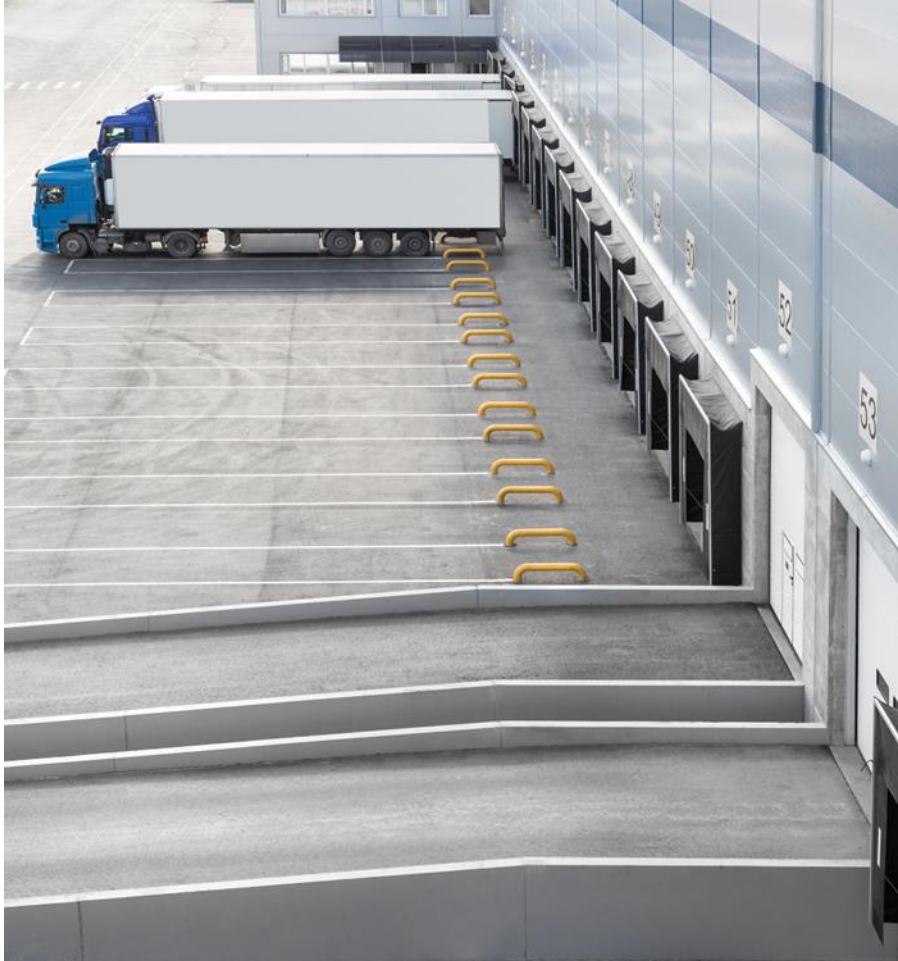


Delårsrapport januari – september 2022



Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under perioden

- Hyresintäkterna ökade med 59% och uppgick till 301 mkr (190).
- Förvaltningsresultatet exklusive noteringskostnader ökade med 65% och uppgick till 169 mkr (103).
- Periodens resultat har påverkats av kostnader av engångskaraktär om 25 mkr (0) hänförligt till den genomförda börsnoteringen.
- Resultat per aktie efter utspädning uppgick till 2,1 kr (3,7).
- Substansvärdet (NAV) per aktie efter utspädning ökade under perioden med 18% och uppgick till 21,6 kr.
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 9,4 mkr (19,7).
- Nio fastigheter och ett markområde har förvärvats och tillträtts med en total uthyrningsbar yta om ca 73,1 tkvm och ett fastighetsvärde om 734 mkr (729).
- Försäljning av handelsfastighet i Malmö med ett överenskommet fastighetsvärde om ca 144 mkr, drygt 20% över den senaste externa marknadsvärderingen.
- Omförhandling har skett av ca 40% av befintlig låneportfölj till så kallade gröna säkerställda banklån.
- Anslutning till tre ledande initiativ för hållbart företagande; UN Global Compact, Sweden Green Building Council och LFM 30.
- Handel av bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm inleddes den 23 mars med ett kraftigt övertecknat offentligt erbjudande att teckna nyemitterade B-aktier motsvarande 750 mkr.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Nyckeltalsöversikt

	2022 jul-sep 3 mån	2021 jul-sep 3 mån	2022 jan-sep 9 mån	2021 jan-sep 9 mån	2021 jan-dec 12 mån
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 500	4 731	7 500	4 731	6 498
Hyresintäkter, mkr	101	69	301	190	268
Driftsnetto, mkr	84	56	241	153	212
Förvaltningsresultat, mkr	59	39	145	103	131
Periodens resultat, mkr	62	227	370	526	752
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,3	1,5	2,1	3,7	5,3
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	21,6	15,5	21,6	15,5	18,3
Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, %	2	14	18	39	65
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,3	0,3	0,8	0,7	0,9
Exklusive noteringskostnader	-	-	1,0	-	1,0
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, %	21	79	16	153	126
Exklusive noteringskostnader	-	-	36	-	140
Belåningsgrad, %	45,9	50,8	45,9	50,8	55,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,3	3,9	4,1	3,8
Exklusive noteringskostnader	-	-	4,4	-	4,0

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

Hållbara logistikfastigheter med stabil finansiering

SLP:s affärsmodell har sedan bolagets start byggt en stabil verksamhet. Vår inriktning på logistikfastigheter med hållbarhet i fokus, långsiktiga relationer med starka hyresgäster samt säkerställd bankfinansiering ger oss trygghet i en fortsatt osäker marknadssituation.

Den finansiella marknaden präglas av negativa nyheter till följd av krig i Europa, höga energipriser och skenande inflation, medan den reala ekonomin visar en mer stabil utveckling. SLP följer aktivt utvecklingen och investerar långsiktigt i ett strategiskt och hållbart bestånd av fastigheter parallellt med att vi säkrar vår finansiering via säkerställda banklån till fördelaktiga villkor.

Under senaste kvartalet har detta arbete bland annat resulterat i att andelen gröna banklån fördubblats och nu uppgår till över 40 procent, totalt ca 1 400 mkr, av total låneportfölj. Genom gröna banklån sänker SLP finansieringskostnaderna med mellan 5–10 punkter per år. Finansieringsavtalen är baserade på att delar av SLP:s fastighetsportfölj är miljöcertifierad eller har låg energi-användning. Under det senaste året har vi fördubblat andelen miljöcertifierad yta och vi fortsätter detta arbete genom att installera fler solpaneler, energieffektiv belysning och löpande underhåll.

En annan viktig hörnsten är SLP:s stabila grund av långsiktiga relationer med hyresgäster med verksamhet inom flera olika sektorer med inflationsskyddade hyresavtal. Vi på SLP vill gärna, med egen personal, förädla våra fastigheter tillsammans med våra hyresgäster. Det gör vi bland annat genom att anpassa lokalerna till hyresgästernas verksamhet och investera i energibesparande åtgärder.

Stabil verksamhet

Under årets första nio månader har SLP genomfört elva transaktioner. Tio förvärv med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 73,1 tkvm och en avyttring av en handelsfastighet om 11,0 tkvm. För närvarande pågår fyra större investeringsprojekt avseende nybyggnation och tillbyggnad med en total yta om 16,8 tkvm. Samtliga nybyggnationsprojekt kommer ha miljöcertifiering Miljöbyggnad nivå silver eller motsvarande. Under perioden har inflyttning skett avseende ca 30,3 tkvm i färdigställda projekt i bland annat Helsingborg, Huddinge, Jönköping och Malmö.

I en orolig marknad har vi fortsatt att skapa värden i våra fastigheter. Trots att vi i tredje kvartalet höjt avkastningskravet med 20 punkter till 5,4 procent i värderingen har vi en positiv värdeförändring. Detta till följd av god nettouthyrning, genomförda investeringar och sänkt vakansgrad. Återstående hyrestid uppgår till 6,2 år. Detta är samma hyrestid som de två senaste kvartalen. Vid periodens utgång uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 93,9 procent (92,2). Hyresavtal som representerar 49 procent av kontrakterad årshyra förfaller efter år 2027.

SLP:s förvaltningsresultat för perioden uppgick till 169 mkr exklusive kostnader av engångskaraktär, motsvarande en ökning med 65 procent jämfört med motsvarande period 2021. Tillväxten på substansvärde (NAV) under perioden uppgick till 18 procent, vilket överträffar det årliga målet om lägst 15 procent.

SLP:s hållbarhetsarbete

Satsningen på solpaneler är en viktig del i vårt hållbarhetsarbete. Detta leder till lägre miljöpåverkan, förbättrat driftnetto och möjliggör grön finansiering. Den eventuella överskottselen som panelerna producerar och som inte kan nyttjas i fastigheten på grund av obalans mellan produktion och behov kan säljas till elnätet. Det är glädjande att konstatera att vi redan på ett år nästan fördubblat den uthyrningsbara ytan som är utrustad med solpaneler.

Vidare har SLP under kvartalet gått med i det globala FN-initiativet United Nations Global Compact. SLP är nu även medlem i Sweden Green Building Council, Sveriges ledande medlemsorganisation för hållbart samhällsbyggande samt anslutit sig till det lokala branschinitiativet LFM30, Malmö Stads färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i staden till år 2030.

Med en bevisad förädlingsmodell med hållbarhet som en naturlig del, en säkerställd bankfinansiering med en belåningsgrad om ca 45 procent står vi, i en orolig omvärld, väl rustade för fortsatt värdeskapande för våra aktieägare.

Peter Strand, VD



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 efterföljande sida.

Finansiella riskbegränsningar

- Räntetäckningsgrad om lägst 2,5 ggr
- Långsiktig belåningsgrad om högst 60%
- 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.

+18%

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

36%

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

45,9%

Belåningsgrad (30 sep 2022)

4,4ggr

Räntetäckningsgrad exkl. noteringskostnader (jan – sep 2022)

46,7%

Soliditet (30 sep 2022)

Hållbarhetsmål och uppföljning



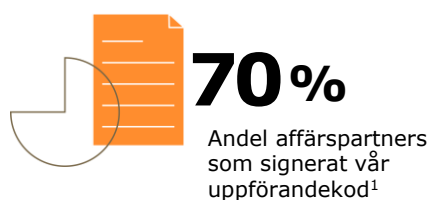
SLP strävar efter ett hållbart arbetssätt och ska bidra till en bättre miljö och ett bättre samhälle, både idag och för framtida generationer. Vi ser hållbarhetsarbetet som en integrerad del av vår verksamhet, vår affärsmodell och vårt dagliga arbete.

Grunden för SLP:s hållbarhetsarbete är vår affärsidé, uppförandekod, övriga styrdokument samt våra hållbarhetsmål som avser styra verksamheten i en långsiktigt hållbar riktning. SLP har en hög ambition rörande hållbarhet och ansvarsfullt arbete utifrån miljömässiga och sociala aspekter.

Våra hållbarhetsmål

- All nyproduktion ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande certifieringsmodell och nivå.
- All el i samtliga fastigheter ska vara förnybar.
- Till 2025 ska hälften av den uthyrningsbara ytan vara miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad iDrift Silver eller motsvarande certifieringsmodell och nivå.
- Samtliga väsentliga affärsrelationer ska följa vår uppförandekod.
- Solpaneler och infrastruktur för laddning av eldrivna personbilar ska installeras i minst fem fastigheter per år.

Måloppfyllnad per 30 september 2022

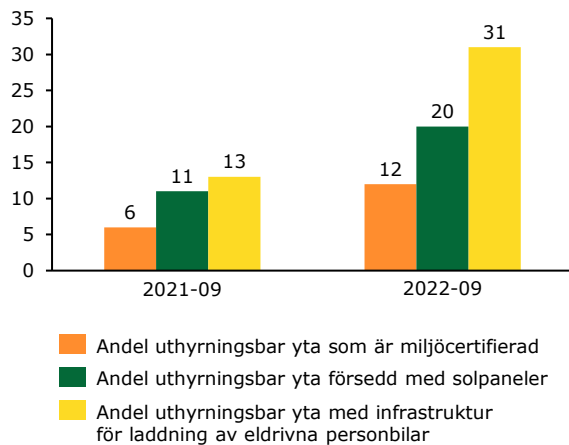


¹ Baseras på inköpsbelopp respektive omsättning för väsentliga leverantörer och hyresgäster

² Avser fastigheter med installerade solpaneler/laddinfrastruktur samt fastigheter med pågående installation

Hållbarhet

Miljöcertifierad yta samt yta med solpaneler respektive infrastruktur för laddning av eldrivna personbilar, %



Hållbar verksamhet möjliggör grön finansiering

Genom energieffektiviserande investeringar i våra fastigheter, ibland i kombination med miljöcertifiering, har vi vid utgången av perioden så kallade gröna lån hos samtliga av våra banker.



41%

Andel grön finansiering

Urval av händelser under perioden

Segeholm 10, Malmö



SLP installerar solceller som leder till förbättrat driftsnetto och ökad andel förnybar energi.



SLP ansluter sig till tre ledande hållbarhetsinitiativ: UN Global Compact, SGBC och LFM30.

Tröinge 6:90, Falkenberg



SLP investerar i ny LED-belysning vilket leder till minskad förbrukning med ca 480 000 kWh per år.

Fastighetsbestånd och pågående projekt

Fastighetsbestånd

Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 79 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 692 tkvm, 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, Pågående 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 kostnads-sänkande åtgärder.

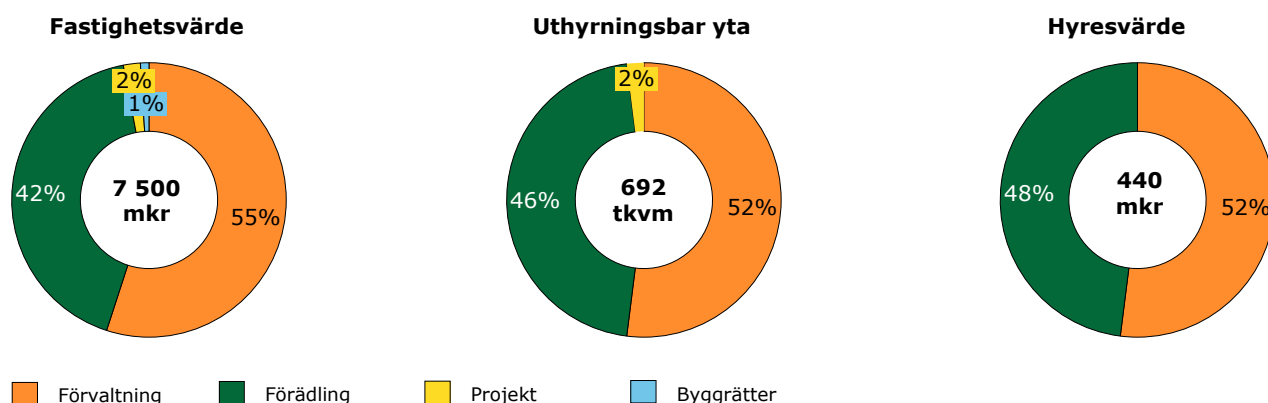
Tabellen nedan presenterar fastighetsbeståndets fördelning enligt denna kategorisering och dess aktuella intjäningsförmåga per 1 oktober 2022.

Projekt

I tabellen nedan redovisas projekt över 25 mkr. För närvarande pågår fyra större investeringsprojekt avseende nybyggnation och tillbyggnad med en total yta om 16,8 tkvm. Det projekt som pågår i Södertälje förvärvades under perioden och har även tillfört en byggrätt. Under perioden har inflyttning skett avseende ca 30,3 tkvm i färdigställda projekt i bland annat Malmö, Helsingborg, Jönköping och Huddinge.

Samtliga nybyggnadsprojekt kommer ha miljöcertifiering Miljöbyggnad nivå silver eller motsvarande.

Utöver projekten i tabellen nedan pågår ett flertal mindre projekt som är hyresdrivande, kostnads-sänkande eller energibesparande.



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	44	359	4 114	11 467	228	635	98,8%	225	631	32	89	193	538
Förädling	33	317	3 135	9 902	212	670	88,7%	188	703	39	124	149	471
Summa	77	675	7 250	10 733	440	652	93,9%	414	662	71	105	342	507
Pågående projekt	2	17	183	10 887									
Byggrätter			67										
Totalt	79	692	7 500	10 834									

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.

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	
Tveta-Valsta 4:9	Södertälje	Nybyggnation	Q1 2023	6,5	6,8	6,6	100	130	111	111
Kronan 4	Landskrona	Nybyggnation	Q1 2023	5,5	4,0	3,8	67	59	23	27
Fyllinge 20:434	Halmstad	Tillbyggnad	Q4 2022	2,9	2,4	2,3	100	40	35	37
Grimskaftet 1	Malmö	Tillbyggnad	Q2 2023	1,9	2,2	2,0	28	31	4	8
Totalt				16,8	15,4	14,7	74	260	173	183

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 (6,6). Kontrakt som representerar 49% av kontrakterad årshyra förfaller efter år 2027.

Den kontrakterade årshyran fördelades vid periodens utgång på 252 kontrakt (203).

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd marknads-hyra för vakanta ytor, hyresvärdet, uppgick till 440 mkr (309) vid periodens utgång. Det motsvarar ett hyresvärde om 652 kr/kvm (620).

Kontrakterad årshyra om 414 mkr belastas med hyresrabatter motsvarande 13 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.

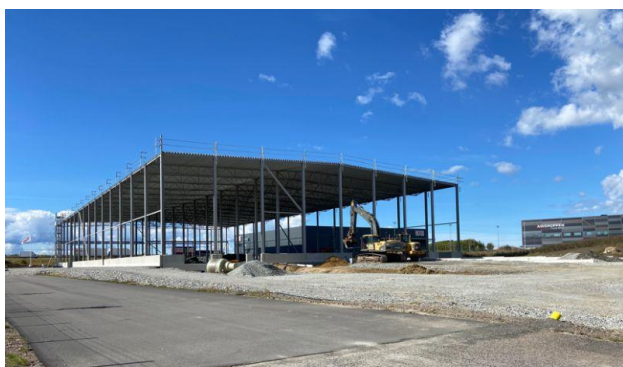
Uthyrningsgrad och nettouthyrning

Vid periodens utgång uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 93,9% (92,2). Nettouthyrningen uppgick till 9,4 mkr (19,7) för perioden.

”

Vi är väldigt glada över att SLP har presenterat ett projekt på ett mycket attraktivt läge i Landskrona. Vi ser fram emot att kunna flytta in med vår verksamhet under första kvartalet 2023”

Johan Bäckström, VD på Pharmaxim AB



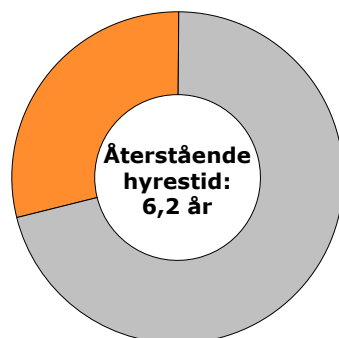
Förfallostruktur

Löptid	Antal hyresavtal	Yta, tkvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2022	23	14	9	2
2023	63	53	32	8
2024	45	70	54	13
2025	32	65	33	8
2026	27	71	60	14
2027	15	21	23	5
>2027	47	331	203	49
Summa	252	625	414	100

Avtalsstruktur - indexering

Typ av index/uppräknings	Index-andel	Andel av årshyra
KPI-indexerade avtal	98%	87%
KPI-indexerade avtal med min. (2,0-3,0%) uppräknings	99%	6%
Fast uppräknings (1,9-3,0%)	e.t	3%
Inget index/uppräknings	e.t	3%

Största hyresgästerna – andel av årshyra



10 största hyresgästerna
Övriga hyresgäster

10 största hyresgästerna

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

Andel av årshyra: 28,1%
Återstående hyrestid: 10,4 år

Övriga hyresgäster

Andel av årshyra: 71,9%
Återstående hyrestid: 4,2 år

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga exkl. större pågående projekt				
Mkr	2022-10-01	2022-01-01	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter	414	359	214	60
Fastighetskostnader	-66	-66	-44	-15
Fastighetsadministration	-5	-4	-1	-1
Driftsnetto	342	289	169	44
Centrala administrationskostnader	-20	-19	-16	-13
Finansnetto	-82	-57	-30	-4
Tomträttsavgäld	-2	-3	-2	0
Förvaltningsresultat	238	211	122	26
Periodens skatt	-49	-43	-25	-5
Periodens resultat	189	167	97	21

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 oktober 2022 baserat på tillträdna fastigheter per balansdagen. Eftersom denna uppställning inte är att likställa med en prognos, utan avser återspegla ett normalår, kan faktiska utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som oförutsedda händelser.

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

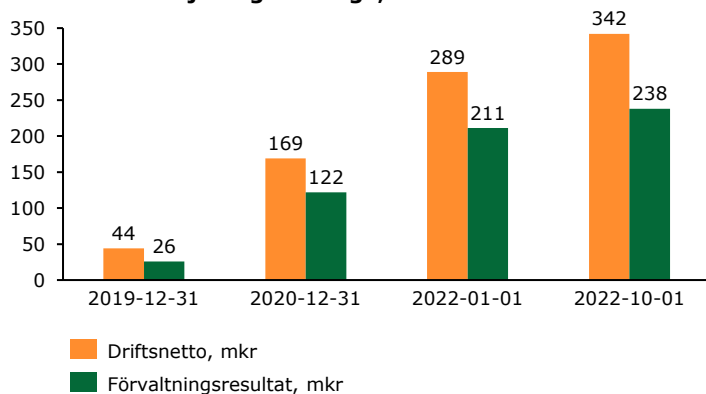
Driftsnettot baseras på kontrakterad årshyra per 1 oktober 2022 och fastighetskostnader baserade på ett normalår för aktuellt bestånd exklusive större pågående projekt.

Hysesintäkten belastas med hyresrabatter motsvarande 13 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, mkr



Fastigheten Ättehögen Östra 6 i Helsingborg.

Intäkter, kostnader och resultat

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

Rapport över totalresultat					
Mkr	2022 jul-sep	2021 jul - sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Hysesintäkter	101	69	301	190	268
Fastighetskostnader	-16	-12	-56	-36	-53
Fastighetsadministration	-2	0	-5	-2	-2
Driftsnetto	84	56	241	153	212
Centrala administrationskostnader	-6	-4	-43	-14	-31
Finansiella intäkter	0	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-17	-12	-50	-33	-47
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-2	-3
Förvaltningsresultat	59	39	145	103	131
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	7	245	201	550	801
Derivat	18	2	113	9	15
Resultat före skatt	84	287	459	661	947
Skatt	-22	-60	-89	-135	-195
Periodens resultat	62	227	370	526	752
Periodens totalresultat	62	227	370	526	752
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare	62	227	370	526	752
Nyckeltal					
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,3	1,6	2,2	3,8	5,4
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,3	1,5	2,1	3,7	5,3
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	183,0	147,0	172,5	142,0	142,0

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 301 mkr (190). 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 nybyggnationsprojekt samt uthyrningar av tidigare vakanta ytor.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,9% (92,2).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick till -56 mkr (-36).

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.

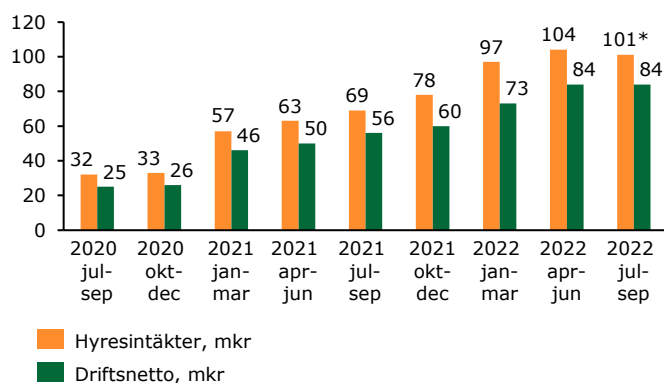
Fastighetsadministration

Fastighetsadministration uppgick till -5 mkr (-2) och avser kostnader för personal inom förvaltning och uthyrning. Den högre kostnaden är relaterad till ett väsentligt större bestånd.

Driftsnetto

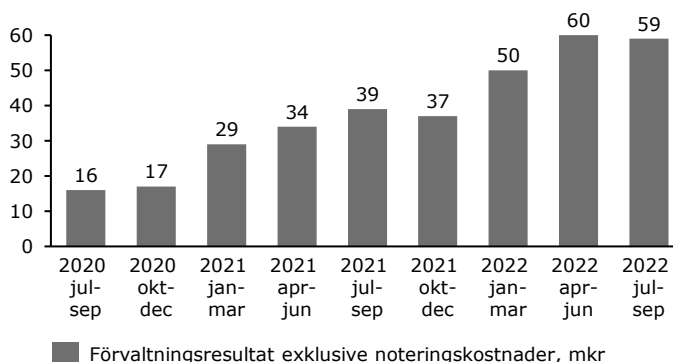
Periodens driftsnetto uppgick till 241 mkr (153).

Hysesintäkter och driftsnetto, mkr



*Minskning mot föregående kvartal till följd av avyttring av fastighet om 11 tkvm

Förvaltningsresultat, mkr



Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för central administration uppgick till -43 mkr (-14). 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. I central administration ingår personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknadskostnader.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -50 mkr (-33). De högre finansiella kostnaderna jämfört med föregående år är framför allt kopplade till ny belåning avseende det större fastighetsbeståndet.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,9 gånger (4,1) att jämföra med den finansiella riskbegränsningen om lägst 2,5 gånger. Justerat för ovan nämnda kostnader av engångskaraktär om -25 mkr uppgick räntetäckningsgraden till 4,4 gånger.

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

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 145 mkr (103).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec.

Värdeförändringen för fastigheterna uppgick till 201 mkr (550) som består av realiserat resultat om 24 mkr kopplat till försäljningen av en handelsfastighet i Malmö samt orealiserade värdeförändringar om 177 mkr.

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 medan ett något högre avkastningskrav påverkat negativt. I värderingen finns ett antagande om KPI-justering av hyrorna från och med januari 2023 med 7% jämfört med 5% vid utgången av andra kvartalet och 2% i värderingen vid årsbokslutet 2021. Av bolagets hyror är 97% indexerade.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 5,4% vilket är 0,2 procentenheter högre jämfört med föregående kvartal.

Värdeförändring derivat

Derivatens orealiserade värdeförändring uppgick till 113 mkr (9). Den positiva effekten beror på högre marknadsräntor.

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -89 mkr (-135) och är i huvudsak hänförlig till uppskjuten skatt på orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter, skattemässiga avskrivningar, derivat och kvarvarande skattemässiga underskott samt aktuell skatt. Försäljningen av handelsfastigheten har inte medfört någon skattekostnad. Försäljningen har påverkat den uppskjutna skatten positivt med ca 5 mkr.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 370 mkr (526) motsvarande ett resultat per aktie efter utspädning om 2,1 kronor (3,7).



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	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 500	4 731	6 498
Leasingavtal, nyttjanderätt	81	95	96
Övriga anläggningstillgångar	3	0	0
Uppskjuten skattefordran	3	1	3
Summa anläggningstillgångar	7 587	4 827	6 597
Omsättningstillgångar			
Derivat	126	7	13
Övriga omsättningstillgångar	42	16	42
Likvida medel	75	76	41
Summa omsättningstillgångar	243	98	97
SUMMA TILLGÅNGAR	7 830	4 925	6 694
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 653	1 981	2 479
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	433	285	354
Långfristig leasingskuld nyttjanderätt	81	95	96
Långfristiga räntebärande skulder	3 015	2 333	3 438
Summa långfristiga skulder	3 528	2 713	3 888
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	502	147	182
Övriga kortfristiga skulder	146	84	146
Summa kortfristiga skulder	648	231	328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 830	4 925	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	-	-	370	370
Summa totalresultat	0	0	370	370
Kapitalanskaffning	0	808	0	808
Transaktionskostnader netto efter skatt	0	-4	0	-4
Summa kapitalanskaffning	0	803	0	804
Utgående eget kapital 2022-09-30	1	1 905	1 747	3 653

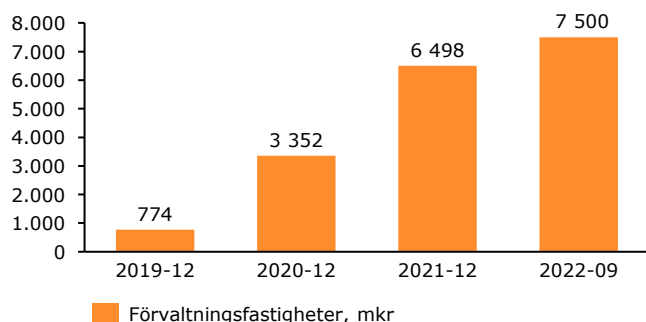
Kommentarer till finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 79 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 692 tkvm, inklusive större pågående projekt.

Det redovisade värdet för samtliga fastigheter uppgick vid periodens utgång till 7 500 mkr (4 731), vilket inkluderar 183 mkr (120) som avser större pågående projekt samt 67 mkr (35) som avser byggrätter.

Utveckling värde förvaltningsfastigheter

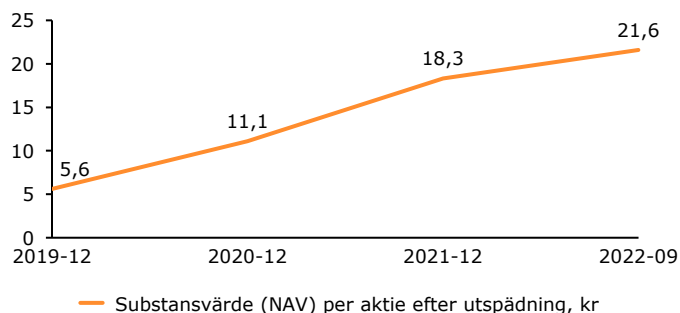


Värderingsmetod och genomförande

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. I värderingen finns ett antagande om KPI-justering med 7% för 2023.

Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 5,4% vilket är 0,2 procentenheter högre jämfört med ingången av året.

Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr



Transaktioner

Under perioden har SLP genomfört tio förvärv med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 73,1 tkvm. Ett av förvärven avser ett attraktivt markområde i Landskrona där det uppförs ett miljöcertifierat nyproduktionsprojekt om ca 5,5 tkvm. Ett 10-årigt hyresavtal om ca 3,6 tkvm med en årshyra om 2,5 mkr är tecknat med planerad inflyttning mars 2023.

Under perioden har en fastighet om ca 11 tkvm sålts och frånträtts.

Nybyggnation samt till- och ombyggnation

Under perioden har totalt 273 mkr (137) investerats i befintligt fastighetsbestånd, i såväl ny- och tillbyggnation som övriga investeringar. Övriga investeringar avser framförallt hyresgästanpassningar och projekt i syfte att sänka fastigheternas energiförbrukning.

Förändring av förvaltningsfastigheter	Mkr
Ingående värde 2022-01-01	6 498
+ Fastighetsförvärv	669
+ Investeringar	273
- Försäljningar	-117
+/- Värdeförändringar	177
Utgående värde 2022-09-30	7 500

Leasingavtal nyttjanderätt

Delar av fastighetsbeståndet innefattar nyttjanderättsavtal som genererar nyttjanderättstillgång samt leasingskuld. Den lägre nyttjanderättstillgången och leasingskuden är hänförlig till försäljningen av handelsfastigheten.



Fastigheten Topasen 4 i Helsingborg.

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick till 3 653 mkr (1 981) motsvarande en soliditet om 46,7% (40,2) jämfört med riskbegränsningen om lägst 35%. Det egna kapitalet har påverkats positivt av periodens resultat om 370 mkr samt kapitalanskaffning i samband med notering på Nasdaq Stockholm om 750 mkr reducerat med transaktionskostnader efter skatt hänförliga till börsnoteringen om -4 mkr.

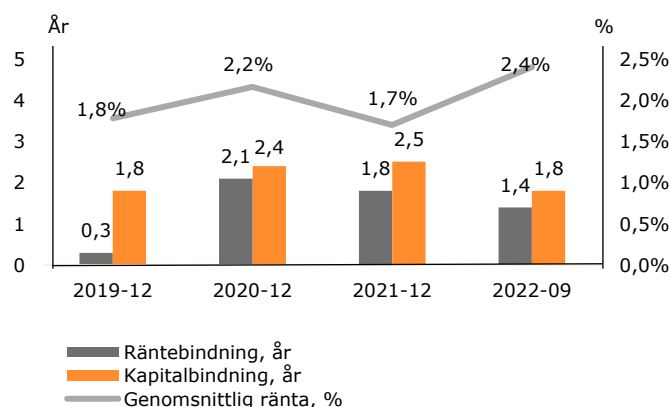
I samband med två av förvärven under perioden har betalning skett såväl kontant som med aktierelaterade ersättningar. Dessa aktierelaterade ersättningar bestod av konvertibler i form av lånereverser om totalt 24 mkr som omvandlats till B-aktier. Antalet aktier baserades på bolagets volymvägda snittkurs veckan innan tillträde. De förvärvade fastigheterna har värderats till verkligt värde innebärande att eget kapital dessutom ökat med 34 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 3 517 mkr (2 480) vilket motsvarar en belåningsgrad om 45,9% (50,8) att jämföra med den långsiktiga riskbegränsningen om högst 60%. Samtliga skulder avser säkerställd bankfinansiering hos nordiska banker.

Låneportfölj



Kreditförfallostruktur

Kreditavtal	Beviljat mkr	Varav utnyttjat belopp	Andel av utnyttjat, %
0-1 år	834	434	12
1-2 år	1 683	1 683	48
2-3 år	1 400	1 400	40
3-4 år	0	0	0
4-5 år	0	0	0
>5 år	0	0	0
Summa	3 917	3 517	100

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 2,4% (1,7). Den högre räntan förklaras av en högre 3 mån Stibor.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 1,8 år (2,5) och räntebindningen till 1,4 år (2,0). Den genomsnittliga kreditmarginalen uppgick till 1,52% (1,61).

Andel lån som är räntesäkrade via derivat uppgick till 62%.

Omförhandling har skett av ca 1 400 mkr av befintlig låneportfölj till så kallade gröna säkerställda banklån. Finansieringsavtalen är baserade på att delar av SLP:s fastighetsportfölj är miljöcertifierad enligt vissa standarder eller har låg energianvändning. Dessa gröna banklån innebär en rabatt på marginalen med mellan 5-10 punkter per år jämfört med befintliga lån.

Likvida medel

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 75 mkr (76). Utöver dessa likvida medel finns tillgängliga medel i form av ej utnyttjade förvärvskrediter om 300 mkr samt ej utnyttjad checkkredit om 100 mkr. Med anledning av den starka finansiella situationen har förvärvskrediter samt checkräkningskredit sänkts med sammanlagt 200 mkr under perioden.

Räntesäkringar via ränteswap

Förfalloår	Mkr	Fast ränta, %	Kontraktsränta, %
0-1 år	705	0,1%	-1,6%
1-2 år	312	0,1%	-1,6%
2-3 år	465	0,3%	-1,4%
3-4 år	315	0,3%	-1,5%
4-5 år	315	0,7%	-1,0%
>5 år	65	0,3%	-1,4%
Summa	2 176		

*Kontraktsränta avser skillnaden mellan fast ränta och 3 mån stibor per 30 september 2022.

Ränteförfallostruktur

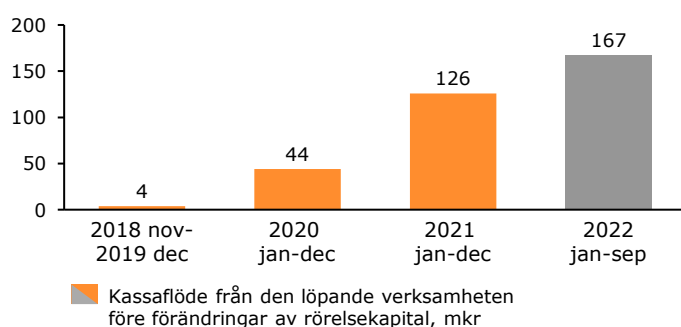
Förfallotidpunkt	Mkr	Genomsnittlig ränta, %
0-1 år	2 046	
1-2 år	312	
2-3 år	465	
3-4 år	315	
4-5 år	315	
>5 år	65	
Summa	3 517	2,4

Kassaflöde

Rapport över kassaflöde

Mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster	197	138	181
Justering för avskrivningar	1	0	0
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	25	0	0
Erhållen ränta	0	0	0
Erlagd ränta	-46	-36	-51
Betald skatt	-10	-11	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	167	91	126
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	13	10	-14
Förändring av kortfristiga skulder	-53	8	44
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127	109	156
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	-273	-137	-210
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-3	0	0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-579	-688	-1 674
Försäljning av förvaltningsfastigheter	143	36	36
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-711	-788	-1 848
Finansieringsverksamheten			
Nyemission netto	720	110	110
Upptagna lån	12	1 927	3 275
Amortering av lån	-115	-1 355	-1 725
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	618	682	1 661
Periodens kassaflöde	34	3	-31
Likvida medel vid periodens början	41	72	72
Likvida medel vid periodens slut	75	76	41

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, mkr



Fastigheten Aggregatet 2 i Helsingborg.

Nyckeltal

Nyckeltal	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2018 nov -2019 dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån	14 mån
Hysesintäkter, mkr	101	69	301	190	268	96	19
Driftsnetto, mkr	84	56	241	153	212	78	13
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	93,9	92,2	93,9	92,2	92,1	91,3	86,4
Återstående hyrestid, år ¹	6,2	6,6	6,2	6,6	6,4	7,1	3,7
Nettouthyrning, mkr ¹	4,5	8,7	9,4	19,7	25,8	5,3	13,6
Hysesvärde, mkr ¹	440	309	440	309	390	217	51
Hysesvärde, kr/kvm ¹	652	620	652	620	648	528	359
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 500	4 731	7 500	4 731	6 498	3 352	774
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	10 834	9 291	10 834	9 291	10 353	8 146	5 429
Antal fastigheter, st	79	53	79	53	70	45	11
Uthyrningsbar yta, tkvm	692	509	692	509	628	411	142
Direktavkastningskrav värdering, %	5,4	5,3	5,4	5,3	5,2	5,6	6,4
Finansiella nyckeltal							
Förvaltningsresultat, mkr	59	39	145	103	131	48	4
<i>Exklusive noteringskostnader, mkr</i>	-	-	169	-	139	-	-
Periodens resultat, mkr	62	227	370	526	752	416	208
Soliditet, %	46,7	40,2	46,7	40,2	37,0	38,1	55,8
Belåningsgrad, % ²	45,9	50,8	45,9	50,8	55,1	53,9	27,0
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,4	4,3	3,9	4,1	3,8	4,9	3,0
<i>Exklusive noteringskostnader, ggr</i>	-	-	4,4	-	4,0	-	-
Genomsnittlig ränta, %	2,4	1,7	2,4	1,7	1,7	2,2	1,8
Räntebindning, år	1,4	2,0	1,4	2,0	1,8	2,1	0,3
Kapitalbindning, år	1,8	2,5	1,7	2,5	2,5	2,4	1,8
Avkastning på eget kapital, %	1,8	12,2	12,0	31,4	39,1	45,3	86,5
Eget kapital, mkr	3 653	1 981	3 653	1 981	2 479	1 345	477
Eget kapital efter utspädning, mkr	3 665	1 993	3 665	1 993	2 491	1 357	481
Aktierelaterade nyckeltal ³							
Resultat före utspädning, kr	0,3	1,6	2,2	3,8	5,4	3,6	4,0
Resultat efter utspädning, kr	0,3	1,5	2,1	3,7	5,3	3,6	4,0
Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr	21,6	15,5	21,6	15,5	18,3	11,1	5,6
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	2	14	18	39	65	97	-
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	0,3	0,3	0,8	0,7	0,9	0,4	0,1
<i>Exklusive noteringskostnader, kr</i>	-	-	1,0	-	1,0	-	-
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	21	79	16	153	126	906	-
<i>Exklusive noteringskostnader, %</i>	-	-	36	-	140	-	-
Kassaflöde efter utspädning, kr ²	-	-	1,0	0,6	0,9	0,4	0,0
Antal utestående aktier före utspädning, miljoner st	181,5	145,0	181,5	145,0	145,0	135,0	95,4
Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	183,5	147,0	183,5	147,0	147,0	137,0	96,6
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner st	181,5	145,0	171,0	140,0	140,0	115,2	51,5
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	183,0	147,0	172,5	142,0	142,0	116,8	52,7
Börskurs vid periodens utgång, kr	26,8	-	26,8	-	-	-	-

¹ Påverkas av ny definition av nyckeltal fr o m 2021

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

³ Historiska siffror är justerade utifrån genomförda splittar av aktien

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag					
Mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Nettoomsättning	5	3	17	10	15
Kostnad utförda tjänster	-7	-5	-47	-16	-39
Rörelseresultat	-2	-2	-30	-6	-24
Finansnetto	7	0	8	0	0
Resultat efter finansiella poster	5	-2	-22	-6	-25
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	25
Resultat före skatt	5	-2	-22	-6	0
Skatt	0	0	0	0	0
Periodens resultat	5	-2	-22	-6	0
Totalresultat	5	-2	-22	-6	0

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets balansräkning i sammandrag			
Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	3	0	1
Finansiella anläggningstillgångar	3 797	1 360	2 739
Summa anläggningstillgångar	3 800	1 360	2 739
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	2	4	5
Likvida medel	13	0	12
Summa omsättningstillgångar	15	4	16
SUMMA TILLGÅNGAR	3 816	1 365	2 755
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	1	1	1
Fritt eget kapital	1 566	668	819
Summa eget kapital	1 568	669	820
Skulder			
Långfristiga skulder	2 234	584	1 903
Kortfristiga skulder	14	112	33
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 816	1 365	2 755

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 181 541 235 utestående aktier före utspädning.

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.

Flera nyemissioner har ägt rum under perioden.

Med anledning av konvertering av konvertibler till eget kapital, avseende förvärv under 2021, ökade antalet B-aktier med 7 931 730 (med hänsyn till senare genomförd split om 5:1). Nyemissionen ökade aktiekapitalet med 52 878 kr.

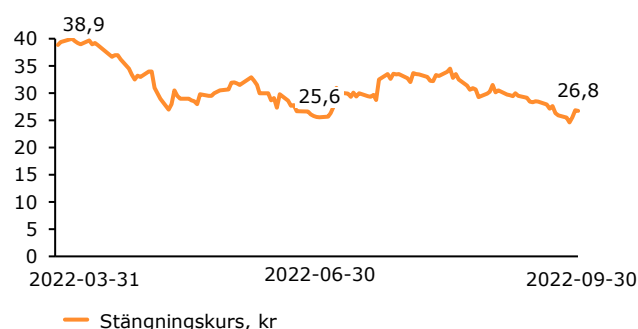
I samband med erbjudandet till allmänheten om teckning av B-aktier med efterföljande notering på Nasdaq Stockholm ökade antalet B-aktier med 27 777 778 genom nyemission, vilket ökade aktiekapitalet med 185 185 kr.

I samband med två av förvärven under perioden har betalning skett såväl kontant som med aktierelaterade ersättningar. Dessa aktierelaterade ersättningar bestod av konvertibler i form av lånereverser om 24 mkr som omvandlats till 831 727 B-aktier vilket ökade aktiekapitalet med 5 545 kr.

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, B-aktien



Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Swedish Logistic Property B
Kortnamn (ticker)	SLP B
ISIN-kod	SE0017565476
Segment	Real Estate
Totalt antal utestående aktier	181 541 235
Totalt antal B-aktier noterade	126 063 270
Stängningskurs, kr	26,8
Totalt marknadsvärde, mkr*	4 865

Uppgifter per 30 september 2022.

*Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 september 2022.



Ägare per 30 september 2022	Antal aktier			Andel	
	A-aktier	B-aktier	Total	Aktiekapital	Röststyrka
Agartha AB	12 044 875	15 858 375	27 903 250	15,4%	18,9%
Fridam Fastigheter AB	12 044 875	15 858 375	27 903 250	15,4%	18,9%
Skandrenting AB	11 990 285	15 873 270	27 863 555	15,3%	18,8%
HME Investment AB	11 716 250	9 993 750	21 710 000	12,0%	17,0%
Bergendahl & Son Aktiebolag	6 223 825	10 713 230	16 937 055	9,3%	10,4%
Nordnet Pensionsförsäkring	0	12 088 712	12 088 712	6,7%	3,0%
Evolv Fastigheter AB	0	6 017 167	6 017 167	3,3%	1,5%
Jacob Karlsson	1 296 855	4 475 587	5 772 442	3,2%	2,7%
Capital Group	0	4 739 069	4 739 069	2,6%	1,2%
ODIN Fonder	0	2 575 400	2 575 400	1,4%	0,6%
SEB Fonder	0	2 474 864	2 474 864	1,4%	0,6%
Tosito AB	0	2 293 465	2 293 465	1,3%	0,6%
Personal	161 000	1 937 719	2 098 719	1,2%	0,7%
Övriga	0	21 164 287	21 164 287	11,7%	5,2%
Totalt	55 477 965	126 063 270	181 541 235	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 15 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. Vi ser inte att våra hyresgästers verksamheter har någon direkt exponering mot Ryssland men att verksamheterna, beroende på vilken bransch de verkar i, kan påverkas indirekt till följd av inflation och eventuella tillkommande sanktioner. Vi ser inte heller någon direkt påverkan på SLP:s verksamhet i termer av kostnadsökningar, förseningar i projekt eller högre kreditmarginaler. Däremot påverkas vi av den högre Stibor-räntan för 3 månader, för den del av lånen som inte är räntesäkrade via derivat. Under nuvarande förhållanden bedömer vi sammantaget påverkan som låg.

Årsstämma 2023

Årsstämman för år 2023 kommer att avhållas i Malmö den 26 april 2023. Aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid årsstämman kan skicka begäran skriftligen med e-post till: info@slproperty.se eller per post till Swedish Logistic Property AB, Strömgatan 2, 212 25 Malmö. Begäran ska ha inkommit senast sju veckor innan årsstämman för att kunna 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. 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.

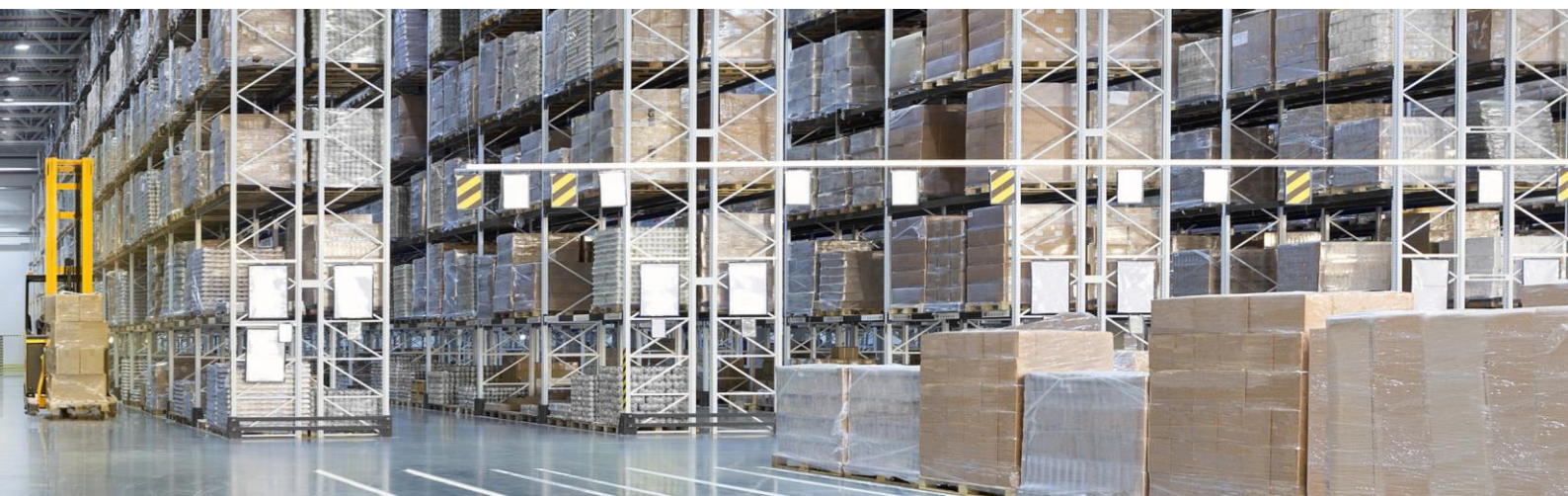
Omkategorisering har skett av derivat för tidigare perioder, från anläggningstillgångar till omsättnings-tillgångar.

Segmentredovisning

Koncernen består endast av ett segment, Förvaltningsfastigheter.

Rapportens granskande

Rapporten har varit föremål för översiktlig granskning.



Väsentliga händelser efter periodens utgång

■ Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.



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 24 oktober 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 24 oktober 2022, klockan 08.45 CEST.

Revisorns granskningsrapport

Swedish Logistic Property AB, 559179-2873

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag delårsrapport för Swedish Logistic Property AB, 559179-2873 som slutade per 2022-09-30. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Malmö 24 oktober 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor



”

För oss är det viktigt med flexibla fastigheter som är attraktiva även för framtidens behov”

FILIP PERSSON, PROJEKTLEDARE SLP

Avstämmningstabeller 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		
Hyresintäkter, mkr	Hyresintäkter enligt resultaträkning, mkr	Åskädliggör koncernens intäkter från fastighetsuthyrningen.
Driftnetto, mkr	Driftnetto enligt resultaträkning, mkr	Åskädliggör koncernens överskott från fastighetsuthyrningen efter avdrag av fastighetskostnader och fastighetsadministration.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vid periodens utgång i procent av hyresvärde.	Åskädliggör 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.
Kontrakterad årshyra, mkr	Hyra enligt kontrakt inkl. rabatter, tillägg och fastighetsskatt på årsbasis.	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.	Åskädliggör marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	Förvaltningsfastigheter mkr i förhållande till uthyrningsbar yta.	Åskädliggör 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.	Åskädliggör fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga enligt extern värdering.

Finansiella nyckeltal		
Förvaltningsresultat, mkr	Förvaltningsresultat enligt resultaträkning, mkr	Åskädliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
Exklusive noteringskostnader	Förvaltningsresultat enligt resultaträkning exklusive noteringskostnader, mkr	Åskädliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
Periodens resultat, mkr	Periodens resultat enligt resultaträkning, mkr	Åskädliggör 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.
Exklusive noteringskostnader	Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.	Belyser koncernens finansiella risk.
Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive derivat på balansdagen.	Belyser koncernens ränterisk avseende räntebärande skulder.
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.	Åskädliggör hur ägarnas kapital har förräntats under perioden.
Eget kapital, mkr	Eget kapital enligt rapport över finansiell ställning, mkr	Åskädliggör koncernens egna kapital vid periodens utgång.
Eget kapital efter utspädning, mkr	Eget kapital enligt rapport över finansiell ställning med hänsyn till utestående teckningsoptioner.	Åskädliggör 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.
Exklusive noteringskostnader	Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning.	Belyser SLP:s förvaltningsresultat per aktie efter utspädning på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.	Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
Exklusive noteringskostnader	Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.	Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
Kassaflöde efter utspädning, kr	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning.	Belyser bolagets förmåga att producera kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.
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.	

Avstämningsstabell

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	414	284	414	284	359	198
B. Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	440	309	440	309	390	217
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	92,9	93,9	92,2	92,1	91,3
Nettouthyrning, mkr						
A. Årshyra periodens uthyrningar, mkr	19,6	9,6	58,9	41,7	59,6	18,4
B. Årshyra periodens uppsägningar, mkr	15,2	0,9	49,6	21,9	33,8	13,1
A - B Nettouthyrning, mkr	4,5	8,7	9,4	19,7	25,8	5,3
Hyresvärde, mkr						
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	414	284	414	284	359	198
B. Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr	27	24	27	24	31	19
A + B Hyresvärde, mkr	440	309	440	309	390	217
Hyresvärde, kr/kvm						
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	414	284	414	284	359	198
B. Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr	27	24	27	24	31	19
C. Uthyrningsbar yta exkl. pågående projekt, kvm / 1000	0,675	0,498	0,675	0,498	0,602	0,411
(A + B) / C Hyresvärde, kr/kvm	652	620	652	620	648	528
Förvaltningsfastigheter kr/kvm						
A. Förvaltningsfastigheter, mkr	7 500	4 731	7 500	4 731	6 498	3 352
B. Uthyrningsbar yta, kvm / 1 000	0,692	0,509	0,692	0,509	0,628	0,411
A / B Förvaltningsfastigheter kr/kvm	10 834	9 291	10 834	9 291	10 353	8 146

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader, mkr						
A. Förvaltningsresultat enligt RR, mkr	59	39	145	103	131	48
B. Noteringskostnader, mkr	0	0	25	0	8	0
A + B Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader, mkr	59	39	169	103	139	48
Belåningsgrad, %						
A. Räntebärande skulder enligt BR, mkr	3 517	2 480	3 517	2 480	3 620	1 878
B. Likvida medel enligt BR, mkr	75	76	75	76	41	72
C. Förvaltningsfastigheter enligt BR, mkr	7 500	4 731	7 500	4 731	6 498	3 352
(A - B) / C Belåningsgrad, %	45,9	50,8	45,9	50,8	55,1	53,9
Avkastning på eget kapital, %						
A. Periodens resultat enligt RR, mkr	62	227	370	526	752	416
B. Eget kapital efter utspädning vid periodens utgång, mkr	3 662	1 993	3 665	1 993	2 491	1 357
C. Eget kapital efter utspädning vid periodens ingång, mkr	3 603	1 766	2 491	1 357	1 357	481
A / ((B + C)/2) Avkastning på eget kapital, %	1,7	12,2	12,0	31,4	39,1	45,3
Eget kapital efter utspädning, mkr						
A. Eget kapital enligt BR, mkr	3 653	1 981	3 653	1 981	2 479	1 345
B. Eget kapital till följd av utestående teckningsoptioner, mkr	12	12	12	12	12	12
A + B Eget kapital efter utspädning, mkr	3 665	1 993	3 665	1 993	2 491	1 357

Avstämningsstabell

Nyckeltal	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Räntetäckningsgrad exklusive noteringskostnader, ggr						
A. Förvaltningsresultat enligt RR, mkr	59	39	145	103	131	48
B. Finansiella kostnader enligt RR, mkr	17	12	50	33	47	12
C. Noteringskostnader, mkr	0	0	25	0	8	0
(A + B + C) / B Räntetäckningsgrad exklusive noteringskostnader, ggr	4,4	4,3	4,4	4,1	4,0	4,9

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr						
A. Eget kapital efter utspädning, mkr	3 665	1 993	3 665	1 993	2 491	1 357
B. Uppskjuten skatt enligt BR, mkr	433	285	433	285	354	161
C. Derivat enligt BR, mkr	-126	-7	-126	-7	-13	2
D. Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	183,5	147,0	183,5	147,0	154,9 ¹	137,0
(A + B + C) / D Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	21,6	15,5	21,6	15,5	18,3	11,1

Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %						
A. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning aktuell period	21,6	15,5	21,6	15,5	18,3	11,1
B. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning föregående period	21,3	13,5	18,3	11,1	11,1	5,6
A – B / B Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	2	14	18	39	65	97

Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr						
A. Förvaltningsresultat, mkr	59	39	145	103	131	48
B. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	183,0	147,0	172,5	142,0	142,0	116,8
A / B Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,3	0,3	0,8	0,7	0,9	0,4

Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning, kr						
A. Förvaltningsresultat, mkr	59	39	145	103	131	48
B. Noteringskostnader	0	0	25	0	8	0
C. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	183,0	147,0	172,5	142,0	142,0	116,8
A + B / C Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning, kr	0,3	0,3	1,0	0,7	1,0	0,4

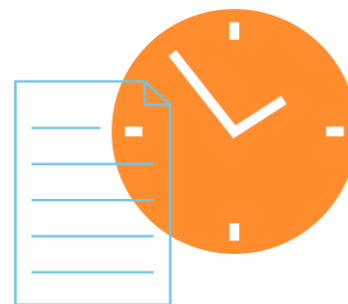
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %						
A. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning aktuell period	0,3	0,3	0,8	0,7	0,9	0,4
B. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning föregående period	0,3	0,2	0,7	0,3	0,4	0,0
A – B / B Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	21	79	16	153	126	906

Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %						
A. Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning aktuell period	0,3	0,3	1,0	0,7	1,0	0,4
B. Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning föregående period	0,3	0,2	0,7	0,3	0,4	0,0
A – B / B Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %	21	79	36	153	140	906

Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr						
A. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	-	-	167	91	126	44
B. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	-	-	172,5	142	142,0	116,8
A / B Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	-	-	1,0	0,6	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

Bokslutskommuniké 2022	16 februari 2023
Årsredovisning 2022	4 april 2023
Årsstämma 2023	26 april 2023
Delårsrapport jan-mar 2023	26 april 2023
Delårsrapport jan-jun 2023	13 juli 2023
Delårsrapport jan-sep 2023	26 oktober 2023



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