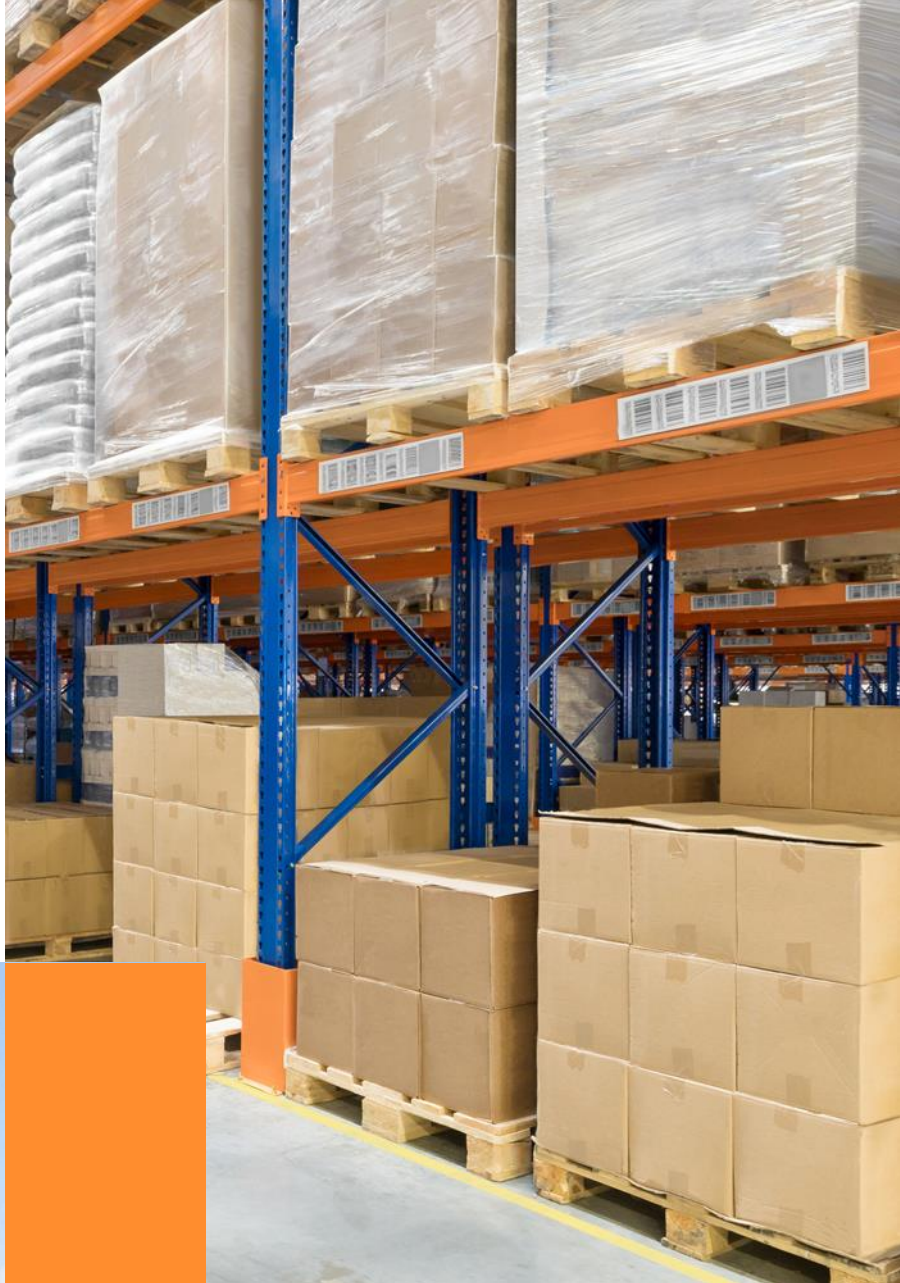


Delårsrapport januari – mars 2022



Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under perioden

- Hyresintäkterna ökade med 68% och uppgick till 97 mkr (57).
- Förvaltningsresultatet exklusive noteringskostnader ökade med 71% och uppgick till 50 mkr (29).
- Periodens resultat har påverkats av kostnader av engångskaraktär om 25 mkr (0) hänförligt till den genomförda börsnoteringen.
- Resultat per aktie efter utspädning ökade med 45% och uppgick till 1,0 kr (0,7).
- Substansvärdet (NAV) per aktie efter utspädning ökade med 11% och uppgick till 20,2 kr.
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 3,7 mkr (0,4).
- Kraftigt övertecknat offentligt erbjudande att teckna nyemitterade B-aktier motsvarande 750 mkr, varav 652 mkr tillförts under perioden före transaktionskostnader och utnyttjande av övertilldelningsoption.
- Handel av bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm inleddes den 23 mars.
- Två fastigheter har förvärvats och tillträtts med en total uthyrningsbar yta om ca 21 000 kvm och ett fastighetsvärde om 186 mkr (378).
- Förvärv av attraktivt markområde i Landskrona där miljöcertifierat nyproduktionsprojekt om ca 5 500 kvm kommer att genomföras. Ett 10-årigt hyresavtal om ca 3 600 kvm med en årshyra om 2,5 mkr är tecknat med planerad inflyttning mars 2023.
- Nyemission om totalt 145 mkr har registrerats med anledning av att tre av SLP:s förvärv under år 2021 delvis betalats med aktier.
- Rekrytering av Viktoria Wöhl som miljö- och hållbarhetsansvarig, en ny tjänst för att samordna och leda bolagets initiativ inom miljöområdet.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Under april månad, efter utnyttjande av övertilldelningsoption, tillfördes bolaget 98 mkr. Totalt antal aktier per 4 maj uppgår till 180 709 508 (varav 55 477 965 A-aktier och 125 231 543 B-aktier).
- Förvärv och tillträde av fastighet i Södertälje med en total uthyrningsbar yta om 6 500 kvm och ett fastighetsvärde om 140 mkr.

Nyckeltalsöversikt

	2022 jan-mar 3 mån	2021 jan-mar 3 mån	2021 jan-dec 12 mån
Förvaltningsfastigheter, mkr	6 882	3 825	6 498
Hyresintäkter, mkr	97	57	268
Driftsnetto, mkr	73	46	212
Förvaltningsresultat, mkr	25	29	131
Exklusive noteringskostnader, kr	50	29	139
Periodens resultat, mkr	158	102	752
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,0	0,7	5,3
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	20,2	11,9	18,3
Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, %	11	7	65
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,2	0,2	0,9
Exklusive noteringskostnader, kr	0,3	-	1,0
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, %	-19	-	126
Exklusive noteringskostnader, %	60	-	140
Belåningsgrad, %	46,3	53,3	55,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,5	3,8
Exklusive noteringskostnader, ggr	4,0	-	4,0

För definitioner av nyckeltal samt alternativa nyckeltal se avsnitt *Avstämningsstabeller och definitioner*.

Affärsidé, mål och strategier

SLP, Swedish Logistic Property, är ett svenskt fastighetsbolag som förvärvar, förädlar och förvaltar logistikfastigheter i ett högt tempo och har en tydlig tillväxtambition.



Affärsidé

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%.

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. Se våra hållbarhetsmål på vår hemsida.

Finansiella riskbegränsningar

- Hålla en räntetäckningsgrad om lägst 2,5 ggr
- Hålla en långsiktig belåningsgrad om högst 60%
- Hålla en soliditet om lägst 35%

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.

+11%

Tillväxt substansvärde (NAV) per aktie (jan – mar 2022)

60%

Tillväxt förvaltningsresultat per aktie exkl. noteringskostnader (jan – mar 2022)

46,3%

Belåningsgrad (31 mar 2022)

4,0ggr

Räntetäckningsgrad exkl. noteringskostnader (jan – mar 2022)

43,7%

Soliditet (31 mar 2022)

Stark finansiell bas för fortsatt tillväxt

Med börsnoteringen i mars 2022 har SLP stärkts på flera sätt. Vi har fått många nya aktieägare, bolaget har en starkare och bredare kapitalbas och inte minst har vår affärsmodell och organisation analyserats och fått högt betyg av alla intressenter. Detta är viktiga faktorer för att SLP ska kunna fortsätta växa enligt uppsatta mål.

Tillväxt med rätt fokus

Bolaget grundades hösten 2018. Målet var att bygga upp ett fastighetsbolag med inriktning mot logistik och att skapa ett nytt snabbfotat och kreativt bolag med fokus på södra Sverige. Jag kan konstatera att dessa mål är lika aktuella idag och att vi på kort tid byggt ett stabilt bolag med fastigheter i rätt lägen med bra hyresgäster som vi gärna vill växa tillsammans med.

Börsnoteringen möttes av stort intresse från såväl svenska som internationella investerare. Nyemissionen som genomfördes i samband med noteringen tillförde SLP totalt 750 mkr, varav 98 mkr tillkom genom utnyttjande av övertilldelningsoptionen under april. Med noteringen har vi fått en bred ägarstruktur med flera bransch-kunniga investerare som visar sitt förtroende för SLP. Noteringen av SLP bidrar till att framtidssäkra bolaget och ger oss en bredare kapitalbas och fler finansieringsalternativ för fortsatt tillväxt. Jag är glad och stolt över att kunna hälsa alla nya aktieägare välkomna till SLP och ser fram emot att nå våra gemensamma mål.

Efterfrågan på väl lokaliserade logistikfastigheter fortsätter öka i Sverige och vår omvärld. Vi ser viss marknadsoro till följd av höjda energipriser och andra makroekonomiska faktorer samt pågående krig i vår närhet. Detta ökar svårigheten i att bedöma konjunkturutvecklingen under 2022, men vår bedömning är fortsatt att också 2022 blir ett år med nya affärsmöjligheter som ger bra tillväxt och stärker vår position.

Första kvartalet 2022

Det är glädjande att vår första kvartalsrapport som noterat bolag visar fortsatt god utveckling, såväl finansiellt som operationellt. SLP:s förvaltningsresultat första kvartalet 2022 uppgick till 50 mkr exklusive kostnader av engångskaraktär motsvarande en ökning med 71 procent jämfört med motsvarande kvartal 2021.

Hyresintäkterna ökade med 68 procent och driftsnettot med 58 procent i jämförelse med motsvarande kvartal 2021. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade från 90,0 till 92,8 procent. Nettouthyrningen under perioden uppgick till 3,7 mkr och periodens resultat uppgick till 158 mkr, motsvarande ett resultat per aktie efter utspädning om 1,0 kronor.

Våra fastigheter och investeringar

Förvärv av fastigheter och mark för nybyggnadsprojekt är en central del i SLP:s tillväxtstrategi. Under första kvartalet har vi genomfört flera transaktioner enligt SLP:s strategi. I februari köpte vi ett attraktivt markområde i Landskrona i direkt närhet till E6:an som kommer utvecklas i samarbete med hyresgästen Pharmaxim.

Vidare har vi förvärvat två moderna logistikfastigheter i Falköping respektive Borås. Vi bedömer att marknaden är fortsatt attraktiv och att det i rådande situation med viss osäkerhet om riktningen är extra viktigt att hålla fast vid våra avkastningskrav och förvärvsstrategi.

SLP ägde vid kvartalets utgång outnyttjade byggrätter till ett värde om 45 mkr. Detta ger oss en långsiktig trygghet i att vara en viktig aktör för etablering och utveckling av attraktiva logistiknav för skandinaviska varuflöden. Under första kvartalet 2022 slutförde vi två nybyggnadsprojekt om ca 11 000 kvadratmeter och fyra större byggprojekt pågick vid periodens utgång om ca 25 000 kvadratmeter.

Värdeskapande

Vår övergripande målsättning är att generera en genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie om lägst 15 procent och en genomsnittlig årlig ökning av förvaltningsresultatet om minst 15 procent per aktie. Det är med glädje vi kan konstatera att SLP i flera år i rad har överträffat dessa båda mål med god marginal.

SLP:s styrelse gör bedömningen att den bästa totalavkastningen för bolaget aktieägare uppnås genom återinvestering av genererade resultat. Detta har historiskt varit framgångsrikt och jag är optimistisk när det gäller möjligheten att över tid kunna fortsätta skapa avkastning genom att återinvestera vinsterna i verksamheten.

Jag vill passa på att tacka alla mina kollegor som gjort det möjligt för oss att notera SLP på Nasdaq Stockholm och som arbetar med stort engagemang för att SLP ska vara Sveriges mest snabbfotade, lösningsorienterade och nytänkande bolag med fokus på attraktiva logistikfastigheter. Jag vill även tacka hyresgäster, aktieägare och långgivare för ert förtroende som vi ska göra allt för att förtjäna också framgent.

Peter Strand, VD



Fastighetsbestånd och pågående projekt

Fastighetsbestånd

Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 73 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 655 241 kvm, inklusive pågående nybyggnadsprojekt.

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

I kategorin Förvaltning ingår de fastigheter som i huvudsak är färdigutvecklade och därmed genererar ett stabilt kassaflöde. Kategorin Förädling karaktäriseras av värdeskapande potential. Detta kan t.ex. innefatta stora vakanser, hyrespotential samt möjlighet till kostnadsänkande åtgärder.

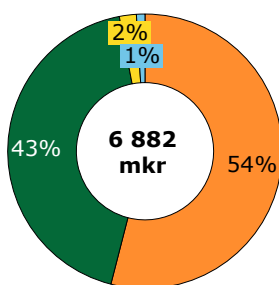
Tabellen nedan presenterar fastighetsbeståndets fördelning enligt denna kategorisering och dess aktuella intjäningsförmåga per 1 april 2022.

Projekt

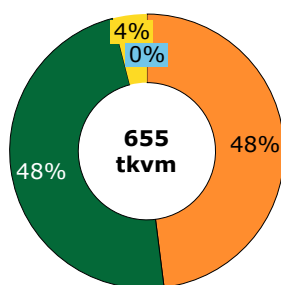
I tabellen nedan redovisas projekt över 25 mkr. För närvarande pågår fyra större investeringsprojekt avseende nybyggnation och tillbyggnad med en total yta om 24 792 kvm. Under perioden har inflyttning skett avseende ca 11 000 kvm i fastigheterna Hoven 1 och Ättehögen Östra 6, belägna i Malmö respektive Helsingborg.

Samtliga nybyggnadsprojekt kommer ha miljöcertifiering Miljöbyggnad nivå silver.

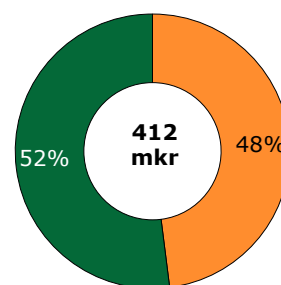
Fastighetsvärde



Uthyrningsbar yta



Hyresvärde



■ Förvaltning
 ■ Förädling
 ■ Projekt
 ■ Byggrätter

Fastighetsbestånd													
	Antal fastigheter	Uthyrbar Yta tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter		Fastighetskostnader inkl. fastighetsadmin.		Driftsnetto	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Förvaltning	40	318	3 743	11 789	200	629	98,2%	196	625	27	84	169	533
Förädling	32	313	2 932	9 370	212	678	87,8%	186	715	47	149	140	447
Summa	72	630	6 675	10 588	412	653	92,8%	382	666	73	116	309	490
Pågående projekt	1	25	162	6 522									
Byggrätter			45										
Totalt	73	655	6 882	10 503									

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. Bedömningar och antaganden som ligger till grund för informationen i denna tabell innebär osäkerhetsfaktorer och uppgifterna ska inte ses som en prognos.

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		
Stigamo 1:46	Jönköping	Tillbyggnad	Q2 2022	10,8	7,1	6,5	100	70	48	79	
Asteroiden 1	Huddinge	Tillbyggnad	Q2 2022	4,0	5,4	5,1	100	66	49	62	
Kronan 4	Landskrona	Nybyggnation	Q1 2023	5,5	4,0	3,8	67	59	3	3	
Okularet 12	Falköping	Tillbyggnad	Q2 2023	4,4	1,7	1,6	100	26	11	19	
Totalt				24,8	18,2	17,0	93	221	111	162	

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. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde och driftsnetto, vilken baseras på normaliserade fastighetskostnader. 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.

Hyresgäster

Hyresavtalsstruktur

Bolaget eftersträvar en lång och jämn hyrestid för att minska risken av enskilda hyresgästers agerande. Vid periodens utgång var den återstående hyrestiden 6,2 år (6,8). Kontrakt som representerar 42% av kontrakterad årshyra förfaller efter år 2027.

Den kontrakterade årshyran fördelades vid periodens utgång på 257 kontrakt (183).

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor, hyresvärdet, uppgick till 412 mkr (267) vid periodens utgång. Det motsvarar ett hyresvärde om 653 kr/kvm (594).

Kontrakterad årshyra om 382 mkr belastas med hyresrabatter motsvarande 15 mkr på årsbasis. Hyresrabatter lämnas normalt för en inledande del av hyresperioden och trappas successivt ned.

Bolagets hyresavtal är i princip till uteslutande del indexerade kopplat till KPI alternativt fast uppräknings, se tabell Avtalsstruktur – indexering.

Uthyrningsgrad och nettouthyrning

Vid periodens utgång uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92,8% (90,0). Nettouthyrningen uppgick till 3,7 mkr (0,4) för perioden som bestod av uthyrningar med en kontrakterad årshyra om 27,6 mkr och uppsägningar med en kontrakterad årshyra om 23,9 mkr.

”

Fastigheten Stormen 4 ligger i nära anslutning till riksväg 40 och är nyligen uppförd, har flexibel användning och god miljöprofil.”

PETERSTRAND, VD SLP



Fastigheten Stormen 4 i Borås.

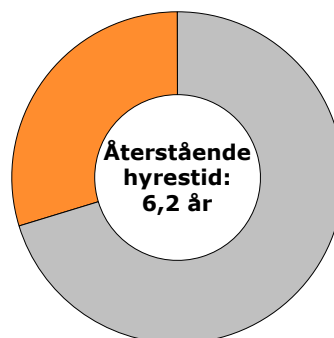
Förfallostruktur

Löptid	Antal hyresavtal	Yta, tkvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2022	57	39	23	6
2023	50	51	34	9
2024	47	62	49	13
2025	29	58	30	8
2026	24	76	63	16
2027	12	28	25	7
>2027	38	262	159	42
Summa	257	574	382	100

Avtalsstruktur - indexering

Typ av index/uppräknings	Index-andel	Andel av årshyra
KPI-indexerade avtal	98%	88%
KPI-indexerade avtal med min. (2,0-3,0%) uppräknings	98%	6%
Fast uppräknings (1,9-3,0%)	e.t	4%
Inget index/uppräknings	e.t	2%

Största hyresgästerna



10 största hyresgästerna
Övriga hyresgäster

10 största hyresgästerna

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

Andel av årshyra: 29,7%
Återstående hyrestid: 10,1 år

Övriga hyresgäster

Andel av årshyra: 70,3%
Återstående hyrestid: 4,1 år

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga exkl. större pågående projekt

Mkr	2022-04-01	2022-01-01	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter	382	359	214	60
Fastighetskostnader	-69	-66	-44	-15
Fastighetsadministration	-4	-4	-1	-1
Driftsnetto	309	289	169	44
Centrala administrationskostnader	-20	-19	-16	-13
Finansnetto	-60	-57	-30	-4
Tomträttsavgäld	-3	-3	-2	0
Förvaltningsresultat	226	211	122	26
Periodens skatt	-47	-43	-25	-5
Periodens resultat	180	167	97	21

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 april 2022 baserat på tillträdde 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 eller förändring i fastighetsbestånd eller derivat.

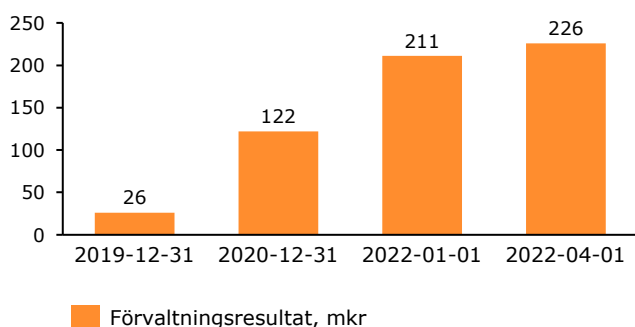
Driftsnettot baseras på kontrakterad årshyra 1 april 2022 och fastighetskostnader baserade på ett normalår för aktuellt bestånd exklusive större pågående projekt.

Hysesintäkten belastas med hyresrabatter motsvarande 15 mkr på årsbasis. Hyresrabatter lämnas normalt för en inledande del av hyresperioden och trappas successivt ned.

Finansnetto baseras på bolagets genomsnittliga räntenivå inklusive kostnader för räntederivat för räntebärande skulder vid periodens utgång. Från tid till annan förekommer temporärt dyrare finansiering i samband med förvärv och nybyggnation vilken normaliserats för vid beräkningen av finansnettot.

Skatten är schablonmässigt beräknad utifrån vid varje tidpunkt gällande skattesats.

Aktuell intjäningsförmåga, förvaltningsresultat, mkr



Fastigheten Okularet 12 i Falköping.

Intäkter, kostnader och resultat

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden januari till och med mars 2022. Jämförelseposter avser motsvarande period föregående år.

Rapport över totalresultat			
Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Hysesintäkter	97	57	268
Fastighetskostnader	-22	-11	-53
Fastighetsadministration	-1	-1	-2
Driftsnetto	73	46	212
Centrala administrationskostnader	-30	-5	-31
Finansiella intäkter	0	0	0
Finansiella kostnader	-16	-12	-47
Tomträttsavgäld	-1	-1	-3
Förvaltningsresultat	25	29	131
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter	118	94	801
Derivat	54	5	15
Resultat före skatt	198	128	947
Skatt	-41	-26	-195
Periodens resultat	158	102	752
Periodens totalresultat	158	102	752
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare	158	102	752
Nyckeltal			
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,0	0,7	5,4
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,0	0,7	5,3
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	151,9	142,0	142,0

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 97 mkr (57). Den stora ökningen jämfört med föregående år är till största delen relaterad till ett större fastighetsbestånd till följd av en hög förvärvstakt men även inflyttning i nybyggnadsprojekt samt uthyrningar av tidigare vakanta ytor.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,8% (90,0).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick till -22 mkr (-11). Ökningen av fastighetskostnader jämfört med föregående år är relaterad till ett större fastighetsbestånd till följd av en hög förvärvstakt.

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

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

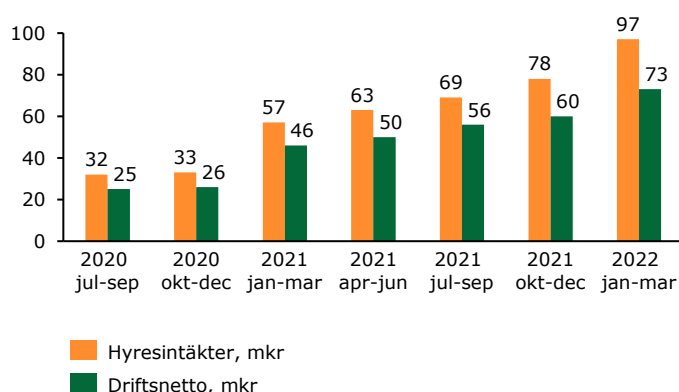
Fastighetsadministration

Fastighetsadministration uppgick till -1 mkr (-1) och avser kostnader för personal inom förvaltning och uthyrning.

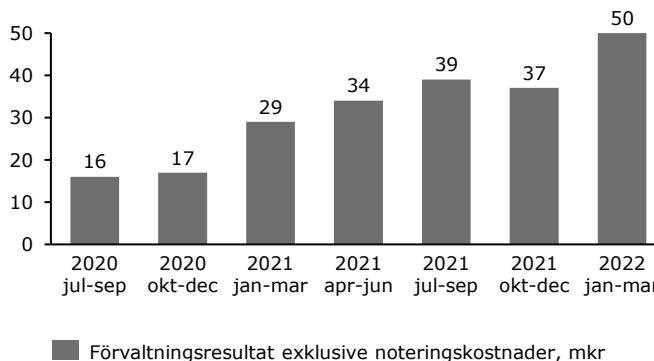
Driftsnetto

Periodens driftsnetto uppgick till 73 mkr (46).

Hysesintäkter och driftsnetto, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för central administration uppgick till -30 mkr (-5). De ökade kostnaderna jämfört med föregående år är huvudsakligen hänförliga till kostnader av engångskaraktär för den under perioden genomförda börsnoteringen som belastar centrala administrationskostnader med -25 mkr. Samtliga bedömda kostnader hänförliga till börsnoteringen har därmed belastat resultatet. I central administration ingår personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknadskostnader.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -16 mkr (-12). De högre finansiella kostnaderna jämfört med föregående år är kopplade till ny belåning avseende det ökade fastighetsbeståndet samt högt utnyttjande av checkkredit under perioden. Detta då inga nya lån upptagits under perioden med anledning av genomförd nyemission i slutet av kvartalet.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 gånger (3,5) att jämföra med den finansiella riskbegränsningen om lägst 2,5 gånger. Justerat för ovan nämnda kostnader av engångskaraktär om -25 mkr uppgick räntetäckningsgraden till 4,0 gånger.

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

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 25 mkr (29).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec.

Värdeförändringen för fastigheterna uppgick till 118 mkr (94) som i sin helhet avser orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna har under perioden påverkats positivt av nya uthyrningar, förvärv genomförda off market, avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv samt högre förväntad KPI-justering av 2023 års hyror.

Värdeförändring derivat

Derivatens orealiserade värdeförändring uppgick till 54 mkr (5). Den positiva effekten beror på högre marknadsräntor.

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -41 mkr (-26) och är i huvudsak hänförlig till uppskjuten skatt på orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter, skattemässiga avskrivningar, derivat och kvarvarande skattemässiga underskott samt aktuell skatt.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 158 mkr (102) motsvarande ett resultat per aktie efter utspädning om 1,0 kronor (0,7).



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	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6 882	3 825	6 498
Leasingavtal, nyttjanderätt	101	81	96
Derivat	68	3	13
Övriga anläggningstillgångar	1	0	0
Uppskjuten skattefordran	3	1	3
Summa anläggningstillgångar	7 055	3 910	6 611
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	31	25	42
Likvida medel	422	59	41
Summa omsättningstillgångar	453	84	83
SUMMA TILLGÅNGAR	7 507	3 994	6 694
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 284	1 557	2 479
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	393	180	354
Långfristig leasingskuld nyttjanderätt	101	81	96
Långfristiga räntebärande skulder	3 170	1 929	3 438
Summa långfristiga skulder	3 664	2 190	3 888
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	441	168	182
Övriga kortfristiga skulder	118	79	146
Summa kortfristiga skulder	559	247	328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 507	3 994	6 694

Förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	1	719	625	1 345
Årets resultat	-	-	752	752
Summa totalresultat	0	0	752	752
Kapitalanskaffning	0	382	0	382
Transaktionskostnader och skatt	0	0	0	0
Summa kapitalanskaffning	0	382	0	382
Utgående eget kapital 2021-12-31	1	1 101	1 377	2 479
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1	1 101	1 377	2 479
Årets resultat	-	-	158	158
Summa totalresultat	0	0	158	158
Kapitalanskaffning	0	652	0	652
Transaktionskostnader netto efter skatt	0	-4	0	-4
Summa kapitalanskaffning	0	647	0	648
Utgående eget kapital 2022-03-31	1	1 748	1 534	3 284

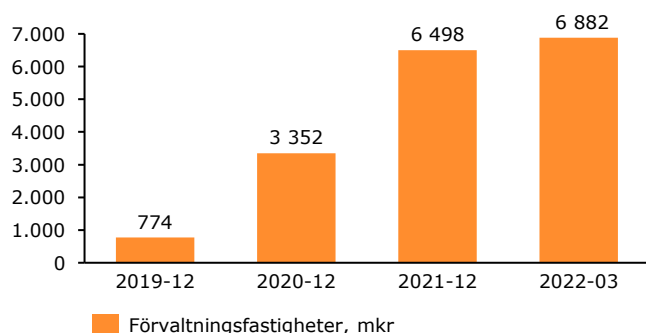
Kommentarer till finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 73 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 655 241 kvm, inklusive större pågående projekt.

Det redovisade värdet för samtliga fastigheter uppgick vid periodens utgång till 6 882 mkr (3 825), vilket inkluderar 162 mkr (169) som avser större pågående projekt samt 45 mkr (0) som avser byggrätter.

Utveckling värde förvaltningsfastigheter

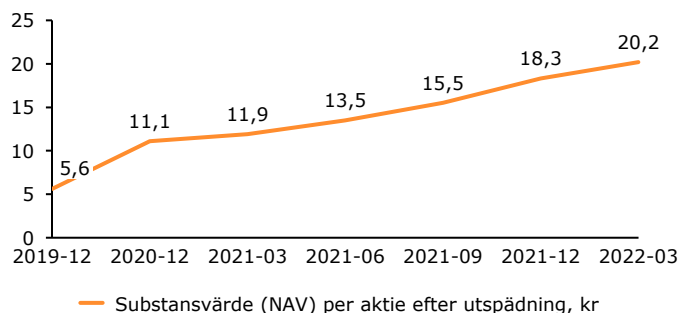


Värderingsmetod och genomförande

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 20 år.

Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 5,2% vilket är oförändrat jämfört med ingången av året.

Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr



Förvärv

Under perioden har SLP genomfört två förvärv med ett fastighetsvärde om 186 mkr (378) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 21 000 kvm. Utöver dessa två förvärv har ett attraktivt markområde i Landskrona förvärvats där det kommer uppföras ett miljöcertifierat nyproduktionsprojekt om ca 5 500 kvm. Ett 10-årigt hyresavtal om ca 3 600 kvm med en årshyra om 2,5 mkr är tecknat med planerad inflyttning mars 2023.

Nybyggnation samt till- och ombyggnation

Under perioden har totalt 94 mkr (38) investerats i befintligt fastighetsbestånd varav 65 mkr avser större pågående projekt. Övriga investeringar avser framförallt hyresgäst Anpassningar och projekt i syfte att sänka fastigheternas energiförbrukning.

Förändring av förvaltningsfastigheter	Mkr
Ingående värde 2022-01-01	6 498
+ Fastighetsförvärv	172
+ Investeringar	94
+/- Värdeförändringar	118
Utgående värde 2022-03-31	6 882

Leasingavtal nyttjanderätt

Delar av fastighetsbeståndet innefattar nyttjanderättsavtal som genererar nyttjanderättstillgång samt leasingskuld.



Fastigheten Kyllared 1:168 i Borås.

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick till 3 284 mkr (1 557) motsvarande en soliditet om 43,7% (39,0) jämfört med riskbegränsningen om lägst 35%. Det egna kapitalet har påverkats positivt av årets resultat om 158 mkr samt kapitalanskaffning i samband med notering på Nasdaq Stockholm om 652 mkr reducerat med transaktionskostnader efter skatt hänförliga till börsnoteringen om -4 mkr.

Efter periodens utgång utnyttjades övertilldelningsoptionen vilket tillförde bolaget ytterligare 98 mkr.

Den under perioden registrerade nyemissionen om 145 mkr påverkade eget kapital under 2021 i samband med konvertering av skuldebrev.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 3 611 mkr (2 096) vilket motsvarar en belåningsgrad om 46,3% (53,3) att jämföra med den långsiktiga riskbegränsningen om högst 60%.

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 kostnad för derivat till 1,7% (1,7).

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,3 år (2,7) och räntebindningen till 1,7 år (2,0).

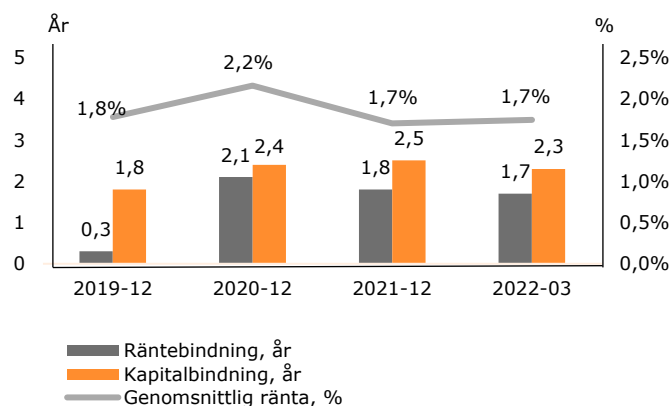
Andel lån som är räntesäkrade via derivat uppgick till 60%.

Likvida medel

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 422 mkr (59). Den höga nivån på likvida medel är relaterad till erhållen likvid i samband med nyemission vid notering på Nasdaq Stockholm. Utöver dessa likvida medel finns tillgängliga medel i form av ej utnyttjade förvärvskrediter om 400 mkr samt ej utnyttjad checkkredit om 200 mkr.

Efter periodens utgång utnyttjades övertilldelningsoptionen vilket tillförde bolaget ytterligare 98 mkr.

Låneportfölj



Räntesäkringar via ränteswap		
Förfalloår	Mkr	Kontraktsränta, %
0-1 år	730	0,03
1-2 år	355	0,03
2-3 år	562	0,22
3-4 år	165	0,10
4-5 år	465	0,58
>5 år	130	0,17
Summa	2 406	

Kreditförfallostruktur			
Kreditavtal	Beviljat Mkr	Varav utnyttjat Belopp Mkr	Andel av Utnyttjat, %
0-1 år	582	382	11
1-2 år	1 591	1 191	33
2-3 år	1 200	1 200	33
3-4 år	838	838	23
4-5 år	0	0	0
>5 år	0	0	0
Summa	4 211	3 611	100

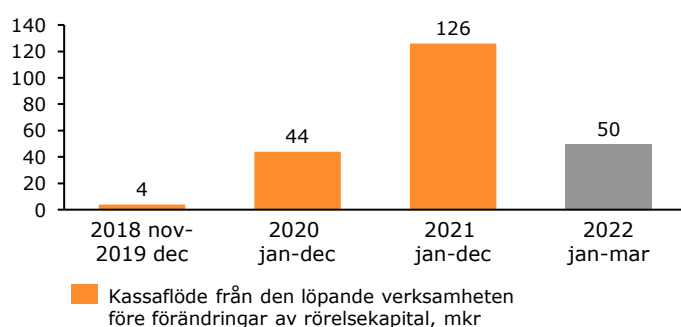
Ränteförfallostruktur		
Förfallotidpunkt	Mkr	Snittränta*
0-1 år	1 934	1,57
1-2 år	355	1,57
2-3 år	562	1,76
3-4 år	165	1,64
4-5 år	465	0,58
>5 år	130	0,17
Summa	3 611	1,74

*Snittränta avser genomsnittlig förekommande kreditmarginal samt kontraktsränta för räntesäkringar.

Kassaflöde

Rapport över kassaflöde			
Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster	43	42	181
Justering för avskrivningar	0	0	0
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	25	0	0
Erhållen ränta	0	0	0
Erlagd ränta	-18	-12	-51
Betald skatt	-1	0	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	50	29	126
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	15	3	-14
Förändring av kortfristiga skulder	-43	0	44
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22	32	156
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	-93	-38	-210
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1	0	0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-161	-353	-1 674
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	36	36
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-255	-354	-1 848
Finansieringsverksamheten			
Nyemission netto	622	110	110
Upptagna lån	8	647	3 275
Amortering av lån	-16	-448	-1 725
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	614	309	1 661
Periodens kassaflöde	380	-13	-31
Likvida medel vid periodens början	41	72	72
Likvida medel vid periodens slut	422	59	41

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, mkr



Fastigheten Stigamo 1:46 i Jönköping.

Nyckeltal

Nyckeltal	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2018 nov - 2019 dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån	14 mån
Hysesintäkter, mkr	97	57	268	96	19
Driftsnetto, mkr	73	46	212	78	13
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	92,8	90,0	92,1	91,3	86,4
Återstående hyrestid, år ¹	6,2	6,8	6,4	7,1	3,7
Nettouthyrning, mkr ¹	3,7	0,4	25,8	5,3	13,6
Hyresvärde, mkr ¹	412	267	390	217	51
Hyresvärde, kr/kvm ¹	653	594	648	528	359
Förvaltningsfastigheter, mkr	6 882	3 825	6 498	3 352	774
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	10 503	8 132	10 353	8 146	5 429
Antal fastigheter, st	73	48	70	45	11
Uthyrningsbar yta, kvm	655 241	465 787	627 620	411 494	142 489
Direktavkastningskrav värdering, %	5,2	5,6	5,2	5,6	6,4
Finansiella nyckeltal					
Förvaltningsresultat, mkr	25	29	131	48	4
Exklusive noteringskostnader, mkr	50	29	139	48	4
Periodens resultat, mkr	158	102	752	416	208
Soliditet, %	43,7	39,0	37,0	38,1	55,8
Belåningsgrad, % ²	46,3	53,3	55,1	53,9	27,0
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,5	3,5	3,8	4,9	3,0
Exklusive noteringskostnader, ggr	4,0	-	4,0	-	-
Genomsnittlig ränta, %	1,7	1,7	1,7	2,2	1,8
Räntebindning, år	1,7	2,0	1,8	2,1	0,3
Kapitalbindning, år	2,3	2,7	2,5	2,4	1,8
Avkastning på eget kapital, %	5,5	6,9	39,1	45,3	86,5
Eget kapital, mkr	3 284	1 557	2 479	1 345	477
Eget kapital efter utspädning, mkr	3 296	1 569	2 491	1 357	481
Aktierelaterade nyckeltal ³					
Resultat före utspädning, kr	1,0	0,7	5,4	3,6	4,0
Resultat efter utspädning, kr	1,0	0,7	5,3	3,6	4,0
Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr	20,2	11,9	18,3	11,1	5,6
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	11	7	65	97	-
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	0,2	0,2	0,9	0,4	0,1
Exklusive noteringskostnader, kr	0,3	-	1,0	-	-
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	-19	-	126	906	-
Exklusive noteringskostnader, %	60	-	140	-	-
Kassaflöde efter utspädning, kr ²	0,3	0,2	0,9	0,4	0,0
Antal utestående aktier före utspädning, st	177 086 320	145 000 000	145 000 000	135 000 000	95 400 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	179 036 320	146 950 000	146 950 000	136 950 000	96 600 000
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	150 359 348	140 000 000	140 000 000	115 200 000	51 450 000
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	151 881 926	141 950 000	141 950 000	116 775 000	52 650 000
Börskurs vid periodens utgång, kr	38,9	-	-	-	-

¹ Påverkas av ny definition av nyckeltal fr o m 2021

² Historiska siffror är justerade utifrån ny definition. För definitioner se avsnitt Avstämningsstabeller och definitioner

³ Historiska siffror är justerade utifrån genomförda splittar av aktien

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag			
Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Nettoomsättning	7	3	15
Kostnad utförda tjänster	-32	-5	-39
Rörelseresultat	-26	-2	-24
Finansnetto	-1	-4	0
Resultat efter finansiella poster	-27	-6	-25
Bokslutsdispositioner	0	0	25
Resultat före skatt	-27	-6	0
Skatt	0	1	0
Periodens resultat	-27	-5	0
Totalresultat	-27	-5	0

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets balansräkning i sammandrag			
Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1	0	1
Finansiella anläggningstillgångar	3 184	870	2 739
Summa anläggningstillgångar	3 185	870	2 739
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	5	38	5
Likvida medel	344	0	12
Summa omsättningstillgångar	348	38	16
SUMMA TILLGÅNGAR	3 534	908	2 755
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	1	1	1
Fritt eget kapital	1 440	669	819
Summa eget kapital	1 441	670	820
Skulder			
Långfristiga skulder	2 082	236	1 903
Kortfristiga skulder	11	1	33
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 534	908	2 755

Aktien och ägare

Aktien

SLPs B-aktie (kortnamn SLP B) är sedan den 23 mars 2022 noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. SLP hade vid periodens utgång totalt 177 086 320 utestående aktier före utspädning. SLP har två aktieslag, A-aktier och B-aktier. A-aktiens röststyrka uppgår till fem gånger B-aktiens.

På årsstämman den 8 mars 2022 beslutades om en uppdelning av aktier, så kallad aktiesplit, innebärande att varje aktie delas upp i fem aktier. Omräkning med hänsyn tagen till uppdelningen har skett genomgående i denna rapport.

Två nyemissioner har ägt rum under första kvartalet.

Med anledning av konvertering av konvertibler till eget kapital ökade antalet B-aktier med 7 931 730 (med hänsyn till senare genomförd split om 5:1).

Nyemissionen ökade aktiekapitalet med ca 52 878 kr.

I samband med erbjudandet till allmänheten om teckning av B-aktier med efterföljande notering på Nasdaq Stockholm ökade antalet B-aktier med 24 154 590 genom nyemission, vilket ökade aktiekapitalet med ca 161 031 kr.

Efter periodens utgång utnyttjades den så kallade övertilldelningsoptionen vilket ökade antalet aktier med 3 623 188 B-aktier.

Totalt antal aktier per 4 maj uppgår till 180 709 508 (varav 55 477 965 A-aktier och 125 231 543 B-aktier).

Teckningsoptioner

SLP har fyra optionsprogram för bolagets medarbetare.

Totalt innehar medarbetare optioner som berättigar

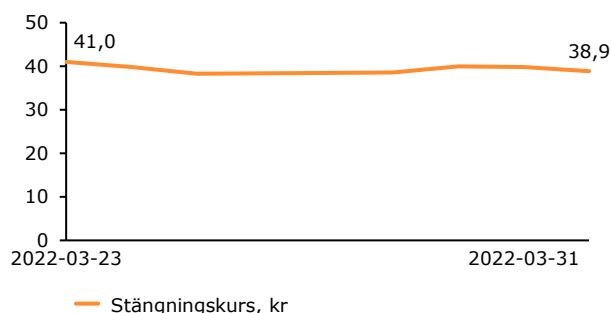
teckning av motsvarande 455 000 A-aktier och

1 495 000 B-aktier. Programmen löper med olika

förfallotider Q1 2023 till och med Q4 2023 och med

strikenivåer om 3,3, 3,7 respektive 10,8 kr per aktie.

Aktiekursens utveckling



Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Swedish Logistic Property B
Kortnamn (ticker)	SLP B
ISIN-kod	SE0017565476
Segment	Real Estate
Totalt antal utestående aktier	177 086 320
Totalt antal B-aktier noterade	121 608 355
Stängningskurs, kr	38,90
Totalt marknadsvärde, mkr*	6 889

Uppgifter per 31 mars 2022.

*Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 mars 2022.

Ägare per 31 mars 2022	Antal aktier			Andel	
	A-aktier	B-aktier	Total	Aktiekapital	Röststyrka
Agartha AB	12 012 375	15 819 375	27 831 750	15,7%	19,0%
Fridam Fastigheter AB	12 012 375	15 819 375	27 831 750	15,7%	19,0%
Skandrenting AB	11 957 785	15 834 270	27 792 055	15,7%	19,0%
HME Investment AB	11 716 250	12 993 750	24 710 000	14,0%	17,9%
Nordnet Pensionsförsäkring	0	18 136 864	18 136 864	10,2%	4,5%
Bergendahl & Son Aktiebolag	6 198 825	7 713 230	13 912 055	7,9%	9,7%
Evolv Fastigheter AB	0	6 017 175	6 017 175	3,4%	1,5%
Jacob Karlsson	1 296 855	4 105 587	5 402 442	3,1%	2,7%
Capital Group	0	3 924 040	3 924 040	2,2%	1,0%
ODIN Fonder	0	2 575 400	2 575 400	1,5%	0,6%
Tosito AB	0	2 293 465	2 293 465	1,3%	0,6%
SEB Fonder	0	2 024 034	2 024 034	1,1%	0,5%
Personal	283 500	2 097 807	2 381 307	1,3%	0,9%
Övriga	0	12 253 983	12 253 983	6,9%	3,1%
Totalt	55 477 965	121 608 355	177 086 320	100,0%	100,0%

Källa: Euroclear Sweden.

Övrig information

Personal

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

Närstående transaktioner

Under perioden har hyresintäkter fakturerats EKO-gruppen Hässleholm AB enligt gällande hyresavtal.

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt dotterbolag uppgående till 6 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 2021.

Analys och riskbedömning har genomförts avseende vår och våra hyresgästers verksamheter med anledning av kriget i Ukraina. Under nuvarande förhållanden bedömer vi påverkan som låg.

Årsstämma

Den 8 mars 2022 avhöll SLP årsstämma. Årsstämman beslutade att fastställa en ny bolagsordning som möter kraven som ställs på ett publikt och noterat bolag. Vidare beslutade stämman att varje aktie delas upp i fem, anta principer för en valberedning och riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Stämman bemyndigade styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier och/eller konvertibler som innebär utgivande av eller konvertering till sammanlagt högst det antal aktier som motsvarar 15 procent av det totala antalet aktier i bolaget efter genomförandet.

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. För känslighetsanalys se årsredovisningen 2021.

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 Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

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

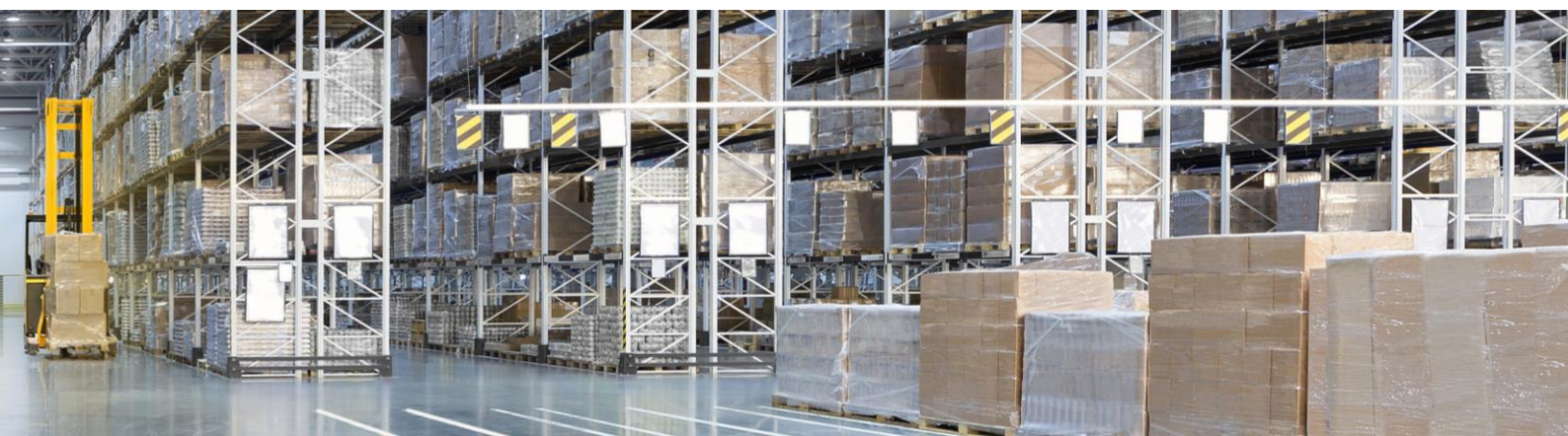
Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Segmentredovisning

Koncernen består endast av ett segment, Förvaltningsfastigheter.

Rapportens granskande

Rapporten har inte varit föremål för översiktlig granskning.



Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Under april månad, efter utnyttjande av övertilldelningsoption, tillfördes bolaget 98 mkr. Totalt antal aktier per 4 maj uppgår till 180 709 508 (varav 55 477 965 A-aktier och 125 231 543 B-aktier).
- Förvärv och tillträde av fastighet i Södertälje med en total uthyrningsbar yta om 6 500 kvm och ett fastighetsvärde om 140 mkr.



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 maj 2022

ORDFÖRANDE
Erik Selin

VICE ORDFÖRANDE
Greg Dingizian

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
Peter Strand

LEDAMOT
Sophia Bergendahl

LEDAMOT
Jacob Karlsson

LEDAMOT
Sofia Ljungdahl

LEDAMOT
Unni Sollbe

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 maj 2022, klockan 08:45 CEST.

Avstämningsstabeller och 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.

Definitioner

Nyckeltal	Definition	Syfte
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hysesintäkter, mkr	Hysesintäkter enligt resultaträkning, mkr	Åskådliggör koncernens intäkter från fastighetsuthyrningen.
Driftsnetto, mkr	Driftsnetto enligt resultaträkning, mkr	Åskådliggör koncernens överskott från fastighetsuthyrningen efter avdrag av fastighetskostnader och fastighetsadministration.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vid periodens utgång i procent av hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av SLP:s fastigheter.
Nettouthyrning, mkr	Netto av årshyra, exkl. rabatter, tillägg och fastighetsskatt, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden.	Belyser koncernens intäktpotential.
Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Belyser koncernens intäktpotential.
Hyresvärde, kr/kvm	Kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor i förhållande till uthyrningsbar yta exkl. pågående projekt.	Belyser koncernens intäktpotential.
Förvaltningsfastigheter, mkr	Förvaltningsfastigheter enligt rapport över finansiell ställning, mkr.	Åskådliggör marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	Förvaltningsfastigheter mkr i förhållande till uthyrningsbar yta.	Åskådliggör utvecklingen av värdet på koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till yta.
Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsbar yta vid periodens utgång inklusive större pågående projekt.	Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
Direktavkastningskrav värdering, %	Genomsnittligt direktavkastningskrav utifrån extern värdering vid periodens utgång.	Åskådliggör fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga enligt extern värdering.
Finansiella nyckeltal		
Förvaltningsresultat, mkr	Förvaltningsresultat enligt resultaträkning, mkr	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
<i>Exklusive noteringskostnader</i>	<i>Förvaltningsresultat enligt resultaträkning exklusive noteringskostnader, mkr</i>	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
Periodens resultat, mkr	Periodens resultat enligt resultaträkning, mkr	Åskådliggör koncernens resultat för perioden.
Soliditet, %	Eget kapital i procent av balansomslutning (summa eget kapital och skulder).	Belyser koncernens finansiella risk.
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder minus likvida medel i procent av förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.	Belyser koncernens finansiella risk.
Räntetäckningsgrad, ggr	Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.	Belyser koncernens finansiella risk.
<i>Exklusive noteringskostnader</i>	<i>Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.</i>	Belyser koncernens finansiella risk.
Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive derivat på balansdagen.	Belyser koncernens ränterisk avseende räntebärande skulder.
Räntebindning, år	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.	Belyser ränterisk för koncernens räntebärande skulder.
Kapitalbindning, år	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.	Belyser (re)finansieringsrisken för koncernens räntebärande skulder.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital efter utspädning.	Åskådliggör hur ägarnas kapital har förräntats under perioden.
Eget kapital, mkr	Eget kapital enligt rapport över finansiell ställning, mkr	Åskådliggör koncernens egna kapital vid periodens utgång.
Eget kapital efter utspädning, mkr	Eget kapital enligt rapport över finansiell ställning med hänsyn till utestående teckningsoptioner.	Åskådliggör koncernens egna kapital vid periodens utgång med hänsyn till utestående teckningsoptioner.
Aktierelaterade nyckeltal		
Resultat före utspädning, kr	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier före utspädning.	IFRS-nyckeltal
Resultat efter utspädning, kr	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner.	IFRS-nyckeltal
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.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analys och jämförelse mellan fastighetsbolag. Belyser även SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.	Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning.	Belyser SLP:s förvaltningsresultat per aktie efter utspädning på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
<i>Exklusive noteringskostnader</i>	<i>Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning.</i>	Belyser SLP:s förvaltningsresultat per aktie efter utspädning på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.	Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
<i>Exklusive noteringskostnader</i>	<i>Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.</i>	Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
Kassaflöde efter utspädning, kr	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning.	Belyser bolagets förmåga att producera kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.
Antal utestående aktier före utspädning, st	Antal utestående aktier vid periodens utgång utan hänsyn till utestående teckningsoptioner.	
Antal utestående aktier efter utspädning, st	Antal utestående aktier vid periodens utgång med hänsyn till utestående teckningsoptioner.	
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	Genomsnittligt antal aktier för perioden utan hänsyn till utestående teckningsoptioner.	
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	Genomsnittligt antal aktier för perioden med hänsyn till utestående teckningsoptioner.	
Börskurs vid periodens utgång, kr	Aktiekursen vid periodens utgång.	

Avstämningsstabell

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	382	241	359	198
B. Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	412	267	390	217
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8	90,0	92,1	91,3
Nettouthyrning, mkr				
A. Årshyra periodens uthyrningar, mkr	27,6	3,4	59,6	18,4
B. Årshyra periodens uppsägningar, mkr	24,0	3,0	33,8	13,1
A - B Nettouthyrning, mkr	3,7	0,4	25,8	5,3
Hyresvärde, mkr				
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	382	241	359	198
B. Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr	30	27	31	19
A + B Hyresvärde, mkr	412	267	390	217
Hyresvärde, kr/kvm				
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	382	241	359	198
B. Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr	30	27	31	19
C. Uthyrningsbar yta exkl. pågående projekt, kvm / 1 000 000	0,630 449	0,449 587	0,601 647	0,411 494
(A + B) / C Hyresvärde, kr/kvm	653	594	648	528
Förvaltningsfastigheter kr/kvm				
A. Förvaltningsfastigheter, mkr	6 882	3 825	6 498	3 352
B. Uthyrningsbar yta, kvm / 1 000 000	0,655 241	0,465 787	0,627 620	0,411 494
A / B Förvaltningsfastigheter kr/kvm	10 503	8 132	10 353	8 146

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader, mkr				
A. Förvaltningsresultat enligt RR, mkr	25	29	131	48
B. Noteringskostnader, mkr	25	0	8	0
A + B Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader, mkr	50	29	139	48
Belåningsgrad, %				
A. Räntebärande skulder enligt BR, mkr	3 611	2 096	3 620	1 878
B. Likvida medel enligt BR, mkr	422	59	41	72
C. Förvaltningsfastigheter enligt BR, mkr	6 882	3 852	6 498	3 352
(A - B) / C Belåningsgrad, %	46,3	53,3	55,1	53,9
Avkastning på eget kapital, %				
A. Periodens resultat enligt RR, mkr	158	102	752	416
B. Eget kapital efter utspädning vid periodens utgång, mkr	3 296	1 569	2 491	1 357
C. Eget kapital efter utspädning vid periodens ingång, mkr	2 491	1 357	1 357	481
A / ((B + C)/2) Avkastning på eget kapital, %	5,5	6,9	39,1	45,3
Eget kapital efter utspädning, mkr				
A. Eget kapital enligt BR, mkr	3 284	1 557	2 479	1 345
B. Eget kapital till följd av utestående teckningsoptioner, mkr	12	12	12	12
A + B Eget kapital efter utspädning, mkr	3 296	1 569	2 491	1 357

Avstämningsstabell

Nyckeltal	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Räntetäckningsgrad exklusive noteringskostnader, ggr				
A. Förvaltningsresultat enligt RR, mkr	25	29	131	48
B. Finansiella kostnader enligt RR, mkr	16	12	47	12
C. Noteringskostnader, mkr	25	0	8	0
(A + B + C) / B Räntetäckningsgrad exklusive noteringskostnader, ggr	4,0	3,5	4,0	4,9

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr				
A. Eget kapital efter utspädning, mkr	3 296	1 569	2 491	1 357
B. Uppskjuten skatt enligt BR, mkr	393	180	354	161
C. Derivat enligt BR, mkr	-68	-3	-13	2
D. Antal utestående aktier efter utspädning, st	179 036 320	146 950 000	154 881 730 ¹	136 950 000
(A + B + C) * 1 000 000 / D Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	20,2	11,9	18,3	11,1

Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %				
A. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning aktuell period	20,2	11,9	18,3	11,1
B. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning föregående period	18,3	11,1	11,1	5,6
A – B / B Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	11	7	65	97

Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr				
A. Förvaltningsresultat, mkr	25	29	131	48
B. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	151 881 926	141 950 000	141 950 000	116 775 000
A * 1 000 000 / B Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,2	0,2	0,9	0,4

Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning, kr				
A. Förvaltningsresultat, mkr	25	29	131	48
B. Noteringskostnader	25	0	8	0
C. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	151 881 926	141 950 000	141 950 000	116 775 000
A + B * 1 000 000 / C Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning, kr	0,3	0,2	1,0	0,4

Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %				
A. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning aktuell period	0,2	0,2	0,9	0,4
B. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning föregående period	0,2	-	0,4	0,0
A – B / B Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	-19	-	126	906

Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %				
A. Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning aktuell period	0,3	0,2	1,0	0,4
B. Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning föregående period	0,2	-	0,4	0,0
A – B / B Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %	60	-	140	906

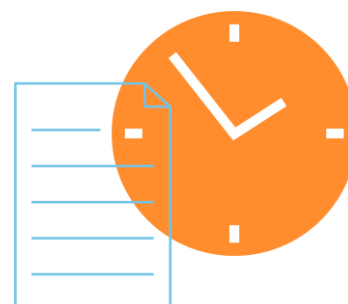
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr				
A. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	50	29	126	44
B. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	151 881 926	141 950 000	141 950 000	116 775 000
A * 1 000 000 / B Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	0,3	0,2	0,9	0,4

¹ Antal utestående aktier efter utspädning med hänsyn till omvandlade konvertibler vilka uppgick till 7 931 730 st efter aktiesplitt.

Kalendarium

Kalendarium

Delårsrapport jan-jun 2022	14 juli 2022
Delårsrapport jan-sep 2022	27 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	16 februari 2023



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