

Delårsrapport

JANUARI – SEPTEMBER 2024



Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under perioden januari-september

- Hyresintäkterna ökade med 20% och uppgick till 516 mkr (430).
- Driftsnettot ökade med 23% och uppgick till 445 mkr (362).
- Förvaltningsresultatet ökade med 26% och uppgick till 286 mkr (228).
- Resultat per aktie uppgick till 1,73 kr (1,44).
- Substansvärdet (NAV) per aktie ökade under perioden med 13% och uppgick till 28,64 kr.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter om 289 mkr (137).
- Hållbar finansiering uppgick vid periodens utgång till 4 458 mkr (2 390), motsvarande 75% (50) av låneportföljen.
- Installerad effekt i solcellsanläggningar uppgick vid periodens utgång till 16,9 MWp (10,6).
- Bolaget har genomfört en riktad nyemission av B-aktier om cirka 1 100 mkr samt en nyemission av B-aktier i samband med ett förvärv om cirka 36 mkr.
- SLP har, i förtid, refinansierat lån om cirka 1 400 mkr, vilket motsvarar cirka 25 procent av den totala låneportföljen. Lånen som skulle ha förfallit i andra kvartalet 2025, löper nu med ytterligare 3 år. I samband med detta minskar snittmarginalen för den totala låneportföljen med tre punkter från 1,50 till 1,47 procent.
- Åtta fastigheter, varav en byggrätt, har förvärvats och tillträtts med en uthyrningsbar yta om 102,2 tkvm och ett fastighetsvärde om 971 mkr (1 108).
- Ett nybyggnadsprojekt har tillträtts med en uthyrningsbar yta om 11 tkvm och ett fastighetsvärde om 208 mkr.
- Nettouthyrningen uppgick till 23,5 mkr (71,8) och uthyrningsgraden till 95,9% (94,3).

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Nyckeltalsöversikt

| | 2024 jul-sep 3 mån | 2023 jul-sep 3 mån | 2024 jan-sep 9 mån | 2023 jan-sep 9 mån | 2023 jan-dec 12 mån |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Fastighetsvärde, mkr | 12 446 | 9 534 | 12 446 | 9 534 | 10 114 |
| Hyresintäkter, mkr | 181 | 150 | 516 | 430 | 585 |
| Driftsnetto, mkr | 158 | 130 | 445 | 362 | 487 |
| Förvaltningsresultat, mkr | 104 | 83 | 286 | 228 | 303 |
| Periodens resultat, mkr | 70 | 158 | 397 | 281 | 308 |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | 0,30 | 0,77 | 1,73 | 1,44 | 1,55 |
| Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr | 28,64 | 24,20 | 28,64 | 24,20 | 25,26 |
| Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, % | 6 | 5 | 13 | 10 | 15 |
| Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr | 0,44 | 0,40 | 1,25 | 1,17 | 1,52 |
| Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, %* | 10 | 24 | 7 | 19 | 20 |
| Belåningsgrad, % | 39,1 | 46,5 | 39,1 | 46,5 | 41,7 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,2 | 3,0 | 3,1 | 3,0 | 2,9 |

*Exklusive noteringskostnader 2022.

För definitioner av nyckeltal samt alternativa nyckeltal se avsnitt Definitioner.



Fastigheten Stenåldern 6 i Malmö.

Kontinuerligt förädlingsarbete möjliggör vårt värdeskapande

Under årets nio första månader har SLP hållit en fortsatt hög aktivitets- och förvärvstakt och verksamheten har utvecklats starkt med bibehållen stabil finansiell grund. Hyresintäkterna ökade med 21 procent och driftsnettot med 22 procent i det tredje kvartalet, jämfört med samma kvartal föregående år. Ökningen av förvaltningsresultatet uppgick till 26 procent vilket är mycket tillfredsställande. Detta trots att föregående års emissioner om 1 100 mkr i huvudsak använts till nybyggnadsprojekt vars förvaltningsresultat inte landar i resultatet förrän första kvartalet 2025. Trots att vi expanderar vår verksamhet kontinuerligt håller vi våra administrationskostnader på samma nivå vilket bidrar positivt till förvaltningsresultatet och visar på vår effektivitet och kostnadsmedvetenhet. Nettouthyrningen utvecklades också väl och uppgick under perioden till 24 miljoner kronor.

Under årets nio första månader har vi genomfört nio förvärv med en sammanlagd yta om 113 000 kvm med ett hyresvärde uppgående till 84 miljoner kronor. Vi fortsätter hålla den förvärvstakt som vi haft hela tiden, det vill säga ett förvärv i månaden i genomsnitt. Förutsättningarna för att kunna fortsätta förvärva förädlingsbara logistikfastigheter är mycket goda. Vi utvärderar kontinuerligt potentiella affärer och är fullt rustade för fler förvärv den kommande tiden.

Emissionen ger ökade investeringsmöjligheter

Vi vill fortsätta att ta tillvara de investeringsmöjligheter som finns inom logistiksektorn samtidigt som vi vill bibehålla vår stabila finansiella grund samt riskprofil. För att möjliggöra detta genomförde vi en riktad emission under kvartalet om 1 100 miljoner kronor med en premie om cirka 30 procent jämfört med det rapporterade substansvärdet per aktie vid halvårsskiftet. Det var ett stort intresse från en rad, både svenska och internationella, befintliga och nya institutionella investerare. Kapitaltillskottet ska finansiera nya investeringar i fastighetsförvärv samt nybyggnadsprojekt så att vi fortsatt kan skapa tillväxt i såväl förvaltningsresultat som substansvärde per aktie, i linje med bolagets strategi och övergripande mål.

Refinansiering och fortsatt stabila finanser

Vi har sedan bolagets start endast använt oss av säkerställd bankfinansiering från våra nordiska banker. Förutsättningarna för att fortsätta växa med dessa banker är bättre än någonsin. Under september refinansierade vi, i förtid, lån om cirka 1 400 mkr. Det motsvarar cirka 25 procent av vår totala låneportfölj. Lånen som skulle ha förfallit i andra kvartalet 2025, löper nu med ytterligare tre år och ger oss direkt en lägre snittmarginal samtidigt som vi förlänger vår kapitalbindning. Att vi kunde genomföra detta beror på en nära och bra dialog med, samt ett väldigt stort intresse från, våra befintliga banker. Vi ser goda möjligheter att fortsätta växa med säkerställd bankfinansiering till attraktiva villkor framöver. Refinansieringen bidrar till att kapitalbindningen ökar med cirka åtta månader för hela portföljen och uppgår därmed till 2,0 år vid utgången av tredje kvartalet.

De sjunkande marknadsräntorna och våra lägre marginaler gör att vi vid utgången av perioden har sänkt vår genomsnittliga ränta med 30 baspunkter till en snittränta om 3,8 procent jämfört med 4,1 procent vid utgången av andra kvartalet.

Värdet förändringarna positiva även i tredje kvartalet

Trots att det genomsnittliga avkastningskravet i vår portfölj har stigit från 5,2 procent till 5,9 procent under de senaste två åren, har vi varje kvartal lyckats redovisa positiva värdet förändringar i våra fastigheter. Detta är möjligt mycket tack vare investeringar i, och förädling av, våra fastigheter. Under det tredje kvartalet var avkastningskravet oförändrat, vilket ytterligare tydliggör vårt förädlingsarbete som resulterade i en värdeökning på 72 miljoner kronor för våra fastigheter under kvartalet. Substansvärdet (NAV) per aktie har därmed ökat med 13 procent sedan årsskiftet, vilket taktar högre än vårt mål om en årlig ökning på 15 procent.

Väl beprövad och bevisad affärsmodell

SLP:s affärsmodell är att förvärva, förädla och förvalta logistikfastigheter med hållbarhet i fokus. Kontinuerlig värdetillväxt skapas genom förvärv och löpande förädling av fastigheter i Sveriges viktigaste logistikpunkter. Förädlingen leder även till hållbara tillgångar med grön finansiering och optimerat driftsnetto. Vi har ett stort fokus på vårt hållbarhetsarbete och energibesparande åtgärder, något som gynnar både vår och våra kunders verksamhet. Med en etablerad affärsmodell och god finansiell position fortsätter vi att expandera med fokus på värdeskapande förädling och strategiska förvärv. I kombination med en väl fungerande transaktionsmarknad inom logistikfastigheter och ett sjunkande ränteläge, har vi goda förutsättningar att fortsätta utveckla vår verksamhet med en aktiv förvärvsstrategi.

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

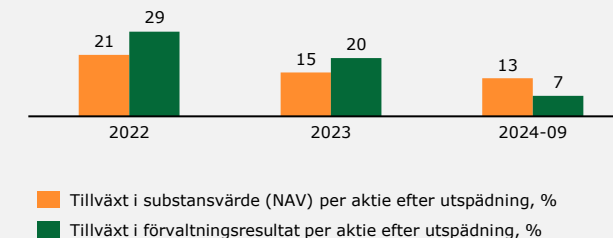
SLP ska fortsätta att växa och därför återinvestera i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i ny-, till- och ombyggnation. Utdelningen kommer därför bli låg eller utebli under de närmaste åren.

Övergripande strategier

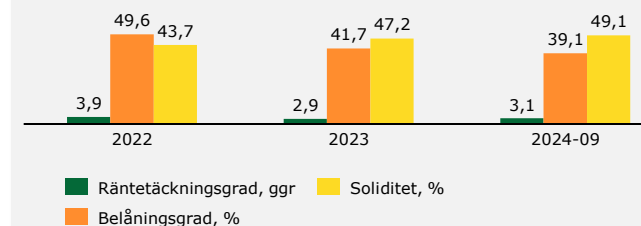
För att nå de övergripande målen arbetar bolaget, med egen personal, utifrån fem strategiområden; förvärv, förädling, förvaltning, finansiering och hållbarhet.

- **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



107 st
Fastigheter

5,9 år
Återstående hyrestid

1 082 tkvm
Uthyrningsbar yta

95,9%
Ekonomisk uthyrningsgrad

730 mkr
Kontrakterad årshyra

12 446 mkr
Fastighetsvärde

Logistikmarknadens utveckling

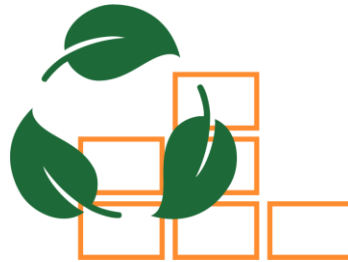
Geopolitisk oro flyttar lager och produktion hem till Sverige

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.



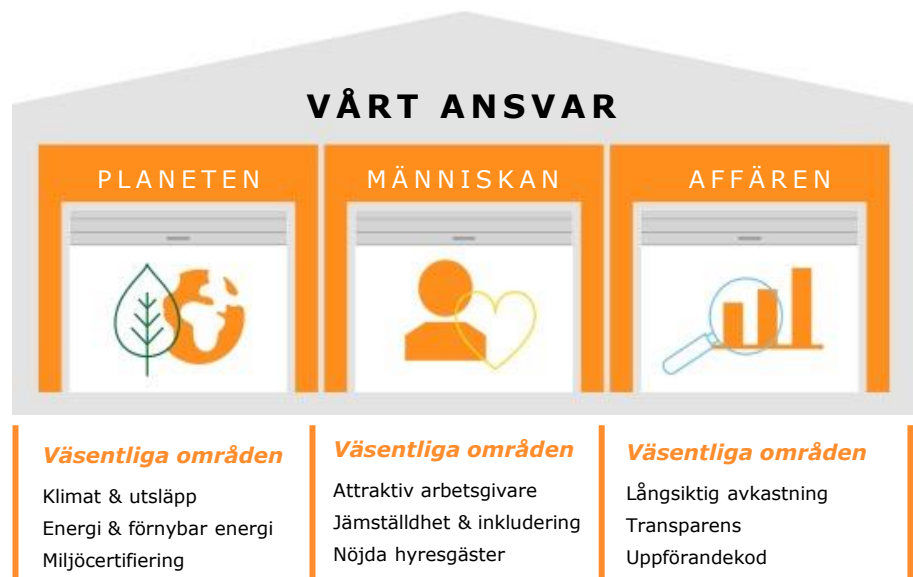
Krav på mer cirkulär och hållbar distribution

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.



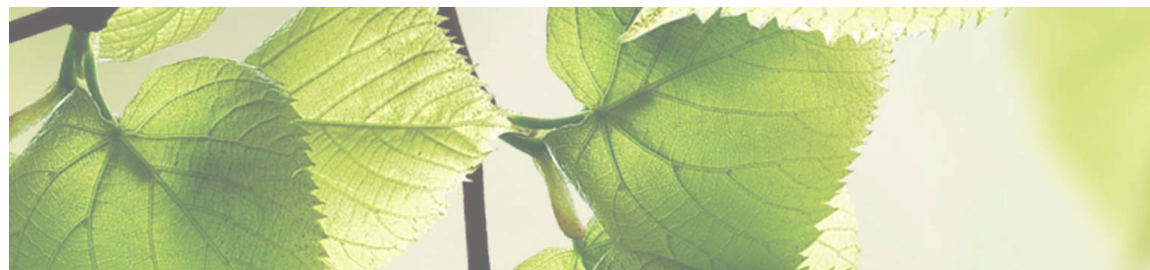
Vårt Ansvar - hållbarhetsramverk

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 samt vägledande information om hur stor andel av verksamheten som bedöms vara förenlig med taxonomi.

Förenlighet med EU taxonomiförordningen

| KPI | Mkr | Omfattning, % | Förenlighet, % |
|-----------------|-------|---------------|----------------|
| Omsättning | 516 | 100 | 64 |
| Driftsutgifter | 19 | 100 | 48 |
| Kapitalutgifter | 2 043 | 100 | 26 |

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.

Flera hållbarhetsmål uppnådda 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. Detta trots att antalet kvm i beståndet har ökat. Under året har 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 uppnåtts i förtid.

16,9
Installerad effekt i solcellsanläggningar, MWp

54%
Miljöcertifierad yta

75%
Hållbar finansiering

| Planet | 2024-09 | 2023-09 | 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 | 16,9 | 10,6 | 14,2 | 15 MWp till år 2025 |
| Installerade solcellsanläggningar, st | 39 | 27 | 30 | |
| Klimatneutrala projekt, st | 2 | 1 | 1 | 3 påbörjade projekt till år 2025 |
| Uthyrningsbar yta utrustad med laddinfrastruktur för personbilar, % | 60 | 49 | 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 ₂ e | - | - | 132 | Netto-noll till år 2030 |
| Scope 2 - market based, ton CO ₂ e | - | - | 388 | Netto-noll till år 2030 |
| Scope 2 - location based, ton CO ₂ e | - | - | 519 | Netto-noll till år 2030 |
| Scope 3, ton CO ₂ e | - | - | 7 665 | |
| Totala utsläpp Scope 1, 2 och 3 - market based, ton CO ₂ e | - | - | 8 185 | |
| Miljöcertifierad yta, tkvm | 580 | 204 | 244 | |
| Miljöcertifierad yta, % | 54 | 22 | 25 | 50% till år 2025, enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande |
| Miljöcertifierad nyproduktion, tkvm | 162 | 150 | 151 | |
| Miljöcertifierad nyproduktion, % | 100 | 100 | 100 | 100% löpande, enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande |
| Miljöcertifierad andel av fastigheternas marknadsvärde, % | 61 | 22 | 27 | |
| Människan | | | | |
| Medarbetarnas rekommendationsvilja, eNPS | 100 | 100 | 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 | 27/73 | 33/67 | |
| Nöjda hyresgäster, % | - | - | 74 | >80% till år 2025 |
| Affären | | | | |
| Korruptionsanmälningar, st | 0 | 0 | 0 | Nolltolerans korruption |
| Leverantörer som följer uppförandekoden, % | 100 | 99 | 100 | Samtliga väsentliga leverantörer |
| Hållbar finansiering, % | 75 | 50 | 53 | 70% till år 2025 |
| Hållbar finansiering, mkr | 4 458 | 2 390 | 2 598 | |

Fastighetsbestånd

SLP:s fastigheter är strategiskt belägna på attraktiva logistiklägen i Sverige. Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 107 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 082 tkvm, inklusive större pågående projekt.

10,1 tkvm

Genomsnittlig uthyrbar yta per fastighet

166 kr/kvm

Skillnad i driftsnetto förvaltnings- och förädlingsfastigheter

52%

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.

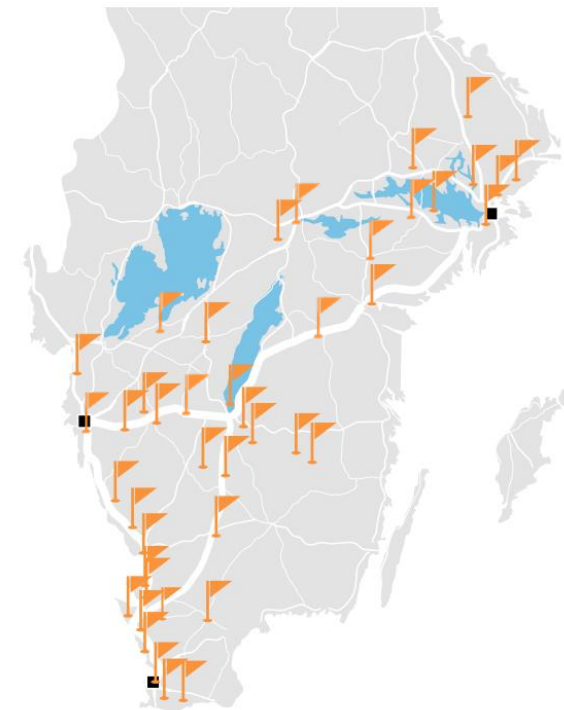
Projekt

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 oktober 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 | 59 | 430 | 5 413 | 12 580 | 352 | 99,4% | 350 | 819 | 37 | 85 | 313 | 729 |
| Förädling | 44 | 558 | 5 582 | 9 998 | 409 | 92,8% | 380 | 755 | 66 | 118 | 314 | 562 |
| Summa | 103 | 989 | 10 995 | 11 122 | 762 | 95,9% | 730 | 784 | 103 | 104 | 627 | 635 |
| Pågående projekt | 3 | 94 | 1 263 | 13 492 | | | | | | | | |
| Byggrätter | 1 | | 188 | | | | | | | | | |
| Totalt | 107 | 1 082 | 12 446 | 11 501 | | | | | | | | |

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 projekt avseende nybyggnation och ett om- och tillbyggnadsprojekt med en total yta om 93,6 tkvm. Samtliga nybyggnationsprojekt kommer ha som lägst miljöcertifiering Miljöbyggnad nivå silver eller motsvarande.

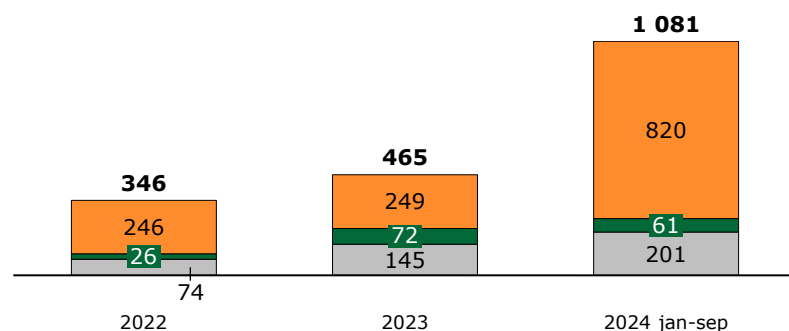
Under perioden har inflyttning skett i 2,2 tkvm i Malmö, där en byggrätt på befintlig fastighet nyttjades för tillbyggnation.

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 61 mkr investerats i energibesparande projekt och 201 mkr i övriga projekt.

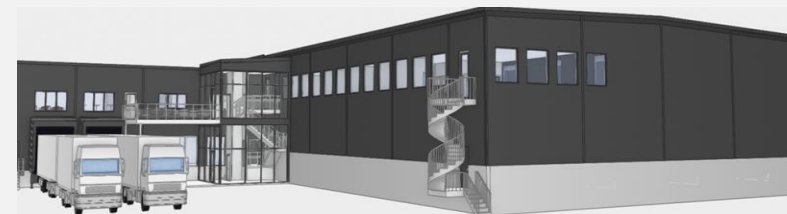


- Större projekt > 25 mkr
- Energibesparande
- Övriga investeringar

Akkumulatorn 1

SLP förvärvade fastigheten Akkulatorn 1 i Helsingborg i december 2022. Den nuvarande byggnaden på fastigheten, som är fullt uthyrd, uppgår till 15,6 tkvm där merparten hyrs av två hyresgäster. Nu kommer delar av en byggrätt på fastigheten nyttjas då avtal tecknats med en av de befintliga hyresgästerna om tillbyggnation. Byggnaden kommer utökas med 3 tkvm, varav 2,5 tkvm kyl yta och 0,5 tkvm kontor. Dessutom innebär det nya hyresavtalet en förlängning om drygt 10 år.

Under tredje kvartalet 2024 har bygglov erhållits och projektet startats. Planerat färdigställande för tillbyggnationen är Q2 2025. I samband med tillbyggnaden kommer även ombyggnation ske av befintlig kyl yta vilket kommer sänka driftskostnaderna för SLP.



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 | |
| Stödstorp 2:22 | Vaggeryd | Nybyggnation | Q4 2024 | 18,1 | 13,7 | 13,7 | 100 | 230 | 217 | 244 |
| Signalen 5 | Hallsberg | Nybyggnation | Q4 2024 | 61,5 | 47,9 | 47,3 | 100 | 790 | 687 | 772 |
| Rubinen 5 | Katrineholm | Nybyggnation | Q4 2024 | 11,0 | 15,6 | 15,1 | 100 | 208 | 157 | 221 |
| Akkumulatorn 1 | Helsingborg | Om- och tillbyggnad | Q2 2025 | 3,0 | - | 3,0* | 100 | 46 | 1 | 25 |
| Totalt | | | | 93,6 | 77,3 | 79,1 | 100 | 1 274 | 1 062 | 1 263 |

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 projektets 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.

*Då projektets driftsnettoförbättring består av både ökat hyresvärde och sänkta driftskostnader presenteras det totala driftsnettot för projektet.

Transaktioner

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

Förvärv

Under perioden har nio förvärvade fastigheter tillträtts vilket ökar den uthyrningsbara ytan med 113 tkvm och hyresvärdet med 84 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 Seafriigo, 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 hundrade 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.

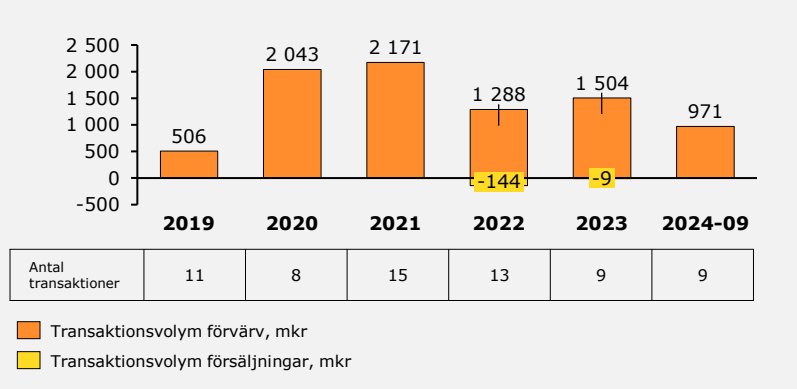
Under april förvärvades en byggrätt i Jönköping, med en markyta om 38,5 tkvm. Fastigheten har en färdig detaljplan som tillåter cirka 60 procent nyttjandegrad, vilket möjliggör nybyggnation om cirka 23 tkvm.

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.

Under september förvärvades två fullt uthyrda logistikfastigheter med stor förädlingspotential i Örebro respektive Lidköping. Total årshyra uppgår till cirka 8,5 mkr och fastigheten i Lidköping har en totalyta på 71,3 tkvm och en uthyrningsbar yta som uppgår till cirka 16 tkvm. Hyresavtalet löper till september 2029. Fastigheten i Örebro har en total yta om 22,3 tkvm med en uthyrningsbar yta om cirka 4,7 tkvm och hyresavtalet löper till februari 2033.

Transaktionsvolym och antal transaktioner, mkr



Fastigheten Taggsvampen 1 i Lidköping.

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 (byggrätt) | 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 |
| Taggsvampen 1 | Förvärv | Lidköping | 2024-09-23 | 5,1 | 16,0 |
| Bleckslagaren 9 | Förvärv | Örebro | 2024-09-23 | 3,4 | 4,7 |
| Totalt | | | | 83,8 | 113,2 |

9 st
Transaktioner

113 tkvm
Förvärvad uthyrningsbar yta

84 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 5,9 år (6,2). Kontrakt som representerar 45% av kontrakterad årshyra förfaller efter år 2029.

Den kontrakterade årshyran fördelades vid periodens utgång på 339 kontrakt (310).

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 762 mkr (623) vid periodens utgång. Det motsvarar ett hyresvärde om 771 kr/kvm (731).

Kontrakterad årshyra om 730 mkr belastas med hyresrabatter motsvarande 7 mkr på årsbasis. Hyresrabatter lämnas normalt för en inledande del av hyresperioden och trappas successivt ned.

99% 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 95,9% (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 8,5 år.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 23,5 mkr (71,8) för perioden, varav 15,6 mkr avser nybyggnationsprojektet i Katrineholm.

23,5 mkr
Nettouthyrning

99%
Indexerade hyresavtal

95,9%
Uthyrningsgrad

771 kr
Hyresvärde per kvm

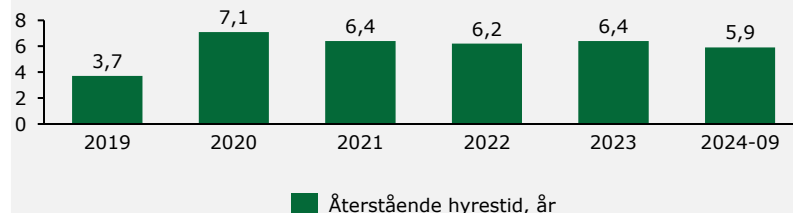
5,9 år
Återstående hyrestid

730 mkr
Kontrakterad årshyra

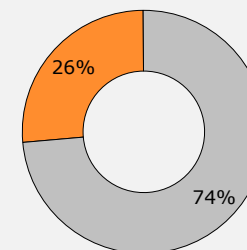
Förfallostruktur

| Löptid | Antal hyresavtal | Yta, tkvm | Kontrakterad årshyra, mkr | Andel av årshyra, % |
|--------------|------------------|------------|---------------------------|---------------------|
| 2024 | 33 | 10 | 12 | 2 |
| 2025 | 71 | 65 | 41 | 6 |
| 2026 | 55 | 123 | 103 | 14 |
| 2027 | 51 | 95 | 87 | 12 |
| 2028 | 34 | 96 | 70 | 10 |
| 2029 | 28 | 123 | 89 | 12 |
| >2029 | 67 | 419 | 328 | 45 |
| Summa | 339 | 931 | 730 | 100 |

Återstående hyrestid

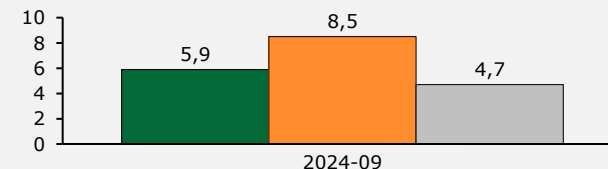


10 största hyresgästerna



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 | 87 |
| 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%) | 2 |
| Inget index/uppräknings | 1 |

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga exkl. större pågående projekt

| Mkr | 2024-10-01 | 2024-01-01 | 2023-01-01 | 2022-01-01 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Hysesintäkter | 730 | 652 | 509 | 359 | 214 | 60 |
| Fastighetskostnader | -98 | -97 | -89 | -66 | -44 | -15 |
| Fastighetsadministration | -5 | -5 | -5 | -4 | -1 | -1 |
| Driftsnetto | 627 | 549 | 415 | 289 | 169 | 44 |
| Centrala administrationskostnader | -23 | -23 | -22 | -19 | -16 | -13 |
| Finansiella intäkter | 30 | 25 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Finansiella kostnader | -194 | -186 | -129 | -57 | -30 | -4 |
| Tomträttsavgäld | -3 | -2 | -2 | -3 | -2 | 0 |
| Förvaltningsresultat | 437 | 363 | 262 | 211 | 122 | 26 |
| Periodens skatt | -90 | -75 | -54 | -43 | -25 | -5 |
| Periodens resultat | 347 | 288 | 208 | 167 | 97 | 21 |

Nyckeltal

| Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr | 2024-10-01 | 2024-01-01 | 2023-01-01 | 2022-01-01 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 1,67 | 1,60 | 1,43 | 1,43 | 0,89 | 0,27 |

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månaders basis per 1 oktober 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 oktober 2024 och fastighetskostnader baserade på ett normalår för aktuellt bestånd exklusive större pågående projekt.

Hysesintäkten belastas med hyresrabatter motsvarande 7 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.

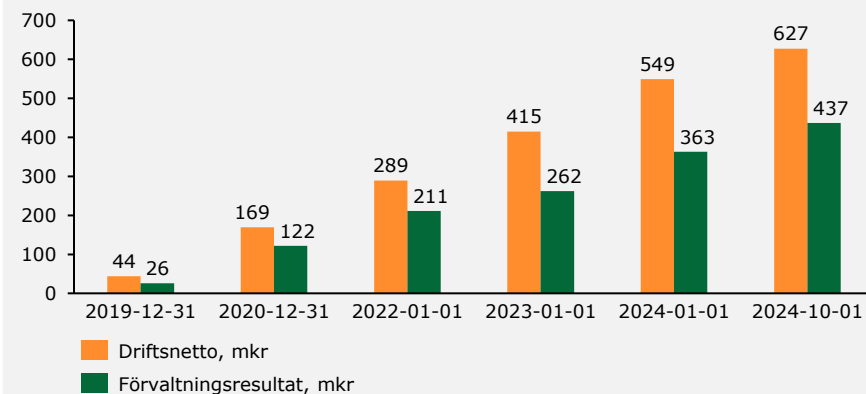
Finansiella kostnader baseras på bolagets räntenivå vid periodens utgång inklusive räntederivat för räntebärande skulder på balansdagen justerat för belåning hänförlig till större pågående projekt. Från tid till annan förekommer temporärt dyrare finansiering i samband med förvärv och nybyggnation vilken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

Skatten är schablonmässigt beräknad utifrån vid varje tidpunkt gällande skattesats.



Fastigheten Kronan 4 i Landskrona.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr



Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till och med september 2024.

Jämförelseposter avser motsvarande period föregående år.

| Rapport över totalresultat | | | | | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Mkr | 2024 jul-sep | 2023 jul-sep | 2024 jan-sep | 2023 jan-sep | 2023 jan-dec |
| Hysesintäkter | 181 | 150 | 516 | 430 | 585 |
| Fastighetskostnader | -21 | -19 | -67 | -65 | -92 |
| Fastighetsadministration | -1 | -1 | -4 | -4 | -6 |
| Driftsnetto | 158 | 130 | 445 | 362 | 487 |
| Centrala administrationskostnader | -6 | -5 | -18 | -17 | -24 |
| Finansiella intäkter | 3 | 4 | 10 | 6 | 9 |
| Finansiella kostnader | -50 | -45 | -148 | -121 | -167 |
| Tomträttsavgäld | -1 | -1 | -2 | -2 | -3 |
| Förvaltningsresultat | 104 | 83 | 286 | 228 | 303 |
| <i>Värdoförändringar</i> | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 72 | 116 | 289 | 137 | 236 |
| Derivat | -85 | 0 | -66 | 1 | -118 |
| Resultat före skatt | 91 | 198 | 509 | 366 | 420 |
| Skatt | -21 | -40 | -112 | -85 | -112 |
| Periodens resultat | 70 | 158 | 397 | 281 | 308 |
| Periodens totalresultat | 70 | 158 | 397 | 281 | 308 |
| Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare | 70 | 158 | 397 | 281 | 308 |
| Nyckeltal | | | | | |
| Resultat per aktie före utspädning, kr | 0,30 | 0,77 | 1,73 | 1,44 | 1,56 |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | 0,30 | 0,77 | 1,73 | 1,44 | 1,55 |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner | 235,4 | 205,7 | 229,5 | 195,0 | 198,4 |

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 516 mkr (430). 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 95,9% (94,3).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick till -67 mkr (-65). Ökningen av fastighetskostnader jämfört med föregående år är relaterad till ett större fastighetsbestånd till följd av en hög förvärvstakt. Detta kompenseras delvis 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 -4 mkr (-4) och avser kostnader för personal inom förvaltning och uthyrning.

Driftsnetto

Periodens driftsnetto uppgick till 445 mkr (362). För jämförbart bestånd ökade driftsnettot med 8% mot föregående år.

Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för central administration uppgick till -18 mkr (-17). I central administration ingår personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknadskostnader samt advokatkostnader i samband med förvärv.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -138 mkr (-115). De högre finansiella kostnaderna jämfört med föregående år är framför allt kopplade till ny belåning avseende det större fastighetsbeståndet.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 gånger (3,0) att jämföra med den finansiella riskbegränsningen om lägst 2,5 gånger.

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

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 286 mkr (228).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec.

Värdeförändringen för fastigheterna uppgick till 289 mkr (137) 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 1,75 procent för år 2025, jämfört med antagandet om 2,0 procent vid ingången av 2024. Det långsiktiga antagandet från och med 2026 uppgår till 2,0 procent. Av bolagets hyror är 99% indexerade.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 5,9% (5,9), vilket är oförändrat sedan juni 2023.

Värdeförändring derivat

Derivatens orealiserade värdeförändring uppgick till -66 mkr (1). Den negativa förändringen är kopplad till lägre marknadsräntor för räntederivat.

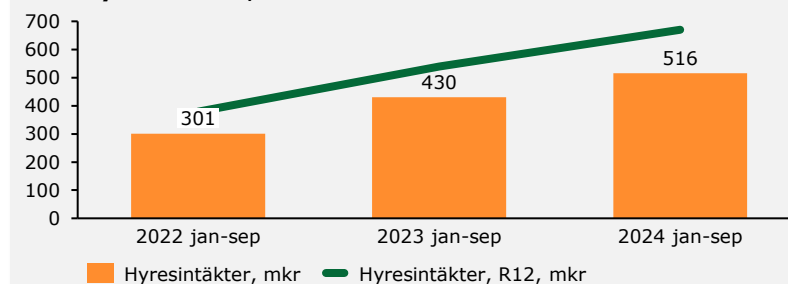
Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -112 mkr (-85) 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.

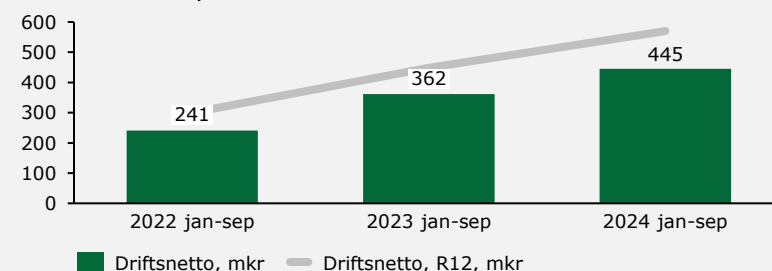
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 397 mkr (281) motsvarande ett resultat per aktie efter utspädning om 1,73 kronor (1,44).

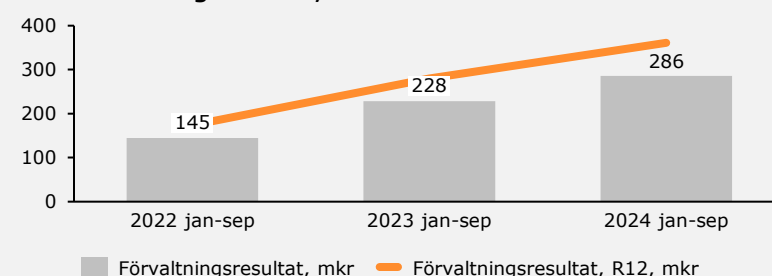
Hyresintäkter, mkr



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 | 2024-09-30 | 2023-09-30 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 12 446 | 9 534 | 10 114 |
| Leasingavtal, nyttjanderätt | 114 | 89 | 90 |
| Derivat | 0 | 130 | 10 |
| Övriga anläggningstillgångar | 7 | 5 | 6 |
| Summa anläggningstillgångar | 12 566 | 9 759 | 10 220 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Övriga omsättningstillgångar | 41 | 56 | 64 |
| Likvida medel | 1 016 | 358 | 677 |
| Summa omsättningstillgångar | 1 058 | 413 | 741 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 13 624 | 10 172 | 10 961 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 6 695 | 4 594 | 5 170 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 656 | 530 | 565 |
| Långfristig leasingkund nyttjanderätt | 114 | 89 | 89 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 4 998 | 2 953 | 3 859 |
| Derivat | 55 | 0 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | 5 824 | 3 572 | 4 513 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 883 | 1 839 | 1 038 |
| Övriga kortfristiga skulder | 222 | 167 | 240 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 105 | 2 006 | 1 278 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 13 624 | 10 172 | 10 961 |

Förändringar i eget kapital

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

| Mkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserad vinst inkl. årets resultat | Summa eget kapital |
|---|--------------|----------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| Ingående eget kapital 2024-01-01 | 2 | 3 064 | 2 104 | 5 170 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 397 | 397 |
| Summa totalresultat | 0 | 0 | 397 | 397 |
| Kapitalanskaffning | 0 | 1 142 | 0 | 1 142 |
| Transaktionskostnader netto efter skatt | 0 | -14 | 0 | -14 |
| Summa kapitalanskaffning | 0 | 1 128 | 0 | 1 128 |
| Utgående eget kapital 2024-09-30 | 2 | 4 192 | 2 501 | 6 695 |

Kommentarer till finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 107 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 082 tkvm, inklusive större pågående projekt.

Det redovisade värdet för samtliga fastigheter uppgick vid periodens utgång till 12 446 mkr (9 534), vilket inkluderar 1 263 mkr (264) som avser större pågående projekt samt 188 mkr (105) 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 215 tkvm uthyrningsbar yta. Bedömd investering för detta uppgår till cirka 2 400 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 99% indexerade och inflationsantagandet uppgår till 1,75 procent för 2025 och 2,0 procent från och med 2026.

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 nio förvärv. Nio fastigheter har förvärvats med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 113 tkvm. Läs mer om genomförda förvärv under avsnitt *Transaktioner*.

Nybyggnation samt till- och ombyggnation

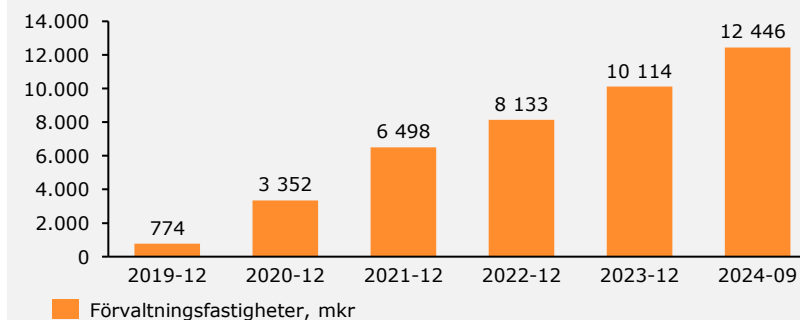
Under perioden har totalt 1 081 mkr (210) investerats i befintligt fastighetsbestånd, i såväl ny-, om- och tillbyggnation, energiinvesteringar som övriga investeringar. Övriga investeringar avser framförallt mindre om- och tillbyggnationer.

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% | +/- 466 |
| Direktavkastning | + 0,5 pe | - 516 |
| Direktavkastning | - 0,5 pe | + 613 |

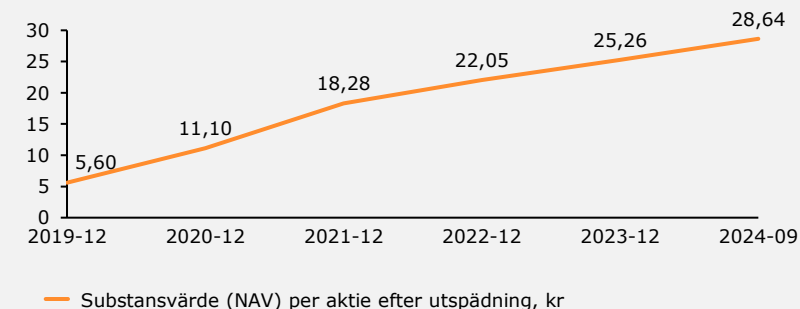
Utveckling värde förvaltningsfastigheter



Förändring av förvaltningsfastigheter

| | Mkr |
|----------------------------------|---------------|
| Ingående värde 2024-01-01 | 10 114 |
| + Fastighetsförvärv | 962 |
| + Investeringar | 1 081 |
| - Försäljningar | - |
| +/- Värdeförändringar | 289 |
| Utgående värde 2024-09-30 | 12 446 |

Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr



Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick till 6 695 mkr (4 594) motsvarande en soliditet om 49,1% (45,2) jämfört med riskbegränsningen om lägst 40%. Det egna kapitalet har påverkats positivt av periodens resultat om 397 mkr. Under tredje kvartalet genomförde bolaget en riktad nyemission av 31,4 miljoner B-aktier till en teckningskurs om 35 kr vilket tillfört bolaget 1 100 mkr före emissionskostnader.

I samband med ett förvärv under perioden har betalning skett med egna medel samt en delbetalning i form av aktier. Nyemission har gjorts av 1 miljon B-aktier, till en kurs om 36,20 kr per aktie motsvarande ett värde om 36,2 mkr. De förvärvade fastigheterna har värderats till verkligt värde med en positiv värdeförändring, innebärande att eget kapital dessutom ökat med 6 mkr.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 881 mkr (4 792) vilket motsvarar en belåningsgrad om 39,1% (46,5), att jämföra med den långsiktiga riskbegränsningen om högst 55%. Nettoskulden/EBITDA (framåtriktad) uppgick till 8,0 gånger (9,5). 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 3,8% (4,1) och den genomsnittliga kreditmarginalen uppgick till 1,47% (1,53).

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 2,7 år (1,9) och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,0 år (1,5). Den genomsnittliga kapitalbindningen eftersträvas att vara runt två år i syfte att optimera kapitalkostnad och tillvarata refinansieringsmöjligheter. Under september har lån om cirka 1 400 mkr refinansierats i förtid, vilket ökat kapitalbindningen med cirka åtta månader och sänkt marginalen.

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 80%.

Omförhandling har skett av befintlig låneportfölj till så kallade hållbara säkerställda banklån vilket lett till att andelen hållbara lån uppgår till 75% 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

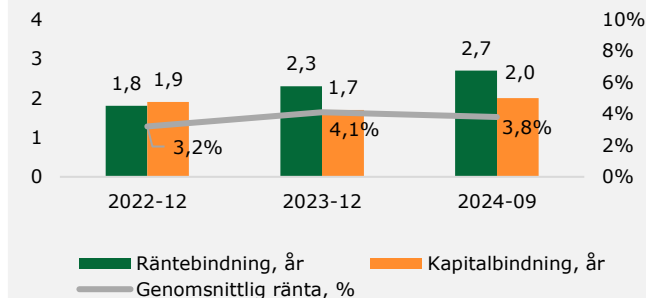
Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 1 016 mkr (358). Utöver dessa likvida medel finns tillgängliga medel i form av ej utnyttjade förvärvskrediter om 200 mkr samt ej utnyttjad checkkredit om 100 mkr och beviljade säkerställda fastighetskrediter om 706 mkr.

| Känslighetsanalys | Förändring, stibor 3m | Påverkan, mkr |
|-----------------------|-----------------------|---------------|
| Finansiella kostnader | + 0,5 pe | - 7 |
| Finansiella kostnader | - 0,5 pe | + 7 |

Kreditförfallostruktur

| Kreditavtal | Beviljat mkr | Varav utnyttjat belopp | Andel av utnyttjat, % |
|--------------|--------------|------------------------|-----------------------|
| 0-1 år | 1 130 | 775 | 13 |
| 1-2 år | 3 464 | 3 464 | 59 |
| 2-3 år | 1 473 | 822 | 14 |
| 3-4 år | 821 | 821 | 14 |
| 4-5 år | 0 | 0 | 0 |
| >5 år | 0 | 0 | 0 |
| Summa | 6 887 | 5 881 | 100 |

Låneportfölj



Räntesäkringar via ränteswap

| Förfalloår | Mkr | Fast ränta, % | Kontraktsränta, %* |
|--------------|--------------|---------------|--------------------|
| 0-1 år | 765 | 1,4 | -1,7 |
| 1-2 år | 790 | 1,7 | -1,3 |
| 2-3 år | 415 | 1,2 | -1,9 |
| 3-4 år | 365 | 1,9 | -1,2 |
| 4-5 år | 1 450 | 2,6 | -0,5 |
| >5 år | 900 | 2,6 | -0,5 |
| Summa | 4 685 | | |

*Kontraktsränta avser skillnaden mellan fast ränta och 3 M stibor per 2024-09-30.

Ränteförfallostruktur

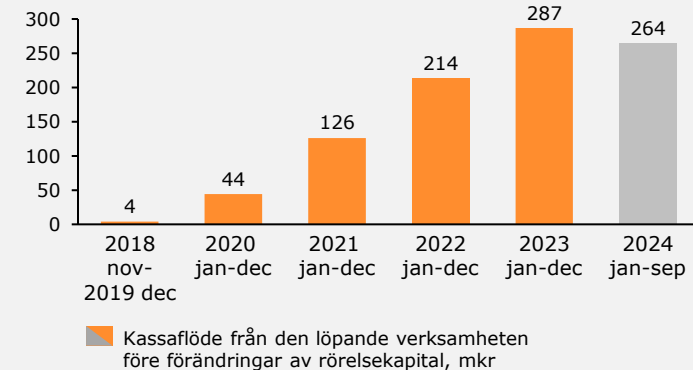
| Förfallotidpunkt | Mkr |
|------------------|--------------|
| 0-1 år | 1 962 |
| 1-2 år | 790 |
| 2-3 år | 415 |
| 3-4 år | 365 |
| 4-5 år | 1 450 |
| >5 år | 900 |
| Summa | 5 881 |

Kassaflöde

Rapport över kassaflöde

| Mkr | 2024 jan-sep | 2023 jan-sep | 2023 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat före finansiella poster | 426 | 344 | 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 | -154 | -123 | -173 |
| Betald skatt | -10 | -12 | -12 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 264 | 212 | 287 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 39 | 12 | 5 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -37 | 14 | 91 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 266 | 238 | 383 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i befintliga fastigheter och projekt | -1 081 | -210 | -465 |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | -1 | -2 | -2 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -911 | -987 | -1 209 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | 0 | 9 | 9 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 993 | -1 190 | -1 668 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission netto | 1 082 | 550 | 1 096 |
| Upptagna lån | 1 067 | 804 | 936 |
| Amortering av lån | -83 | -113 | -140 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 2 066 | 1 240 | 1 892 |
| Periodens kassaflöde | 339 | 288 | 607 |
| Likvida medel vid periodens början | 677 | 70 | 70 |
| Likvida medel vid periodens slut | 1 016 | 358 | 677 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, mkr



Nyckeltal

| Nyckeltal | 2024 jul-sep | 2023 jul-sep | 2024 jan-sep | 2023 jan-sep | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec | 2021 jan-dec | 2020 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | 3 mån | 3 mån | 9 mån | 9 mån | 12 mån | 12 mån | 12 mån | 12 mån |
| Hysesintäkter, mkr | 181 | 150 | 516 | 430 | 585 | 411 | 268 | 96 |
| Driftsnetto, mkr | 158 | 130 | 445 | 362 | 487 | 327 | 212 | 78 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95,9 | 94,3 | 95,9 | 94,3 | 94,6 | 95,0 | 92,1 | 91,3 |
| Återstående hyrestid, år | 5,9 | 6,2 | 5,9 | 6,2 | 6,4 | 6,2 | 6,4 | 7,1 |
| Nettouthyrning, mkr | 1,9 | 62,7 | 23,5 | 71,8 | 76,3 | 11,7 | 25,8 | 5,3 |
| Hysesvärde, mkr | 762 | 623 | 762 | 623 | 689 | 535 | 390 | 217 |
| Hysesvärde, kr/kvm | 771 | 731 | 771 | 731 | 780 | 737 | 648 | 528 |
| Fastighetsvärde, mkr | 12 446 | 9 534 | 12 446 | 9 534 | 10 114 | 8 133 | 6 498 | 3 352 |
| Fastighetsvärde, kr/kvm | 11 501 | 10 171 | 11 501 | 10 171 | 10 488 | 10 988 | 10 353 | 8 146 |
| Antal fastigheter, st | 107 | 95 | 107 | 95 | 98 | 86 | 70 | 45 |
| Uthyrningsbar yta, tkvm | 1 082 | 937 | 1 082 | 937 | 964 | 740 | 628 | 411 |
| Genomsnittlig uthyrbar yta per fastighet, tkvm | 10,1 | 9,9 | 10,1 | 9,9 | 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 |
| Finansiella nyckeltal | 3 mån | 3 mån | 9 mån | 9 mån | 12 mån | 12 mån | 12 mån | 12 mån |
| Förvaltningsresultat, mkr | 104 | 83 | 286 | 228 | 303 | 197 | 131 | 48 |
| <i>Exklusive noteringskostnader, mkr</i> | - | - | - | - | - | 222 | 139 | - |
| Periodens resultat, mkr | 70 | 158 | 397 | 281 | 308 | 419 | 752 | 416 |
| Soliditet, % | 49,1 | 45,2 | 49,1 | 45,2 | 47,2 | 43,7 | 37,0 | 38,1 |
| Belåningsgrad, % | 39,1 | 46,5 | 39,1 | 46,5 | 41,7 | 49,6 | 55,1 | 53,9 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,2 | 3,0 | 3,1 | 3,0 | 2,9 | 3,6 | 3,8 | 4,9 |
| <i>Exklusive noteringskostnader, ggr</i> | - | - | - | - | - | 3,9 | 4,0 | - |
| Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr | 8,0 | 9,5 | 8,0 | 9,5 | 8,0 | 10,3 | 13,2 | 11,7 |
| Genomsnittlig ränta, % | 3,8 | 4,1 | 3,8 | 4,1 | 4,1 | 3,2 | 1,7 | 2,2 |
| Räntebindning, år | 2,7 | 1,9 | 2,7 | 1,9 | 2,3 | 1,8 | 1,8 | 2,1 |
| Kapitalbindning, år | 2,0 | 1,5 | 2,0 | 1,5 | 1,7 | 1,9 | 2,5 | 2,4 |
| Avkastning på eget kapital, % | 1,1 | 3,5 | 6,7 | 6,8 | 6,9 | 13,5 | 39,1 | 45,3 |
| Eget kapital, mkr | 6 695 | 4 594 | 6 695 | 4 594 | 5 170 | 3 702 | 2 479 | 1 345 |
| Eget kapital efter utspädning, mkr | 6 763 | 4 602 | 6 763 | 4 602 | 5 170 | 3 714 | 2 491 | 1 357 |

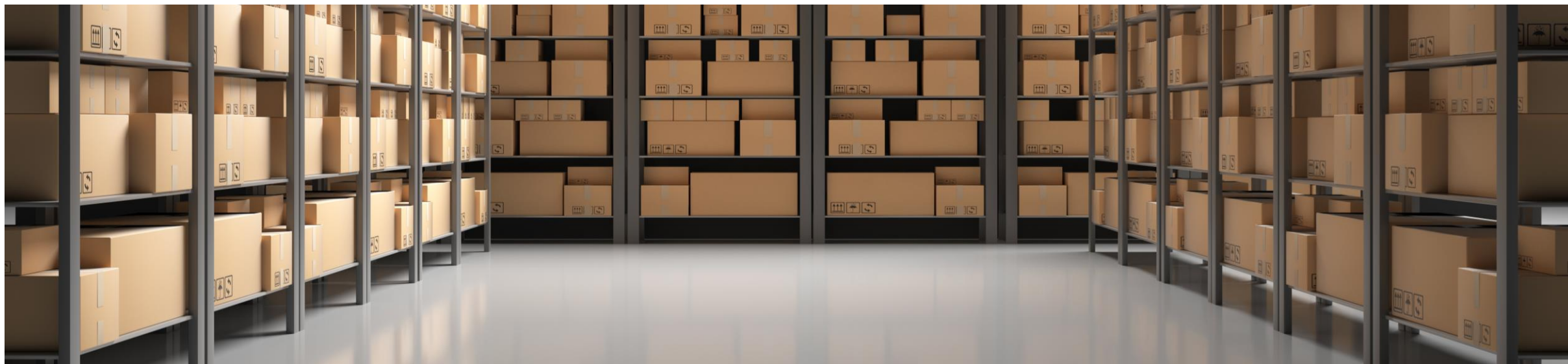
För definitioner av nyckeltal samt alternativa nyckeltal se avsnitt Definitioner.

| Nyckeltal | 2024 jul-sep | 2023 jul-sep | 2024 jan-sep | 2023 jan-sep | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec | 2021 jan-dec | 2020 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Aktierelaterade nyckeltal | 3 mån | 3 mån | 9 mån | 9 mån | 12 mån | 12 mån | 12 mån | 12 mån |
| Resultat före utspädning, kr | 0,30 | 0,77 | 1,73 | 1,44 | 1,56 | 2,41 | 5,37 | 3,60 |
| Resultat efter utspädning, kr | 0,30 | 0,77 | 1,73 | 1,44 | 1,55 | 2,39 | 5,30 | 3,60 |
| Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr | 28,64 | 24,20 | 28,64 | 24,20 | 25,26 | 22,05 | 18,28 | 11,10 |
| Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, % | 6 | 5 | 13 | 10 | 15 | 21 | 65 | 97 |
| Förvaltningsresultat efter utspädning, kr | 0,44 | 0,40 | 1,25 | 1,17 | 1,52 | 1,13 | 0,93 | 0,41 |
| <i>Exklusive noteringskostnader, kr</i> | - | - | - | - | - | 1,27 | 0,98 | - |
| Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, % | 10 | 24 | 7 | 39 | 35 | 22 | 126 | 906 |
| <i>Exklusive noteringskostnader, %</i> | - | - | - | 19 | 20 | 29 | 140 | - |
| Kassaflöde efter utspädning, kr | - | - | 1,15 | 1,09 | 1,45 | 1,22 | 0,89 | 0,38 |
| Antal utestående aktier före utspädning, miljoner st | 259,1 | 205,9 | 259,1 | 205,9 | 226,6 | 181,5 | 145,0 | 135,0 |
| Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st | 261,0 | 206,6 | 261,0 | 206,6 | 226,6 | 183,5 | 147,0 | 137,0 |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner st | 235,4 | 205,2 | 229,5 | 194,6 | 198,0 | 173,7 | 140,0 | 115,2 |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st | 235,4 | 205,7 | 229,5 | 195,0 | 198,4 | 175,2 | 142,0 | 116,8 |
| Börskurs vid periodens utgång, kr | 36,5 | 26,2 | 36,5 | 26,2 | 32,6 | 24,4 | - | - |
| Antal aktier med hänsyn till omvandlade konvertibler | - | - | - | - | - | - | 154,9 | - |



Kvartalsöversikt

| Kvartalsöversikt | 2024 | 2024 | 2024 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2022 | 2022 | 2022 |
|---|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | Q3 | Q2 | Q1 | Q4 | Q3 | Q2 | Q1 | Q4 | Q3 | Q2 |
| | 3 mån | 3 mån | 3 mån | 3 mån | 3 mån | 3 mån | 3 mån | 3 mån | 3 mån | 3 mån |
| Fastighetsvärde, mkr | 12 446 | 11 885 | 10 578 | 10 114 | 9 534 | 9 215 | 8 708 | 8 133 | 7 500 | 7 253 |
| Hyresintäkter, mkr | 181 | 169 | 166 | 155 | 150 | 146 | 134 | 110 | 101 | 104 |
| Driftsnetto, mkr | 158 | 149 | 137 | 125 | 130 | 124 | 108 | 87 | 84 | 84 |
| Förvaltningsresultat, mkr | 104 | 94 | 89 | 75 | 83 | 76 | 69 | 52 | 59 | 60 |
| Periodens resultat, mkr | 70 | 169 | 159 | 27 | 158 | 82 | 41 | 49 | 62 | 150 |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | 0,30 | 0,74 | 0,70 | 0,13 | 0,77 | 0,42 | 0,22 | 0,27 | 0,34 | 0,82 |
| Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr | 28,64 | 26,97 | 25,95 | 25,26 | 24,20 | 23,11 | 22,43 | 22,05 | 21,65 | 21,31 |
| Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, % | 6 | 4 | 3 | 4 | 5 | 3 | 2 | 46 | 21 | 43 |
| Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr | 0,44 | 0,41 | 0,39 | 0,36 | 0,40 | 0,39 | 0,38 | 0,29 | 0,32 | 0,33 |
| Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, % | 10 | 6 | 4 | 25 | 24 | 18 | 125 | 46 | 21 | 43 |
| Belåningsgrad, % | 39,1 | 46,8 | 42,7 | 41,7 | 46,5 | 47,3 | 51,7 | 49,6 | 45,9 | 45,4 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,2 | 2,9 | 3,1 | 2,7 | 3,0 | 2,9 | 3,1 | 3,0 | 4,4 | 4,7 |
| Återstående hyrestid, år | 5,9 | 6,0 | 6,3 | 6,4 | 6,2 | 6,2 | 6,3 | 6,2 | 6,2 | 6,2 |



Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

| Mkr | 2024 jul-sep | 2023 jul-sep | 2024 jan-sep | 2023 jan-sep | 2023 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 5 | 5 | 18 | 17 | 23 |
| Kostnad utförda tjänster | -9 | -8 | -29 | -25 | -33 |
| Rörelseresultat | -4 | -3 | -10 | -8 | -10 |
| Finansnetto | 41 | 32 | 120 | 71 | 104 |
| Resultat efter finansiella poster | 37 | 29 | 109 | 63 | 94 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 | 0 | 0 | 36 |
| Resultat före skatt | 37 | 29 | 109 | 63 | 130 |
| Skatt | -4 | 0 | -4 | -2 | -6 |
| Periodens resultat | 34 | 29 | 106 | 60 | 124 |
| Totalresultat | 34 | 29 | 106 | 60 | 124 |



Fastigheten Smederöd 1:10 i Stenungsund.

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Mkr | 2024-09-30 | 2023-09-30 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 7 | 5 | 6 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 9 902 | 5 555 | 6 117 |
| Summa anläggningstillgångar | 9 908 | 5 561 | 6 123 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | 13 | 18 | 2 |
| Likvida medel | 904 | 335 | 673 |
| Summa omsättningstillgångar | 917 | 353 | 675 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 10 825 | 5 914 | 6 798 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | 2 | 1 | 2 |
| Fritt eget kapital | 4 094 | 2 254 | 2 867 |
| Summa eget kapital | 4 096 | 2 255 | 2 869 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Obeskattade reserver | 0 | 0 | 0 |
| Skulder | | | |
| Långfristiga skulder | 6 718 | 3 653 | 3 925 |
| Kortfristiga skulder | 10 | 5 | 4 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 10 825 | 5 914 | 6 798 |

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 259 069 807 utestående aktier.

Under perioden har totalt 17 217 805 A-aktier omvandlats till B-aktier. En riktad nyemission har genomförts av 31,4 miljoner B-aktier till en teckningskurs om 35 kr, motsvarande en premie om 30% mot substansvärdet per sista juni, vilket tillfört bolaget cirka 1 100 mkr före emissionskostnader.

I samband med ett förvärv under perioden har betalning skett med egna medel samt en delbetalning i form av aktier. Nyemission har gjorts av 1 miljon B-aktier, till en kurs om 36,20 kronor per aktie motsvarande ett värde om 36,2 mkr.

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 september 2024 | Antal aktier | | | Andel | |
|---------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------|--------------|
| | A-aktier | B-aktier | Total | Aktiekapital | Röststyrka |
| Erik Selin via bolag | 14 551 535 | 16 242 780 | 30 794 315 | 11,9 | 21,5 |
| Peter Strand via bolag | 12 281 125 | 14 687 885 | 26 969 010 | 10,4 | 18,4 |
| Mikael Hofmann via bolag | 11 882 500 | 8 182 760 | 20 065 260 | 7,7 | 16,3 |
| Fjärde AP-fonden | 0 | 24 559 340 | 24 559 340 | 9,5 | 5,9 |
| Länsförsäkringar fastighetsfond | 0 | 17 224 934 | 17 224 934 | 6,6 | 4,2 |
| SEB Fonder | 0 | 16 009 286 | 16 009 286 | 6,2 | 3,9 |
| Norges Bank | 0 | 12 005 874 | 12 005 874 | 4,6 | 2,9 |
| Nordnet Pensionsförsäkring | 0 | 8 588 012 | 8 588 012 | 3,3 | 2,1 |
| Capital Group* | 0 | 7 239 069 | 7 239 069 | 2,8 | 1,7 |
| Bergendahl Invest AB | 0 | 6 223 825 | 6 223 825 | 2,4 | 1,5 |
| ODIN Fonder | 0 | 5 465 003 | 5 465 003 | 2,1 | 1,3 |
| Carnegie Fonder | 0 | 4 922 018 | 4 922 018 | 1,9 | 1,2 |
| Handelsbanken Fonder | 0 | 4 920 069 | 4 920 069 | 1,9 | 1,2 |
| Case Kapitalförvaltning | 0 | 4 260 631 | 4 260 631 | 1,6 | 1,0 |
| Danske Bank | 0 | 4 000 000 | 4 000 000 | 1,5 | 1,0 |
| Fidelity fonder** | 0 | 3 662 429 | 3 662 429 | 1,4 | 0,9 |
| Clearance Capital | 0 | 3 256 087 | 3 256 087 | 1,3 | 0,8 |
| Andra AP-fonden | 0 | 2 902 340 | 2 902 340 | 1,1 | 0,7 |
| Enter småbolagsfond | 0 | 2 550 592 | 2 550 592 | 1,0 | 0,6 |
| Tosito AB | 0 | 2 475 776 | 2 475 776 | 1,0 | 0,6 |
| FE fonder | 0 | 2 309 512 | 2 309 512 | 0,9 | 0,6 |
| Humle småbolagsfond | 0 | 2 257 699 | 2 257 699 | 0,9 | 0,5 |
| Personal | 0 | 1 572 693 | 1 572 693 | 0,6 | 0,4 |
| Övriga | 0 | 44 836 033 | 44 836 033 | 17,3 | 10,8 |
| Summa | 38 715 160 | 220 354 647 | 259 069 807 | 100,0 | 100,0 |

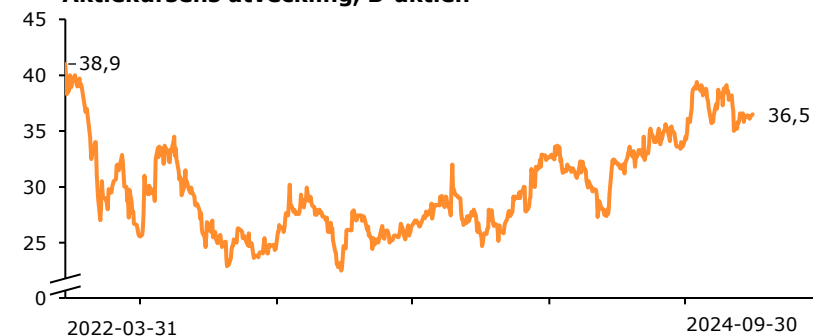
Källa: Euroclear Sweden.

*Avstämt per 2024-09-04.

**Källa: Holdings, avstämt per 2024-07-31.

| | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Handelsplats | Nasdaq Stockholm |
| Aktienamn | Swedish Logistic Property B |
| Kortnamn (ticker) | SLP B |
| ISIN-kod | SE0017565476 |
| Segment | Real Estate |
| Totalt antal utestående aktier | 259 069 807 |
| Totalt antal B-aktier noterade | 220 354 647 |
| Antal aktieägare, st | 2 339 |
| Stängningskurs, kr | 36,5 |
| Totalt marknadsvärde, mkr* | 9 456 |

Aktiekursens utveckling, B-aktien



Uppgifter per 30 september 2024.

*Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 september 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 18 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 Mellanöstern 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 2025

Årsstämman 2025 kommer att avhållas i Malmö den 29 april 2025. Aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid årsstämman kan skicka begäran skriftligen med e-post till: info@slproperty.se eller per post till Swedish Logistic Property AB, Strömgatan 2, 212 25 Malmö. Begäran ska ha inkommit senast 11 mars 2025 för att tas in i kallelsen och därmed på årsstämmans dagordning.

Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med god redovisningssed gör ledningen och styrelsen bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiska utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värdering av förvaltningsfastigheterna. Se känslighetsanalys under "Kommentarer till finansiell ställning" samt 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 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 17 oktober 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 17 oktober 2024, klockan 08:00 CEST.

Revisorns granskningsrapport

Swedish Logistic Property AB (publ), org nr 559179-2873

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Swedish Logistic Property AB (publ) per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum, och som återfinns på sidorna 1-5 och 8-24 i detta dokument. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 17 oktober 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

Definitioner

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hyresintäkter, mkr

Hyresintäkter enligt resultaträkning, mkr

Driftsnetto, mkr

Driftsnetto enligt resultaträkning, mkr

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.

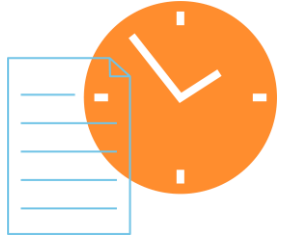
Förenlighet, % taxonomin

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

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Bokslutskommuniké 2024 | 4 februari 2025 |
| Årsredovisning 2024 | 3 april 2025 |
| Årsstämma 2025 | 29 april 2025 |
| Delårsrapport jan-mar 2025 | 29 april 2025 |
| Delårsrapport jan-jun 2025 | 10 juli 2025 |



IR-kontakt

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



Urval pressmeddelanden under kvartalet

| | |
|---|-------------------|
| SLP genomför en riktad nyemission av aktier av serie B om cirka 1 100 miljoner kronor | 4 september 2024 |
| SLP förvärvar två fullt uthyrda logistikfastigheter med stor förädlingspotential | 23 september 2024 |

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

