

# 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  |
|---|---|--|
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>                     |   |  |
| 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.  |
| 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.  |
| Fastighetsvärde, mkr                                      | Förvaltningsfastigheter enligt rapport över finansiell ställning, mkr.  | Åskådliggör marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.   |
| Fastighetsvärde, 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.   |
| Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm       | Uthyrningsbar yta vid periodens utgång inklusive pågående nybyggnadsprojekt i förhållande till antal fastigheter vid periodens utgång.  | Åskådliggör den genomsnittliga uthyrningsbara ytan per fastighet i koncernen.  |
| Direktavkastningskrav värdering, %                        | Genomsnittligt direktavkastningskrav utifrån extern värdering vid periodens utgång.   | Åskådliggör fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga enligt extern värdering.  |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                              |   |  |
| 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 netto av finansiella intäkter och kostnader i förhållande till netto av finansiella intäkter och kostnader.   | Belyser koncernens finansiella risk.   |
| <i>Exklusive noteringskostnader</i>                       | <i>Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader plus netto av finansiella intäkter och kostnader i förhållande till netto av finansiella intäkter och kostnader.</i>   | Belyser koncernens finansiella risk.   |
| Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr                       | Räntebärande skulder minskat med likvida medel i förhållande till driftsnettot minskat med kostnader för central administration enligt aktuell intjäningsförmåga.   | Belyser koncernens finansiella risk.   |
| Genomsnittlig ränta, %                                    | Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive räntederivat 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.   |
| <b>Aktierelaterade nyckeltal</b>                          |   |  |
| 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, 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.   |  |

# Avstämningstabell

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

| Nyckeltal  | 2024<br>jul-sep | 2023<br>jul-sep | 2024<br>jan-sep | 2023<br>jan-sep | 2023<br>jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>                               |                 |                 |                 |                 |                 |
| A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr                | 730             | 588             | 730             | 588             | 652             |
| B. Hyresvärde vid periodens utgång, mkr                          | 762             | 623             | 762             | 623             | 689             |
| <b>A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>                         | <b>95,9</b>     | <b>94,3</b>     | <b>95,9</b>     | <b>94,3</b>     | <b>94,6</b>     |
| <b>Nettouthyrning, mkr</b>                                       |                 |                 |                 |                 |                 |
| A. Årshyra periodens uthyrningar, mkr                            | 11,7            | 81,1            | 62,4            | 122,5           | 136,2           |
| B. Årshyra periodens uppsägningar, mkr                           | 9,8             | 18,4            | 39,0            | 50,8            | 59,9            |
| <b>A - B Nettouthyrning, mkr</b>                                 | <b>1,9</b>      | <b>62,7</b>     | <b>23,5</b>     | <b>71,8</b>     | <b>76,3</b>     |
| <b>Hyresvärde, mkr</b>   |                 |                 |                 |                 |                 |
| A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr                | 730             | 588             | 730             | 588             | 652             |
| B. Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr                     | 32              | 35              | 32              | 35              | 37              |
| <b>A + B Hyresvärde, mkr</b>                                     | <b>762</b>      | <b>623</b>      | <b>762</b>      | <b>623</b>      | <b>689</b>      |
| <b>Hyresvärde, kr/kvm</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |
| A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr                | 730             | 588             | 730             | 588             | 652             |
| B. Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr                     | 32              | 35              | 32              | 35              | 37              |
| C. Uthyrningsbar yta exkl. pågående projekt, tkvm / 1000         | 989             | 852             | 989             | 852             | 0,882           |
| <b>(A + B) / C x 1 000 Hyresvärde, kr/kvm</b>                    | <b>771</b>      | <b>731</b>      | <b>771</b>      | <b>731</b>      | <b>780</b>      |
| <b>Fastighetsvärde kr/kvm</b>                                    |                 |                 |                 |                 |                 |
| A. Förvaltningsfastigheter, mkr                                  | 12 446          | 9 534           | 12 446          | 9 534           | 10 114          |
| B. Uthyrningsbar yta, tkvm                                       | 1 082           | 937             | 1 082           | 937             | 964             |
| <b>A / B x 1 000 Förvaltningsfastigheter kr/kvm</b>              | <b>11 501</b>   | <b>10 171</b>   | <b>11 501</b>   | <b>10 171</b>   | <b>10 488</b>   |
| <b>Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm</b>       |                 |                 |                 |                 |                 |
| A. Uthyrningsbar yta, tkvm                                       | 1 082           | 937             | 1 082           | 937             | 964             |
| B. Antal fastigheter, st   | 107             | 95              | 107             | 95              | 98              |
| <b>A / B Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm</b> | <b>10,1</b>     | <b>9,9</b>      | <b>10,1</b>     | <b>9,9</b>      | <b>9,8</b>      |

## Finansiella nyckeltal

| Nyckeltal  | 2024<br>jul-sep | 2023<br>jul-sep | 2024<br>jan-sep | 2023<br>jan-sep | 2023<br>jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Belåningsgrad, %</b>                                    |                 |                 |                 |                 |                 |
| A. Räntebärande skulder enligt BR, mkr                     | 5 881           | 4 792           | 5 881           | 4 792           | 4 897           |
| B. Likvida medel enligt BR, mkr                            | 1 016           | 358             | 1 016           | 358             | 677             |
| C. Förvaltningsfastigheter enligt BR, mkr                  | 12 446          | 9 534           | 12 446          | 9 534           | 10 114          |
| <b>(A - B) / C Belåningsgrad, %</b>                        | <b>39,1</b>     | <b>46,5</b>     | <b>39,1</b>     | <b>46,5</b>     | <b>41,7</b>     |
| <b>Avkastning på eget kapital, %</b>                       |                 |                 |                 |                 |                 |
| A. Periodens resultat enligt RR, mkr                       | 70              | 158             | 397             | 281             | 308             |
| B. Eget kapital efter utspädning vid periodens utgång, mkr | 6 763           | 4 602           | 6 763           | 4 602           | 5 170           |
| C. Eget kapital efter utspädning vid periodens ingång, mkr | 5 497           | 4 385           | 5 170           | 3 714           | 3 714           |
| <b>A / ((B + C)/2) Avkastning på eget kapital, %</b>       | <b>1,1</b>      | <b>3,5</b>      | <b>6,7</b>      | <b>6,8</b>      | <b>6,9</b>      |

# Avstämmningstabell

| Nyckeltal   | 2024<br>jul-sep | 2023<br>jul-sep | 2024<br>jan-sep | 2023<br>jan-sep | 2023<br>jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Eget kapital efter utspädning, mkr</b>                       |                 |                 |                 |                 |                 |
| A. Eget kapital enligt BR, mkr                                  | 6 695           | 4 592           | 6 695           | 4 592           | 5 170           |
| B. Eget kapital till följd av utestående teckningsoptioner, mkr | 67              | 8               | 67              | 8               | 0               |
| <b>A + B Eget kapital efter utspädning, mkr</b>                 | <b>6 763</b>    | <b>4 602</b>    | <b>6 763</b>    | <b>4 602</b>    | <b>5 170</b>    |

## Aktierelaterade nyckeltal

| Nyckeltal   | 2024<br>jul-sep | 2023<br>jul-sep | 2024<br>jan-sep | 2023<br>jan-sep | 2023<br>jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr</b>                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| A. Eget kapital efter utspädning, mkr                                     | 6 763           | 4 602           | 6 763           | 4 602           | 5 170           |
| B. Uppskjuten skatt enligt BR, mkr  | 656             | 530             | 656             | 530             | 565             |
| C. Derivat enligt BR, mkr   | 55              | -130            | 55              | -130            | -10             |
| D. Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st                  | 261,0           | 206,6           | 261,0           | 206,6           | 226,6           |
| <b>(A + B + C) / D Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr</b> | <b>28,64</b>    | <b>24,20</b>    | <b>28,64</b>    | <b>24,20</b>    | <b>25,26</b>    |

|   |          |          |           |           |           |
|---|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %</b>           |          |          |           |           |           |
| A. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning aktuell period    | 28,64    | 24,20    | 28,64     | 24,20     | 25,26     |
| B. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning föregående period | 26,97    | 23,11    | 25,26     | 22,05     | 22,05     |
| <b>A - B / B Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %</b> | <b>6</b> | <b>5</b> | <b>13</b> | <b>10</b> | <b>15</b> |

|  |             |             |             |             |             |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr</b>       |             |             |             |             |             |
| A. Förvaltningsresultat, mkr                                     | 104         | 83          | 286         | 228         | 303         |
| B. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st     | 235,4       | 205,7       | 229,5       | 195,0       | 198,4       |
| <b>A / B Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr</b> | <b>0,44</b> | <b>0,40</b> | <b>1,25</b> | <b>1,17</b> | <b>1,52</b> |

|  |           |           |          |           |           |
|--|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| <b>Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %</b>           |           |           |          |           |           |
| A. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning aktuell period    | 0,44      | 0,40      | 1,25     | 1,17      | 1,52      |
| B. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning föregående period | 0,40      | 0,32      | 1,17     | 0,84      | 1,13      |
| <b>A - B / B Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %</b> | <b>10</b> | <b>24</b> | <b>7</b> | <b>39</b> | <b>35</b> |

|   |           |           |          |           |           |
|---|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| <b>Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %</b>           |           |           |          |           |           |
| A. Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning aktuell period    | 0,44      | 0,40      | 1,25     | 1,17      | 1,52      |
| B. Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning föregående period | 0,40      | 0,32      | 1,17     | 0,98      | 1,27      |
| <b>A - B / B Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %</b> | <b>10</b> | <b>24</b> | <b>7</b> | <b>19</b> | <b>20</b> |

|  |          |          |             |             |             |
|--|----------|----------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr</b>                                   |          |          |             |             |             |
| A. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr | -        | -        | 264         | 212         | 287         |
| B. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st                       | -        | -        | 229,5       | 195,0       | 198,4       |
| <b>A / B Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr</b>                             | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>1,15</b> | <b>1,09</b> | <b>1,45</b> |