

# ***Delårsrapport***

JANUARI – JUNI 2024





# Väsentliga händelser

## Väsentliga händelser under perioden januari-juni

- Hyresintäkterna ökade med 19% och uppgick till 335 mkr (280).
- Driftsnettot ökade med 23% och uppgick till 286 mkr (232).
- Förvaltningsresultatet ökade med 26% och uppgick till 182 mkr (145).
- Resultat per aktie uppgick till 1,45 kr (0,65).
- Substansvärdet (NAV) per aktie ökade under perioden med 7% och uppgick till 26,97 kr.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter om 217 mkr (22).
- Hållbar finansiering uppgick vid periodens utgång till 4 084 mkr (2 166), motsvarande 72% (45) av låneportföljen. I maj uppnåddes målet om 70 procent hållbar finansiering i förtid. Vid ingången av 2023 sattes målet att 70 procent av finansieringen skulle vara hållbar senast 2025.
- Installerad effekt i solcellsanläggningar uppgick vid periodens utgång till 16,3 MWp (7,4).
- Beslut om revidering av finansiella riskbegränsningar avseende belåningsgrad från 60% till 55% och soliditet från 35% till 40%.
- Sex fastigheter, varav en byggrätt, har förvärvats och tillträtts med en uthyrningsbar yta om 81,5 tkvm och ett fastighetsvärde om 843 mkr (1 003).
- Ett nybyggnadsprojekt har tillträtts med en uthyrningsbar yta om 11 tkvm och ett fastighetsvärde om 208 mkr.
- Avtal har tecknats med befintlig hyresgäst om tillbyggnation om 3 tkvm. Det nya fullt indexerade hyresavtalet börjar löpa från 1 maj 2025 med en löptid om 11 år, vilket innebär en förlängning om drygt 10 år. Avtalet är villkorat av att bygglov erhålls.
- Nettouthyrningen uppgick till 21,6 mkr (9,1).

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

## Nyckeltalsöversikt

	2024 apr-jun 3 mån	2023 apr-jun 3 mån	2024 jan-jun 6 mån	2023 jan-jun 6 mån	2023 jan-dec 12 mån
Fastighetsvärde, mkr	11 885	9 215	11 885	9 215	10 114
Hyresintäkter, mkr	169	146	335	280	585
Driftsnetto, mkr	149	124	286	232	487
Förvaltningsresultat, mkr	94	76	182	145	303
Periodens resultat, mkr	169	82	328	123	308
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,74	0,42	1,45	0,65	1,55
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	26,97	23,11	26,97	23,11	25,26
Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, %	4	3	7	5	15
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,41	0,39	0,80	0,77	1,52
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, %*	6	18	5	16	20
Belåningsgrad, %	46,8	47,3	46,8	47,3	41,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9

\*Exklusive noteringskostnader 2022.

För definitioner av nyckeltal samt alternativa nyckeltal se avsnitt Definitioner.



Fastigheten Litografen 8 i Eskilstuna.

# Fortsatt starkt resultat och hög förvärvstakt

*Under perioden har den operationella och finansiella utvecklingen fortsatt att utvecklas väl tack vare hyresökningar, nya förädlingsprojekt, nya och förlängda hyreskontrakt samt positiva effekter från förvärv. Nettouthyrningen utvecklades också bra och uppgick under första halvåret till 22 miljoner. Hyresintäkterna ökade med 16 procent och driftsnettot med 21 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Detta resulterade i ett mycket tillfredsställande förvaltningsresultat om 94 mkr, en ökning med 24 procent.*

Under kvartalet har vi gjort ytterligare fem förvärv. Sammantaget under det första halvåret har vi därmed genomfört förvärv med en sammanlagd yta om 92 500 kvm till med ett fastighetsvärde uppgående till cirka 1 050 miljoner kronor. Detta är ett resultat av att vi sedan starten av SLP kontinuerligt identifierat och utvärderat potentiella logistikfastigheter som kompletterar vårt bestånd och stärker vår marknadsposition. Vi har skapat relationer med fastighetsägare i framför allt södra Sverige och identifierat för oss attraktiva fastigheter i noga utvalda strategiska logistiklägen.

## God efterfrågan på logistikfastigheter

Efterfrågan på logistikfastigheter är fortsatt god, inte minst till följd av ökat behov av lokal lagerhållning då många företag flyttar hem sin produktion och lagerhållning samt tack vare e-handels tillväxt. Vi fortsätter att växa med våra hyresgäster genom att förädla fastigheterna, inte minst med hållbarhet i fokus. Vid kvartalets utgång uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95 procent och den återstående hyrestiden till 6 år. Glädjande är också att vi har en väl diversifierad kundbas där de tio största hyresavtalen vid utgången av perioden motsvarade 26 procent av den kontrakterade årshyran och hade en genomsnittlig återstående hyrestid om 8,7 år.

## Flera hållbarhetsmål uppnådda i förtid

Vi bedriver kontinuerligt ett arbete med att energieffektivisera och miljöcertifiera fastigheter för att öka driftsnettot och minska klimatavtrycket. Arbetet har varit framgångsrikt och löpt över förväntan, vilket bland annat resulterade i att vi redan under kvartalet nådde målet om 50 procent miljöcertifierad uthyrningsbar yta enligt Miljöbyggnad iDrift Silver eller motsvarande. Ett mål som var satt till utgången av 2025. Tidigare i år uppnådde vi även målen gällande att andelen hållbara lån ska utgöra minst 70 procent av den totala finansieringen, samt att installerad effekt i solceller ska överstiga 15 MW. Vi kommer naturligtvis fortsätta att arbeta med optimering av våra fastigheter med fokus på minskade driftskostnader och ökad hållbarhet och kommer under året uppdatera våra hållbarhetsmål.

## Fortsatt positiva värdeförändringar

De investeringar vi gör i befintliga fastigheter genererar löpande en god avkastning och skapar värde för våra hyresgäster och våra aktieägare. Detta återspeglas tydligt i våra fastighetskostnader som är oförändrade under första halvåret i år jämfört med förra året, trots ett väsentligt större bestånd. Förutom ett optimerat driftsnetto leder förädlingen även till hållbara tillgångar med hållbar finansiering. Trots att det genomsnittliga avkastningskravet i vår fastighetsportfölj höjts från 5,2 procent till 5,9 procent de senaste två åren har vi varje kvartal redovisat positiva värdeförändringar i vårt bestånd bland annat tack vare nämnda investeringar. Under det andra kvartalet såg vi ett oförändrat avkastningskrav, vilket innebär att vi med vårt löpande förädlingsarbete kunde leverera en värdeökning för våra förvaltningsfastigheter uppgående till 144 miljoner. Substansvärdet (NAV) per aktie har ökat med 7 procent sedan årsskiftet vilket är i linje med vårt mål om 15 procent per år. Förvaltningsresultatet per aktie ökar med 6 procent under kvartalet, där vi får ha i åtanke att våra större pågående projekt med ett bedömt driftsnetto om 76 mkr inte återspeglas ännu.

## Stabil finansiell grund och fortsatt tillväxt på agendan

Belåningsgraden vid kvartalets utgång uppgick till 47 procent och räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 2,9 gånger. Med säkerställd bankfinansiering och en tillgänglig likviditet om cirka 1 350 miljoner kronor har vi en stabil finansiell grund att stå på, vilket möjliggör fortsatta förvärv och investeringar. Vi fortsätter att arbeta systematiskt och levererar på vår affärsidé att förvärva, förädla och förvalta logistikfastigheter med hållbarhet i fokus. Med vår lagda strategi och proaktiva arbete har vi goda möjligheter att expandera och bibehålla en hög förvärvstakt samtidigt som vi driver lönsam förädling. Sammanfattningsvis är vi väl positionerade för att ytterligare stärka vår roll som en betydande och aktiv aktör på den svenska marknaden för logistikfastigheter.

*Tommy Åstrand, vd*



# SLP i korthet

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

## Övergripande mål

Generera en genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie om lägst 15% samt en genomsnittlig årlig ökning av förvaltningsresultatet per aktie om minst 15%.

## Finansiella riskbegränsningar

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

## Utdelningspolicy

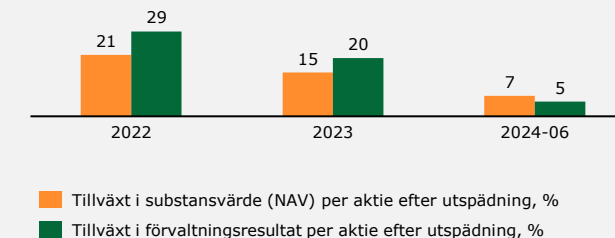
SLP ska fortsätta att växa och därför återinvestera i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i ny-, till- och ombyggnation. Utdelningen kommer därför bli låg eller utebli under de närmaste åren.

## Övergripande strategier

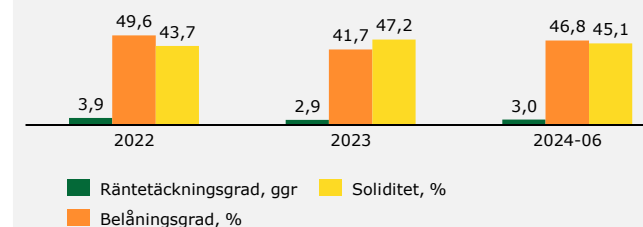
För att nå de övergripande målen arbetar bolaget, med egen personal, utifrån fem strategiområden; förvärv, förädling, förvaltning, finansiering och hållbarhet.

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

## Utfall övergripande mål



## Utfall finansiella riskbegränsningar



105 st  
Fastigheter

6,0 år  
Återstående hyrestid

1 058 tkvm  
Uthyrningsbar yta

94,9%  
Ekonomisk uthyrningsgrad

717 mkr  
Kontrakterad årshyra

11 885 mkr  
Fastighetsvärde



# Logistikmarknadens utveckling

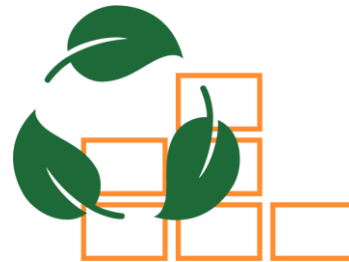
## Geopolitisk oro flyttar lager och produktion hem till Sverige

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



## E-handel och digital mognad ger förändrade beteenden

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



## Ökat behov av moderna kyl- och fryslager

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



## Ökande behov av citylogistik

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

## Krav på mer cirkulär och hållbar distribution

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

# SLP:s hållbarhetsarbete

SLP strävar efter ett hållbart arbetssätt som ska bidra till en bättre miljö och ett bättre samhälle, både idag och i framtiden. Vi ser hållbarhet som en integrerad del av vår affärsmodell och vårt dagliga arbete. Grunden för SLP:s hållbarhetsarbete är koncernens affärsidé, uppförandekod och övriga styrdokument samt vår hållbarhetspolicy och hållbarhetsramverk med målsättningar. Genom att integrera hållbarhet skapar vi värde för våra intressenter både nu och på lång sikt.



## Vårt Ansvar - hållbarhetsramverk

Vårt hållbarhetsramverk har vi valt att kalla *Vårt Ansvar*. Det omfattar våra tre fokusområden – Planeten, Människan och Affären – och inkluderar bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor. *Vårt Ansvar* innefattar konkreta målsättningar, KPI:er och aktiviteter inom respektive fokusområde. *Vårt Ansvar* bygger på genomförd väsentlighetsanalys och intressentdialog. Målsättningar kopplade till identifierade väsentliga hållbarhetsfrågor är antagna av bolagets styrelse.

- **Planeten:** Det största bidraget till miljömässigt hållbar utveckling gör vi genom att optimera våra fastigheter. Minskad energiförbrukning, ökad andel förnybar energi, resursoptimering och ett miljöcertifierat fastighetsbestånd skapar värde både för planeten och för SLP som bolag.
- **Människan:** Att värna människan, både våra medarbetare och hyresgäster, är avgörande för SLP:s framgång. SLP ska aktivt arbeta för att bibehålla och attrahera kompetenta medarbetare samt göra vårt yttersta för att skapa långsiktiga relationer och miljöer för våra hyresgäster att trivas och verka i.
- **Affären:** Vi ska driva verksamheten hållbart med långsiktig lönsamhet som står sig över tid. Allt vi gör ska präglas av god affärssed. Vi ska fokusera på långsiktiga affärsrelationer och partnerskap, med såväl hyresgäster som leverantörer.



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



# Hållbarhet – mål och måluppfyllelse

## Hållbarhetsmål

För respektive fokusområde i SLP:s hållbarhetsramverk – *Vårt Ansvar* - Planeten, Människan samt Affären, har mål formulerats och antagits. Se hållbarhetsmål och uppföljning av måluppfyllelse i nyckeltalstabellen till höger. Hållbarhetsmål gällande solceller, klimatneutrala projekt, laddstolpar, miljöcertifierad yta, eNPS, jämställdhet, uppförandekod för leverantörer och hållbar finansiering följs upp och redovisas kvartalsvis. Övriga hållbarhetsmål följs upp och redovisas på årsbasis.

## CSRD och nya lagkrav

SLP omfattas inte av lagkrav gällande CSRD och ESRS förrän verksamhetsåret 2025 men arbetar med att förbereda bolaget inför kommande rapportering. Arbetet med och genomförandet av den dubbla väsentlighetsanalysen pågår. Från och med verksamhetsåret 2024 omfattas SLP av hållbarhetsrapportering enligt Årsredovisningslagen.

## EU:s taxonomi

SLP omfattas inte av taxonomins rapporteringskrav förrän verksamhetsåret 2025 men strävar alltid efter ett transparent förhållningssätt till väsentliga frågor för verksamheten liksom för bolagets intressenter. SLP rapporterar hur stor andel av SLP:s verksamhet som täcks av EU-taxonomi – omfattning - samt vägledande information om hur stor andel av verksamheten som bedöms vara förenlig med taxonomi.

### Förenlighet med EU taxonomiförordningen

KPI	Mkr	Omfattning, %	Förenlighet, %
Omsättning	335	100	63
Driftsutgifter	14	100	47
Kapitalutgifter	1 553	100	34

## Grön omställning av befintliga fastigheter

SLP har sedan bolagets grundades haft stort fokus på att optimera befintliga fastigheter. Genom att investera i modern och effektiv utrustning och aktivt arbeta med att optimera driften kan energiförbrukningen sänkas och driftsnettot öka. För de fastigheter som SLP ägt sedan 2021, där vi har tillgång till full energidata, har energianvändningen minskat med 19 procent i det jämförbara beståndet. Utöver det har ett omfattande arbete gjorts avseende förflyttning av energiklasser.

## Mål om 50 procent miljöcertifierad uthyrningsbar yta uppnått i förtid

SLP bedriver kontinuerligt ett arbete med att energieffektivisera och miljöcertifiera fastigheter för att öka driftsnettot och minska klimatavtrycket. Arbetet har varit framgångsrikt, och löpt över förväntan, vilket bland annat resulterat i att SLP redan nu har nått målet om 50 procent miljöcertifierad uthyrningsbar yta som var satt till utgången av 2025. Andelen miljöcertifierad yta vid utgången av 2023 var 25 procent.

**16,3**  
Installerad effekt i solcellsanläggningar, MWp

**50%**  
Miljöcertifierad yta

**72%**  
Hållbar finansiering

Planet	2024-06	2023-06	2023	Mål
Total energianvändning, MWh	-	-	13 073	
Förnybar el, %	-	-	100	100% - löpande
Fossilfri energi, %	-	-	94	100% till år 2030
Energiintensitet, kWh/kvm	-	-	79	
Energiintensitet, Förändring i jämförbart bestånd, %	-	-	-19%	Minska 15% på fem år
- basår 2021			-13%	
- basår 2022				
Installerad effekt solcellsanläggningar, MWp	16,3	7,4	14,2	15 MWp till år 2025
Installerade solcellsanläggningar, st	37	18	30	
Klimatneutrala projekt, st	2	1	1	3 påbörjade projekt till år 2025
Uthyrningsbar yta utrustad med laddinfrastruktur för personbilar, %	58	44	50	50% till år 2025
Projekt med laddinfrastruktur för tunga fordon, st	0	0	0	Påbörjat minst 1 projekt till år 2025
Scope 1, ton CO <sub>2</sub> e	-	-	132	Netto-noll till år 2030
Scope 2 - market based, ton CO <sub>2</sub> e	-	-	388	Netto-noll till år 2030
Scope 2 - location based, ton CO <sub>2</sub> e	-	-	519	Netto-noll till år 2030
Scope 3, ton CO <sub>2</sub> e	-	-	7 665	
Totala utsläpp Scope 1, 2 och 3 - market based, ton CO <sub>2</sub> e	-	-	8 185	
Miljöcertifierad yta, tkvm	528	119	244	
Miljöcertifierad yta, %	50	14	25	50% till år 2025, enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande
Miljöcertifierad nyproduktion, tkvm	162	72	151	
Miljöcertifierad nyproduktion, %	100	100	100	100% löpande, enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande
Miljöcertifierad andel av fastigheternas marknadsvärde, %	55	18	27	
<b>Människan</b>				
Medarbetarnas rekommendationsvilja, eNPS	100	92	98	>45
Korttidssjukfrånvaro, %	-	-	0,1	<2%
Långtidssjukfrånvaro, %	-	-	2,6	<3%
Andel orter med lokala sommararbetare, %	-	-	67	Lokala sommararbetare på samtliga orter
Andel kvinnor/män, %				
- Styrelse	33/67	43/57	43/57	40-60% jämställda yrkesgrupper till 2025
- Ledningsgrupp	33/67	33/67	33/67	
- Tjänstemän	33/67	33/67	33/67	
Nöjda hyresgäster, %	-	-	74	>80% till år 2025
<b>Affären</b>				
Korruptionsanmälningar, st	0	0	0	Nolltolerans korruption
Leverantörer som följer uppförandekoden, %	100	98	100	Samtliga väsentliga leverantörer
Hållbar finansiering, %	72	45	53	70% till år 2025
Hållbar finansiering, mkr	4 084	2 166	2 598	



# Fastighetsbestånd

SLP:s fastigheter är strategiskt belägna på attraktiva logistiklägen i Sverige. Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 105 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 058 tkvm, inklusive större pågående projekt.

**10,1 tkvm**

Genomsnittlig uthyrbar yta per fastighet

**154 kr/kvm**

Skillnad i driftsnetto förvaltnings- och förädlingsfastigheter

**51%**

Andel yta förädlingsfastigheter

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

## Förvaltning

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

## Förädling

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

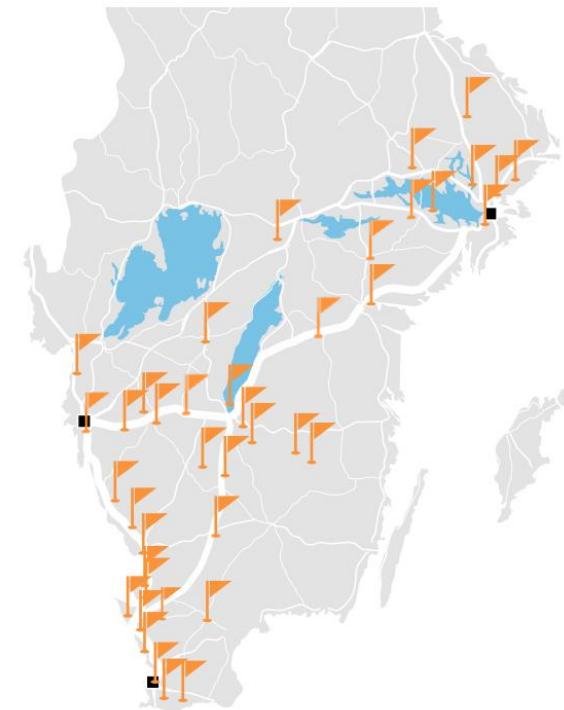
## Projekt

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

## Byggrätter

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

Tabellen nedan presenterar fastighetsbeståndets fördelning enligt denna kategorisering och dess aktuella intjäningsförmåga per 1 juli 2024.



## Fastighetsbestånd

	Antal fastigheter	Uthyrbar Yta tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde Mkr	Uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter		Fastighetskostnader inkl. fastighetsadmin.		Driftsnetto	
			Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Förvaltning	58	427	5 337	12 504	345	98,9%	344	815	37	86	308	721
Förädling	43	539	5 413	10 035	410	91,5%	372	779	66	122	306	568
<b>Summa</b>	<b>101</b>	<b>966</b>	<b>10 750</b>	<b>11 125</b>	<b>755</b>	<b>94,9%</b>	<b>717</b>	<b>796</b>	<b>103</b>	<b>106</b>	<b>614</b>	<b>636</b>
Pågående projekt	3	91	959	10 476								
Byggrätter	1		176									
<b>Totalt</b>	<b>105</b>	<b>1 058</b>	<b>11 885</b>	<b>11 233</b>								

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



# Projekt

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

## Pågående projekt

För närvarande pågår tre större investeringsprojekt avseende nybyggnation med en total yta om 90,6 tkvm. Samtliga nybyggnationsprojekt kommer ha som lägst miljöcertifiering Miljöbyggnad nivå silver eller motsvarande.

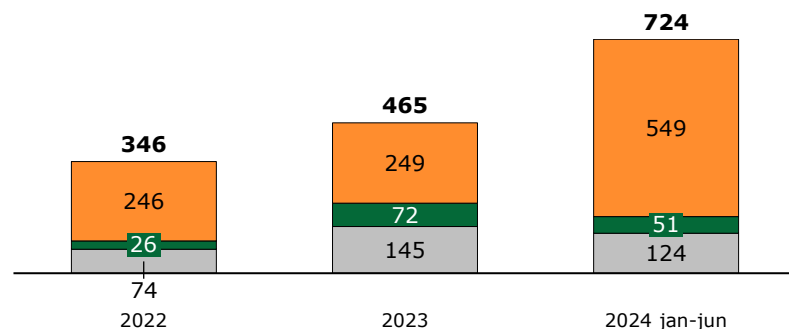
Under perioden har inflyttning skett i 2,2 tkvm i Malmö, där en byggrätt på befintlig fastighet nyttjades för tillbyggnation.

I tabellen till höger redovisas projekt över 25 mkr.

## Övriga projekt

Utöver projekten i tabellen pågår kontinuerligt ett stort antal mindre projekt som är hyresdrivande, kostnadssänkande eller energibesparande.

Under perioden har 51 mkr investerats i energibesparande projekt och 124 mkr i övriga projekt.



- Större projekt > 25 mkr
- Energibesparande
- Övriga investeringar

## Energibesparande projekt ger resultat

Under 2021 tillträdades fastigheten Aggregatet 2 i Helsingborg. Sedan tillträdet har en rad investeringar genomförts i fastigheten.

- Nya effektiva ventilationsaggregat har installerats, aggregaten har även kunnat kopplas upp digitalt och på så vis har drifttider optimerats utifrån verksamhetens arbetstider.
- Ny belysning har installerats på delar av fastigheten.
- En solcellsanläggning som producerar ca 400 000 kWh förnybar el årligen klär nu taket. Av solcellsanläggningens producerade energi kan hela 73 procent nyttjas direkt i fastigheten.

Till följd av dessa insatser har inköpt el minskat med 15 procent mellan åren 2022 och 2023, och utöver det har värmeförbrukningen minskat med 5 procent under samma period. Totalt har energianvändningen i fastigheten minskat med 13 procent.



## Större pågående projekt > 25 Mkr

Fastighet	Kommun	Typ av investering	Planerat färdigställande	Uthyrbar yta tkvm	Hyresvärde mkr	Driftsnetto mkr	Uthyrningsgrad, %	Investering, mkr		Bokfört värde mkr
								Bedömd	Upparbetad	
Stödstop 2:22	Vaggeryd	Nybyggnation	Q4 2024	18,1	13,7	13,7	100	230	194	221
Signalen 5	Hallsberg	Nybyggnation	Q4 2024	61,5	47,9	47,3	100	790	470	554
Rubinen 5	Katrineholm	Nybyggnation	Q4 2024	11,0	15,6	15,1	100	208	121	183
<b>Totalt</b>				<b>90,6</b>	<b>77,3</b>	<b>76,1</b>	<b>100</b>	<b>1 228</b>	<b>785</b>	<b>959</b>

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

# Transaktioner

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

## Förvärv

Under perioden har sju förvärvade fastigheter tillträtts vilket ökar den uthyrningsbara ytan med 93 tkvm och hyresvärdet med 75 mkr.

SLP offentliggjorde i november 2023 att man tecknat ett avtal avseende ett nybyggnadsprojekt om 11 tkvm i Katrineholm, samt tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Seafrigo, avseende hela ytan. Transaktionen var villkorad av att bygglov erhålls samt att markförvärvet från kommunen godkänns vilket blev klart under första kvartalet 2024.

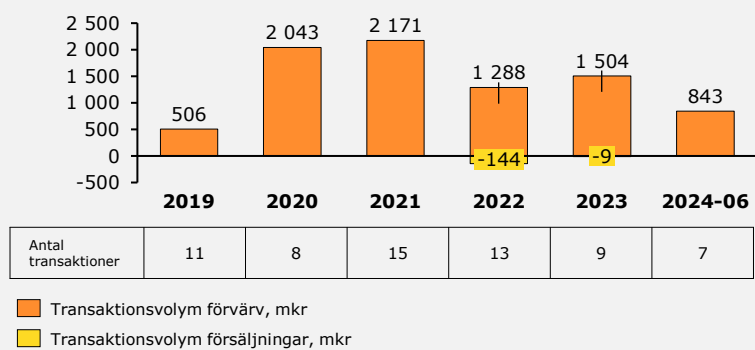
Under mars tillträdde SLP sin hundra fastighet via sitt första förvärv i Göteborg. Fastigheten Backa 29:14 har en totalyta om 20,7 tkvm och en uthyrningsbar yta om 6,7 tkvm, vilket innebär möjlighet till ytterligare byggnation. Hyresavtalet, som är fullt indexerat, löper drygt 6,5 år med ett årligt hyresvärde om 8,2 mkr. På fastigheten finns möjlighet att investera i energiprojekt som solceller.

Under april förvärvades en byggrätt i Jönköping, med en markyta om 38,5 tkvm. Fastigheten har en färdig detaljplan som tillåter cirka 60 procent nyttjandegrad, vilket möjliggör nybyggnation om cirka 23 tkvm.

Under maj förvärvades en fullt uthyrd logistikfastighet med hyresduration om 9 år i Eskilstuna. Årshyran, som är fullt indexreglerad, uppgår till 8,9 mkr. Ytterligare en logistikfastighet med förädlingspotential förvärvades i Eskilstuna, fastigheten har inklusive byggrätt en total yta om cirka 59 tkvm. I nuläget är hela byggnaden om 27 tkvm uthyrd, med ett fullt indexerat hyresavtal med en årshyra om 17,3 mkr.

Under juni förvärvades en nybyggd logistikfastighet med byggrätt i Ulricehamn, samt en logistikfastighet i Linköping. Båda fastigheterna är fullt uthyrda med fullt indexerade hyresavtal med en årshyra om 17 mkr respektive 8,3 mkr.

## Transaktionsvolym och antal transaktioner, mkr



Fastigheten Rönnedal 1 i Ulricehamn.

## Transaktioner

Fastighet	Transaktion	Ort	Tillträdesdatum	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm
Rubinen 5	Förvärv	Katrineholm	2024-01-29	15,6	11,0
Backa 29:14	Förvärv	Göteborg	2024-03-20	8,2	6,7
Stigamo 1:66	Förvärv	Jönköping	2024-04-15	0,0	0,0
Grönsta 2:52	Förvärv	Eskilstuna	2024-05-15	8,9	14,0
Litografen 8	Förvärv	Eskilstuna	2024-05-20	17,3	27,0
Rönnedal 1	Förvärv	Ulricehamn	2024-06-28	17,0	24,1
Del av Glaskulan 5	Förvärv	Linköping	2024-06-28	8,3	9,7
<b>Totalt</b>				<b>75,3</b>	<b>92,5</b>

**7 st**  
Transaktioner

**93 tkvm**  
Förvärvad uthyrningsbar yta

**75 mkr**  
Hyresvärde förvärvade fastigheter

# Hyresgäster

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

## Hyresavtalsstruktur

Bolaget eftersträvar en lång och jämn hyrestid för att minimera risk. Vid periodens utgång var den återstående hyrestiden 6,0 år (6,2). Kontrakt som representerar 45% av kontrakterad årshyra förfaller efter år 2029.

Den kontrakterade årshyran fördelades vid periodens utgång på 330 kontrakt (307).

Hyresgästerna är verksamma inom många olika branscher, varav de största branscherna är transport och logistik respektive handel med livsmedel.

## Hyresvärde

Hyresvärdet för SLP:s hyresavtal, det vill säga kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor, uppgick till 755 mkr (621) vid periodens utgång. Det motsvarar ett hyresvärde om 782 kr/kvm (729).

Kontrakterad årshyra om 717 mkr belastas med hyresrabatter motsvarande 4 mkr på årsbasis. Hyresrabatter lämnas normalt för en inledande del av hyresperioden och trappas successivt ned.

98% av den kontrakterade årshyran är indexerad genom att hyresavtalen är kopplade till KPI alternativt fast uppräknings, se tabell Avtalsstruktur – indexering.

## Uthyrningsgrad

Vid periodens utgång uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 94,9% (94,3).

## 10 största hyresgästerna

De 10 största hyresavtalen vid utgången av perioden motsvarade 26% av den kontrakterade årshyran och hade en genomsnittlig återstående hyrestid om 8,7 år.

## Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 21,6 mkr (9,1) för perioden, varav 15,6 mkr avser nybyggnationsprojektet i Katrineholm.

**21,6 mkr**  
Nettouthyrning

**98%**  
Indexerade hyresavtal

**94,9%**  
Uthyrningsgrad

**782 kr**  
Hyresvärde per kvm

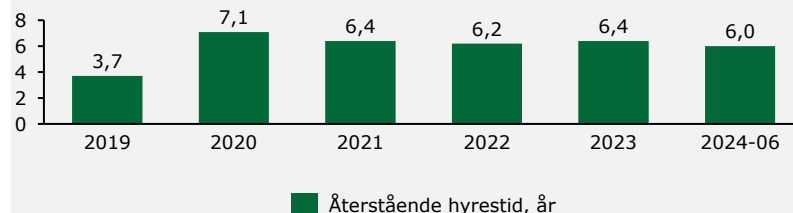
**6,0 år**  
Återstående hyrestid

**717 mkr**  
Kontrakterad årshyra

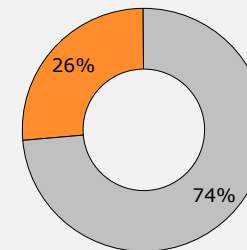
## Förfallostruktur

Löptid	Antal hyresavtal	Yta, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2024	57	16	13	2
2025	62	74	49	7
2026	48	111	97	14
2027	48	94	86	12
2028	29	94	70	10
2029	23	98	80	11
>2029	63	413	321	45
<b>Summa</b>	<b>330</b>	<b>900</b>	<b>717</b>	<b>100</b>

## Återstående hyrestid

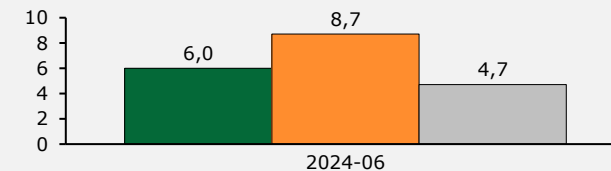


## 10 största hyresgästerna



Dagab Inköp & Logistik AB,  
Hedin parts and logistics AB,  
Emotion Logistics AB,  
Logistikpartner i Ulricehamn AB,  
Hillerstorp trä AB,  
Carlsberg Supply Company Sverige AB,  
Syd Frys Aktiebolag,  
Tamro AB,  
TBN'S Åkeri AB,  
Brenderup AB

- 10 största hyresgästerna, andel av årshyra
- Övriga hyresgäster, andel av årshyra



- Återstående hyrestid genomsnitt, år
- Återstående hyrestid 10 största hyresgästerna
- Återstående hyrestid, övriga hyresgäster

## Avtalsstruktur - indexering

Typ av index/uppräknings	Andel av årshyra, %
KPI-indexerade avtal	85
KPI-indexerade avtal med min. (2,0-3,0%) uppräknings	8
KPI-indexerade avtal med min. (2,0-2,5%) & max (4-6,5%) uppräknings	2
Fast uppräknings (1,9-4,0%)	3
Inget index/uppräknings	2



”

*Sammanfattningsvis är vi väl positionerade för att ytterligare stärka vår roll som en betydande och aktiv aktör på den svenska marknaden för **logistikfastigheter**”*

TOMMY ÅSTRAND, VD SLP



# Aktuell intjäningsförmåga

## Aktuell intjäningsförmåga exkl. större pågående projekt

Mkr	2024-07-01	2024-01-01	2023-01-01	2022-01-01	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter	717	652	509	359	214	60
Fastighetskostnader	-98	-97	-89	-66	-44	-15
Fastighetsadministration	-5	-5	-5	-4	-1	-1
<b>Driftsnetto</b>	<b>614</b>	<b>549</b>	<b>415</b>	<b>289</b>	<b>169</b>	<b>44</b>
Centrala administrationskostnader	-23	-23	-22	-19	-16	-13
Finansiella intäkter	4	25	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-203	-186	-129	-57	-30	-4
Tomträttsavgäld	-3	-2	-2	-3	-2	0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>389</b>	<b>363</b>	<b>262</b>	<b>211</b>	<b>122</b>	<b>26</b>
Periodens skatt	-80	-75	-54	-43	-25	-5
<b>Periodens resultat</b>	<b>309</b>	<b>288</b>	<b>208</b>	<b>167</b>	<b>97</b>	<b>21</b>

### Nyckeltal

Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	2024-07-01	2024-01-01	2023-01-01	2022-01-01	2020-12-31	2019-12-31
	1,72	1,60	1,43	1,43	0,89	0,27

### Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 juli 2024 baserat på tillträdna fastigheter per balansdagen. Eftersom denna uppställning inte är att likställa med en prognos, utan avser återspegla ett normalår, kan faktiska utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som oförutsedda händelser.

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

Driftsnettot baseras på kontrakterad årshyra per 1 juli 2024 och fastighetskostnader baserade på ett normalår för aktuellt bestånd exklusive större pågående projekt.

Hysesintäkten belastas med hyresrabatter motsvarande 4 mkr på årsbasis. Hyresrabatter lämnas normalt för en inledande del av hyresperioden och trappas successivt ned.

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

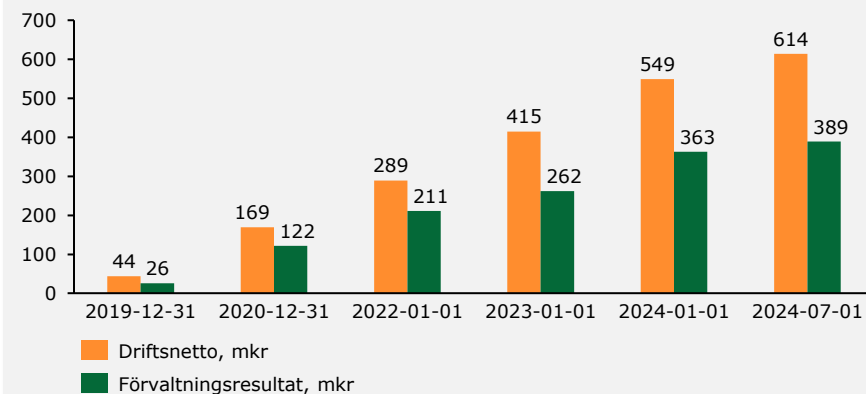
Finansiella kostnader baseras på bolagets räntenivå vid periodens utgång inklusive räntederivat för räntebärande skulder på balansdagen justerat för belåning hänförlig till större pågående projekt. Från tid till annan förekommer temporärt dyrare finansiering i samband med förvärv och nybyggnation vilken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

Skatten är schablonmässigt beräknad utifrån vid varje tidpunkt gällande skattesats.



Fastigheten Kolven 4 i Helsingborg.

### Aktuell intjäningsförmåga, mkr





# Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till och med juni 2024.

Jämförelseposter avser motsvarande period föregående år.

Rapport över totalresultat					
Mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Hysesintäkter	169	146	335	280	585
Fastighetskostnader	-18	-20	-46	-46	-92
Fastighetsadministration	-2	-2	-3	-2	-6
<b>Driftnetto</b>	<b>149</b>	<b>124</b>	<b>286</b>	<b>232</b>	<b>487</b>
Centrala administrationskostnader	-6	-6	-12	-12	-24
Finansiella intäkter	2	2	7	2	9
Finansiella kostnader	-50	-43	-98	-76	-167
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-1	-3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>94</b>	<b>76</b>	<b>182</b>	<b>145</b>	<b>303</b>
<i>Värdoförändringar</i>					
Förvaltningsfastigheter	144	16	217	22	236
Derivat	-26	16	19	2	-118
<b>Resultat före skatt</b>	<b>211</b>	<b>109</b>	<b>419</b>	<b>169</b>	<b>420</b>
Skatt	-43	-27	-91	-46	-112
<b>Periodens resultat</b>	<b>169</b>	<b>82</b>	<b>328</b>	<b>123</b>	<b>308</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>169</b>	<b>82</b>	<b>328</b>	<b>123</b>	<b>308</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare</b>	<b>169</b>	<b>82</b>	<b>328</b>	<b>123</b>	<b>308</b>
<b>Nyckeltal</b>					
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,74	0,42	1,45	0,65	1,56
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,74	0,42	1,45	0,65	1,55
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	226,6	196,9	226,6	189,5	198,4

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 335 mkr (280). Ökningen jämfört med föregående år är till största delen relaterad till ett större fastighetsbestånd till följd av en hög förvärvstakt, uthyrningar, inflyttning i nybyggnationsprojekt samt KPI-justering.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,9% (94,3).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick till -46 mkr (-46). De oförändrade fastighetskostnaderna består dels av ökade kostnader relaterat till ett större fastighetsbestånd till följd av en hög förvärvstakt som kompenseras av lägre kostnader i befintligt bestånd kopplat till genomförda energiprojekt samt av lägre mediakostnader.

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

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

## Fastighetsadministration

Fastighetsadministration uppgick till -3 mkr (-2) och avser kostnader för personal inom förvaltning och uthyrning.

## Driftnetto

Periodens driftnetto uppgick till 286 mkr (232). För jämförbart bestånd ökade driftnettot med 8% mot föregående år.



### Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för central administration uppgick till -12 mkr (-12). I central administration ingår personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknadskostnader.

### Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -91 mkr (-74). De högre finansiella kostnaderna jämfört med föregående år är framför allt kopplade till ny belåning avseende det större fastighetsbeståndet samt en högre 3 mån Stibor-ränta.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 gånger (3,0) att jämföra med den finansiella riskbegränsningen om lägst 2,5 gånger.

Tomträttsavgälden för perioden uppgick till -2 mkr (-1).

### Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 182 mkr (145).

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec.

Värdeförändringen för fastigheterna uppgick till 217 mkr (22) som i sin helhet består av orealiserade värdeförändringar.

De orealiserade värdeförändringarna har under perioden påverkats positivt av nya uthyrningar och nybyggnadsprojekt, avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv samt energiprojekt. I värderingen uppgår inflationsantagandet till 2,0 procent för år 2025 vilket är samma som det långsiktiga antagandet. Av bolagets hyror är 98% indexerade.

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

### Värdeförändring derivat

Derivatens orealiserade värdeförändring uppgick till 19 mkr (2). Den positiva förändringen är kopplad till högre marknadsräntor för räntederivat.

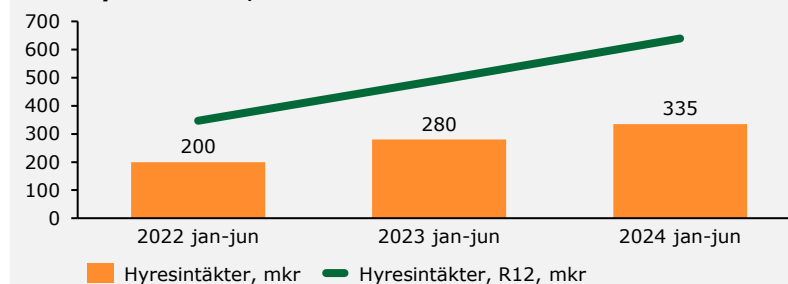
### Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -91 mkr (-46) och är i huvudsak hänförlig till uppskjuten skatt på orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter, skattemässiga avskrivningar, derivat, obeskattade reserver och kvarvarande skattemässiga underskott samt aktuell skatt.

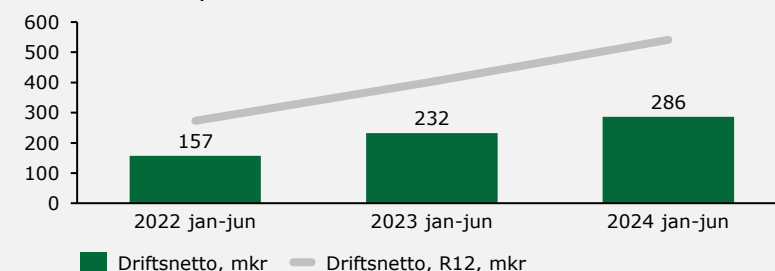
### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 328 mkr (123) motsvarande ett resultat per aktie efter utspädning om 1,45 kronor (0,65).

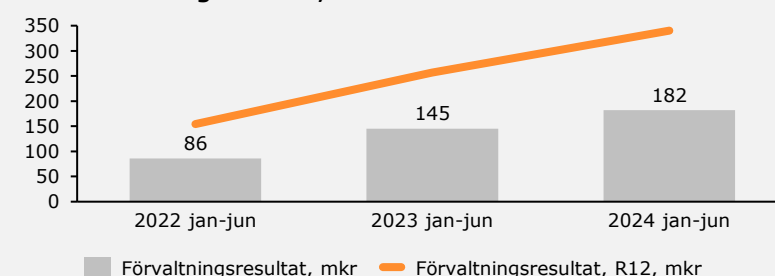
### Hyresintäkter, mkr



### Driftsnetto, mkr



### Förvaltningsresultat, mkr



# Finansiell ställning

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

## Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11 885	9 215	10 114
Leasingavtal, nyttjanderätt	115	88	90
Derivat	29	130	10
Övriga anläggningstillgångar	6	5	6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>12 036</b>	<b>9 439</b>	<b>10 220</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga omsättningstillgångar	42	55	64
Likvida medel	113	454	677
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>154</b>	<b>509</b>	<b>741</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 190</b>	<b>9 948</b>	<b>10 961</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>5 497</b>	<b>4 377</b>	<b>5 170</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	645	495	565
Långfristig leasingkund nyttjanderätt	115	88	89
Långfristiga räntebärande skulder	4 104	3 500	3 859
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 864</b>	<b>4 083</b>	<b>4 513</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 569	1 318	1 038
Övriga kortfristiga skulder	259	171	240
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 828</b>	<b>1 488</b>	<b>1 278</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 190</b>	<b>9 948</b>	<b>10 961</b>

# Förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>1</b>	<b>1 905</b>	<b>1 796</b>	<b>3 702</b>
Årets resultat	0	0	308	308
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>308</b>	<b>308</b>
Kapitalanskaffning	0	1 178	0	1 178
Transaktionskostnader netto efter skatt	0	-18	0	-18
<b>Summa kapitalanskaffning</b>	<b>0</b>	<b>1 159</b>	<b>0</b>	<b>1 159</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>2</b>	<b>3 064</b>	<b>2 104</b>	<b>5 170</b>

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>2</b>	<b>3 064</b>	<b>2 104</b>	<b>5 170</b>
Årets resultat	0	0	328	328
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>328</b>	<b>328</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-06-30</b>	<b>2</b>	<b>3 064</b>	<b>2 432</b>	<b>5 497</b>

# Kommentarer till finansiell ställning

## Förvaltningsfastigheter

Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 105 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 058 tkvm, inklusive större pågående projekt.

Det redovisade värdet för samtliga fastigheter uppgick vid periodens utgång till 11 885 mkr (9 215), vilket inkluderar 959 mkr (37) som avser större pågående projekt samt 176 mkr (93) som avser byggrätter. Under perioden har en byggrätt förvärvats i Jönköping med möjlighet till nybyggnation om cirka 23 tkvm. Övriga byggrätter finns inom befintliga fastigheter. För 100% av byggrätterna finns detaljplan och dessa bedöms kunna bebyggas med cirka 210 tkvm uthyrningsbar yta. Bedömd investering för detta uppgår till cirka 2 300 mkr.

## Värderingsmetod och genomförande

Fastigheterna redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13 nivå 3. Bolaget har som policy att hela fastighetsbeståndet värderas externt kvartalsvis. Som huvudmetod används kassaflödeskalkyler i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden anpassas efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 27 år. Av bolagets hyror är 98% indexerade och inflationsantagandet uppgår till 2 procent för 2025 tillika långsiktigt.

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

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

## Transaktioner

Under perioden har SLP genomfört sju förvärv. Sju fastigheter har förvärvats med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 93 tkvm. Läs mer om genomförda förvärv under avsnitt *Transaktioner*.

## Nybyggnation samt till- och ombyggnation

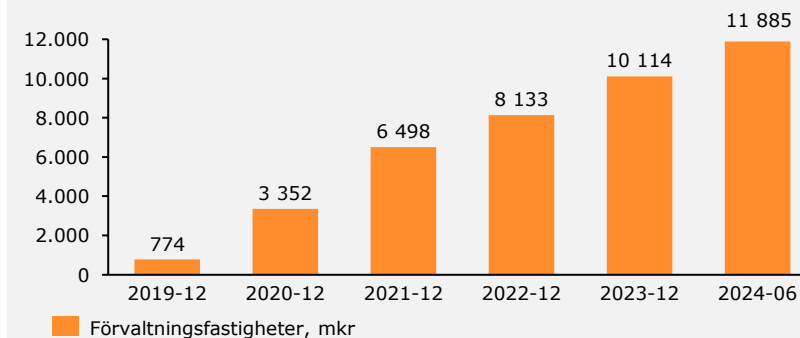
Under perioden har totalt 724 mkr (141) investerats i befintligt fastighetsbestånd, i såväl ny-, om- och tillbyggnation, energiinvesteringar som övriga investeringar. Övriga investeringar avser framförallt mindre om- och tillbyggnationer.

## Leasingavtal nyttjanderätt

Delar av fastighetsbeståndet innefattar nyttjanderättsavtal som genererar nyttjanderättstillgång samt leasingkuld. Under perioden har en tomträtt tillträtts i och med förvärvet av Backa 29:14 i Göteborg.

Känslighetsanalys	Förändring	Påverkan, mkr
Marknadshyra	+/- 5%	+/- 453
Direktavkastning	+ 0,5 pe	- 499
Direktavkastning	- 0,5 pe	+ 592

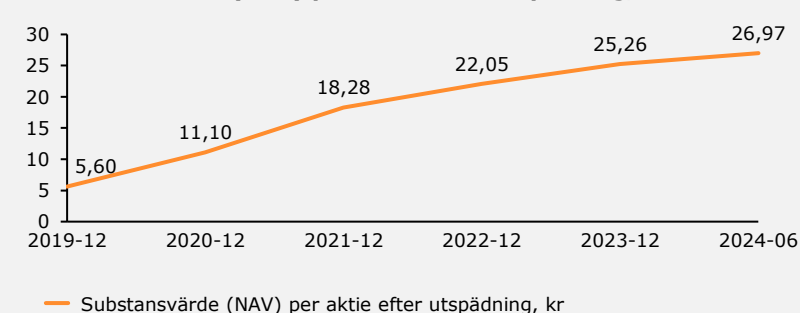
## Utveckling värde förvaltningsfastigheter



## Förändring av förvaltningsfastigheter

	Mkr
Ingående värde 2024-01-01	10 114
+ Fastighetsförvärv	829
+ Investeringar	724
- Försäljningar	-
+/- Värdeförändringar	217
<b>Utgående värde 2024-06-30</b>	<b>11 885</b>

## Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr





# Finansiering

## Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick till 5 497 mkr (4 377) motsvarande en soliditet om 45,1% (44,0) jämfört med riskbegränsningen om lägst 40%. Det egna kapitalet har påverkats positivt av periodens resultat om 328 mkr.

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 673 mkr (4 817) vilket motsvarar en belåningsgrad om 46,8% (47,3), att jämföra med den långsiktiga riskbegränsningen om högst 55%. Nettoskulden/EBITDA (framåtriktad) uppgick till 9,4 gånger (9,4). Samtliga skulder avser säkerställd bankfinansiering hos nordiska banker.

Förändring av de räntebärande skulderna är kopplade till finansiering av förvärv samt utökning av krediter i samband med refinansieringar av befintliga skulder. Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan inklusive räntederivat till 4,1% (3,9) och den genomsnittliga kreditmarginalen uppgick till 1,50% (1,53).

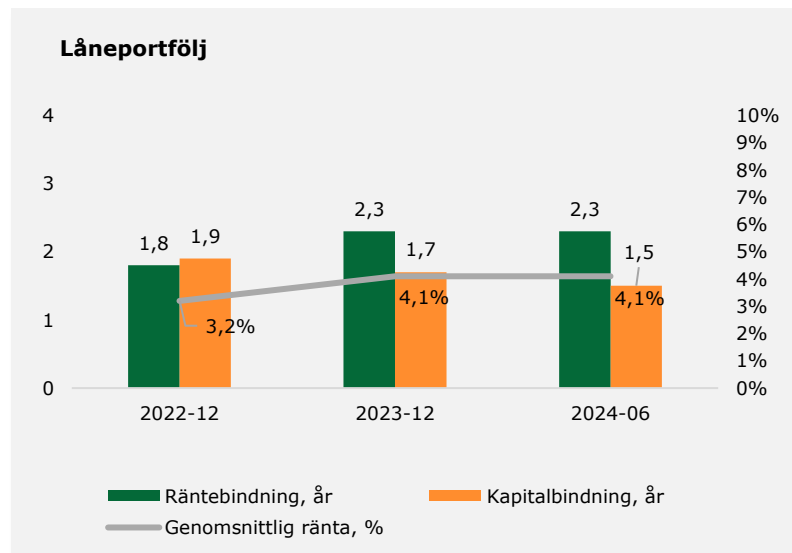
Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 2,3 år (2,0) och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 1,5 år (1,8). Den genomsnittliga kapitalbindningen eftersträvas att vara runt två år i syfte att optimera kapitalkostnad och tillvarata refinansieringsmöjligheter.

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

Omförhandling har skett av befintlig låneportfölj till så kallade hållbara säkerställda banklån vilket lett till att andelen hållbara lån uppgår till 72% vid periodens utgång. Finansieringsavtalen är baserade på att delar av SLP:s fastighetsportfölj är miljöcertifierad enligt vissa standarder eller har låg energianvändning. Dessa hållbara banklån innebär en rabatt på marginalen med mellan 5–10 punkter per år jämfört med befintliga lån.

## Likvida medel

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 113 mkr (454). Utöver dessa likvida medel finns tillgängliga medel i form av ej utnyttjade förvärvskrediter om 100 mkr samt ej utnyttjad checkkredit om 100 mkr och beviljade säkerställda fastighetskrediter om 1 046 mkr.



## Kreditförfallostruktur

Kreditavtal	Beviljat mkr	Varav utnyttjat belopp	Andel av utnyttjat, %
0-1 år	1 737	1 482	26
1-2 år	3 359	3 359	59
2-3 år	1 822	831	15
3-4 år	0	0	0
4-5 år	0	0	0
>5 år	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>6 918</b>	<b>5 673</b>	<b>100</b>

Känslighetsanalys	Förändring, stibor 3m	Påverkan, mkr
Finansiella kostnader	+ 0,5 pe	-10
Finansiella kostnader	- 0,5 pe	+10

## Räntesäkringar via ränteswap

Förfalloår	Mkr	Fast ränta, %	Kontraktsränta, %*
0-1 år	765	1,5	-2,3
1-2 år	690	1,9	-1,8
2-3 år	450	1,1	-2,6
3-4 år	230	1,3	-2,4
4-5 år	850	2,7	-1,0
>5 år	900	2,6	-1,1

**Summa 3 885**

\*Kontraktsränta avser skillnaden mellan fast ränta och 3 M stibor per 2024-06-28.

## Ränteförfallostruktur

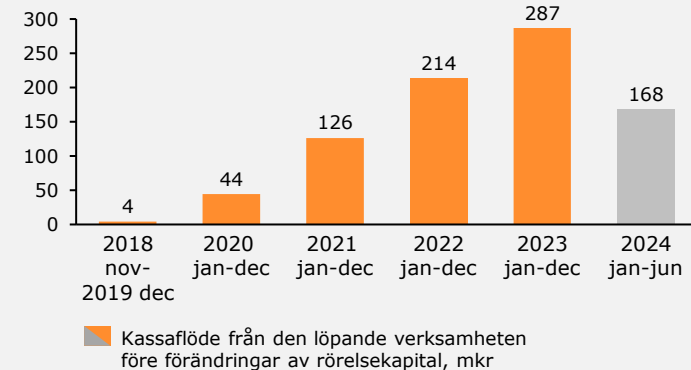
Förfallotidpunkt	Mkr
0-1 år	2 553
1-2 år	690
2-3 år	450
3-4 år	230
4-5 år	850
>5 år	900
<b>Summa</b>	<b>5 673</b>

# Kassaflöde

## Rapport över kassaflöde

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster	273	220	462
Justering för avskrivningar	1	1	1
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	0	0
Erhållen ränta	2	2	9
Erlagd ränta	-100	-80	-173
Betald skatt	-8	-7	-12
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>168</b>	<b>136</b>	<b>287</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar	37	4	5
Förändring av kortfristiga skulder	5	36	91
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>211</b>	<b>175</b>	<b>383</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	-724	-141	-465
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1	-1	-2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-826	-913	-1 209
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	0	9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 550</b>	<b>-1 056</b>	<b>-1 668</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission netto	-	549	1 096
Upptagna lån	827	804	936
Amortering av lån	-52	-89	-140
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>775</b>	<b>1 265</b>	<b>1 892</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-564</b>	<b>384</b>	<b>607</b>
Likvida medel vid periodens början	677	70	70
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>113</b>	<b>454</b>	<b>677</b>

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, mkr



Fastigheten Stigamo 1:46 i Jönköping.

# Nyckeltal

Nyckeltal	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>	<b>3 mån</b>	<b>3 mån</b>	<b>6 mån</b>	<b>6 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>
Hysesintäkter, mkr	169	146	335	280	585	411	268	96
Driftsnetto, mkr	149	124	286	232	487	327	212	78
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	94,3	94,9	94,3	94,6	95,0	92,1	91,3
Återstående hyrestid, år	6,0	6,2	6,0	6,2	6,4	6,2	6,4	7,1
Nettouthyrning, mkr	1,6	0,7	21,6	9,1	76,3	11,7	25,8	5,3
Hysesvärde, mkr	755	621	755	621	689	535	390	217
Hysesvärde, kr/kvm	782	729	782	729	780	737	648	528
Fastighetsvärde, mkr	11 885	9 215	11 885	9 215	10 114	8 133	6 498	3 352
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 233	10 747	11 233	10 747	10 488	10 988	10 353	8 146
Antal fastigheter, st	105	93	105	93	98	86	70	45
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 058	858	1 058	858	964	740	628	411
Genomsnittlig uthyrbar yta per fastighet, tkvm	10,1	9,2	10,1	9,2	9,8	8,6	9,0	9,1
Direktavkastningskrav värdering, %	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,6	5,2	5,6
<b>Finansiella nyckeltal</b>	<b>3 mån</b>	<b>3 mån</b>	<b>6 mån</b>	<b>6 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>
Förvaltningsresultat, mkr	94	76	182	145	303	197	131	48
<i>Exklusive noteringskostnader, mkr</i>	-	-	-	-	-	222	139	-
Periodens resultat, mkr	169	82	328	123	308	419	752	416
Soliditet, %	45,1	44,0	45,1	44,0	47,2	43,7	37,0	38,1
Belåningsgrad, %	46,8	47,3	46,8	47,3	41,7	49,6	55,1	53,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,6	3,8	4,9
<i>Exklusive noteringskostnader, ggr</i>	-	-	-	-	-	3,9	4,0	-
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	9,4	9,4	9,4	9,4	8,0	10,3	13,2	11,7
Genomsnittlig ränta, %	4,1	3,9	4,1	3,9	4,1	3,2	1,7	2,2
Räntebindning, år	2,3	2,0	2,3	2,0	2,3	1,8	1,8	2,1
Kapitalbindning, år	1,5	1,8	1,5	1,8	1,7	1,9	2,5	2,4
Avkastning på eget kapital, %	3,1	2,0	6,1	3,0	6,9	13,5	39,1	45,3
Eget kapital, mkr	5 497	4 377	5 497	4 377	5 170	3 702	2 479	1 345
Eget kapital efter utspädning, mkr	5 497	4 385	5 497	4 385	5 170	3 714	2 491	1 357

För definitioner av nyckeltal samt alternativa nyckeltal se avsnitt Definitioner.

Nyckeltal	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>	<b>3 mån</b>	<b>3 mån</b>	<b>6 mån</b>	<b>6 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>
Resultat före utspädning, kr	0,74	0,42	1,45	0,65	1,56	2,41	5,37	3,60
Resultat efter utspädning, kr	0,74	0,42	1,45	0,65	1,55	2,39	5,30	3,60
Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr	26,97	23,11	26,97	23,11	25,26	22,05	18,28	11,10
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	4	3	7	5	15	21	65	97
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	0,41	0,39	0,80	0,77	1,52	1,13	0,93	0,41
<i>Exklusive noteringskostnader, kr</i>	-	-	-	-	-	1,27	0,98	-
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	6	18	5	50	35	22	126	906
<i>Exklusive noteringskostnader, %</i>	-	-	-	16	20	29	140	-
Kassaflöde efter utspädning, kr	-	-	0,74	0,72	1,45	1,22	0,89	0,38
Antal utestående aktier före utspädning, miljoner st	226,6	204,7	226,6	204,7	226,6	181,5	145,0	135,0
Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	226,6	205,5	226,6	205,5	226,6	183,5	147,0	137,0
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner st	226,6	196,4	226,6	189,1	198,0	173,7	140,0	115,2
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	226,6	196,9	226,6	189,5	198,4	175,2	142,0	116,8
Börskurs vid periodens utgång, kr	33,6	26,5	33,6	26,5	32,6	24,4	-	-
Antal aktier med hänsyn till omvandlade konvertibler	-	-	-	-	-	-	154,9	-





# Kvartalsöversikt

Kvartalsöversikt	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2	2023 Q1	2022 Q4	2022 Q3	2022 Q2	2022 Q1
	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån
Fastighetsvärde, mkr	11 885	10 578	10 114	9 534	9 215	8 708	8 133	7 500	7 253	6 882
Hyresintäkter, mkr	169	166	155	150	146	134	110	101	104	97
Driftsnetto, mkr	149	137	125	130	124	108	87	84	84	73
Förvaltningsresultat, mkr	94	89	75	83	76	69	52	59	60	25
Periodens resultat, mkr	169	159	27	158	82	41	49	62	150	158
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,74	0,70	0,13	0,77	0,42	0,22	0,27	0,34	0,82	1,04
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	26,97	25,95	25,26	24,20	23,11	22,43	22,05	21,65	21,31	20,23
Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, %	4	3	4	5	3	2	46	21	43	11
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,41	0,39	0,36	0,40	0,39	0,38	0,29	0,32	0,33	0,17
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, %	6	4	25	24	18	125	46	21	43	-19
Belåningsgrad, %	46,8	42,7	41,7	46,5	47,3	51,7	49,6	45,9	45,4	46,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,1	2,7	3,0	2,9	3,1	3,0	4,4	4,7	2,5
Återstående hyrestid, år	6,0	6,3	6,4	6,2	6,2	6,3	6,2	6,2	6,2	6,2



# Moderbolagets resultaträkning

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Nettoomsättning	7	6	13	12	23
Kostnad utförda tjänster	-10	-10	-20	-17	-33
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3</b>	<b>-4</b>	<b>-7</b>	<b>-5</b>	<b>-10</b>
Finansnetto	38	26	79	39	104
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>35</b>	<b>22</b>	<b>72</b>	<b>33</b>	<b>94</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	36
<b>Resultat före skatt</b>	<b>35</b>	<b>22</b>	<b>72</b>	<b>33</b>	<b>130</b>
Skatt	0	-2	0	-2	-6
<b>Periodens resultat</b>	<b>35</b>	<b>20</b>	<b>72</b>	<b>31</b>	<b>124</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>35</b>	<b>20</b>	<b>72</b>	<b>31</b>	<b>124</b>



Fastigheten Fyllinge 20:434 i Halmstad.

# Moderbolagets balansräkning

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	6	5	6
Finansiella anläggningstillgångar	9 147	5 464	6 117
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>9 153</b>	<b>5 469</b>	<b>6 123</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	14	16	2
Likvida medel	111	350	673
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>125</b>	<b>365</b>	<b>675</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 279</b>	<b>5 835</b>	<b>6 798</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	2	1	2
Fritt eget kapital	2 939	2 191	2 867
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 941</b>	<b>2 193</b>	<b>2 869</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Obeskattade reserver	0	0	0
<b>Skulder</b>			
Långfristiga skulder	6 324	3 636	3 925
Kortfristiga skulder	14	6	4
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 279</b>	<b>5 835</b>	<b>6 798</b>

# Aktien och ägare

## Aktien

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

SLP:s B-aktie (kortnamn SLP B) är sedan den 23 mars 2022 noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. SLP hade vid periodens utgång totalt 226 641 235 utestående aktier.

Under perioden har totalt 17 217 805 A-aktier omvandlats till B-aktier.

## Teckningsoptioner

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



Ägare per 30 juni 2024	Antal aktier			Andel	
	A-aktier	B-aktier	Total	Aktiekapital	Röststyrka
Erik Selin via bolag	14 551 535	16 242 780	30 794 315	13,6%	23,3%
Peter Strand via bolag	12 281 125	14 687 885	26 969 010	11,9%	19,9%
Mikael Hofmann via bolag	11 882 500	8 182 760	20 065 260	8,9%	17,7%
Fjärde AP-fonden	0	22 073 626	22 073 626	9,7%	5,8%
Länsförsäkringar fastighetsfond	0	15 045 986	15 045 986	6,6%	3,9%
Fidelity fonder*	0	11 151 486	11 151 486	4,9%	2,9%
SEB Fonder	0	10 958 966	10 958 966	4,8%	2,9%
Nordnet Pensionsförsäkring	0	8 485 007	8 485 007	3,7%	2,2%
Norges Bank	0	6 680 000	6 680 000	2,9%	1,8%
Bergendahl Invest AB	0	6 223 825	6 223 825	2,7%	1,6%
Handelsbanken Fonder	0	5 078 933	5 078 933	2,2%	1,3%
ODIN Fonder	0	5 025 003	5 025 003	2,2%	1,3%
Capital Group**	0	4 739 069	4 739 069	2,1%	1,2%
Tredje AP-fonden	0	4 185 500	4 185 500	1,8%	1,1%
Celina Fondförvaltning	0	3 744 377	3 744 377	1,7%	1,0%
Danske Bank	0	3 350 000	3 350 000	1,5%	0,9%
FCG Fonder	0	2 725 020	2 725 020	1,2%	0,7%
Tosito AB	0	2 400 000	2 400 000	1,1%	0,6%
Carnegie Fonder	0	2 348 015	2 348 015	1,0%	0,6%
Andra AP-fonden	0	2 202 340	2 202 340	1,0%	0,6%
First Fonder	0	2 125 175	2 125 175	0,9%	0,6%
Personal	0	1 755 493	1 755 493	0,8%	0,5%
Övriga	0	28 514 829	28 514 829	12,6%	7,5%
<b>Summa</b>	<b>38 715 160</b>	<b>187 926 075</b>	<b>226 641 235</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

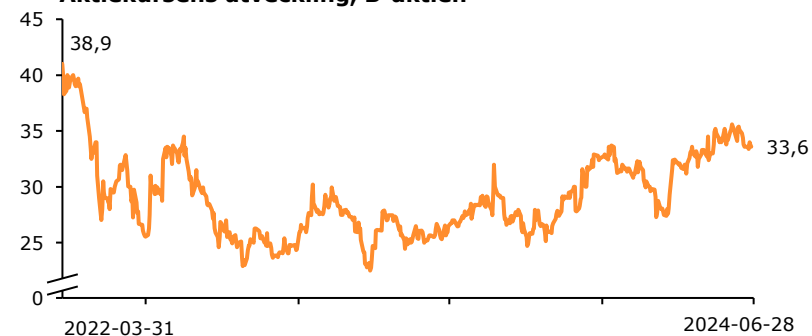
Källa: Euroclear Sweden.

\*Avstämt per 2024-01-22.

\*\*Avstämt per 2023-12-15.

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Swedish Logistic Property B
Kortnamn (ticker)	SLP B
ISIN-kod	SE0017565476
Segment	Real Estate
Totalt antal utestående aktier	226 641 235
Totalt antal B-aktier noterade	187 926 075
Antal aktieägare, st	2 187
Stängningskurs, kr	33,6
Totalt marknadsvärde, mkr*	7 615

## Aktiekursens utveckling, B-aktien



Uppgifter per 28 juni 2024.

\*Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien 28 juni 2024.



# Övrig information

## Personal

Vid periodens utgång hade bolaget 15 medarbetare. Bolaget har egen personal inom förvärv, förvaltning, projekt, uthyrning, hållbarhet, finansiering och ekonomi. Fastighetsskötare och tekniker upphandlas av samarbetspartners på de orter där fastigheterna är placerade för bästa möjliga service till alla hyresgäster.

## Närståendetransaktioner

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt dotterbolag uppgående till 13 mkr.

Alla transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas såväl positivt som negativt av risker och omvärldsfaktorer. De risker som bedöms föreligga kartläggs, utvärderas och hanteras löpande. För mer information om risk och osäkerhetsfaktorer, se årsredovisning 2023.

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

## Årsstämma 2024

Den 24 april 2024 avhöll SLP årsstämma. Vid stämman bemyndigades styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier och/eller konvertibler som innebär utgivande av 15 procent av det totala antalet aktier i bolaget per dagen för kallelsen till årsstämman. Erik Selin, Peter Strand, Greg Dingizian, Sofia Ljungdahl, Unni Sollbe och Jacob Karlsson valdes som styrelseledamöter. Erik Selin omvaldes till styrelseordförande och Peter Strand omvaldes till vice styrelseordförande.

## Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med god redovisningssed gör ledningen och styrelsen bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiska utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värdering av förvaltningsfastigheterna. Se känslighetsanalys under "Kommentarer till finansiell ställning" samt årsredovisning 2023.

## Redovisningsprinciper

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

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

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

## Segmentredovisning

Koncernen består endast av ett segment, Förvaltningsfastigheter.

## Rapportens granskande

Rapporten har inte varit föremål för översiktlig granskning.



# Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.



# Rapportens undertecknande

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

Malmö den 11 juli 2024

ORDFÖRANDE  
**Erik Selin**

VICE ORDFÖRANDE  
**Peter Strand**

LEDAMOT  
**Greg Dingizian**

LEDAMOT  
**Unni Sollbe**

LEDAMOT  
**Jacob Karlsson**

LEDAMOT  
**Sofia Ljungdahl**

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR  
**Tommy Åstrand**

*Denna information är sådan information som Swedish Logistic Property AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 11 juli 2024, klockan 08:00 CEST.*

# Definitioner

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

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

### Hyresintäkter, mkr

Hyresintäkter enligt resultaträkning, mkr

### Driftsnetto, mkr

Driftsnetto enligt resultaträkning, mkr

### Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad årshyra för hyresavtal vid periodens utgång i procent av hyresvärde.

### Nettouthyrning, mkr

Netto av årshyra, exkl. rabatter, tillägg och fastighetsskatt, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden.

### Kontrakterad årshyra, mkr

Hyra enligt kontrakt inkl. rabatter, tillägg och fastighetsskatt på årsbasis.

### Hyresvärde, mkr

Kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

### Hyresvärde, kr/kvm

Kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor i förhållande till uthyrningsbar yta exkl. pågående projekt.

### Fastighetsvärde, mkr

Förvaltningsfastigheter enligt rapport över finansiell ställning, mkr.

### Fastighetsvärde, kr/kvm

Förvaltningsfastigheter mkr i förhållande till uthyrningsbar yta.

### Uthyrningsbar yta, kvm

Uthyrningsbar yta vid periodens utgång inklusive större pågående projekt.

### Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm

Uthyrningsbar yta vid periodens utgång inklusive pågående nybyggnationsprojekt i förhållande till antal fastigheter vid periodens utgång.

### Direktavkastningskrav värdering, %

Genomsnittligt direktavkastningskrav utifrån extern värdering vid periodens utgång.

## Finansiella nyckeltal

### Förvaltningsresultat, mkr

Förvaltningsresultat enligt resultaträkning, mkr

#### Exklusive noteringskostnader

Förvaltningsresultat enligt resultaträkning exklusive noteringskostnader, mkr

### Periodens resultat, mkr

Periodens resultat enligt resultaträkning, mkr

### Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutning (summa eget kapital och skulder).

### Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder minus likvida medel i procent av förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.

### Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat plus netto av finansiella intäkter och kostnader i förhållande till netto av finansiella intäkter och kostnader.

#### Exklusive noteringskostnader

Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader plus netto av finansiella intäkter och kostnader i förhållande till netto av finansiella intäkter och kostnader.

### Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr

Räntebärande skulder minskat med likvida medel i förhållande till driftsnettot minskat med kostnader för central administration enligt aktuell intjäningsförmåga.

### Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive räntederivat på balansdagen.

### Räntebindning, år

Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

### Kapitalbindning, år

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

### Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital efter utspädning.

### Eget kapital, mkr

Eget kapital enligt rapport över finansiell ställning, mkr

### Eget kapital efter utspädning, mkr

Eget kapital enligt rapport över finansiell ställning med hänsyn till utestående teckningsoptioner.

## Aktierelaterade nyckeltal

### Resultat före utspädning, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier före utspädning.

### Resultat efter utspädning, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner.

### Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr

Eget kapital med hänsyn till utestående teckningsoptioner med återläggning av uppskjuten skatt och derivat enligt rapport över finansiell ställning i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädning.

### Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %

Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.

### Förvaltningsresultat efter utspädning, kr

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning.

#### Exklusive noteringskostnader

Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning.

### Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %

Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.

#### Exklusive noteringskostnader

Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.

### Kassaflöde efter utspädning, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning.

### Antal utestående aktier före utspädning, miljoner st

Antal utestående aktier vid periodens utgång utan hänsyn till utestående teckningsoptioner.

### Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st

Antal utestående aktier vid periodens utgång med hänsyn till utestående teckningsoptioner.

### Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner st

Genomsnittligt antal aktier för perioden utan hänsyn till utestående teckningsoptioner.

### Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st

Genomsnittligt antal aktier för perioden med hänsyn till utestående teckningsoptioner.

### Börskurs vid periodens utgång, kr

Aktiekursen vid periodens utgång.



# Definitioner

## Hållbarhet

---

### Total energianvändning

Avser total energianvändning (el, fjärrvärme, gas) som SLP köpt in inklusive hyresgästernas förbrukning i de fall den faktiska förbrukningen inte vidarefaktureras. Avser fastigheter där SLP har full tillgång till förbrukningsdata. Värmeanvändning är normalårskorrigerad.

---

### Energiintensitet, kWh/kvm

Avser de fastigheter där SLP har tillgång till full förbrukningsdata och inkluderar fastighetsel, verksamhetsel och värme dividerat med den uthyrningsbara ytan för aktuella fastigheter.

---

### MWp

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

---

### Scope 1

Avser direkta utsläpp från egenkontrollerade källor.

---

### Scope 2

Avser indirekta utsläpp från inköpt energi.

---

### Scope 3

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

---

### eNPS

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

---

### Leverantörer som följer uppförandekoden

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

---

### Hållbar finansiering

Finansieringsavtal baserade på att fastighetsportföljen är miljöcertifierad enligt vissa standarder eller har låg energianvändning. Innebär en rabatt på marginalen med mellan 5–10 punkter per år jämfört med befintliga lån.

---

### Redovisningsprincip omsättning, taxonomin

Omsättning avser hyresintäkter enligt resultaträkningen.

---

### Redovisningsprincip driftsutgifter, taxonomin

Driftsutgifter avser fastighetsskötsel, teknisk tillsyn, reparationer och planerat underhåll som ingår i posten Fastighetskostnader i resultaträkningen.

---

### Redovisningsprincip kapitalutgifter, taxonomin

Kapitalutgifter avser aktiverade utgifter avseende investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt förvärv som ingår i posten Förvaltningsfastigheter i balansräkningen.

---

### Förenlighet, % taxonomin

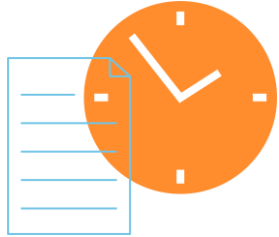
Omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som bedöms förenliga med taxonomin avser fastigheter som har energiklass A eller utgör topp 15-procent primärenergital utifrån Fastighetsägarnas definierade gränsvärden. Avseende kapitalutgifter har investeringar i nyproduktion exkluderats då bedömningsunderlag inte kunnat säkerställas enligt taxonomins krav.

---

# Kalendarium

## Kalendarium

Delårsrapport jan-sep 2024	17 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	4 februari 2025



## IR-kontakt

Tommy Åstrand, vd  
tommy@slproperty.se  
0705-45 59 97



# Urval pressmeddelanden under kvartalet

SLP förvärvar byggrätt i strategiskt läge i Jönköping	15 april 2024
SLP förvärvar logistikfastighet med förädlingspotential i Eskilstuna för 268,5 mkr	23 april 2024
SLP uppnår mål om 70 procent hållbar finansiering i förtid	6 maj 2024
SLP bygger till 3 000 kvm och förlänger ett befintligt hyresavtal med 10 år i Helsingborg	14 maj 2024
SLP förvärvar fullt uthyrd logistikfastighet med hyresduration om 9 år i Eskilstuna	15 maj 2024
SLP tillträder logistikfastighet i Eskilstuna	20 maj 2024
SLP uppnår mål om 50 procent miljöcertifierad uthyrningsbar yta i förtid	11 juni 2024
SLP förvärvar nybyggd logistikfastighet med byggrätt	19 juni 2024
SLP tillträder nybyggd logistikfastighet med byggrätt	28 juni 2024
SLP förvärvar fullt uthyrd logistikfastighet i Linköping	28 juni 2024

**Swedish Logistic Property AB (publ)**  
Organisationsnr: 559179-2873  
Strömgatan 2, 212 25 Malmö  
www.slproperty.se

