

# ***Bokslutskommuniké***

JANUARI – DECEMBER 2024





# Väsentliga händelser

## Väsentliga händelser under perioden januari-december

- Hyresintäkterna ökade med 21% och uppgick till 710 mkr (585).
- Driftsnettot ökade med 25% och uppgick till 610 mkr (487).
- Förvaltningsresultatet ökade med 31% och uppgick till 398 mkr (303).
- Resultat per aktie ökade med 60% och uppgick till 2,48 kr (1,55).
- Substansvärdet (NAV) per aktie ökade under perioden med 16% och uppgick till 29,39 kr.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter om 361 mkr (236).
- Hållbara lån uppgick vid periodens utgång till 4 573 mkr (2 598), motsvarande 78% (53) av låneportföljen.
- SLP har tecknat sina första avtal gällande hållbarhetslänkad finansiering med två av bolagets befintliga banker.
- Installerad effekt i solcellsanläggningar uppgick vid periodens utgång till 17,9 MWp (14,2).
- 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.
- 11 fastigheter, varav en byggrätt, har förvärvats och tillträtts med en uthyrningsbar yta om 169 tkvm och ett fastighetsvärde om 1 747 mkr (1 504).
- Ett nybyggnadsprojekt har tillträtts med en uthyrningsbar yta om 11 tkvm och ett fastighetsvärde om 208 mkr.
- Två nybyggnadsprojekt har färdigställts med en uthyrningsbar yta om 29 tkvm och ett årligt hyresvärde om 29 mkr.
- Nettouthyrningen uppgick till 26,1 mkr (76,3) och uthyrningsgraden till 96,5% (94,6).

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- SLP har genomfört och tillträtt sitt hittills största förvärv, fem strategiskt belägna logistikfastigheter med ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 1,4 miljarder.
- SLP har förvärvat en logistikfastighet i Trelleborg med ett 10-årigt fullt indexerat hyresavtal. Tillträde är planerat att ske efter färdigställande av det pågående renoveringsprojektet vilket är planerat till början av maj 2025.
- Under januari skedde inflyttning i SLP:s hittills största nybyggnadsprojekt om 61,5 tkvm i Hallsberg.
- SLP förstärker ledningsgruppen med Filip Persson, Projektchef, från och med januari 2025.
- SLP:s styrelse avser föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas för verksamhetsåret 2024, vilket är i linje med bolagets utdelningspolicy.

## Nyckeltalsöversikt

	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
Fastighetsvärde, mkr	13 489	10 114	13 489	10 114
Hyresintäkter, mkr	194	155	710	585
Driftsnetto, mkr	166	125	610	487
Förvaltningsresultat, mkr	112	75	398	303
Periodens resultat, mkr	189	27	587	308
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,73	0,13	2,48	1,55
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	29,39	25,26	29,39	25,26
Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, %	3	4	16	15
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,43	0,36	1,68	1,52
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, %	21	25	10	20*
Belåningsgrad, %	42,4	41,7	42,4	41,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,7	3,2	2,9

\*Exklusive noteringskostnader 2022.

För definitioner av nyckeltal samt alternativa nyckeltal se avsnitt Definitioner.



Fastigheten Rönnedal 1 i Ulricehamn.

# Fortsatt hög förvärvstakt och stor finansiell handlingsfrihet

*Vår tillväxtresa har fortsatt även under 2024 via framför allt en hög aktivitets- och förvärvstakt. Under det fjärde kvartalet förvärvade vi tre nya fastigheter, samtliga sale and leaseback-affärer, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 776 miljoner kronor. Därmed ägde vi per årsskiftet 110 fastigheter till ett värde om drygt 13 miljarder kronor. Hyresintäkterna ökade med 25 procent och driftsnettot med 33 procent under kvartalet, jämfört med samma kvartal föregående år. Ökningen av förvaltningsresultatet i kvartalet uppgick till 49 procent vilket är glädjande, särskilt med tanke på att 2023 års emissioner om 1 100 miljoner kronor huvudsakligen använts till nybyggnationsprojekt, vars förvaltningsresultat inte landar i resultatet förrän 2025.*

Under 2024 har vi fortsatt att växa i utvalda och strategiskt viktiga logistikområden. Totalt har vi genomfört elva förvärv under året med en uthyrningsbar yta om cirka 180 000 kvm med ett hyresvärde uppgående till drygt 136 miljoner kronor. Vi är mycket nöjda med de förvärv som genomförts under året, vilka i linje med bolagets strategi och övergripande mål har stärkt vår tillväxt i både förvaltningsresultat och substansvärde per aktie. Vi utvärderar kontinuerligt potentiella affärer och ser goda möjligheter att genomföra fler strategiska förvärv framöver. Utöver förvärv har mervärde skapats via vår projektutvecklingsverksamhet genom tillbyggnation på, och förädling av, våra befintliga fastigheter samt ett stort antal energiprojekt.

## Färdigställande av betydande nybyggnationsprojekt

Vi är även glada att våra tre större nybyggnationsprojekt har färdigställts enligt tidplan och budget. Ett av dessa, en miljöcertifierad byggnad i Hallsberg för Ahlsell, är vårt största projekt hittills med en uthyrningsbar yta om cirka 61 500 kvm där inflyttning skedde 20 januari 2025. Sammanlagt tillför dessa projekt över 90 000 kvm uthyrningsbar yta och ett årligt hyresvärde om drygt 77 miljoner kronor. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda med 15-åriga hyresavtal och kommer från och med 2025 att ge ett betydande bidrag till vår intäktsgenerering. Färdigställandet av dessa projekt markerar en viktig milstolpe i vår tillväxtresa och visar på vår förmåga att i ett nära samarbete med våra hyresgäster skapa större attraktiva logistikfastigheter.

## Nära och långsiktiga relationer med våra hyresgäster

SLP:s förvaltning karaktäriseras av ett fokus på långsiktighet, både vad avser fastigheter och relationer med hyresgäster. Vi upplever en stor efterfrågan på mindre ytor i storleksordningen 1 000 till 2 000 kvm samtidigt som några av våra hyresgäster har ett fortsatt utmanande marknadsklimat, inte minst vad avser verksamheter inom konsumentrelaterad e-handel. Trots detta var nettouthyrningen i kvartalet fortsatt positiv och uppgick till 3 miljoner kronor. Detta uppnåddes genom en nära och aktiv dialog med våra hyresgäster där vi fokuserar på att skapa långsiktiga värden för båda parter. Våra hyresgäster ska alltid känna sig trygga med att SLP finns nära tillhands och förstår deras behov, så att de kan fokusera på sin kärnverksamhet. Långsiktigheten i våra kundrelationer återspeglas även i vårt NKI-utfall som ökade från fjolårets 74 till 78 i årets mätning och en bibehållen hyresduration om 6,4 år per den sista december, vilket är samma som ett år tidigare.

## Attraktiv ny finansiering genom hållbarhetslänkade lån

Vårt nära och långsiktiga samarbete med våra fem nordiska banker, där vi endast använder oss av säkerställd bankfinansiering, har sedan bolagets start bidragit till att vi har en stabil finansiell grund att stå på. Belåningsgraden vid årets slut uppgick till 42,4 procent och räntetäckningsgraden uppgick till 3,2 gånger. Säkerställd bankfinansiering och en tillgänglig likviditet om cirka 1 800 miljoner ger oss stor finansiell handlingsfrihet. Det gör att vi kan fortsätta vår tillväxtresa genom investeringar i befintligt bestånd samt göra fler förädlingsbara förvärv i strategiskt viktiga områden.

Under oktober tecknade vi våra första låneavtal med hållbarhetslänkad finansiering. Lånebeloppet uppgick till 2,9 miljarder, varav cirka 900 miljoner kronor inte tidigare var hållbar finansiering. Dessa lån har uppsatta målsättningar kopplade till vårt arbete med att miljöcertifiera fastigheter och förbättra fastigheternas energiklass. SLP får sedan en marginaljustering, utifrån hur vi levererar på de uppsatta målen. Vi är glada över att, genom detta samarbete med bankerna, kunna genomföra förädlingsåtgärder som skapar värde för våra aktieägare, kunder och samhället i stort samtidigt. Vår andel hållbar finansiering uppgick vid årets utgång till 92 procent av den totala låneportföljen, varav 14 procent består av hållbarhetslänkade lån och 78 procent består av hållbara lån.

## Vårt största förvärv hittills

Efter periodens slut har vi genomfört ytterligare två förvärv, båda "off market". Ett mindre i Trelleborg med ett 10-årigt hyresavtal samt vårt hittills största bestående av fem strategiskt belägna logistikfastigheter, fyra i Norrköping och en nybyggd fastighet i Örebro. Fastigheterna har dels hyresgäster av hög kvalitet, PostNord är den största, och dels hyreskontrakt som ökar vår genomsnittliga hyresduration. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till närmare 1,4 miljarder och hyresvärdet i de fullt KPI-justerade avtalen uppgår till drygt 90 mkr. Vidare ser vi goda förutsättningar till betydande förädlingspotential över tid, vilket är helt i linje med vår övergripande strategi.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att vi fortsätter att skapa kontinuerlig värdetillväxt genom vår etablerade och framgångsrika affärsmodell. Med en stark finansiell ställning, relativt sett en låg belåningsgrad och via egengenerade medel har vi betydande förvärvsmöjligheter med befintlig kapitalstruktur. De allt lägre marknadsräntorna i kombination med ett stort intresse från våra befintliga banker gör att vi har goda förutsättningar att kunna fortsätta vår tillväxtresa och skapa värde via såväl aktiv förvaltning och projektutveckling som kompletterande förvärv.

*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

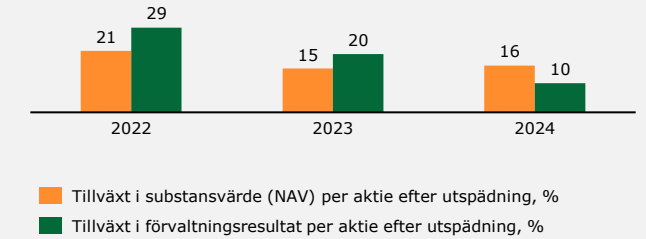
SLP ska fortsätta att växa och därför återinvestera i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i ny-, till- och ombyggnation. Utdelningen kommer därför bli låg eller utebli under de närmaste åren.

## Övergripande strategier

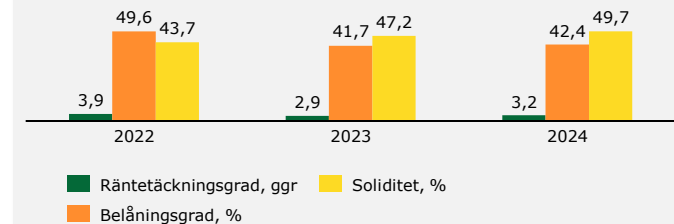
För att nå de övergripande målen arbetar bolaget, med egen personal, utifrån fem strategiområden; förvärv, förädling, förvaltning, finansiering och hållbarhet.

- **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



110 st  
Fastigheter

6,4 år  
Återstående hyrestid

1 149 tkvm  
Uthyrningsbar yta

96,5%  
Ekonomisk uthyrningsgrad

820 mkr  
Kontrakterad årshyra

13 489 mkr  
Fastighetsvärde



# Logistikmarknadens utveckling

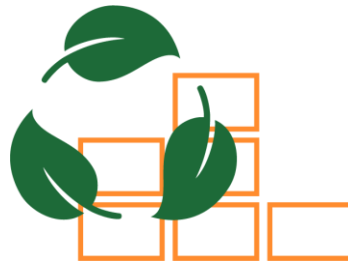
## Geopolitisk oro flyttar lager och produktion hem till Sverige

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.



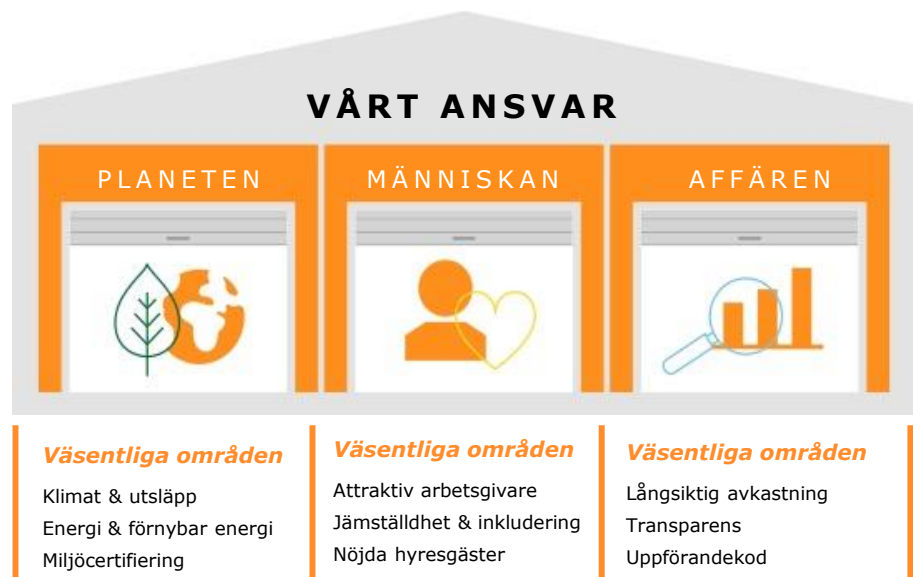
## Krav på mer cirkulär och hållbar distribution

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.



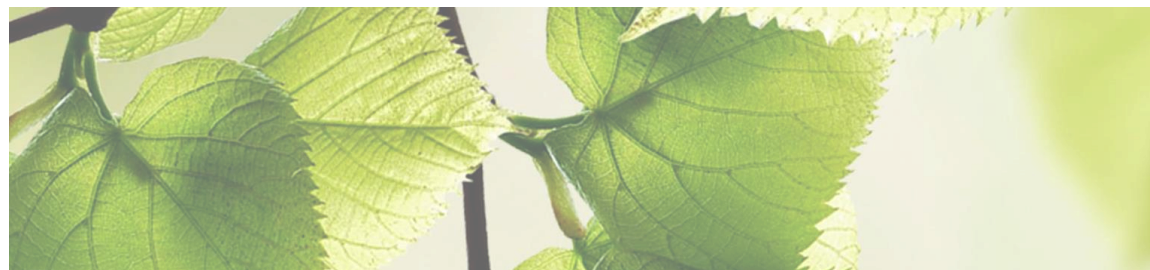
## Vårt Ansvar - hållbarhetsramverk

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.

## 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. Under december 2024 har den dubbla väsentlighetsanalysen färdigställts och antagits av styrelsen. 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.

## Grön omställning av befintliga fastigheter

SLP har sedan bolaget 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 hela 22 procent i det jämförbara beståndet. Utöver det har ett omfattande arbete gjorts avseende förflyttning av energiklasser.

## Hållbar finansiering

Under kvartalet har SLP tecknat sina första hållbarhetslänkade lån med Nordea respektive Swedbank. Det totala hållbarhetslänkade lånebeloppet uppgår till 2,9 miljarder, varav ca 900 mkr inte sedan tidigare var hållbar finansiering. Lånen innebär att marginalen är beroende av utfallet på hållbarhetsrelaterade mål. Låneavtalen är till skillnad från hållbara lån, som knyts till en enskild fastighet, därmed kopplat till SLP:s prestation inom hållbarhet. Avtalade KPI:er är kopplade till SLP:s arbete med att miljöcertifiera fastigheter och förbättra fastigheternas energiklass och därmed minska fastigheternas klimatpåverkan. SLP:s totala hållbara finansiering uppgår därmed till 92 procent.

**17,9**  
Installerad effekt i solcellsanläggningar, MWp

**62%**  
Miljöcertifierad yta

**92%**  
Hållbar finansiering

## Förenlighet med EU taxonomiförordningen

KPI	Mkr	Omfattning, %	Förenlighet, %
Omsättning	710	100	64
Driftsutgifter	26	100	51
Kapitalutgifter	3 013	100	31

Planeteten	2024	2023	Mål
Total energianvändning, MWh	12 087	13 073	
Förnybar el, %	100	100	100% - löpande
Fossilfri energi, %	96	94	100% till år 2030
Energiintensitet, kWh/kvm	78	79	
Energiintensitet, Förändring i jämförbart bestånd, %			
- basår 2021	-22%	-19%	} Minska 15% på fem år
- basår 2022	-21%	-13%	
- basår 2023	-0%	-	
Installerad effekt solcellsanläggningar, MWp	17,9	14,2	15 MWp till år 2025
Installerade solcellsanläggningar, st	41	30	
Klimatneutrala projekt, st	2	1	3 påbörjade projekt till år 2025
Uthyrningsbar yta utrustad med laddinfrastruktur för personbilar, %	72	50	50% till år 2025
Projekt med laddinfrastruktur för tunga fordon, st	1	0	Påbörjat minst 1 projekt till år 2025
Scope 1, ton CO <sub>2</sub> e	157	132	Netto-noll till år 2030
Scope 2 - market based, ton CO <sub>2</sub> e	455	388	Netto-noll till år 2030
Scope 2 - location based, ton CO <sub>2</sub> e	928	923*	Netto-noll till år 2030
Scope 3, ton CO <sub>2</sub> e	39 090	10 732*	
Totala utsläpp Scope 1, 2 och 3 - market based, ton CO <sub>2</sub> e	39 702	11 252*	
Miljöcertifierad yta, tkvm	714	244	
Miljöcertifierad yta, %	62	25	50% till år 2025, enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande
Miljöcertifierad nyproduktion, tkvm	162	151	
Miljöcertifierad nyproduktion, %	100	100	100% löpande, enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande
Miljöcertifierad andel av fastigheternas marknadsvärde, %	66	27	
<b>Människan</b>			
Medarbetarnas rekommendationsvilja, eNPS	98	98	>45
Korttidssjukfrånvaro, %	0,1	0,1	<2%
Långtidssjukfrånvaro, %	0,9	2,6	<3%
Andel orter med lokala sommararbetare, %	67	67	Lokala sommararbetare på samtliga orter
Andel kvinnor/män, %			
- Styrelse	33/67	43/57	} 40-60% jämställda yrkesgrupper till 2025
- Ledningsgrupp	33/67	33/67	
- Tjänstemän	33/67	33/67	
Nöjda hyresgäster, %	78	74	>80% till år 2025
<b>Affären</b>			
Korruptionsanmälningar, st	0	0	Nolltolerans korruption
Leverantörer som följer uppförandekoden, %	100	100	Samtliga väsentliga leverantörer
Hållbara lån, %	78	53	70% till år 2025
Hållbara lån, mkr	4 573	2 598	
Hållbar finansiering, %	92	53	

\*Omräkning har skett av föregående års utsläpp utifrån nya emissionsfaktorer, för jämförbarhet mellan åren.



# Fastighetsbestånd

SLP:s fastigheter är strategiskt belägna på attraktiva logistiklägen i Sverige. Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 110 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 149 tkvm, inklusive större pågående projekt.

**10,4 tkvm**

Genomsnittlig uthyrbar yta per fastighet

**176 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.

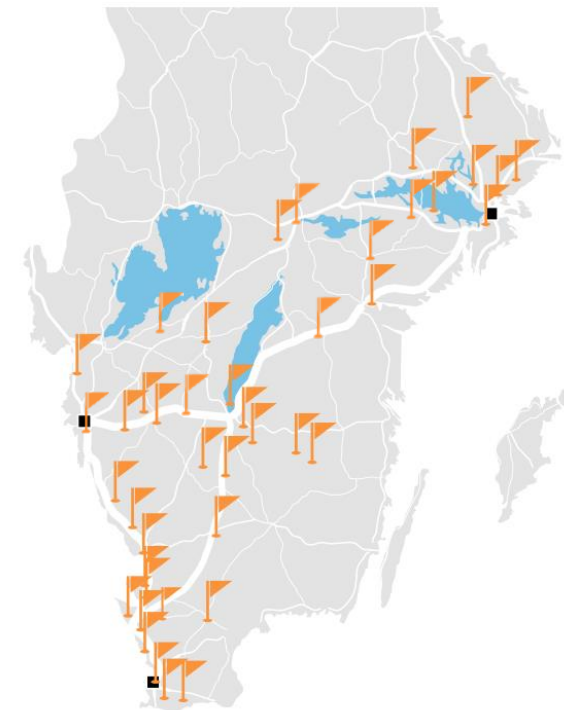
## Projekt

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 januari 2025.



## 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	62	485	6 372	13 127	406	99,3%	403	836	41	84	362	747
Förädling	46	599	6 052	10 110	444	93,9%	417	763	76	126	342	571
<b>Summa</b>	<b>108</b>	<b>1 084</b>	<b>12 425</b>	<b>11 461</b>	<b>850</b>	<b>96,5%</b>	<b>820</b>	<b>797</b>	<b>116</b>	<b>107</b>	<b>704</b>	<b>650</b>
Pågående projekt	1	65	874	13 555								
Byggrätter	1		190									
<b>Totalt</b>	<b>110</b>	<b>1 149</b>	<b>13 489</b>	<b>11 744</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 ett större projekt avseende ett om-och tillbyggnadsprojekt med en total yta om 3 tkvm. Ett större projekt har färdigställts efter periodens utgång då inflyttning i nybyggnationsprojekt om 61,5 tkvm i Hallsberg skedde 20 januari 2025.

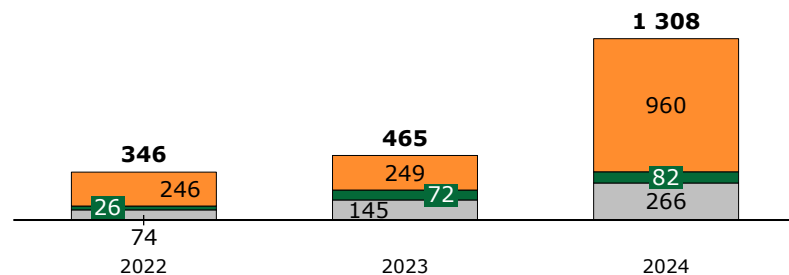
Under perioden har inflyttning skett i två nybyggnationsprojekt om sammanlagt 29 tkvm, i Vaggeryd respektive Katrineholm. Utöver detta har inflyttning skett i 2,2 tkvm i Malmö, där en byggrätt på befintlig fastighet nyttjades för tillbyggnation.

I tabellen till höger redovisas pågående projekt över 25 mkr.

## Övriga projekt

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

Under perioden har 82 mkr investerats i energibesparande projekt och 266 mkr i övriga projekt. Övriga projekt avser framförallt tillbyggnationer på befintliga fastigheter, däribland Timglasat 2 och Förtennaren 5 och 12.



- Större projekt > 25 mkr
- Energibesparande
- Övriga investeringar

## Färdigställd klimatneutral nybyggnation om 18 tkvm i Vaggeryd

2023 förvärvade och tillträdde SLP fastigheten Stödorp 2:22, med en totalyta om 46 tkvm, för att uppföra en logistikbyggnad med en uthyrningsbar yta om drygt 18 tkvm. Samtidigt tecknades ett så kallat internationellt trippel net-avtal med logistikföretaget Dachser, som löper på 15 år och avser hela den uthyrningsbara ytan. Efter ett års byggande skedde inflyttning i november 2024, enligt plan. Solceller har installerats och byggnaden miljöcertifierats enligt Miljöbyggnad Silver och NollCO2, vilket innebär att SLP har färdigställt sitt andra klimatneutrala projekt. Den nya anläggningen är Dachser's största i hela Norden och kommer agera knutpunkt för deras nordiska TPL-verksamhet.

” Vi är mycket stolta över att ha genomfört detta projekt tillsammans med Dachser som är en framstående internationell aktör inom logistikbranschen. Att möta deras högt ställda krav på en hållbar och toppmodern logistikanläggning har varit både spännande och utmanande. Att vi dessutom har hållit tidplan och certifierat byggnaden enligt både Miljöbyggnad Silver och NollCO2 är ett kvitto på vårt engagemang och vår ambition”, säger Filip Persson, Projektchef på 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	
Signalen 5	Hallsberg	Nybyggnation	Inflytt 20 januari 2025	61,5	47,9	47,3	100	790	748	834
Accumulatorn 1	Helsingborg	Om- och tillbyggnad	Q2 2025	3,0	-	3,0*	100	46	16	40
<b>Totalt</b>				<b>64,5</b>	<b>47,9</b>	<b>50,3</b>	<b>100</b>	<b>836</b>	<b>764</b>	<b>874</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.

\*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 elva transaktioner genomförts.

## Förvärv

Under perioden har tolv förvärvade fastigheter tillträtts vilket ökar den uthyrningsbara ytan med 180 tkvm och hyresvärdet med 136 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 erhöles samt att markförvärvet från kommunen godkändes 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.

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 indexerad, 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 indexerade hyresavtal med en årshyra om 17 mkr respektive 8,3 mkr.

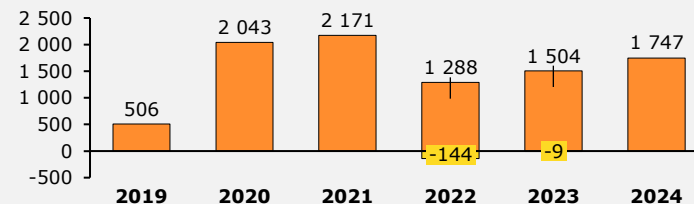
Under september förvärvades två fullt uthyrda logistikfastigheter med stor förädlingspotential i Örebro respektive Lidköping.

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.

Under november förvärvades en logistikfastighet i Jönköping i en så kallad "sale and leaseback-transaktion" med en avtalslängd om 15 år och ett årligt hyresvärde som uppgår till 19,2 miljoner kronor. Fastigheten har en totalyta på cirka 71 tkvm och en uthyrningsbar yta som uppgår till cirka 31 tkvm.

Under december tillträdde SLP två fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 38 tkvm i ytterligare en "sale and leaseback-affär" med PostNord. Hyresavtalen löper på 7 år med ett årligt hyresvärde om drygt 33 miljoner kronor.

Transaktionsvolym och antal transaktioner, mkr



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

Transaktionsvolym förvärv, mkr  
Transaktionsvolym försäljningar, mkr

## 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
Flahult 80:4	Förvärv	Jönköping	2024-11-29	19,2	31,0
Lilla Älberg 1:8, Terminalen 1	Förvärv	Hallsberg, Nässjö	2024-12-20	33,3	35,7
<b>Totalt</b>				<b>136,3</b>	<b>179,9</b>

11 st  
Transaktioner

180 tkvm  
Förvärvad uthyrningsbar yta

136 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 6,4 år (6,4). Kontrakt som representerar 41% av kontrakterad årshyra förfaller efter år 2030.

Den kontrakterade årshyran fördelades vid periodens utgång på 346 kontrakt (315).

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 850 mkr (689) vid periodens utgång. Det motsvarar ett hyresvärde om 784 kr/kvm (780).

Kontrakterad årshyra om 820 mkr belastas med hyresrabatter motsvarande 17 mkr på årsbasis. Hyresrabatter lämnas normalt för en inledande del av hyresperioden och trappas successivt ned. Vissa av våra hyresgäster upplever ett tufft marknadsklimat och vi för en nära dialog och samarbete för att skapa långsiktigt värde för båda parter.

100% 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 96,5% (94,6).

## 10 största hyresgästerna

De 10 största hyresavtalen vid utgången av perioden motsvarade 29% av den kontrakterade årshyran och hade en genomsnittlig återstående hyrestid om 8,1 år.

## Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 26,1 mkr (76,3) för perioden, varav 15,6 mkr avser nybyggnationsprojektet i Katrineholm.

**26,1 mkr**  
Nettouthyrning

**100%**  
Indexerade hyresavtal

**96,5%**  
Uthyrningsgrad

**784 kr**  
Hyresvärde per kvm

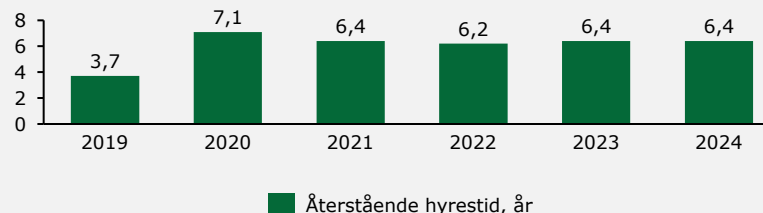
**6,4 år**  
Återstående hyrestid

**820 mkr**  
Kontrakterad årshyra

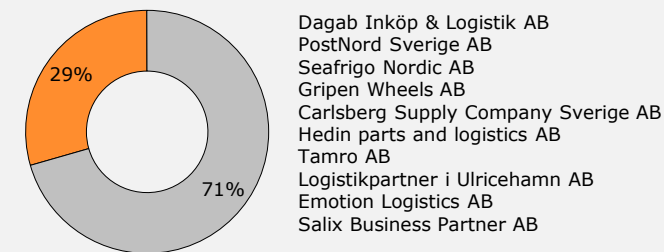
## Förfallostruktur

Löptid	Antal hyresavtal	Yta, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2025	90	49	38	5
2026	58	123	106	13
2027	47	80	76	9
2028	37	106	73	9
2029	29	123	92	11
2030	21	103	96	12
>2030	64	445	340	41
<b>Summa</b>	<b>346</b>	<b>1 030</b>	<b>820</b>	<b>100</b>

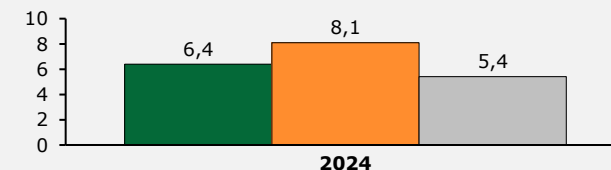
## Återstående hyrestid



## 10 största hyresgästerna



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. (2-3%) uppräknings	7
KPI-indexerade avtal med min. (2,0-2,5%) & max (4-7%) uppräknings	4
Fast uppräknings (1,9-4,0%)	1
Inget index/uppräknings	0



# Aktuell intjäningsförmåga

## Aktuell intjäningsförmåga exkl. större pågående projekt

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

## Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 januari 2025 baserat på tillträdde fastigheter per balansdagen. Eftersom denna uppställning inte är likställd 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 januari 2025 och fastighetskostnader baserade på ett normalår för aktuellt bestånd exklusive större pågående projekt.

Hysesintäkten belastas med hyresrabatter motsvarande 17 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.

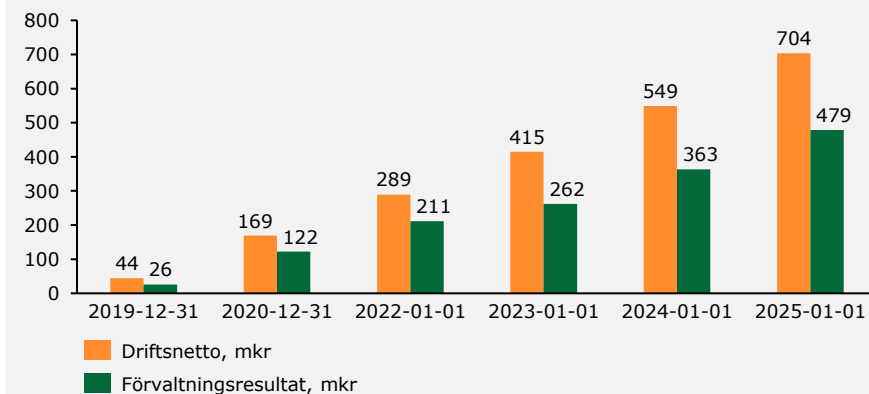
Finansiella kostnader baseras på bolagets räntenivå vid periodens utgång inklusive räntederivat för räntebärande skulder på balansdagen justerat för belåning hänförlig till större pågående projekt. Från tid till annan förekommer temporärt dyrare finansiering i samband med förvärv och nybyggnation vilken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

Skatten är schablonmässigt beräknad utifrån vid varje tidpunkt gällande skattesats.

*Inflyttning har skett i ett nybyggnadsprojekt efter 1 januari 2025, med en årshyra om 48 mkr, vars driftsnetto och finansiella kostnader inte inkluderas i intjäningsförmågan.*



## Aktuell intjäningsförmåga, mkr



# Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till och med december 2024.

Jämförelseposter avser motsvarande period föregående år.

Rapport över totalresultat				
Mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hysesintäkter	194	155	710	585
Fastighetskostnader	-26	-27	-93	-92
Fastighetsadministration	-2	-2	-6	-6
<b>Driftsnetto</b>	<b>166</b>	<b>125</b>	<b>610</b>	<b>487</b>
Centrala administrationskostnader	-7	-7	-25	-24
Finansiella intäkter	6	3	15	9
Finansiella kostnader	-51	-46	-199	-167
Tomträttsavgäld	-1	-1	-3	-3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>112</b>	<b>75</b>	<b>398</b>	<b>303</b>
<i>Värdoförändringar</i>				
Förvaltningsfastigheter	73	99	361	236
Derivat	65	-120	-1	-118
<b>Resultat före skatt</b>	<b>250</b>	<b>54</b>	<b>759</b>	<b>420</b>
Skatt	-60	-27	-172	-112
<b>Periodens resultat</b>	<b>189</b>	<b>27</b>	<b>587</b>	<b>308</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>189</b>	<b>27</b>	<b>587</b>	<b>308</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare</b>	<b>189</b>	<b>27</b>	<b>587</b>	<b>308</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,73	0,13	2,48	1,56
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,73	0,13	2,48	1,55
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	259,2	208,5	237,0	198,4

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 710 mkr (585). Ökningen jämfört med föregående år är till största del relaterad till ett större fastighetsbestånd till följd av en hög förvärvstakt, uthyrningar, inflyttning i nybyggnationsprojekt samt KPI-justering.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,5% (94,6).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick till -93 mkr (-92). Ökningen av fastighetskostnader jämfört med föregående år är relaterad till ett större fastighetsbestånd till följd av en hög förvärvstakt. Detta 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 -6 mkr (-6) och avser kostnader för personal inom förvaltning och uthyrning.

## Driftsnetto

Periodens driftsnetto uppgick till 610 mkr (487). För jämförbart bestånd ökade driftsnettot med 9% mot föregående år. Den stora ökningen är relaterad till KPI-justering av hyror samt löpande förädlingsprojekt i fastigheterna, däribland investeringar i energibesparande åtgärder och installation av solceller.

### Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för central administration uppgick till -25 mkr (-24). I central administration ingår personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknadskostnader samt advokatkostnader i samband med förvärv.

### Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -184 mkr (-158). De högre finansiella kostnaderna jämfört med föregående år är framför allt kopplade till ny belåning avseende det större fastighetsbeståndet. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,2 gånger (2,9) att jämföra med den finansiella riskbegränsningen om lägst 2,5 gånger.

Tomträttsavgälden för perioden uppgick till -3 mkr (-3).

### Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 398 mkr (303).

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec.

Värdeförändringen för fastigheterna uppgick till 361 mkr (236) 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. De orealiserade värdeförändringarna har påverkats negativt av ett justerat inflationsantagande till 1,0 procent för hyresintäkter år 2026, jämfört med antagandet om 2,0 procent vid ingången av 2024. Det långsiktiga antagandet från och med 2027 uppgår till 2,0 procent. Av bolagets hyror är 100% 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 -1 mkr (-118). Den negativa förändringen är kopplad till lägre marknadsräntor för räntederivat.

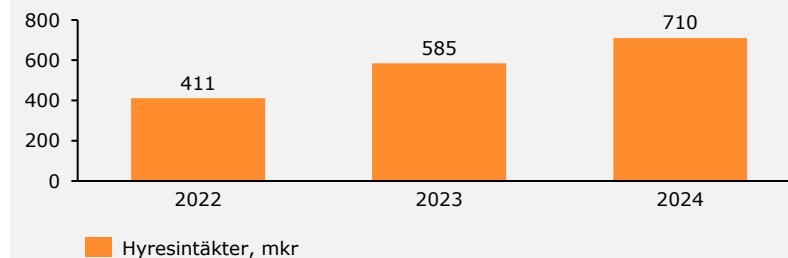
### Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -172 mkr (-112) 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 om 9 mkr.

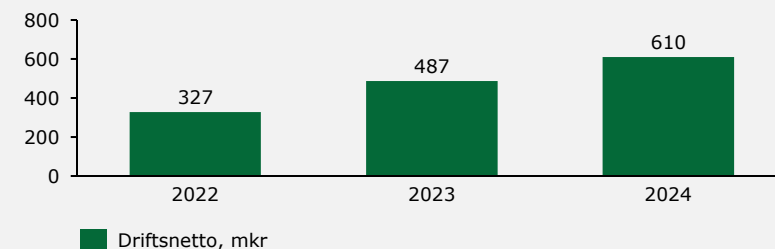
### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 587 mkr (308) motsvarande ett resultat per aktie efter utspädning om 2,48 kronor (1,55).

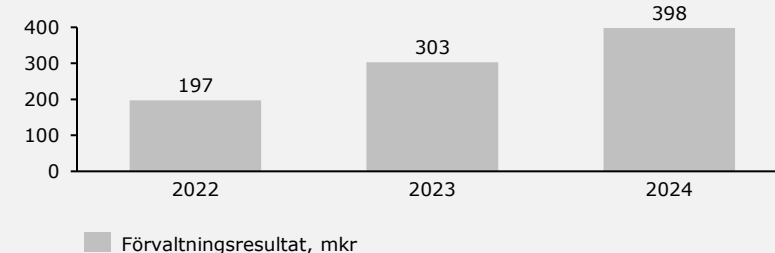
### Hyresintäkter, mkr



### 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	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	13 489	10 114
Leasingavtal, nyttjanderätt	113	90
Derivat	10	10
Övriga anläggningstillgångar	6	6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>13 619</b>	<b>10 220</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Övriga omsättningstillgångar	83	64
Likvida medel	153	677
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>236</b>	<b>741</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 855</b>	<b>10 961</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>6 885</b>	<b>5 170</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	728	565
Långfristig leasing-skuld nyttjanderätt	113	89
Långfristiga räntebärande skulder	4 545	3 859
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 386</b>	<b>4 513</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 322	1 038
Övriga kortfristiga skulder	261	240
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 583</b>	<b>1 278</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 855</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	587	587
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>587</b>	<b>587</b>
Kapitalanskaffning	0	1 142	0	1 142
Transaktionskostnader netto efter skatt	0	-14	0	-14
<b>Summa kapitalanskaffning</b>	<b>0</b>	<b>1 128</b>	<b>0</b>	<b>1 128</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>2</b>	<b>4 193</b>	<b>2 691</b>	<b>6 885</b>

# Kommentarer till finansiell ställning

## Förvaltningsfastigheter

Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 110 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 149 tkvm, inklusive större pågående projekt.

Det redovisade värdet för samtliga fastigheter uppgick vid periodens utgång till 13 489 mkr (10 114), vilket inkluderar 874 mkr (399) som avser större pågående projekt samt 190 mkr (113) 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 225 tkvm uthyrningsbar yta. Bedömd investering för detta uppgår till cirka 2 500 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 25 år. Av bolagets hyror är 100% indexerade och inflationsantagandet uppgår till 1,0 procent för hyresintäkter år 2026 och 2,0 procent från och med 2027.

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 elva förvärv. Tolv fastigheter har förvärvats med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 180 tkvm. Läs mer om genomförda förvärv under avsnitt *Transaktioner*.

## Nybyggnation samt till- och ombyggnation

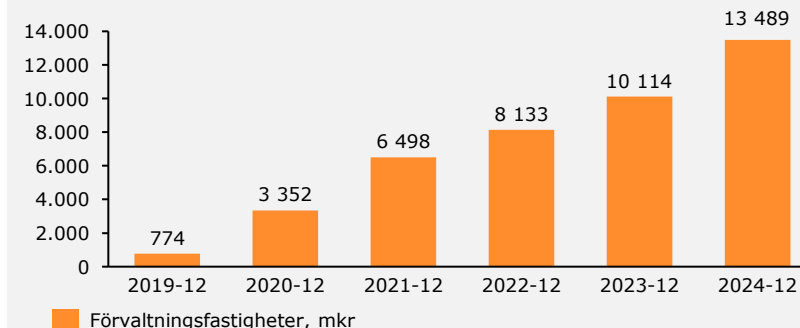
Under perioden har totalt 1 308 mkr (465) investerats i befintligt fastighetsbestånd, i såväl ny-, om- och tillbyggnation, energiinvesteringar som övriga investeringar. Övriga investeringar avser framförallt mindre om- och tillbyggnationer.

## Leasingavtal nyttjanderätt

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

Känslighetsanalys	Förändring	Påverkan, mkr
Marknadshyra	+/- 5%	+/- 491
Direktavkastning	+ 0,5 pe	- 526
Direktavkastning	- 0,5 pe	+ 624

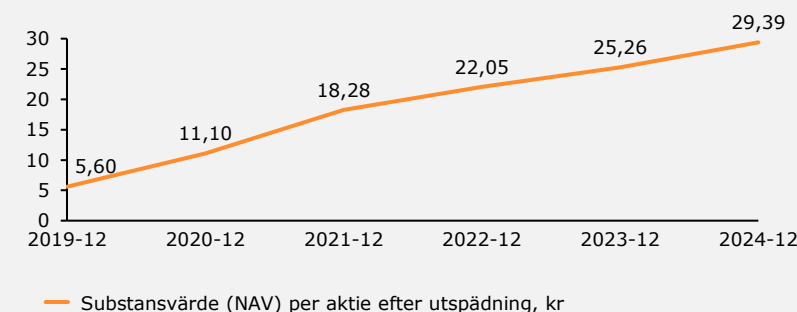
## Utveckling värde förvaltningsfastigheter



## Förändring av förvaltningsfastigheter

	Mkr
Ingående värde 2024-01-01	10 114
+ Fastighetsförvärv	1 705
+ Investeringar	1 308
- Försäljningar	-
+/- Värdeförändringar	361
<b>Utgående värde 2024-12-31</b>	<b>13 489</b>

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



# Finansiering

## Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick till 6 885 mkr (5 170) motsvarande en soliditet om 49,7% (47,2) jämfört med riskbegränsningen om lägst 40%. Det egna kapitalet har påverkats positivt av periodens resultat om 587 mkr.

Under tredje kvartalet genomförde bolaget en riktad nyemission av 31,4 miljoner B-aktier till en teckningskurs om 35 kr vilket tillförde 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 därmed 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 5 868 mkr (4 897) vilket motsvarar en belåningsgrad om 42,4% (41,7), att jämföra med den långsiktiga riskbegränsningen om högst 55%. Nettoskulden/framåtriktad EBITDA uppgick till 8,4 gånger (8,0). 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 1,46% (1,53).

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 2,7 år (2,3) och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 1,8 år (1,7). Den genomsnittliga kapitalbindningen eftersträvas att vara runt två år i syfte att optimera kapitalkostnad och tillvarata refinansieringsmöjligheter. Under september refinansierades lån om cirka 1 400 mkr i förtid, vilket ökade kapitalbindningen med cirka åtta månader och sänkte 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 kontrakt ränta om 2,7 procent, vilka inte har beaktats i räntebindningstiden. Andel lån som är räntesäkrade via derivat uppgick till 76%.

Omförhandling har skett av befintlig låneportfölj till så kallade hållbara säkerställda banklån vilket lett till att andelen hållbara lån uppgår till 78% vid periodens utgång och 92% inklusive hållbarhetslänkade lån. Finansieringsavtalen är baserade på att delar av SLP:s fastighetsportfölj är miljöcertifierad enligt vissa standarder eller har låg energianvändning. De hållbara banklånen innebär en rabatt på marginalen med mellan 5-10 punkter per år jämfört med befintliga lån.

## Likvida medel

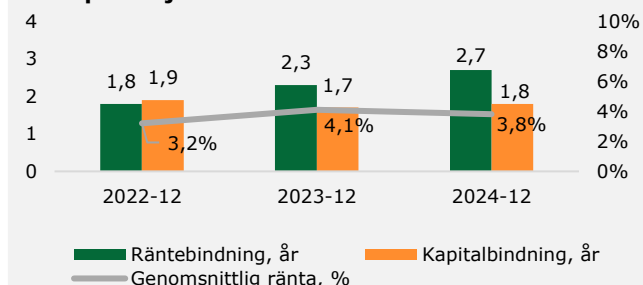
Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 153 mkr (677). Utöver dessa likvida medel finns tillgängliga medel i form av ej utnyttjade förvärvskrediter om 200 mkr samt ej utnyttjad checkkredit om 100 mkr och beviljade säkerställda fastighetskrediter om 1 371 mkr.

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	1 603	1 303	22
1-2 år	3 158	3 158	54
2-3 år	1 962	591	10
3-4 år	815	815	14
4-5 år	0	0	0
>5 år	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>7 539</b>	<b>5 868</b>	<b>100</b>

## Låneportfölj



## Räntesäkringar via ränteswap

Förfalloår	Mkr	Fast ränta, %	Kontrakt ränta, %*
0-1 år	215	0,8	-1,8
1-2 år	1 090	1,8	-0,8
2-3 år	365	1,8	-0,8
3-4 år	1 065	2,3	-0,2
4-5 år	1 050	2,5	-0,1
>5 år	700	2,6	0,1
<b>Summa</b>	<b>4 485</b>		

\*Kontrakt ränta avser skillnaden mellan fast ränta och 3 M stibor per 2024-12-31.

## Ränteförfallostruktur

Förfallotidpunkt	Mkr
0-1 år	1 598
1-2 år	1 090
2-3 år	365
3-4 år	1 065
4-5 år	1 050
>5 år	700
<b>Summa</b>	<b>5 868</b>

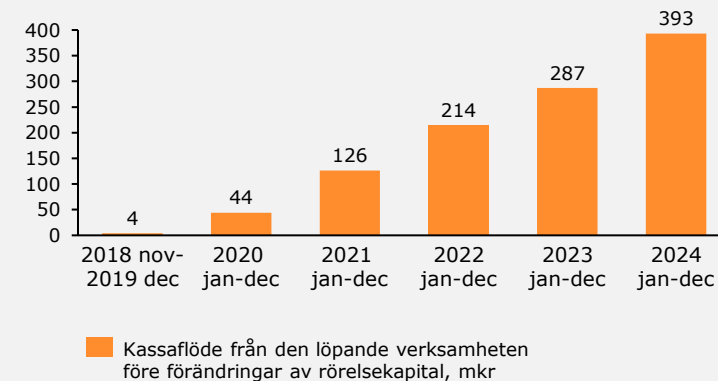


# Kassaflöde

## Rapport över kassaflöde

Mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	584	462
Justering för avskrivningar	2	1
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Erhållen ränta	15	9
Erlagd ränta	-199	-173
Betald skatt	-10	-12
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>393</b>	<b>287</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-11	5
Förändring av kortfristiga skulder	4	91
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>386</b>	<b>383</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	-1 308	-465
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1	-2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 653	-1 209
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 963</b>	<b>-1 668</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission netto	1 082	1 096
Upptagna lån	1 088	936
Amortering av lån	-118	-140
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 053</b>	<b>1 892</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-524</b>	<b>607</b>
Likvida medel vid periodens början	677	70
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>153</b>	<b>677</b>

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



Fastigheten Ättechögen Östra 6 i Helsingborg.

# Nyckeltal

Nyckeltal	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	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>12 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>
Hysesintäkter, mkr	194	155	710	585	411	268	96
Driftsnetto, mkr	166	125	610	487	327	212	78
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	94,6	96,5	94,6	95,0	92,1	91,3
Återstående hyrestid, år	6,4	6,4	6,4	6,4	6,2	6,4	7,1
Nettouthyrning, mkr	2,6	4,6	26,1	76,3	11,7	25,8	5,3
Hysesvärde, mkr	850	689	850	689	535	390	217
Hysesvärde, kr/kvm	784	780	784	780	737	648	528
Fastighetsvärde, mkr	13 489	10 114	13 489	10 114	8 133	6 498	3 352
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 744	10 488	11 744	10 488	10 988	10 353	8 146
Antal fastigheter, st	110	98	110	98	86	70	45
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 149	964	1 149	964	740	628	411
Genomsnittlig uthyrbar yta per fastighet, tkvm	10,4	9,8	10,4	9,8	8,6	9,0	9,1
Direktavkastningskrav värdering, %	5,9	5,9	5,9	5,9	5,6	5,2	5,6
<b>Finansiella nyckeltal</b>				<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>
Förvaltningsresultat, mkr	112	75	398	303	197	131	48
<i>Exklusive noteringskostnader, mkr</i>	-	-	-	-	222	139	-
Periodens resultat, mkr	189	27	587	308	419	752	416
Soliditet, %	49,7	47,2	49,7	47,2	43,7	37,0	38,1
Belåningsgrad, %	42,4	41,7	42,4	41,7	49,6	55,1	53,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,7	3,2	2,9	3,6	3,8	4,9
<i>Exklusive noteringskostnader, ggr</i>	-	-	-	-	3,9	4,0	-
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	8,4	8,0	8,4	8,0	10,3	13,2	11,7
Genomsnittlig ränta, %	3,8	4,1	3,8	4,1	3,2	1,7	2,2
Räntebindning, år	2,7	2,3	2,7	2,3	1,8	1,8	2,1
Kapitalbindning, år	1,8	1,7	1,8	1,7	1,9	2,5	2,4
Avkastning på eget kapital, %	2,8	0,6	9,7	6,9	13,5	39,1	45,3
Eget kapital, mkr	6 885	5 170	6 885	5 170	3 702	2 479	1 345
Eget kapital efter utspädning, mkr	6 952	5 170	6 952	5 170	3 714	2 491	1 357

För definitioner av nyckeltal samt alternativa nyckeltal se avsnitt Definitioner.

Nyckeltal	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	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>12 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>
Resultat före utspädning, kr	0,73	0,13	2,48	1,56	2,41	5,37	3,60
Resultat efter utspädning, kr	0,73	0,13	2,48	1,55	2,39	5,30	3,60
Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr	29,39	25,26	29,39	25,26	22,05	18,28	11,10
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	3	4	16	15	21	65	97
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	0,43	0,36	1,68	1,52	1,13	0,93	0,41
<i>Exklusive noteringskostnader, kr</i>	-	-	-	-	1,27	0,98	-
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	21	25	10	35	22	126	906
<i>Exklusive noteringskostnader, %</i>	-	-	-	20	29	140	-
Kassaflöde efter utspädning, kr	-	-	1,66	1,45	1,22	0,89	0,38
Antal utestående aktier före utspädning, miljoner st	259,1	226,6	259,1	226,6	181,5	145,0	135,0
Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	261,0	226,6	261,0	226,6	183,5	147,0	137,0
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner st	259,1	208,1	237,0	198,0	173,7	140,0	115,2
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	259,2	208,5	237,0	198,4	175,2	142,0	116,8
Börskurs vid periodens utgång, kr	39,0	32,6	39,0	32,6	24,4	-	-
Antal aktier med hänsyn till omvandlade konvertibler	-	-	-	-	-	154,9	-



# Kvartalsöversikt

Kvartalsöversikt	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån	3 mån
Fastighetsvärde, mkr	13 489	12 446	11 885	10 578	10 114	9 534	9 215	8 708	8 133	7 500
Hyresintäkter, mkr	194	181	169	166	155	150	146	134	110	101
Driftsnetto, mkr	166	158	149	137	125	130	124	108	87	84
Förvaltningsresultat, mkr	112	104	94	89	75	83	76	69	52	59
Periodens resultat, mkr	189	70	169	159	27	158	82	41	49	62
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,73	0,30	0,74	0,70	0,13	0,77	0,42	0,22	0,27	0,34
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	29,39	28,64	26,97	25,95	25,26	24,20	23,11	22,43	22,05	21,65
Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, %	3	6	4	3	4	5	3	2	46	21
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,43	0,44	0,41	0,39	0,36	0,40	0,39	0,38	0,29	0,32
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, %	21	10	6	4	25	24	18	125	46	21
Belåningsgrad, %	42,4	39,1	46,8	42,7	41,7	46,5	47,3	51,7	49,6	45,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,2	2,9	3,1	2,7	3,0	2,9	3,1	3,0	4,4
Återstående hyrestid, år	6,4	5,9	6,0	6,3	6,4	6,2	6,2	6,3	6,2	6,2



# Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag				
Mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Nettoomsättning	7	6	25	23
Kostnad utförda tjänster	-27	-8	-56	-33
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-20</b>	<b>-1</b>	<b>-31</b>	<b>-10</b>
Finansnetto	43	33	163	104
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>23</b>	<b>32</b>	<b>132</b>	<b>94</b>
Bokslutsdispositioner	35	36	35	36
<b>Resultat före skatt</b>	<b>58</b>	<b>68</b>	<b>167</b>	<b>130</b>
Skatt	0	-3	-4	-6
<b>Periodens resultat</b>	<b>58</b>	<b>64</b>	<b>164</b>	<b>124</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>58</b>	<b>64</b>	<b>164</b>	<b>124</b>



Fastigheten Tveta-Valsta 4:9 i Södertälje.

# Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets balansräkning i sammandrag		
Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar	6	6
Finansiella anläggningstillgångar	11 010	6 117
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 016</b>	<b>6 123</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	4	2
Likvida medel	136	673
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>140</b>	<b>675</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 156</b>	<b>6 798</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Bundet eget kapital	2	2
Fritt eget kapital	4 153	2 867
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 155</b>	<b>2 869</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Obeskattade reserver	0	0
<b>Skulder</b>		
Långfristiga skulder	6 990	3 925
Kortfristiga skulder	11	4
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>11 156</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 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 vid tillfället, vilket tillförde 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 därmed gjorts av 1 miljon B-aktier, till en kurs om 36,20 kronor per aktie motsvarande ett värde om 36,2 mkr.

## Teckningsoptioner

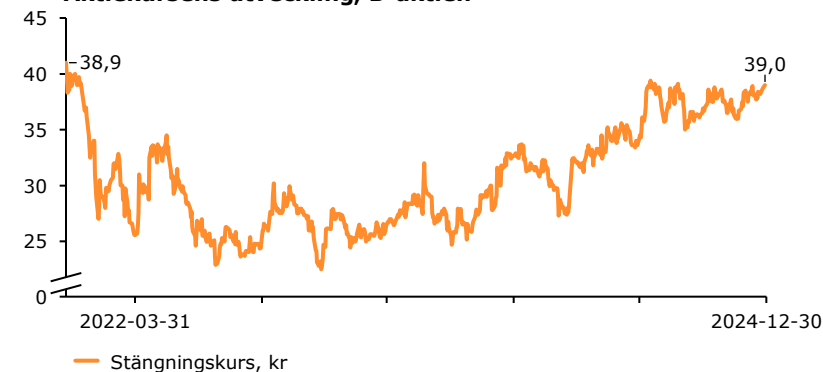
SLP har ett optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar medarbetare optioner som berättigar teckning av motsvarande 1 912 349 B-aktier. Programmet löper med förfallotid Q2 2026 med strikenivå om 35,2 kr per aktie.



Ägare per 31 december 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	6 682 760	18 565 260	7,2	16,0
Fjärde AP-fonden	0	24 759 340	24 759 340	9,6	6,0
Länsförsäkringar fastighetsfond	0	18 684 575	18 684 575	7,2	4,5
SEB Fonder	0	16 989 709	16 989 709	6,6	4,1
Norges Bank	0	10 060 000	10 060 000	3,9	2,4
Nordnet Pensionsförsäkring	0	8 256 850	8 256 850	3,2	2,0
Capital Group	0	7 939 069	7 939 069	3,1	1,9
ODIN Fonder	0	7 575 003	7 575 003	2,9	1,8
Bergendahl Invest AB	0	6 223 825	6 223 825	2,4	1,5
Carnegie Fonder	0	5 313 251	5 313 251	2,1	1,3
Handelsbanken Fonder	0	4 827 413	4 827 413	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
Skandia Fonder	0	3 974 532	3 974 532	1,5	1,0
Andra AP-fonden	0	2 902 340	2 902 340	1,1	0,7
Clearance Capital	0	2 740 633	2 740 633	1,1	0,7
Enter Fonder	0	2 536 842	2 536 842	1,0	0,6
FCG fonder	0	2 552 013	2 552 013	1,0	0,6
Tosito AB	0	2 475 776	2 475 776	1,0	0,6
Humle småbolagsfond	0	2 200 000	2 200 000	0,8	0,5
Personal	0	1 567 686	1 567 686	0,6	0,4
Övriga	0	42 901 734	42 901 734	16,6	10,4
<b>Summa</b>	<b>38 715 160</b>	<b>220 354 647</b>	<b>259 069 807</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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	2 291
Stängningskurs, kr	39,0
Totalt marknadsvärde, mkr*	10 104

## Aktiekursens utveckling, B-aktien



Uppgifter per 30 december 2024.

\*Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 december 2024.

# Övrig information

## Personal

Vid periodens utgång hade bolaget 15 medarbetare. Bolaget har egen personal inom förvärv, förvaltning, projekt, utyrning, 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 25 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 förändrade 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 den 29 april 2025 i Malmö. Aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid årsstämman kan skicka begäran skriftligen med e-post till: [info@slproperty.se](mailto:info@slproperty.se) eller per post till Swedish Logistic Property AB, Krusegränd 42 D, 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.

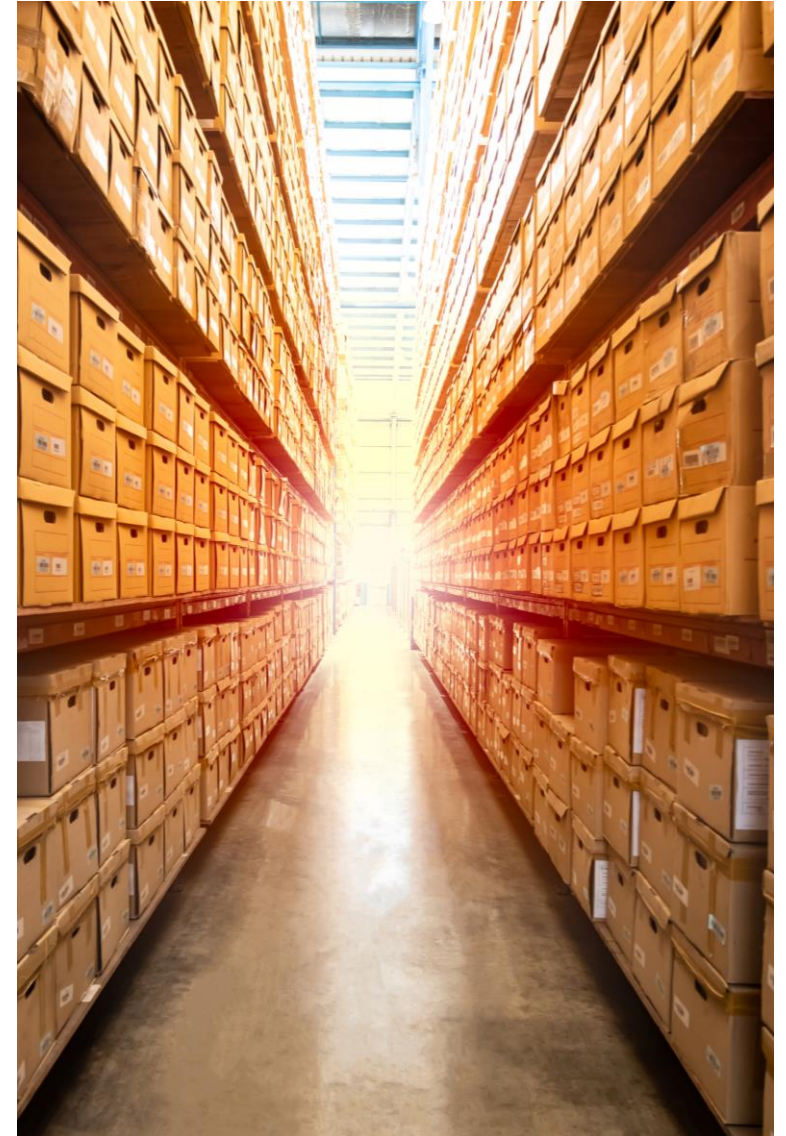
Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

## Segmentredovisning

Koncernen består endast av ett segment, Förvaltningsfastigheter.

## Rapportens granskande

Rapporten har inte varit föremål för översiktlig granskning.



# Väsentliga händelser efter periodens utgång

- SLP har genomfört och tillträtt sitt hittills största förvärv, fem strategiskt belägna logistikfastigheter med ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 1,4 miljarder.
- SLP har förvärvat en logistikfastighet i Trelleborg med ett 10-årigt fullt indexerat hyresavtal. Tillträde är planerat att ske efter färdigställande av det pågående renoveringsprojektet vilket är planerat till början av maj 2025.
- Under januari skedde inflyttning i SLP:s hittills största nybyggnadsprojekt om 61,5 tkvm i Hallsberg.
- SLP förstärker ledningsgruppen med Filip Persson, Projektchef, från och med januari 2025.
- SLP:s styrelse avser föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas för verksamhetsåret 2024, vilket är i linje med bolagets utdelningspolicy.



# 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 4 februari 2025

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 4 februari 2025, klockan 08:00 CET.*

# 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

Består av *Hållbara lån* samt *Hållbarhetslänkade lån*.

Hållbara lån innebär 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. Hållbarhetslänkade lån innebär att marginalen är beroende av utfallet på hållbarhetsrelaterade mål för koncernen. Låneavtalen är till skillnad från hållbara lån, som knyts till en enskild fastighet, därmed kopplat till SLP:s prestation inom hållbarhet.

### 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.

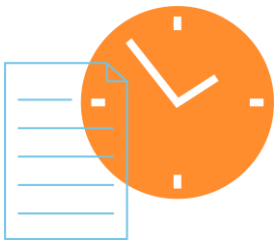
### Förenlighet, % taxonomin

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

Årsredovisning 2024	3 april 2025
Årsstämma 2025	29 april 2025
Delårsrapport jan-mar 2025	29 april 2025
Delårsrapport jan-jun 2025	10 juli 2025
Delårsrapport jan-sep 2025	16 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	5 februari 2026



## IR-kontakt

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



# Urval pressmeddelanden under kvartalet

SLP tecknar avtal gällande hållbarhetslänkad finansiering	2024-10-18
SLP hyr ut 2 800 kvm i Malmö med 15-årigt hyresavtal	2024-10-21
SLP förvärvar större logistikfastighet i Jönköping i en "sale and leaseback-affär" med 15-årigt hyresavtal	2024-11-29
SLP förvärvar två logistikfastigheter med ett fastighetsvärde om cirka 470 Mkr från PostNord i en "sale and leaseback-affär"	2024-12-02
SLP genomför uthyrningar i Malmö och Helsingborg om 1 700 kvm	2024-12-04
SLP förstärker ledningsgruppen	2024-12-13
SLP tillträder två logistikfastigheter med uthyrningsbar yta om 35 500 kvm	2024-12-20

**Swedish Logistic Property AB (publ)**  
Organisationsnr: 559179-2873  
Krusegränd 42 D, 212 25 Malmö  
www.slproperty.se

