delades i fem (5) aktier.

3) Aktiekapitalets utveckling i samband med Erbjudandet är beräknat utifrån mittpunkten på intervallet som givits inom ramen för Erbjudandet.

Ägarförhållanden före och efter Erbjudandets genomförande

Bolaget hade per den 28 februari 2022 23 aktieägare. I tabellen nedan redovisas Bolagets åtta största aktieägare per samma datum baserat på uppgifter från Euroclear Sweden AB samt därefter kända förändringar.

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

att det finns några aktieägaravtal mellan Bolagets ägare eller andra arrangemang som kan leda till att kontrollen över Bolaget ändras vid ett senare datum eller som innebär att sådan ändring av kontrollen kan förhindras. Bolaget har inte vidtagit några särskilda åtgärder i syfte att garantera att kontrollen som de större aktieägarna besitter inte missbrukas. De regler till skydd för minoritetsaktieägare som finns i aktiebolagslagen utgör dock ett skydd mot en majoritetsägares eventuella missbruk av kontroll över ett bolag.

| Aktieägare | Ägande före Erbjudandets genomförande | | | Ägande efter Erbjudandets genomförande förutsatt att Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas | | | Ägande efter Erbjudandets genomförande förutsatt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo | | |
|--|---------------------------------------|-----------------|----------------|--|-----------------|----------------|--|-----------------|----------------|
| | Antal aktier | Procent kapital | Procent röster | Antal aktier | Procent kapital | Procent röster | Antal aktier | Procent kapital | Procent röster |
| Adma Förvaltnings AB | 27 831 750 | 18,2 % | 20,2 % | 27 831 750 | 15,7 % | 19,0 % | 27 831 750 | 15,3 % | 18,8 % |
| Fridam Fastigheter AB | 27 831 750 | 18,2 % | 20,2 % | 27 831 750 | 15,7 % | 19,0 % | 27 831 750 | 15,3 % | 18,8 % |
| Skandrenting AB | 27 792 055 | 18,2 % | 20,2 % | 27 792 055 | 15,6 % | 18,9 % | 27 792 055 | 15,3 % | 18,7 % |
| HME Investment AB | 24 710 000 | 16,2 % | 19,1 % | 24 710 000 | 13,9 % | 17,9 % | 24 710 000 | 13,6 % | 17,7 % |
| Bergendahl & Son Aktiebolag | 13 451 805 | 8,8 % | 9,7 % | 13 451 805 | 7,6 % | 9,1 % | 13 451 805 | 7,4 % | 9,0 % |
| Nordnet Pensionsförsäkring AB | 11 622 965 | 7,6 % | 3,1 % | 11 622 965 | 6,5 % | 2,9 % | 11 622 965 | 6,4 % | 2,9 % |
| Evolv fastigheter AB | 6 017 175 | 3,9 % | 1,6 % | 6 017 175 | 3,4 % | 1,5 % | 6 017 175 | 3,3 % | 1,5 % |
| Jacob Karlsson AB (del av Futur Pension) | 5 187 430 | 3,4 % | 2,8 % | 5 187 430 | 2,9 % | 2,6 % | 5 187 430 | 2,9 % | 2,6 % |
| Övriga aktieägare | 8 486 800 | 5,5 % | 3,1 % | 33 331 521 | 18,7 % | 9,1 % | 37 058 229 | 20,4 % | 9,9 % |
| Totalt | 152 931 730 | 100 % | 100 % | 177 776 451 | 100 % | 100 % | 181 503 159 | 100 % | 100 % |

Utspädning och substansvärde

Vid fullteckning i Erbjudandet (exklusive Övertilldelningsoptionen) kommer Bolagets aktiekapital, beroende på den slutliga teckningskursen i intervallet 25,5–27,0 kronor per aktie, att öka med mellan 161 039 till 170 512 kronor genom nyemission av från högst 24 154 590 till högst 25 575 448 aktier av serie B. Antalet aktier i Bolaget kommer därmed att öka, beroende på den slutliga teckningskursen i intervallet 25,5–27,0 kronor per aktie, från 152 931 730 aktier till mellan 177 086 320 och 178 507 178 aktier, vilket motsvarar en utspädning från cirka 13,6 procent till cirka 14,3 procent av antalet aktier och från cirka 6,1 procent till cirka 6,4 procent av antalet röster i Bolaget.

Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i dess helhet kommer Bolagets aktiekapital, beroende på den slutliga teckningskursen i intervallet 25,5–27,0 kronor per aktie, att öka med från högst 185 194 kronor till högst 196 088 kronor genom nyemission av från högst 27 777 778 till högst 29 411 765 aktier av serie B. Antalet aktier i Bolaget kommer därmed öka från 152 931 730 aktier till mellan 180 709 508 aktier och 182 343 495 aktier, vilket motsvarar en utspädning från cirka 15,4 procent till cirka 16,1 procent av det totala antalet aktier och från cirka 6,9 procent till cirka 7,3 procent av det totala antalet röster i Bolaget.

Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning per den 31 december 2021 uppgick till 18,3 kronor. Prisintervallet i Erbjudandet är 25,5–27,0 kronor per aktie.

Ansökan om notering på Nasdaq Stockholm

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 4 mars 2022 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets aktier är uppfyllt senast på första dagen för handel på Nasdaq Stockholm. Handeln beräknas påbörjas omkring den 23 mars 2022.

Aktieägaravtal

Det finns enligt Bolagets kännedom inget avtal mellan aktieägarna som syftar till att förändra kontrollen i SLP.

Utdelningspolicy

SLP:s verksamhet präglas av att likviditetsbehov uppkommer stötvís i takt med transaktioner och förädling av fastigheterna. Vid bedömning av utdelningens storlek tas hänsyn till Bolagets och Koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt Bolagets och Koncernens framtida utveckling.

SLP:s målsättning är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Det görs genom att återinvestera vinsterna i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av nya fastigheter, nybyggnation och investeringar i befintliga fastigheter. Utdelningen kommer därför bli låg eller utebli under de närmaste åren.

Aktierelaterade incitamentsprogram

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

Vid extra bolagsstämma i Bolaget den 27 februari 2019 beslutades om en riktad emission av totalt 5 000 teckningsoptioner i serie TO1 till Christian Berglund (3 000 teckningsoptioner) och Nicklas Schmidt (2 000 teckningsoptioner). Varje option ger, efter aktiesplit beslutad på bolagsstämma den 10 november 2020 samt den 8 mars 2022, innehavaren rätt att teckna trettiofem (35) aktier av serie A och etthundrafemton (115) aktier av serie B i Bolaget under perioden 1 mars – 31 mars 2023 och till en teckningskurs om totalt 500 kronor (motsvarande en teckningskurs om 3,33 kronor per aktie oavsett aktieslag).

Vid extra bolagsstämma i Bolaget den 17 juni 2019 beslutades om en riktad emission av 1 000 teckningsoptioner i serie TO2 till Filip Persson. Varje option ger, efter aktiesplit beslutad på bolagsstämma den 10 november 2020 samt den 8 mars 2022, innehavaren rätt att teckna trettiofem (35) aktier av serie A och etthundrafemton (115) aktier av serie B i Bolaget under perioden den 1 mars – 31 mars 2023 och till en teckningskurs om totalt 500 kronor (motsvarande en teckningskurs om 3,33 kronor per aktie oavsett aktieslag).

Vid extra bolagsstämma i Bolaget den 23 oktober 2019 beslutades om riktad emission av 2 000 teckningsoptioner i serie TO3 till Eli Blomberg. Varje option ger, efter aktiesplit beslutad på bolagsstämma den 10 november 2020 samt den 8 mars 2022, innehavaren rätt att teckna trettiofem (35) aktier av serie A och etthundrafemton (115) aktier av serie B i Bolaget under perioden 1 mars – 31 mars 2023 och till en teckningskurs om totalt 560 kronor (motsvarande en teckningskurs om 3,73 kronor per aktie oavsett aktieslag).

Vid extra bolagsstämma i Bolaget den 18 september 2020 beslutades om riktad emission av 5 000 teckningsoptioner i serie TO4 till Tommy Åstrand. Varje option ger, efter aktiesplit beslutad på bolagsstämma den 10 november 2020 samt den 8 mars 2022, innehavaren rätt att teckna trettiofem (35) aktier av serie A och etthundrafemton (115) aktier av serie B i Bolaget under perioden 15 december 2023 – 15 januari 2024 och till en teckningskurs om totalt 1 620 kronor (motsvarande en teckningskurs om 10,8 kronor per aktie oavsett aktieslag).

Vid fullt utnyttjade av samtliga ovan beskrivna teckningsoptioner ökas Bolagets aktiekapital med 12 870 kronor fördelat på 1 950 000 aktier, innebärandes en utspädning om cirka 1,3 procent av aktiekapitalet och 0,9 procent av rösterna i Bolaget efter Erbjudandets genomförande.

Bemyndigande för Erbjudandets genomförande

Vid årsstämma den 8 mars 2022 bemyndigades styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av aktier av serie B.

Betalning ska kunna ske kontant, genom kvittning eller eljest förenas med villkor. Syftet med bemyndigandet är att Bolaget på ett tidseffektivt sätt ska kunna genomföra en kapitalanskaffning och ägarspridning inför och/eller i samband med notering av Bolagets aktier av serie B på Nasdaq Stockholm. Bemyndigandet ska även kunna utnyttjas för att emittera aktier vid utnyttjande av eventuell Övertilldelningsoption i samband med sådan notering av Bolagets aktier. Vid emissioner med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt ska utgångspunkten för emissionskursens fastställande vara de rådande marknadsförhållandena vid tidpunkten då aktier emitteras eller då Övertilldelningsoption utfästes.



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 sex ledamöter valda för tiden intill slutet av årsstämman 2023. I tabellen nedan presenteras styrelseledamöterna, deras befattningar, det är 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⁾ |
| Greg Dingizian | Vice styrelseordförande | 2018 | Ja | Nej ²⁾ |
| 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 18,17 procent av aktierna i Bolaget.

2) Greg Dingizian äger genom bolaget Agarthia AB cirka 18,20 procent av aktierna i Bolaget.

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 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 Collector AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) 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), Fixfabriken Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), Erik Selin Aktiebolag (inklusive uppdrag i dotterbolag), Erik Selin Fastigheter Aktiebolag (inklusive uppdrag i dotterbolag) och Skandrenting AB (inklusive uppdrag i dotterbolag). Styrelseordförande och styrelseledamot i Aktiebolaget Epistropheus, Gåsskär 2 AB, Brinova Fastigheter AB (publ), Fastighets AB Tornet, Fastighetsbolaget Landskrona Örja 30 AB, Karlatornet AB, Mimer Förvaltning AB, Guldfiber AB, Maskinmästaren 5 AB, Residential Fastighet

Krokodilen AB, Resi Helsingborg Ödlor AB, Resi Flugan 8 AB, Residential Fastighet Kullen AB och Erik Dahlberg 1 AB. Styrelseledamot i Hedin Mobility Group AB (publ), Fastighetsutveckling Lorensberg 49:8 Aktiebolag, Förvaltnings Aktiebolaget Kilaberg, Aktiebolaget Kungsga, Hexatronic Group AB, Spelmansgården Invest AB, Ernström & C:o AB, Aktiebolaget Misel, Aktiebolaget Ystaga, Ventosum AB, RL – Nordic AB, Bergsspiran AB, Gyllene Aktier 2012 AB, Selihof Klippan AB, Ängsladan Fastighetsförvaltning i Lund AB, Sinoma Fastighets AB, Sinoma Management AB, JME Invest AB, Borås Björkflokan Ekonomisk förening, Onsjö 2:1 i Vänersborg Ekonomisk förening, Tallslätten i Trollhättan Ekonomisk förening, Gårdstens Centrum 2 Ekonomisk förening, AMA Group Borås AB och AM Intressenter II AB. Styrelsesuppleant i Fox Invest Aktiebolag, Concept White AB och FredErik Holding 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 Heimstaden Falköping AB, Heimstaden FK AB, Heimstaden Lejonet AB, Heimstaden Falk AB, Midroc Oceanhamnen AB, Heimstaden Äppelboda AB, FOMO Lilla Bergsgatan AB, Connexus AB, Fastighetsaktiebolaget Verkmäst 14 och Backahill Logglången AB. Styrelseledamot i Västsvenska Handelskammaren Service AB, Astrid Lindgrens Vimmerby AB, Mötesplatsen Alingsås Intressenter AB och Viared Stormen AB. Styrelsesuppleant i Önneköps Bostads AB. Därutöver styrelseordförande och styrelseledamot i ett flertal bolag som har fusionerats inom ramen för den löpande fastighetsförvaltningen.

Innehav i Bolaget: 11 957 785 aktier av serie A och 15 834 270 aktier av serie B (genom bolaget Skandrenting AB).

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

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 Victoria Park AB, CableQuick Global Infra AB, NSF IV CareReal Staffanstorp AB, NSF IV CareReal Mandiri Holding AB, NSF IV CareReal HVB 1 AB, NSF IV CareReal HVB 2 AB, NSF IV CareReal HVB 3 AB, Hejmo Kredit AB och Roos Damm Intressenter AB. Styrelsesuppleant i Region Skåne Bussdepå Malmö AB.

Innehav i Bolaget: 12 012 375 aktier av serie A och 15 819 375 aktier av serie B (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).

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Regionchef (koncernledning) på Besqab AB, styrelseledamot i Victoria Park AB och styrelseordförande i Bofrämjandet (Bofutura Ek 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 AB, Bergendahl Food Holding AB, Bergendahl Food AB, Bergendahl Fashion AB, Granit Funktion & Förvaring AB och EKO-Gruppen Hässleholm AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Verkställande direktör och styrelsesuppleant i BDKLB VI AB. Styrelsesuppleant i Bergendahl & Son AB.

Innehav i Bolaget: 5 738 575 aktier av serie A och 7 713 230 aktier av serie B genom Bergendahl & Son Aktiebolag.

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



Unni Sollbe

Född 1965. Styrelseledamot sedan 2020. Ledamot i revisionsutskottet.

Utbildning: Civilekonom, 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 Volito Elefanten AB (tidigare Stena Fastigheter Elefanten AB) och CA Solbacken 22 AB (tidigare Stena Fastigheter Solbacken 22 AB). Styrelseledamot i Malmö Citysamverkan Service AB. 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: 180 högskolepoäng ekonomi vid Mittuniversitetet, Högskolan Kristianstad 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 och koncernchef i K-Fast Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag). VD och styrelseledamot i Ramsdalen 3:1 Fastighets AB. Styrelseordförande och styrelseledamot i Prefabfastigheter Finja Sverige AB, Padel Court AB, 39:10-12 i Stubbarp AB och Fastigheten Hammar 9:197 AB. Styrelseledamot i Mjölbackens Entreprenad Aktieföretag, Finja Prefab AB, Strängnäs Prefab AB, Beatus Projekt AB, Jacob Karlsson AB, Jacob Karlsson Fastigheter AB, Fosie mark skåne AB, Novum Samhällsfastigheter AB, HOMEstate AB, Skåneflyg AB, DACAR Fastigheter AB och SOT Fastigheter Osby AB. Styrelsesuppleant i Åsa Fredin AB och Tygelsjö Projekt 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 SWS Projekt AB (likvidation avslutad), och 39:10-12 i Stubbarp AB. Styrelseledamot i Magnus Björndahl AB, Midroc Oceanhamnen AB, Brinova Färgaren AB, Monlux Intl AB, Bostadsrättsföreningen Knut den Store och Bostadsrättsföreningen Kilen i Ronneby. Därutöver styrelseledamot i bolag som har fusionerats inom ramen för den löpande fastighetsförvaltningen.

Innehav i Bolaget: 1 296 855 aktier av serie A och 3 890 575 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 |
|--------------------|------------------------|----------------|
| Peter Strand | Verkställande direktör | 2020 |
| Tommy Åstrand | CFO | 2020 |
| 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.



Peter Strand

Född 1971. Grundare. Verkställande direktör sedan 2020.

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

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

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande och styrelseledamot i Grunda Holding AB. Styrelseledamot i Diös Fastigheter AB (publ), BrainLit AB, Agartha AB, Rikshem AB, Fridam AB, Fridam Fastigheter AB, och Fridam Invest AB. Styrelseledamot i samtliga dotterbolag till SLP. Ägare av Robina Holding LTD.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: VD och styrelseledamot i Victoria Park AB (inklusive uppdrag i dotterbolag). Styrelseordförande och styrelseledamot i Mandiri AB. Styrelseledamot i Mandiri Listerby AB, Roos Vård och boende fastighets AB, Mandiri Hallabor AB, Mandiri Långasjö AB och Rosengårds Fastighets AB.

Innehav i Bolaget: 12 012 375 aktier av serie A och 15 819 375 aktier av serie B.



Tommy Åstrand

Född 1968. CFO sedan 2020.

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.

Innehav i Bolaget: 161 000 aktier av serie A och 580 500 aktier av serie B.



Christian Berglund

Född 1970. Fastighetschef sedan 2019.

Utbildning: Fastighetsingenjörs-examen, 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: Fastighetschef på Catena Fastigheter.

Innehav i Bolaget: 122 500 aktier av serie A och 441 500 aktier av serie B.

Revisorer

Enligt SLP:s bolagsordning ska Bolaget ha lägst en och högst två revisorer samt högst två revisorssuppleanter. Den 8 mars 2022 beslutade årsstämman om omval av PricewaterhouseCoopers 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 redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare i Sverige). Innan dess var Maria Danckler, auktoriserad revisor och medlem av FAR, huvudansvarig revisor. PwC:s adress är Torsgatan 21, 113 98 Stockholm.

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, styrelseledamot 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 intressen.

Bolaget har inte slutit något avtal med medlem av förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan som ger sådan medlem rätt till pension eller liknande förmåner efter avslutat uppdrag. Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner och liknande förmåner efter avslutande av anställning eller uppdrag. Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare är tillgängliga genom kontakt med Bolagets kontor på Strömgatan 2, 212 25, Malmö.

Ersättning till styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Ersättning till styrelsen beslutas av bolagsstämman. Vid årsstämman den 8 mars 2022 beslutades att styrelsearvode för perioden fram till årsstämman 2023 ska utgå med totalt 750 000 kronor, varav 125 000 kronor till ordföranden och 125 000 kronor vardera till övriga ledamöter. I tabellen nedan redovisas ersättning till styrelseledamöterna under 2021, inklusive villkorade eller uppskjutna ersättningar samt eventuella naturaförmåner som Bolaget beviljat för tjänster som utförts för Bolaget, oavsett av vem eller i vilken egenskap tjänsterna har utförts. Samtliga belopp uttrycks i tkr.

Ersättning till styrelsen år 2021

| Namn | Grundlön/Styrelsearvode | Rörlig ersättning | Övriga förmåner | Totalt |
|-------------------|-------------------------|-------------------|-----------------|------------|
| Erik Selin | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Greg Dingizian | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sofia Ljungdahl | 75 | 0 | 0 | 75 |
| Sophia Bergendahl | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Unni Sollbe | 75 | 0 | 0 | 75 |
| Jacob Karlsson | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totalt | 150 | 0 | 0 | 150 |

Ersättning till ledande befattningshavare kan bestå av fast lön, rörlig ersättning, pension och övriga förmåner. I tabellerna nedan redovisas ersättning till ledande befattningshavare under 2021, inklusive villkorade eller uppskjutna ersättningar samt eventuella naturaförmåner som Bolaget beviljat för tjänster som utförts för Bolaget, oavsett av vem eller i vilken egenskap tjänsterna har utförts. Samtliga belopp uttrycks i tkr.

Ersättning till ledande befattningshavare år 2021

| Namn | Lön | Rörlig ersättning | Övriga förmåner ¹⁾ | Pensionskostnader | Konsultarvode | Totalt |
|--|--------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|---------------|--------------|
| Verkställande direktör | 2 198 | - | 104 | 626 | - | 2 928 |
| Övriga ledande befattningshavare (totalt två personer utöver VD) | 2 888 | - | 115 | 716 | - | 3 719 |
| Totalt | 5 086 | - | 219 | 1 342 | - | 6 647 |

1) Med övriga förmåner avses tjänstebil och sjukförsäkring.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid bolagsstämma den 8 mars 2022 beslutades att anta riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Sammanfattningsvis gäller grundprincipen att ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga för att säkerställa att Koncernen kan attrahera och behålla kompetenta ledande befattningshavare till för Bolaget rimliga kostnader. Den totala ersättningen till ledande befattningshavare ska kunna bestå av fast ersättning, pension och övriga förmåner.

För att främja Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet, och på så sätt skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna, ska Bolaget erbjuda marknadsanpassad och konkurrenskraftig ersättning, men inte vara löneledande i förhållande till jämförbara företag.

Den fasta lönen ska baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Rörlig eller prestationsbaserad ersättning kan för ledande befattningshavare utgå med motsvarande högst 50 procent av den fasta lönen per kalenderår. Ingen rörlig eller prestationsbaserad ersättning utgår till verkställande direktör. Pensionsåldern för den verkställande direktören och övriga medlemmar av företagsledningen ska vara 65 år. Pensionsåtaganden ska vara premiebaserade och innebära att Bolaget inte har några ytterligare åtaganden efter erlaggande av årliga premier. Andra förmåner ska vara marknadsmässiga och bidra till att underlätta den ledande befattningshavarens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter.

För verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från Bolagets sida har den verkställande direktören därutöver rätt till avgångsvederlag uppgående till sex månadslöner. För övriga ledande befattningshavare ska marknadsmässiga och sedvanliga uppsägningvillkor eftersträvas och avgångsvederlag ska ej utgå. Vid uppsägning från Bolagets sida ska uppsägningstiden vara högst tolv månader och vid uppsägning från den anställdes sida högst sex månader.

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott med huvudsakliga uppgifter att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för verkställande direktör och ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta ett förslag till nya riktlinjer för ersättning när det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, dock minst vart fjärde år. Styrelsen har rätt att frånga ovanstående riktlinjer helt eller delvis om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.

Ersättning till revisorer

Revisionsuppdrag avser revision av årsredovisning och bokföring samt styrningen av Bolagets verksamhet av styrelsen och verkställande direktören, övriga uppgifter som tillkommer Bolagets revisorer samt tillhandahållande av råd och annan assistans med anledning av observationer som gjorts i samband med revisionen eller utförandet av andra uppgifter. Ersättning till Bolagets revisor utgår enligt godkänd räkning.



Bolagsstyrning

Lagstiftning och svensk kod för bolagsstyrning

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Före noteringen på Nasdaq Stockholm grundades bolagsstyrningen i Bolaget på svensk lag samt interna regler och föreskrifter. När Bolaget har noterats på Nasdaq Stockholm kommer Bolaget också att följa Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige och ska tillämpas fullt ut från och med noteringen. Bolaget behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelser från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade "följ eller förklara-principen").

Bolaget kommer att tillämpa Koden från det att aktierna noteras på Nasdaq Stockholm. Eventuella avvikelser från Koden kommer att redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport, som kommer att upprättas för första gången för räkenskapsåret 2022. I den första bolagsstyrningsrapporten behöver Bolaget emellertid inte förklara avvikelser till följd av bristande uppfyllelse av regler vars tillämpning inte aktualiserats under den tidsperiod som bolagsstyrningsrapporten omfattar. Bolaget förväntar sig för närvarande inte att rapportera någon avvikelse från Koden i bolagsstyrningsrapporten.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelse och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri.

Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta på bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken per den dag som infaller sex bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till

stämman. Utöver att meddela Bolaget om sin avsikt att delta vid bolagsstämman måste aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade genom bank eller annan förvaltare, begära att dess aktier tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear Sweden förda aktieboken för att ha rätt att delta vid bolagsstämman. En aktieägare eller dess ombud är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar eller representerar.

Initiativ från aktieägarna

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda i god tid före bolagsstämman, i enlighet med den information som tillhandahålls på Bolagets webbplats i samband med offentliggörandet av tid och plats för bolagsstämman.

Valberedning

Enligt Koden ska samtliga bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige ha en valberedning som förbereder förslag avseende vissa tillsättningar av bolagsstämman. Valberedningens huvudsakliga uppgift är att lämna förslag till ordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt, när tillämpligt, förslag till bolagsstämman om val av revisor. Vid förslag till val till styrelsen ska valberedningen avgöra huruvida de föreslagna ledamöterna är att anse som oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen samt Bolagets större aktieägare. Vidare ska valberedningen lämna förslag till ordförande vid bolagsstämman samt lämna förslag till arvode och annan ersättning till styrelseordföranden, övriga styrelseledamöter och revisor.

Vid årsstämman den 8 mars 2022 beslutades att anta en ordning för tillsättande av valberedning och instruktioner avseende dess arbete att gälla intill dess att beslut om ändring fattas av bolagsstämman. Enligt dessa ska valberedningen bestå av styrelsens ordförande och tre ledamöter utsedda av de tre till röstetalet största aktieägarna vid utgången av det tredje kvartalet respektive år. Med "de tre till röstetalet största aktieägarna" avses hädanefter även aktieägargrupperingar om de (i) ägargrupperats i Euroclear Sweden-systemet eller (ii) offentliggjort och till Bolaget skriftligen meddelat att de träffat skriftlig överenskommelse att genom samordnat utövande av rösträtten inta en långsiktig gemensam hållning i fråga om Bolagets förvaltning.

Styrelsens ordförande ska så snart som möjligt efter det att uppgifterna om de till röstetalet största aktieägarna blivit kända kontakta de aktieägare som äger rätt att utse en ledamot. Om någon av aktieägarna väljer att avstå från sin rätt att utse en ledamot till valberedningen, övergår rätten till den närmast därefter till röstetalet största aktieägaren, och så vidare. Namnen på valberedningens ledamöter och namnen på de aktieägare som har utsett ledamöterna ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman.

Valberedningen utser vid sitt första sammanträde inom sig en ordförande. Styrelsens ordförande ska inte vara valberedningens ordförande. Om ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört, och valberedningen anser att det finns behov av att ersätta denna ledamot, ska ersättare utses av samma aktieägare som utsett den avgångne ledamoten eller, om denna aktieägare inte längre tillhör de röstmässigt tre största aktieägarna, av den aktieägare som tillhör denna grupp och som inte har utsett ledamot i valberedningen. Om aktieägare som utsett viss ledamot väsentligen minskat sitt innehav i Bolaget, och valberedningen inte anser att det är olämpligt mot bakgrund av eventuellt behov av kontinuitet inför nära förestående bolagsstämma, ska ledamot utsedd av sådan aktieägare lämna valberedningen och valberedningen erbjuda den största aktieägaren som inte har utsett ledamot i valberedningen att utse ny ledamot. Förändringar i valberedningens sammansättning ska offentliggöras så snart som möjligt.

Valberedningen ska i övrigt ha den sammansättning och fullgöra de uppgifter som från tid till annan följer av Koden. Valberedningens ledamöter ska inte uppbära arvode från Bolaget. Eventuella omkostnader som uppstår i samband med valberedningens arbete ska erläggas av Bolaget under förutsättning att dessa godkänts av styrelsens ordförande.

Styrelsen

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera Bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen Bolagets verkställande direktör.

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter utan suppleanter.

Enligt Koden ska styrelsens ordförande väljas av årsstämman och ha ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Styrelsen har, i enlighet med aktiebolagslagen, fastställt en skriftlig arbetsordning för sitt arbete, vilken ska utvärderas, uppdateras och fastställas på nytt årligen. Styrelsen sammanträder regelbundet efter ett i arbetsordningen fastställt program som innehåller vissa fasta beslutspunkter samt vissa beslutspunkter vid behov. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget.

För närvarande består Bolagets styrelse av sex ordinarie ledamöter som valts på bolagsstämman, vilka presenteras i avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

Styrelsen har hittills hållit sex möten under räkenskapsåret 2022.

Styrelsen kan inrätta utskott med uppgift att bereda frågor inom ett visst område och kan även delegera beslutanderätt till ett sådant utskott, men styrelsen kan inte avbördas sig ansvaret för de beslut som fattas på grundval därav. Om styrelsen beslutar att inrätta utskott inom sig, ska det av styrelsens arbetsordning framgå vilka arbetsuppgifter och vilken beslutanderätt styrelsen har delegerat till utskotten, samt hur utskotten ska rapportera till styrelsen. Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott enligt aktiebolagslagen och ett ersättningsutskott enligt Koden. Närmare beskrivning av utskottens nuvarande sammansättning och uppgifter framgår nedan.

Revisionsutskott

Bolaget har inrättat ett revisionsutskott bestående av tre medlemmar: Erik Selin (ordförande), Greg Dingizian (vice ordförande) och Unni Sollbe. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster samt biträda i samband med bolagsstämmans beslut om revisorsval. Revisionsutskottet har hittills hållit två möten under räkenskapsåret 2022.

Ersättningsutskott

Bolaget har inrättat ett ersättningsutskott bestående av två medlemmar: Erik Selin (ordförande) och Greg Dingizian (vice ordförande). Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för Bolagets ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet har också i uppdrag att granska och utvärdera Bolagets program för rörlig ersättning till ledande befattningshavare, tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som beslutades av årsstämman samt Bolagets nuvarande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet har hittills inte haft några möten under räkenskapsåret 2022.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften av verksamheten. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för den verkställande direktören. Den verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena. Den verkställande direktören måste försäkra sig om att styrelsen erhåller lämplig information för att fortlöpande kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare presenteras i avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

Intern kontroll och riskhantering

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen som regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen – som innehåller krav på att information om de viktigaste inslagen i Bolagets system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen varje år ska ingå i bolagsstyrningsrapporten – och Koden. Styrelsen ska bland annat tillse att Bolaget har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet och de risker som Bolaget och dess verksamhet är förknippad med.

Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att Bolagets operativa strategier och mål följs upp och att ägarnas investering skyddas. Den interna kontrollen ska vidare säkerställa att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att krav på noterade bolag efterlevs. Kontrollmiljön utgör basen för den interna kontrollen som även omfattar riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Nämnade komponenter beskrivs närmare nedan.

Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. I syfte att skapa och vidmakthålla en fungerande kontrollmiljö har styrelsen antagit ett antal policies och styrdokument som reglerar den finansiella rapporteringen. Dessa utgörs huvudsakligen av styrelsens arbetsordning, instruktioner för den verkställande direktören, instruktioner för av styrelsen inrättade utskott och instruktioner för finansiell rapportering. Styrelsen har också antagit en särskild attestinstruktion samt en finanspolicy. Bolaget har även en ekonomihandbok som innehåller principer, riktlinjer och processbeskrivningar för redovisning och finansiell rapportering. Styrelsen har vidare inrättat ett revisionsutskott som har som huvudsaklig uppgift att övervaka Bolagets finansiella rapportering, att övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision (i den mån sådan funktion inrättas) och riskhantering, samt att granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt Bolagets CFO som rapporterar löpande till styrelsen i enlighet med fastställda instruktioner.

Förutom den interna uppföljningen och rapporteringen, rapporterar Bolagets externa revisorer under verksamhetsåret till den verkställande direktören och till styrelsen. Revisornas rapportering ger styrelsen en god uppfattning och ett tillförlitligt underlag avseende den finansiella rapporteringen i årsredovisningen.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

I riskbedömningen ingår att identifiera och utvärdera risken för väsentliga fel i Bolagets verksamhetsprocesser, vilket bland annat omfattar redovisningen och rapporteringen på koncern- och dotterbolagsnivå. Riskbedömning görs

löpande och enligt fastställda riktlinjer med fokus på Bolagets väsentliga verksamhetsprocesser. Inom styrelsen ansvarar primärt revisionsutskottet för att löpande utvärdera Bolagets risksituation varefter styrelsen gör en årlig genomgång av risksituationen.

Baserat på den genomförda riskidentifieringen och bedömningen ska kontrollaktiviteter designas för att hantera riskerna, där det är applicerbart. Kontrollaktiviteterna ska vara formulerade som krav i syfte att beskriva en miniminivå på de förväntade motåtgärderna för att säkerställa en effektiv internkontrollmiljö. För respektive process ska det finnas en förteckning (kontrollmatris) över identifierade risker och de kontrollaktiviteter som måste vara etablerade för att motverka riskerna samt en beskrivning av hur kontrollaktiviteternas effektivitet följs upp genom självutvärderingar.

Kontrollernas effektivitet ska utvärderas av definierade personer i organisationen. Resultatet ska årligen sammanställas på koncernnivå och presenteras för revisionsutskottet och styrelsen. CFO ansvarar för sammanställning och presentation.

Information och kommunikation

Bolag som har sina aktier upptagna till handel på Nasdaq Stockholm är skyldiga att säkerställa att alla intressenter på aktiemarknaden och allmänheten har samtidigt tillgång till insiderinformation rörande Bolaget.

Bolagets styrelse har bland annat antagit en kommunikations- respektive insiderpolicy i syfte att säkerställa en korrekt och god kvalitet på Bolagets information och hantering av insiderinformation såväl externt som internt. Bolagets styrelseordförande hanterar övergripande ägarrelaterade frågeställningar medan verkställande direktören har det övergripande ansvaret för Bolagets externa kommunikation. Policyer och riktlinjer avseende informationsgivning och insiderregler samt uppdateringar och ändringar hålls tillgängliga för berörd personal, och bolagsledningen går igenom regelverket med anställda.

Bolagets policies är utformade i enlighet med svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk, Koden och EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR). Samtliga finansiella rapporter och pressmeddelanden kommer framöver att publiceras på Bolagets webbplats (www.slproperty.se) i direkt anslutning till offentliggörandet.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha lägst en och högst två revisorer samt högst två revisorsuppleanter. Bolagets revisor är PricewaterhouseCoopers AB med Carl Fogelberg som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

Bolagsordning

Antagen på årsstämman den 8 mars 2022

§ 1 Firma

Bolagets firma är Swedish Logistic Property AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Malmö.

§ 3 Verksamhet

Bolagets verksamhet består av att, direkt eller genom dotterbolag, förvalta, förvärva och avyttra fastigheter, utföra fastighetsservice, fastighetsutvecklingsarbete och administrativa tjänster, förvalta värdepapper samt idka därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet utgör lägst 950 000 kronor och högst 3 800 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 145 000 000 och högst 580 000 000.

§ 5 Aktieslag

Aktierna ska kunna ges ut i två serier, serie A och serie B. Aktier av serie A medför fem (5) röster per aktie och aktier av serie B medför en (1) röst per aktie. I övrigt medför aktie av serie A och serie B samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Aktier av varje aktieslag kan utges till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av serie A och serie B, 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 (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det totala antal aktier de förut äger i bolaget. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, sker fördelning genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av serie A eller serie B, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt.

Vad som föreskrivs ovan om aktieägares företrädesrätt ska äga motsvarande tillämpning vid emission av teckningsoptioner och konvertibler.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra företrädesrätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

Aktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till aktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal aktier av serie A som ska omvandlas till aktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka aktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolsagsregistret. Omvandlingen är verkställd när den registreras i aktiebolsagsregistret samt antecknats i avstämningsregistret.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst fyra (4) och högst åtta (8) ledamöter utan suppleanter.

§ 7 Revisorer

Bolaget ska ha en till två revisorer med högst två revisors-suppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 8 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Dagens Industri.

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma göra anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmäler antalet biträden till bolaget i enlighet med det förfarande som gäller för aktieägares anmälan till bolagsstämma.

§ 9 Fullmactsinsamling och poströst

Styrelsen får samla in fullmakter till bolagsstämma på bolagets bekostnad enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolsagslagen.

Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.

§ 10 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman,
2. Upprättande och godkännande av röstlängd,
3. Godkännande av dagordning,
4. I förekommande fall, val av en eller två justeringspersoner,
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse,
7. Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer,
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden,
9. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer,
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden den 1 januari – 31 december.

§ 12 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

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 bolagsstämman 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. För bolagsordningen i dess helhet, se ovan under avsnittet ”Bolagsordning”. 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.

Koncernstruktur

Swedish Logistic Property AB är moderbolag i Koncernen som består av Bolaget och 79¹⁾ dotterbolag.²⁾

| Dotterbolag | Procentuellt innehav |
|--|----------------------|
| SLP Förvärv 3 AB, 559283-1407 | 100 |
| SLP Förvärv 6 AB, 559283-1431 | 100 |
| SLP Helsingborg Kolven 4 AB, 559015-6187 | 100 |
| SLP Österåker Runö AB, 559174-7786 | 100 |
| SLP Täby Kyrkby AB, 556094-8266 | 100 |
| SLP Huddinge 1 AB, 556934-1745 | 100 |
| SLP Norrköping 1 AB, 559208-9105 | 100 |
| SLP Enköping Romberga 11:4 AB, 559141-7919 | 100 |
| SLP Uppsala Danmarks-Kumla AB, 559219-1331 | 100 |
| SLP Västerås Lägesenergin AB, 559174-7190 | 100 |
| SLP Enköping Romberga 11:5 AB, 559214-7085 | 100 |
| SLP Norrköping Kloret AB, 559062-9738 | 100 |
| SLP Huddinge 2 AB, 556946-4992 | 100 |
| SLP Stigamo 1:46 AB, 559078-9029 | 100 |
| SLP Förvaltning 1 AB, 559182-0468 | 100 |
| SLP Eskilstorp 27:3 AB, 556660-0710 | 100 |
| SLP Timglaset 2 AB, 559216-2266 | 100 |
| SLP Förvärv 1 AB, 559222-3282 | 100 |
| SLP Hoven AB, 559203-9555 | 100 |
| SLP Flygstationen 1 AB, 556990-3270 | 100 |
| SLP Bunkagården AB, 556607-1790 | 100 |
| SLP Lerberget AB, 556908-1267 | 100 |
| SLP Lundåkra AB, 559325-4401 | 100 |
| SLP Aggregatet 2 AB, 556635-2323 | 100 |
| SLP Förvaltning 2 AB, 559197-7649 | 100 |
| SLP Helsingborg 1 AB, 559187-6262 | 100 |
| SLP Fasetten 3 AB, 559217-3123 | 100 |
| SLP Ljungby AB, 559185-5084 | 100 |
| SLP Hallsberg AB, 556740-9460 | 100 |
| SLP Borås AB, 556616-2086 | 100 |
| SLP Segeholm 10 AB, 559225-6803 | 100 |

1) Exklusive förvärvat men ännu ej tillträtt dotterbolag SLP Falköping Okularet AB.

2) Dotterbolag markerade med fet stil har i sin tur dotterbolag som har sorterats in direkt under respektive dotterbolag och med indrag. Indirekta dotterbolag med kursiv stil har i sin tur dotterbolag som har sorterats in direkt under respektive dotterbolag och med indrag.

Koncernstruktur, forts.

| Dotterbolag | Procentuellt innehav |
|---|----------------------|
| SLP Jönköping Stigamo 1:33 AB, 559005-9324 | 100 |
| SLP Borås Vindspelet 1 AB, 559319-1603 | 100 |
| SLP Bildhuggaren AB, 556870-6070 | 100 |
| SLP Kyllared AB, 559330-2184 | 100 |
| SLP Förvärv 5 AB, 559283-1423 | 100 |
| SLP Nässjö Tanken 2 AB, 556685-0508 | 100 |
| SLP Borås Stormen 4 AB, 559170-3862 | 100 |
| SLP Förvaltning 3 AB, 559222-3274 | 100 |
| SLP Jönköping AB, 556689-1593 | 100 |
| SLP Förvaltning 4 AB, 559240-4916 | 100 |
| SLP Förvaltning 5 AB, 559279-7061 | 100 |
| SLP Bronsdolken 9 AB, 556020-4843 | 100 |
| SLP Flygbasen 1 AB, 556993-9977 | 100 |
| SLP Fornlämningen 2 AB, 556724-4495 | 100 |
| SLP Grimskäftet 1 AB, 559058-0998 | 100 |
| SLP Stillman 47 AB, 556707-1971 | 100 |
| SLP Stridsyxan 2 AB, 559065-0403 | 100 |
| SLP Stridsyxan 7 AB, 559065-0379 | 100 |
| SLP Fosie AB, 556684-0244 | 100 |
| SLP Stenåldern 6 AB, 556820-6600 | 100 |
| SLP Mhem10 AB, 556943-0399 | 100 |
| SLP Nylokal AB, 556740-8942 | 100 |
| SLP Stiglädret 7 AB, 556731-7127 | 100 |
| SLP Paketen 4 AB, 556755-0271 | 100 |
| SLP Falkenberg AB, 559203-8953 | 100 |
| SLP Förvaltning 6 AB, 559279-7046 | 100 |
| SLP Fanan AB, 556025-9094 | 100 |
| SLP Förmannen AB, 556985-8326 | 100 |
| SLP Industrimannen AB, 556746-3707 | 100 |
| SLP Aggregatet AB, 556310-8058 | 100 |
| SLP Eldkastaren 4 AB, 559128-1984 | 100 |
| SLP Förtennaren AB, 556241-1230 | 100 |
| SLP Läsidan AB, 556614-0611 | 100 |
| SLP Gnosjö AB, 559242-7396 | 100 |
| SLP Toftanäs AB, 556668-3016 | 100 |
| SLP Eskilstorp 14:97 AB, 556708-1616 | 100 |
| <i>SLP Nässjö AB, 556688-8631</i> | 100 |
| SLP Nässjö Kompl. AB, 556631-2400 | 100 |
| SLP Mosshaga 7 KB, 969680-4922 | 100 |
| SLP Mosshaga 10 KB, 969677-4372 | 100 |
| SLP Lampan 6 KB, 969677-4380 | 100 |
| SLP Tryckarentre AB, 556761-6858 | 100 |
| SLP Tryckarenfyra AB, 556937-0702 | 100 |
| <i>SLP Hässleholm Holding AB, 559251-2445</i> | 100 |
| SLP Hässleholm AB, 556221-8031 | 100 |
| SLP Hässleholm KB, 916619-3285 | 100 |
| SLP Förvärv 4 AB, 559283-1415 | 100 |
| SLP Gnosjö Österskog AB, 559343-1231 | 100 |

Joint ventures och intressebolag

SLP ingick den 25 augusti 2021 ett joint venture-avtal med Viola Alba AB. SLP ingick även samma dag avtal om att förvärva 50 procent av aktierna i JV-bolaget och avser tillträda dessa under följande förutsättningar (i) JV-bolaget erhåller lagfart till fastigheten Helsingborg Östra Ramlösa 1:29 inom två år från avtalsdagen, vilket förutsätter att Jordbruksverket medger jordförvärvstillstånd avseende marken, (ii) den mark inom exploateringsområdet som inte redan överlåtits till Ekeberga Logistikcenter AB tillförs Helsingborg Östra Ramlösa 1:29 genom fastighetsreglering inom sex år från avtalsdagen, och (iii) Helsingborgs kommun beviljar en eller flera detaljplaner för exploateringsområdet som omfattar minst 15 000 kvm BTA och som vinner laga kraft inom sex år från avtalsdagen. För det fall förutsättningarna för tillträdet inte föreligger inom angivna tidsfrister anses JV-avtalet vara förfallet. SLP har dock en ensidig rätt att förlänga avtalet med ytterligare sex år om kommunstyrelsen inom sex år från avtalsdagen fattat beslut om planuppdrag omfattande minst 15 000 kvm BTA. Det överenskomna fastighetsvärdet beräknas till 300 kr per byggbar markyta enligt framtida detaljplan.

Enligt JV-avtalet ska JV-bolaget avyttra exploateringsområdet före eller efter byggnation. Parterna är överens om att JV-bolaget inte ska vara en långsiktig ägare av exploateringsområdet efter att exploatering har skett. Parterna har, i förhållande till tredje man, företrädare vad gäller förvärv av exploateringsområdet till marknadsmässiga villkor.

Väsentliga avtal

Nedan följer en sammanfattning av väsentliga avtal som ingåtts av Koncernen under de senaste två räkenskapsåren samt andra avtal som ingåtts av Koncernen och som innehåller rättigheter eller skyldigheter av väsentlig betydelse för Bolaget. Sammanfattningen omfattar avtal som ingåtts inom ramen för den löpande verksamheten.

Fastighets- och företagsförvärv

Koncernen har förvärvat ett flertal fastigheter och tomträtter under den period som den historiska finansiella informationen i Prospektet omfattar. Förvärven har skett både direkt genom förvärv av fastigheter samt indirekt genom förvärv av aktier i fastighetsägande och tomträttsägande bolag. Förvärvsavtalen är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Avtalen omfattar huvudsakligen bebyggda fastigheter med befintliga hyresgäster. Koncernen ha dessutom ingått ett mindre antal marköverlåtelseavtal avseende fastigheter för exploatering. Vidare har SLP ingått ett så kallat joint venture avtal som innehåller villkor om köpskilling relaterad till antal kvadratmeter BTA enligt framtida detaljplan.

Hyresavtal

Uthyrning av vakanta ytor är en del av Koncernens löpande verksamhet. Hyresvillkoren för Bolagets fastigheter motsvarar i all väsentlighet marknadsstandard för logistikfastigheter, med särskilda tilläggsbestämmelser för de specifika hyresförhållandena. Avtalen har tecknats på lång sikt och majoriteten av de för Bolaget mest betydande hyresavtalen har tecknats med en initial löptid på mellan 8 och 15 år och en uppsägningstid om 12 månader. Om hyresavtalen inte

sågs upp förlängs de automatiskt med en period på mellan 3 och 5 år. Hyresgästerna betalar för drift och servicekostnader såsom el, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation genom egna abonnemang eller som hyrestillägg. Hyrestillägg utgår även för indexering samt fastighetsskatt. Bolaget är inte beroende av något enskilt avtal. Hyresavtalen utgör dock sammantaget en väsentlig del av Bolagets verksamhet och lönsamhet.

Finansieringsavtal

Koncernens finansiering består i huvudsak av bankkrediter i form av tidsbestämda lånefaciliteter, revolverande lånefaciliteter och blankettlån. De huvudsakliga samarbetsbankerna är Collector Bank, Danske Bank, Swedbank, Nordea och Sparbanken Skåne. Säkerheter har normalt lämnats i form av panträtt över fastighetsinteckningar, konton samt aktierna i vissa dotterbolag. Förpliktelserna under de respektive finansieringsavtalen har vidare säkerställts genom borgensåtaganden från Bolaget samt vissa andra koncernbolag.

Vissa lånedokument ger långivarna rätt att kräva återbetalning av lån vid vissa ägarförändringar. Lånedokumentationen innehåller vidare villkor avseende finansiella åtaganden kopplade till finansiella nyckeltal såsom rätetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet, samt även åtaganden avseende information gentemot respektive långgivare. Lånedokumentationen innehåller även bestämmelser avseende verksamhetsbegränsningar såsom exempelvis begränsningar avseende avyttringar, ställande av säkerheter och förändring av verksamhetsföremål samt krav på att verksamheten och av Bolaget ägda fastigheter ska hållas försäkrade. Därutöver innehåller lånedokumentationen även vissa uppsägningsgrunder enligt vilka ger långivarna en rätt att säga upp en kredit till återbetalning, exempelvis om (i) säkerheterna inte längre är betryggande till följd av vissa ägarförändringar, (ii) en låntagare inte fullgör åtaganden gentemot annan långgivare (iii) eller en låntagare inte fullgör sina betalningsförpliktelser.

Placeringsavtal och lock-up

Bolaget, Huvudägarna och Joint Global Coordinators kommer att ingå Placeringsavtalet, vilket förväntas ske omkring den 22 mars 2022. Enligt Placeringsavtalet förbinder sig Bolaget att emittera aktierna som ingår i Erbjudandet till de investerare som har förmedlats av Joint Global Coordinators. Styrelsen i Bolaget har åtagit sig att utfärda en Övertilldelningsoption som innebär ett åtagande att, på begäran av Joint Global Coordinators senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, sälja ytterligare högst 15 procent av antalet aktier i Erbjudandet till ett pris motsvarande Erbjudandepriiset.

Övertilldelningsoptionen får enbart utnyttjas för att täcka en övertilldelning i Erbjudandet men de aktier som ryms inom Övertilldelningsoptionen kan också användas för eventuella stabiliseringsåtgärder. Genom Placeringsavtalet lämnar Bolaget sedvanliga garantier och åtaganden gentemot Joint Global Coordinators, bland annat avseende att informationen i Prospektet är korrekt, att Prospektet och Erbjudandet uppfyller kraven i Prospektförordningen och anslutande regler och riktlinjer avseende prospekt samt att det

inte föreligger några legala eller andra hinder som förhindrar Bolaget från att ingå avtalet eller som skulle förhindra eller försåra Erbjudandets genomförande. I enlighet med Placeringsavtalet förutsätter Joint Global Coordinators åtagande att förmedla investerare bland annat att garantierna som lämnats av Bolaget under Placeringsavtalet är korrekta och att inga händelser inträffar som har en så väsentlig negativ påverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet. Under sådana omständigheter har Joint Global Coordinators rätt att säga upp Placeringsavtalet fram till likviddagen och Erbjudandet kan komma att avslutas. I sådana fall kommer varken leverans av, eller betalning för, aktier under Erbjudandet att genomföras. I enlighet med Placeringsavtalet har Bolaget, under förutsättning att sedvanliga förutsättningar är uppfyllda, åtagit sig att ersätta Joint Global Coordinators om några krav riktas mot Joint Global Coordinators eller om någon skada uppkommer.

Enligt Placeringsavtalet kommer Bolaget att åta sig gentemot Joint Global Coordinators att, under en period om 180 dagar från första dag för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, inte utan Joint Global Coordinators skriftliga samtycke, föreslå en kapitalökning till Bolagets aktieägare, eller vidta någon annan åtgärd som skulle möjliggöra för Bolaget att, direkt eller indirekt, emittera, erbjuda, pantsätta, sälja, avtala om försäljning, eller på annat sätt överlåta eller avyttra värdepapper som är väsentligen likställda med aktier i Bolaget, inklusive värdepapper som kan konverteras till eller bytas mot, eller som representerar en rätt att erhålla aktier i Bolaget; och att inte köpa eller sälja någon option eller annat värdepapper eller ingå swap-, hedge-, eller andra arrangemang som skulle ha en ekonomisk effekt som motsvarar sådana åtgärder. Bolagets åtaganden är föremål för vissa sedvanliga undantag. Befintliga aktieägare med ett gemensamt innehav på cirka 95 procent av Bolagets aktier av serie B, styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget kommer gentemot Joint Global Coordinators åta sig att, med vissa undantag och under viss tid från första dag för handel i Bolagets aktier av serie B på Nasdaq Stockholm, inte sälja eller på annat sätt överföra eller avyttra sina aktier i Bolaget. Denna s.k. lock up-period kommer att vara 540 dagar för styrelseledamöter, ledande befattningshavare och för HME Investment AB, 360 dagar för Nordnet Pensionsförsäkring AB samt 180 dagar för Evolv fastigheter AB och Tosito Takpannan Tre AB. Överlåtelsebegränsningarna gäller inte överlåtelser mellan de parter som omfattas av lock-up, varvid gäller att de aktier som överläts ska fortsätta omfattas av de överlåtelsebegränsningar (inklusive lock up-period) som gällde för aktierna innan överlåtelser. Överlåtelsebegränsningen omfattas av sedvanliga begränsningar och undantag, såsom till exempel accept av ett erbjudande till samtliga aktieägare i Bolaget i enlighet med regler för svenska uppköpserbjudanden, försäljning eller annan avyttring av aktier som ett resultat av ett erbjudande från Bolaget gällande förvärv av egna aktier, eller där överföring av aktier krävs till följd av legala, administrativa eller rättsliga skäl. Överlåtelsebegränsningarna gäller inte överlåtelser mellan de parter som omfattas av lock-up. Dessutom kan Joint Global Coordinators, om de bedömer det lämpligt i det enskilda fallet, bevilja undantag från de relevanta åtagandena och då kan aktierna erbjudas till försäljning. När respektive lock up-period har gått ut är de aktieägare som omfattas av lock up-perioden fria att sälja sina aktier.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan Joint Global Coordinators komma att övertilldela aktier eller genomföra andra transaktioner i syfte att stödja marknadspriset på aktierna på en nivå högre än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar den första dagen för handel med aktierna på Nasdaq Stockholm och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. Carnegie har dock ingen skyldighet att genomföra någon stabilisering och det finns ingen garanti för att stabilisering kommer att genomföras. Stabilisering, om påbörjad, kan vidare komma att avbrytas när som helst utan förvarning. Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras för att stödja marknadspriset på aktierna till pris som är högre än det pris som fastställs i Erbjudandet. Senast vid slutet av den sjunde handelsdagen efter att stabiliseringstransaktioner utförts ska Carnegie offentliggöra att stabiliseringsåtgärder har utförts, i enlighet med artikel 5.4 i EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR). Inom en vecka efter stabiliseringsperiodens utgång kommer Carnegie att, genom Bolaget, offentliggöra huruvida stabiliseringsåtgärder utfördes eller inte, det datum då stabilisering inleddes, det datum då stabilisering senast genomfördes samt inom vilket prisintervall som stabiliseringstransaktionerna genomfördes för vart och ett av de datum då stabiliseringstransaktioner genomfördes.

Åtaganden att förvärva aktier i Erbjudandet

Bolaget har erhållit åtaganden från ett antal institutionella investerare ("Cornerstone Investors") om att förvärva aktier i Erbjudandet till en total summa om 480 mkr, motsvarande cirka 64 procent av Erbjudandet (under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas samt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo). Ingen ersättning utgår för åtagandena. Åtagandena är bland annat villkorade av (i) att aktierna blir föremål för handel på Nasdaq Stockholm senast den 15 april 2022, (ii) att priset i Erbjudandet inte överstiger 27,0 kronor per aktie, (iii) att varje Cornerstone Investor erhåller full tilldelning i förhållande till sitt åtagande samt (iv) att Prospektet inte innehåller väsentliga negativa skillnader jämfört med den information som lämnats till respektive Cornerstone Investor i samband med deras investeringsbeslut inför Erbjudandet. Om dessa villkor inte uppfylls är Cornerstone Investors inte skyldiga att förvärva aktier i Erbjudandet. Cornerstone Investors åtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrade medel, pantsättning, eller liknande arrangemang. Det finns således en risk att Cornerstone Investors inte kommer att erlagga betalning för aktier och att leverans av aktier därför inte kan ske i samband med slutförandet av Erbjudandet, se även riskfaktorn "Åtaganden att teckna aktier i Erbjudandet är inte säkerställda". Cornerstone Investors har inte gjort några lock up-åtaganden.

| Cornerstone Investor | Förvärvs- åtagande (Mkr) | Antal aktier* | Andel av antal aktier i Erbjudandet (%)** | Andel aktier i Bolaget efter Erbjudandet (%)** | Andel röster i Bolaget efter Erbjudandet (%)** |
|--|-----------------------------|-------------------|---|--|--|
| Fonder förvaltade och rådgivna av Capital World Investors | 90 | 3 428 500 | 12,0 % | 1,9 % | 0,8 % |
| Clearance Capital Limited | 40 | 1 523 800 | 5,3 % | 0,8 % | 0,4 % |
| Coeli Asset Management AB | 40 | 1 523 800 | 5,3 % | 0,8 % | 0,4 % |
| Danske Invest | 40 | 1 523 800 | 5,3 % | 0,8 % | 0,4 % |
| Kapitalforeningen Investering & Tryghed | 40 | 1 523 800 | 5,3 % | 0,8 % | 0,4 % |
| Lannebo Fonder AB | 40 | 1 523 800 | 5,3 % | 0,8 % | 0,4 % |
| Länsförsäkringar Fondförvaltning AB | 40 | 1 523 800 | 5,3 % | 0,8 % | 0,4 % |
| ODIN Forvaltning AS | 40 | 1 523 800 | 5,3 % | 0,8 % | 0,4 % |
| PriorNilsson Fonder | 40 | 1 523 800 | 5,3 % | 0,8 % | 0,4 % |
| SEB Investment Management AB | 40 | 1 523 800 | 5,3 % | 0,8 % | 0,4 % |
| FE Fonder AB | 30 | 1 142 800 | 4,0 % | 0,6 % | 0,3 % |
| Totalt | 480 | 18 285 500 | 64,0 % | 10,1 % | 4,5 % |

* Antalet aktier är beräknade baserat på ett antagande om mittpunkten i prisintervallet som givits inom ramen för Erbjudandet. Tilldelning sker på grundval av respektive Cornerstone Investors teckningsåtagande avrundat nedåt till närmaste jämnt hundratal aktier. Den likvid som sammanlagt erlaggs av Cornerstone Investors för teckning av aktier i Erbjudandet beräknas därför understiga summan av teckningsåtagandena med 5 625 kronor.

** Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet.

Försäkringar

Styrelsen bedömer att Bolagets nuvarande försäkringsskydd ger en adekvat skyddsnivå med hänsyn till verksamhetens art och omfattning samt de potentiella risker som normalt förknippas med denna. Bolaget kan emellertid inte garantera att förluster inte kan komma att uppstå eller att anspråk inte kan komma att framställas som inte täcks, eller endast täcks delvis, av det befintliga försäkringsskyddet.

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 räkenskapsåren 2019–2021 samt från och med den 1 januari 2022 och fram till dagen för Prospektet, varav samtliga skett på marknadsmässiga villkor.

Administrativa tjänster inom Koncernen

Bolaget utför löpande fastighetsadministrativa tjänster åt dotterbolag i Koncernen. De fastighetsadministrativa tjänsterna uppgick till totalt 7,3 mkr under 2019, totalt 5,9 mkr under 2020 och totalt 13 mkr under 2021. Under perioden 1 januari 2022 och fram till dagen för Prospektet har tjänsterna uppgått till 4 mkr.

Köp av konsulttjänster

Peter Strand utförde, innan han tillträdde som VD, konsulttjänster åt Bolaget. Under perioden då tjänsterna utfördes var Peter Strand styrelseordförande i Bolaget. Konsulttjänster uppgick till totalt 60 tkr under 2019 och totalt 1,4 mkr

under 2020. Avtalet upphörde den 21 december 2020 då Peter Strand tillträdde rollen som VD för Bolaget.

Fastighetsöverlåtelse till K-Fast Holding AB

Under 2021 såldes två fastigheter till K-Fast Holding AB med ett underliggande fastighetsvärde om 38,5 mkr. Transaktionen bedöms som en närståendetransaktion eftersom Jacob Karlsson och Erik Selin vid tidpunkten var närstående till såväl Bolaget som K-Fast Holding AB i deras egenskap av styrelseordförande respektive styrelseledamot. Jacob Karlsson och Erik Selin har tillsammans ett bestämmande inflytande i K-Fast Holding AB.

Entreprenadtjänster från Er-Ho Bygg AB

Koncernen har köpt entreprenadtjänster av Er-Ho Bygg AB, vilket är ett familjeägt bolag varav Mikael Hofmann äger 50 procent. Köpen uppgick till 450 tkr under 2019 (avseende mindre renoveringar av fastigheter i Vellinge), 79,8 mkr under 2020 (avseende nybyggnationer i fastigheterna Topasen 4, Fasetten 3 och Hoven 1) och 74 mkr under 2021 (avseende nybyggnationer i fastigheterna Topasen 4, Fasetten 3 och Hoven 1). Under perioden 1 januari 2022 och fram till dagen för Prospektet har tjänsterna uppgått till 6 mkr (avseende nybyggnationer i fastigheterna Fasetten 3 och Hoven 1 samt ombyggnation i fastigheten Flygstationen 1). Mikael Hofmann äger utöver sitt ägande i Er-Ho Bygg AB 24 720 000 aktier i Bolaget.

Redovisningstjänster från Er-Ho Bygg AB

Koncernen köpte under 2019 redovisningstjänster av Er-Ho Bygg AB till ett värde av 359 tkr.

Förvärv av fastigheten Hoven 1

Koncernen förvärvade under 2020 fastigheten Hoven 1 av Femten Fastighets AB för en köpeskilling om 20,4 mkr. Transaktionen bedöms som en närståendetransaktion eftersom Greg Dingizian vid tidpunkten var närstående till såväl Bolaget som Femten Fastighets AB i egenskap av styrelseledamot/styrelseordförande.

Låneavtal och förvärvskredit, Collector Bank AB

Den 31 december 2020 togs ett lån om 170 mkr upp i Collector Bank AB, vilket i sin helhet återbetalades under första kvartalet 2021. Bolaget har vidare en avtalad förvärvskredit om 300 mkr med Collector Bank AB. Krediten har nyttjats under delar 2021 till en kostnad uppgående till 5 mkr. Transaktionen bedöms som en närstående-transaktion eftersom Erik Selin vid tidpunkten var närstående till såväl Bolaget som Collector Bank AB då han var styrelseordförande i de båda bolagen. Erik Selin har även betydande inflytande i Bolaget och betydande inflytande i Collector AB.

Hysesintäkter från Bergendahl Food AB

Bergendahl Food AB hyr huvudkontor och centrallager av SLP. Under 2020 uppgick hyresintäkten till 16 mkr och under delar av 2021 uppgick hyresintäkten till 8 mkr. Sedan andra kvartalet 2021 är denna relation inte längre av närstående-karaktär då Bergendahl Food AB förvärvats av Axfood. Transaktionen bedömdes som en närstående-transaktion eftersom Bergendahl Food AB genom Sophia Bergendahl var representerat i Bolagets styrelse.

Utöver de transaktioner som anges ovan har Bolaget inte varit part i någon närstående-transaktion under räkenskapsåren 2019–2021 samt för perioden därefter fram till dagen för Prospektet.

Rådgivare

Carnegie och Nordea är finansiella rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet. Den totala ersättningen för de finansiella rådgivarna är delvis beroende av utfallet i Erbjudandet. Carnegie och Nordea tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Erbjudandet. De finansiella rådgivarna (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bolaget för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Nordea är vid dagen för Prospektet långgivare till Bolaget.

Setterwalls Advokatbyrå är legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet. Wigge & Partners Advokat KB är legal rådgivare till Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners. Carnegie är även emissionsinstitut i samband med Erbjudandet.

Skattefrågor i Sverige

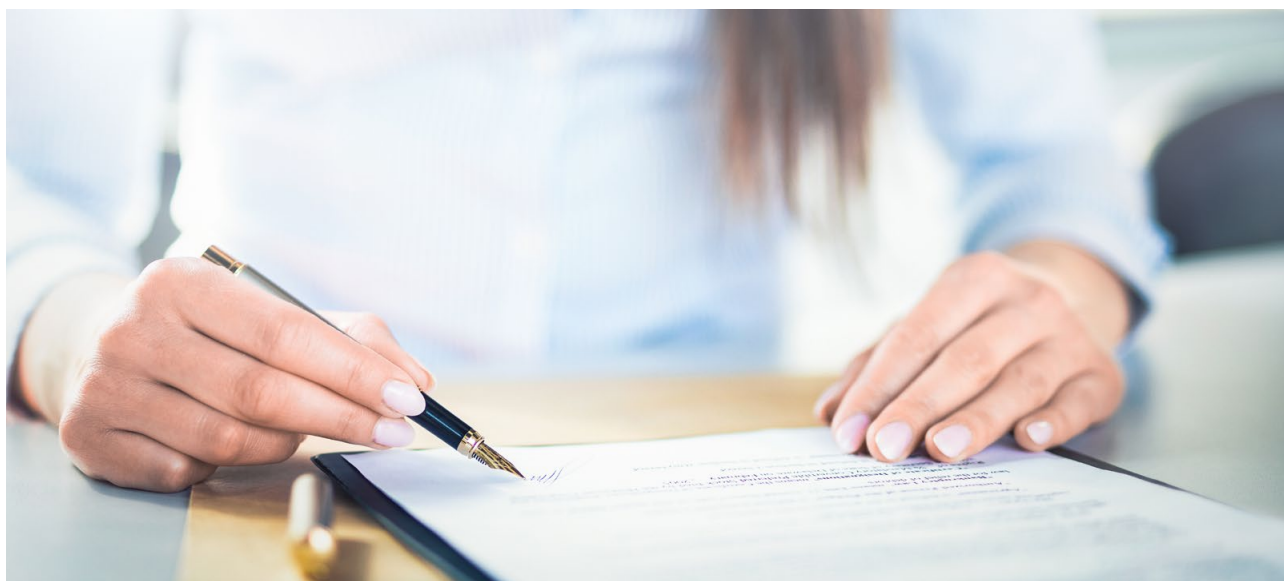
Skattelagstiftningen i (i) investerarens medlemsstat och (ii) det land där emittenten har sitt säte kan inverka på inkomsterna från värdepapperen som berörs i Prospektet. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes situation, till exempel om aktieägaren är obegränsat eller begränsat skattskyldig 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 Erbjudandet beräknas uppgå till omkring 35 mkr. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för finansiella rådgivare, revisorer, legala rådgivare, tryckning av Prospektet, kostnader relaterade till marknadsföringsmaterial och andra presentationer samt noteringskostnader till Nasdaq Stockholm och Finansinspektionen.

Prospektet

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som är behörig myndighet i enlighet med 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. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.



Värdering av fastighetsbeståndet

Nedanstående värderingsutlåtande avseende Koncernens förvaltningsfastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderare på uppdrag av Bolaget. Värderingsutlåtandet 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 7 mars 2022 har inga materiella förändringar i fastighetsvärdet ägt rum.

Newsecs bedömning av marknadsvärdet för de färdigställda fastigheterna uppgick per den 7 mars 2022 till 5 975,2 mkr och marknadsvärdet för hela fastighetsbeståndet uppgick per samma datum till 6 679,3 mkr. Verkligt värde för fastigheterna i Koncernens balansräkning per 31 december 2021 uppgick till 6 498 mkr. Skillnaden beror främst på att Newsecs värdebedömning inte gör avdrag för kvarvarande investering i vissa fastigheter utan fastigheterna har värderats utifrån förutsättningen att de är färdigställda och inflyttade samt att Bolaget på kvartalsbasis värderar delar av fastighetsbeståndet internt.

Newsec Advisory Sweden AB

Stureplan 3
 P.O Box 7795
 SE-103 96 Stockholm
 Tel +46 8 454 40 00
 Fax +46 8 454 40 01
 VAT SE 556695-7592



UTLÅTANDE AVSEENDE VÄRDEBEDÖMNING PER 2021-12-31 SAMT 2022-03-07

Av Swedish Logistic Property AB genom Peter Strand har Newsec Advisory Sweden AB fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av totalt 70 värderingsobjekt (se bilagd fastighetsförteckning). Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2021-12-31, samt 2022-03-07. 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 61 stycken med äganderätt och 11 styck med tomträtt. Fastigheterna är belägna i följande kommuner; Borås, Enköping, Falkenberg, Gnosjö, Hallsberg, Halmstad, Helsingborg, Huddinge, Hässleholm, Höganäs, Jönköping, Landskrona, Ljungby, Malmö, Norrköping, Nässjö, Skurup, Täby, Uppsala, Vaggeryd, Vellinge, Västerås, 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, Marknadsvärde under särskild förutsättning
3. Fastigheter utan byggnation, mark, Marknadsvärde

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.

Färdigställda fastigheter

64 av värderingsobjekten är färdigställda och under förvaltning.

Totalt värde för de färdigställda fastigheterna uppgår till 5 975 200 TSEK.

Besiktning av de färdigställda fastigheterna har skett av Newsec under åren 2019-2022. De besiktigade färdigställda fastigheterna har ett värde av 5 975 200 TSEK, vilket motsvarar 100 % av det totala värdet av färdigställda fastigheter, se bifogad lista. Total uthyrningsbar yta avseende de färdigställda fastigheterna uppgår till 590 128 kvm.

Fastigheterna upplåtna med tomträtt har åsatts ett värde om 709 200 TSEK. Fastigheterna upplåtna med äganderätt har åsatts ett värde om 5 266 000 TSEK.

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

5 av värderingsobjekten har byggnation som är pågående.

Totalt värde för fastigheterna under produktion uppgår till 701 300 TSEK.

Total uthyrningsbar yta avseende fastigheterna under byggnation uppgår till 42 137 kvm.

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

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

Fastigheter utan byggnation, mark

1 av värderingsobjekten består av fastighet utan byggnation.

Totalt värde för fastigheter utan byggnation uppgår till 2 800 TSEK.

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.

NEWSEC

Marknadsvärdet för de färdigställda fastigheterna har per 2021-12-31, och 2022-03-07 totalt bedömts till:

5 975 200 000 SEK

(Fem Miljarder Niohundra Sjuttio Fem Miljoner Två Hundra Tusen SEK)

Marknadsvärde under särskild förutsättning, s.k. Förhandsvärde, för fastigheterna under byggnation har per 2021-12-31 totalt bedömts till:

701 300 000 SEK

(Sjuhundra En Miljoner Tre Hundra Tusen SEK)

Marknadsvärde för fastigheter utan byggnation har per 2022-03-07 bedömts till:

2 800 000 SEK

(Två Miljoner Åtta Hundra Tusen SEK)

Göteborg / Stockholm 2022-03-08
Newsec Advisory Sweden AB



Henrik Roderhult, MRICS
Regional Director / Partner



Ulrika Lindmark, MRICS
Head of Valuation & Strategic Analysis,
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1
Bilaga 2

Fastighetsförteckning
Allmänna villkor för värdeutlåtande

Fastighetsförteckning

NEWSEC

Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Sverige

Färdigställda fastigheter

| Fastighet | Kommun |
|----------------------|-------------|
| Kyllared 1:168 | Borås |
| Vindkraften 2 | Borås |
| Vindspelet 1 | Borås |
| Stormen 4 | Borås |
| Romberga 11:4 | Enköping |
| Romberga 11:5 | Enköping |
| Tröinge 6:90 | Falkenberg |
| Hillersstorp 4:23 | Gnosjö |
| Österskog 1:46 | Gnosjö |
| Syllen 2,3 | Hallsberg |
| Fanan 46 | Halmstad |
| Fräsaren 8 | Halmstad |
| Fasetten 3 | Helsingborg |
| Topasen 4 | Helsingborg |
| Låsidan 4 | Helsingborg |
| Aggregatet 2 | Helsingborg |
| Aggregatet 4 | Helsingborg |
| Bunkgården Östra 16 | Helsingborg |
| Eldkastaren 4 | Helsingborg |
| Förtennaren 12 | Helsingborg |
| Förtennaren 5 | Helsingborg |
| Kolven 4 | Helsingborg |
| Lyftkranen 2 & 6 | Huddinge |
| Terminalen 3 | Hässleholm |
| Terminalen 7 | Hässleholm |
| Lerberget 63:4 | Höganäs |
| Stigamo 1:33 | Jönköping |
| Ättelhögen 13 | Jönköping |
| Timglasat 2 | Landskrona |
| Lamellen 1 | Ljungby |
| Stridsyxan 2 | Malmö |
| Flygstationen 1 | Malmö |
| Stilman 47 | Malmö |
| Matildehem 10 | Malmö |
| Ventilen 5 | Malmö |
| Hangaren 3 | Malmö |
| Matildehem 7 | Malmö |
| Stridsyxan 7 | Malmö |
| Stenåldern 3 | Malmö |
| Stiglädret 7 | Malmö |
| Bronsdolken 9 | Malmö |
| Flygbasen 1 | Malmö |
| Fornlämningen 2 | Malmö |
| Grimskaftet 1 | Malmö |
| Segeholm 10 | Malmö |
| Spillepenslyckan 10 | Malmö |
| Stenåldern 6 | Malmö |
| Kloret 2 | Norrköping |
| Pricken 1 | Norrköping |
| Boktryckaren 3 | Nässjö |
| Boktryckaren 4 | Nässjö |
| Lampan 6 | Nässjö |
| Mosshaga 10 | Nässjö |
| Mosshaga 7 | Nässjö |
| Tanken 2 | Nässjö |
| Paketen 4 | Skurup |
| Täby Kyrkby 6:24 | Täby |
| Danmarks-Kurria 14:4 | Uppsala |
| Bildhuggaren 1 | Vaggeryd |
| Eskestorp 14:97 | Vellinge |
| Eskestorp 27:3 | Vellinge |
| Lägesenergin 2 | Västerås |
| Förmannen 1 | Ängelholm |
| Industrimannen 5 | Ängelholm |

NEWSEC

Fastigheter under byggnation

| Fastighet | Kommun |
|-------------------|---------------|
| Ättehögen Östra 6 | Helsingborg |
| Asteroiden 1 | Huddinge |
| Stigarn 1:46 | Jönköping |
| Hoven 1 | Malmö |
| Runö 7:105 | Österåker |

Fastigheter utan byggnation

| Fastighet | Kommun |
|----------------------------|---------------|
| Kronan 4, del av Örja 30:2 | Landskrona |

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 reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret 2021, där hänvisning görs till resultaträkning på sida 10, balansräkning på sidorna 11–12, förändringar i eget kapital på sida 13, kassaflödesanalys på sida 14, noter på sidorna 20–54 samt revisionsberättelse på sidorna 60–61.
- SLP:s reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret 2020, där hänvisning görs till resultaträkning på sida 9, balansräkning på sidorna 10–11, förändringar i eget kapital på sida 12, kassaflödesanalys på sida 13, noter på sidorna 19–46 samt revisionsberättelse på sidorna 50–51.
- SLP:s reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret 9 november 2018 – 31 december 2019, där hänvisning görs till resultaträkning på sida 6, balansräkning på sida 7–8, förändringar i eget kapital på sida 9, kassaflödesanalys på sida 10, noter på sidorna 16–44 samt revisionsberättelse på sidorna 45–46.

Handlingar tillgängliga för inspektion

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

Definitioner

| | |
|---|--|
| ”Bolaget”, ”SLP”, ”Koncernen” eller ”Koncernbolagen” | Beroende på sammanhanget, Swedish Logistic Property AB, org.nr 559179 2873, den koncern vari Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag inom koncernen. |
| ”Carnegie” | Carnegie Investment Bank AB |
| ”Cornerstone Investors” | Clearance Capital Limited, Coeli Asset Management AB, Danske Invest, FE Fonder AB, Fonder förvaltade och rådgivna av Capital World Investors, Kapitalforeningen Investering & Tryghed, Lannebo Fonder AB, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, ODIN Forvaltning AS, PriorNilsson Fonder och SEB Investment Management AB |
| ”Erbjudandet” | Erbjudandet att teckna nya aktier av serie B i Bolaget i enlighet med villkoren i Prospektet. |
| ”Euroclear Sweden” | Euroclear Sweden AB. |
| ”Joint Global Coordinators” och ”Joint Bookrunners” | Carnegie och Nordea. |
| ”Huvudägarna” | Agartha AB, Fridam Fastigheter AB, Skandrenting AB och HME Investment AB |
| ”Koden” | Svensk kod för bolagsstyrning. |
| ”Kr” | Svenska kronor. |
| ”Nasdaq Stockholm” | Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag. |
| ”Nordea” | Nordea Bank Abp, filial i Svergie |
| ”Placeringsavtalet” | Avtal om placering av aktier som ingås mellan Bolaget och Joint Global Coordinators, som beskrivs i avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information”. |
| ”Prospektet” | Prospektet som har upprättats med anledning av Erbjudandet. |
| ”Prisintervall” | 25,5–27,0 kr per aktie. |
| ”Tkr”, ”Mkr” | Tusen svenska kronor respektive miljoner svenska kronor. |
| ”Tkvm” | Tusen kvadratmeter |
| ”Övertilldelningsoption” | Den övertilldelningsoption som beskrivs i avsnittet ”Villkor och anvisningar” under ”Övertilldelningsoption”. |

Adresser

BOLAGET

Swedish Logistic Property AB

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

JOINT GLOBAL COORDINATORS OCH JOINT BOOKRUNNERS

Carnegie Investment Bank AB

Regeringsgatan 56
103 56 Stockholm
Sverige

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Smålandsgatan 17
105 71 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Setterwalls Advokatbyrå AB

Sturegatan 10
114 36 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL JOINT GLOBAL COORDINATORS OCH JOINT BOOKRUNNERS

Wigge & Partners Advokat KB

Birger Jarlsgatan 25
111 45 Stockholm
Sverige

REVISOR

PricewaterhouseCoopers AB

Torsgatan 21
113 97 Stockholm
Sverige

(Denna sida har avsiktligen lämnats blank.)



Swedish Logistic Property AB • Strömgatan 2, 212 25 Malmö
Telefon: +46 70 182 78 30 • www.slproperty.se