



Delårsrapport januari-september 2026

Juli– september 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 181 mkr (123)
- Driftnettot uppgick till 156 mkr (109)
- Finansnettot uppgick till -67 mkr (-37)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 78 mkr (61)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 465 mkr (56), motsvarande en värdeökning om 3,8% (0,7)
- Periodens resultat uppgick till 524 mkr (108), motsvarande 3,20 kr/aktie (0,66) före och efter utspädning
- Nettouthyrningen uppgick till 0 mkr (19)
- Nettouthyrningen exklusive effekten av NRG Pizzas konkurs uppgick till 11 mkr
- Effekten av NRG Pizzas konkurs är inkluderad i resultaträkning, nettouthyrning, intjäningsförmåga och uthyrningsgrad. Effekten bedöms som tillfällig och hanteras under Q4.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Tillträde av 13 förvaltningsfastigheter, varav nio i Finland, två i Danmark varav en projektfastighet, samt två projektfastigheter i Sverige. Det totala underliggande fastighetsvärdet för tillträdena uppgick till 944 miljoner kronor.
- Avtal om förvärv av en fullt uthyrd fastighet i Hvidovre, Danmark, till ett underliggande fastighetsvärde om 38,6 miljoner danska kronor. Tillträde har skett i Q4 2026.
- Frånträde av en projektfastighet i Umeå till ett värde i linje med Prismas avkastningskrav för utvecklingsprojekt.
- Beslut om att utöka ramen för återköp av egna aktier från 80 miljoner kronor till 140 miljoner

kronor fram till årsstämman 2027. Under kvartalet har återköp av 992 645 egna aktier genomförts om totalt 25,2 miljoner kronor till en genomsnittlig kurs om 25,39 kr/aktie.

Januari – september 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 491 mkr (354)
- Driftnettot uppgick till 429 mkr (303)
- Finansnettot uppgick till -173 mkr (-112)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 217 mkr (154)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 609 mkr (147), motsvarande en värdeökning om 5,0% (1,8)
- Nettouthyrningen uppgick till 33 mkr (50)
- Periodens resultat uppgick till 749 mkr (231) motsvarande 4,56 kr/aktie (1,41) före och efter utspädning

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Tillträde av tre fastigheter (i Raasepori och Vaala i Finland samt i Hvidovre i Danmark) till ett totalt underliggande fastighetsvärde om 175 miljoner kronor.
- Avtal om förvärv av en fastighet i Pietarsaari i Finland genom forward purchase. Förvärvet skedde till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 87 miljoner kronor. Tillträde sker Q3 2027.

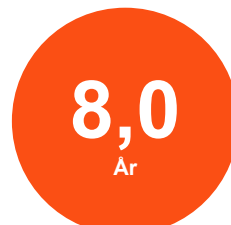
Om Prisma Properties

Prisma Properties är en långsiktig fastighetsägare och utvecklare av moderna fastigheter för butiker inom livsmedel, dagligvaror och lågpris, samt för snabbserverestauranger (QSR) och elbilsaddning.

Prisma är verksam i Norden och utvecklar handelsplatser i strategiska, trafiknära lägen vid motorvägar och riksvägar. Bland våra hyresgäster finns välkända varumärken som exempelvis Willys, Kesko, Lidl, Dollarstore, Rusta och McDonald's. I anslutning till våra fastigheter erbjuder vi snabbaddningsstationer för elbilar och bidrar på detta sätt till en utbyggnad av Nordens laddinfrastruktur. Prisma Properties aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap under tickerkod PRISMA och bolaget har sitt huvudkontor i Stockholm.



FASTIGHETSVÄRDE



WULT



UTHYRNINGSGRAD



BELÅNINGSGRAD

Nyckeltal Mkr	jul-sep			jan-sep			R12	Helår
	2026	2025	Δ%	2026	2025	Δ%	25/26	2025
Fastighetsvärde	12 501	8 066	55,0%	12 501	8 066	55,0%	12 501	9 631
Hysesintäkter	181	123	47,5%	491	354	38,7%	629	492
Driftnetto	156	109	43,3%	429	303	41,7%	548	421
Förvaltningsresultat	78	61	28,1%	217	154	40,7%	283	220
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,48	0,37	28,8%	1,32	0,94	41,0%	1,71	1,33
Uthyrningsgrad	97,6	98,0	-0,4%	97,6	98,0	-0,4%	97,6	98,6
Wault	8,0	7,8	3,8%	8,0	7,8	3,8%	8,0	7,8
Belåningsgrad netto, %	51	38	34,6%	51	38	34,6%	51	47
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,5	-7,2%	2,3	2,5	-7,2%	2,3	2,4

Alternativa nyckeltal och definitioner som används i den här rapporten beskrivs på sid 28–31.

Attraktiva hyresstrukturer ger ett stabilt och motståndskraftigt driftnetto

Prisma genererar ett stabilt driftnetto genom att förvalta fastigheter. Grunden till det långsiktigt stabila driftnettot ligger i strukturen på hyresavtalen.

1. Nya avtal tecknas i normalfallet på 10–15 år för handelsfastigheter och upp till 20 år för snabbserverestauranger (QSR).
2. I princip alla hyresavtal är så kallade double eller triple net-avtal, vilket innebär att hyresgästerna står för alla kostnader som innefattar el, skatt, försäkringar och underhåll.
3. Den största delen av hyresavtalen räknas upp i takt med inflationen.

Fastigheter i attraktiva lägen

Prismas fastigheter kännetecknas av att de ligger i attraktiva och högt trafikerade lägen i anslutning till motorvägar och andra större vägar samt vid handelsplatser i snabbväxande förorter.

Fokus på en icke-cyklisk underliggande marknad

Prisma fokuserar på marknaden för den lågprisdrivna livsmedels- och dagligvaruhandeln samt på den generella lågprishandeln. Segmenten växer starkt i hela Norden, drivet av ett tuffare ekonomiskt läge, stigande matpriser och förändrade konsumtionsmönster, där hushåll i allt större utsträckning prioriterar prisvärda alternativ. Segmenten är också motståndskraftiga över konjunkturcykler.

Starka relationer med framgångsrika och stabila hyresgäster

Prismas främsta framgångsfaktor är de starka relationerna och den nära dialogen med hyresgästerna. Våra hyresgäster består av de ledande aktörerna på marknaden i sina kategorier, alla med tydliga tillväxtagendor. Vi arbetar nära våra hyresgäster för att identifiera nya lägen, orter och länder där de kan etablera sig.

Fördubblad intjäningsförmåga och fortsatt lönsam tillväxt

Sedan börsnoteringen i juni 2024 har Prisma fördubblat intjäningsförmågan, mätt som förvaltningsresultat på tolv månaders sikt. Under det tredje kvartalet fortsatte vi att stärka resultatet, samtidigt som vi färdigställde nya projekt och förberedde nästa steg i vår tillväxt. Med ett modernt fastighetsbestånd, låg underhållsskuld och en fortsatt hög projektaktivitet har vi en stark grund för att fortsätta skapa växande och långsiktiga kassaflöden.

Fördubblad intjäningsförmåga sedan noteringen.

När Prisma noterades på Nasdaq Stockholm i juni 2024 uppgick bolagets intjäningsförmåga på tolv månaders sikt, mätt som förvaltningsresultat, till 1,13 kronor per aktie. I dag uppgår den till 2,33 kronor per aktie. Det innebär att vi har fördubblat intjäningsförmågan på drygt två år genom selektiva förvärv och egen lönsam projektutveckling. Tillväxten vilar på en stabil grund med långa hyresavtal och starka hyresgäster.

Under tredje kvartalet ökade hyresintäkterna med 48 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 181 miljoner kronor. Driftnettot ökade med 43 procent till 156 miljoner kronor och förvaltningsresultatet ökade med 28 procent till 78 miljoner kronor.

Värdeförändringarna på våra fastigheter uppgick till 465 miljoner kronor, vilket speglar det stora och fortsatt ökande intresset för vårt segment, något vi har lyft under flera kvartal. Utöver nordiska aktörer söker sig nu allt fler internationella investerare till den nordiska marknaden för fastigheter inom livsmedels- och lågprishandel.

Våra hyresgäster har en fortsatt stark utveckling och efterfrågan på nya och moderna lokaler är hög på alla våra marknader. Kvartalets nettouthyrning uppgick till 0 miljoner kronor, till följd av NRG Pizzas konkurs. Exklusive denna effekt uppgick nettouthyrningen till 11 miljoner kronor. Konkursen berör ett begränsat antal av våra fastigheter och före konkursen stod NRG Pizza för drygt 1,5 procent av Prismas totala intäkter. Lokalerna ligger i attraktiva och vältrafikerade lägen och intresset från andra restaurangaktörer har varit stort. Vi bedömer därför att samtliga lokaler kan hyras ut på nytt och att nya restauranger kan öppna under 2027.

Projektinvesteringar stärker framtida intjäning

Stabila och växande kassaflöden är grunden i allt vi gör. Samtidigt skapar vi morgondagens kassaflöden genom den projektutveckling som vi bedriver i dag. Därför är projektutveckling en central del av Prismas strategi och en drivkraft för framtida intjäning.

Vi investerar där vi ser goda förutsättningar att skapa långsiktigt starka kassaflöden och attraktiv avkastning. När projekten färdigställs och hyresgästerna tillträder stärks



De investeringar vi gör idag skapar morgondagens kassaflöden.

Genom egen projektutveckling kan vi fortsätta växa med lönsamhet och samtidigt bygga ett modernt fastighetsbestånd med hög kvalitet.



intjäningsförmågan. Så bygger vi förvaltningsresultatet per aktie, projekt för projekt.

Projektutveckling är också ett effektivt sätt att vidareutveckla portföljen. Vi etablerar fastigheter i lägen som vi bedömer vara strategiskt viktiga under kommande årtionden, och utformar dem utifrån hyresgästernas nuvarande och framtida behov. Det skapar förutsättningar för hyresintäkter som håller över tid.

Med en normal byggtid på nio till fjorton månader förvandlas investeringar relativt snabbt till färdigställda moderna fastigheter inom segment som står sig väl även i mer utmanande tider.

Vi står fast vid målsättningen att investera omkring en miljard kronor per år. Under kvartalet färdigställde vi projekt i Haderslev och Aarhus i Danmark samt i Ylivieska i

Finland. Framåt har vi flera planerade projektstarter inom samtliga våra kategorier: livsmedel, lågpris och QSR.

Låg underhållsskuld är en underskattad faktor

Vi har redan ett av Nordens modernaste fastighetsbestånd och en mycket låg underhållsskuld jämfört med många andra fastighetsbolag. Det uppmärksammas sällan, trots att det har stor betydelse för lönsamheten över tid. En låg underhållsskuld innebär lägre framtida investeringsbehov och gör att en större del av intjäningen kan användas till fortsatt värdeskapande tillväxt.

Det moderna beståndet syns också i energiprestandan. Våra nya fastigheter byggs energieffektiva från början. I dag har 84 procent av portföljen energiklass A–C, vilket innebär att de uppfyller eller överträffar dagens energikrav för nyproduktion och

därmed står väl rustade inför kommande regelverk och ökade hållbarhetskrav från investerare och finansiärer. Vårt mål är att 90 procent ska uppnå energiklass A–B före utgången av 2027. För att lyckas genomför vi flera energi-effektiviseringsprojekt samt digitaliserar våra fastigheter för avancerad och automatiserad styrning.

Livsmedel utgör hälften av portföljen

Under det tredje kvartalet har vi förvärvat livsmedelsfastigheter i både Finland och Danmark och livsmedel utgör nu 50 procent av Prismas portfölj. Andelen kommer på sikt att öka ytterligare, dels då flera nya livsmedelsprojekt är under byggnation, dels till följd av livsmedelsaktörernas fortsatta intresse för nya etableringar.

Långsiktighet kommer att premieras

Vi går in i årets sista kvartal med hög aktivitet och en stark position. Genom att fortsätta

förvärva välbelägna handelsfastigheter och utveckla lönsamma projekt bygger vi successivt ett starkare bolag med växande intjäning och stabila kassaflöden.

Jag är övertygad om att marknaden över tid kommer att värdera inte bara dagens kassaflöden, utan även det värdeskapande som finns i pågående projekt och som realiserar i takt med att fastigheterna färdigställs. På sikt tror jag också att faktorer som energiprestanda, teknisk standard och underhållsbehov kommer att få en mer självklar plats i värderingen av fastighetsbolag.

*Fredrik Mässing,
VD, Prisma Properties*



Under det tredje kvartalet tillträdde ett flertal livsmedelsfastigheter i Finland med Kesko som hyresgäst.

Kommentarer till resultatutveckling

Perioden juli – september 2026

Intäkter

Koncernens intäkter för kvartalet uppgick till 198 mkr (135), fördelade på hyresintäkter om 181 mkr (123) samt serviceintäkter om 17 mkr (12) som huvudsakligen består av vidarefakturerade fastighetskostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,6% (98,3). Intäkter från fastigheten Segmentet 1 ingår med 1 mkr (2). Fastigheten är delvis tomställd i väntan på projektstart.

Kostnader

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till -34 mkr (-21) varav 17 mkr (12) har utdebiterats till våra hyresgäster enligt gällande avtal. Kvartalet har belastats av kreditförluster om -3 mkr samt kostnader för teknisk genomgång av tak om -2 mkr. Kostnaderna i fastigheten Segmentet 1 uppgick till -2 mkr (-2) då möjligheten till utdebitering är begränsad eftersom fastigheten är delvis tomställd enligt plan.

Överskottsgraden i kvartalet uppgick till 86% (89). Exklusive Segmentet 1 uppgick överskottsgraden till 87% (89).

Centrala administrationskostnader uppgick för perioden till -11 mkr (-11) och utgörs främst av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -67 mkr (-37) och utgörs av periodens räntekostnader om -70

mkr (-36), ränteintäkter om 2 mkr (2) samt övriga finansiella intäkter/kostnader om 1 mkr (-3) varav -2 mkr avser kostnadsföring av tidigare periodiserade avgifter på grund av refinansiering. Snitträntan uppgick per balansdagen till 4,17% (4,06).

Värdeförändring

Värdeförändringar för kvartalet uppgick till 465 mkr (56), varav realiserade 452 mkr (40) och realiserade 13 mkr (16). Orealiserade värdeförändringar är främst hänförliga till färdigställda projekt och aktivt förvaltningsarbete samt en nedgång i avkastningskravet för förvaltningsfastigheter. Direktavkastningskravet inklusive pågående projekt uppgick under kvartalet till 6,25% (6,56%) och har minskat med 0,31 procentenheter jämfört med samma kvartal föregående år.

Koncernen innehar räntederivat och realiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till 98 mkr (15) till följd av stigande marknadsräntor för de löptider derivaten är tecknade på.

Resultat före och efter skatt

Resultat före skatt uppgick till 641 mkr (132). Skatt för perioden uppgick till -117 mkr (-23), varav aktuell skatt 0 mkr (-1) och uppskjuten skatt -117 mkr (-23). Den redovisade uppskjutna skatten för perioden är främst hänförlig till positiva realiserade värdeförändringar relaterat till fastigheter och derivat. Periodens resultat uppgick till 524 mkr (108).

Perioden januari – september 2026

Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 545 mkr (388), fördelade på hyresintäkter om 491 mkr (354) samt serviceintäkter om 54 mkr (34) som huvudsakligen består av vidarefakturerade fastighetskostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,6% (98,3). Intäkter från fastigheten Segmentet 1 ingår med 5 mkr (7). Fastigheten är delvis tomställd i väntan på projektstart.

Kostnader

Periodens fastighetskostnader uppgick till -89 mkr (-67) varav 54 mkr (34) har utdebiterats till våra hyresgäster enligt gällande avtal. Kostnaderna i fastigheten Segmentet 1 uppgick till -6 mkr (-7) då möjligheten till utdebitering är begränsad eftersom fastigheten är delvis tomställd enligt plan.

Överskottsgraden i perioden uppgick till 87% (86). Exklusive Segmentet 1 uppgick överskottsgraden till 88% (87).

Centrala administrationskostnader uppgick för perioden till -38 mkr (-36) och utgörs främst av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnader för skatterådgivning avseende strukturering av skattefrågor uppgår till 2 mkr under perioden. Rådgivningen har även resulterat i återbetald skatt om 5 mkr från omprövning av tidigare års taxeringar.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -173 mkr (-112) och utgörs av periodens räntekostnader om -176 mkr (-107), ränteintäkter om 2 mkr (8) samt övriga finansiella intäkter/kostnader om 1 mkr (-13). Snitträntan uppgick per balansdagen till 4,17% (4,06).

Värdeförändring

Värdeförändringar för perioden uppgick till 609 mkr (147), varav realiserade 600 mkr (145) och realiserade 9 mkr (2). Orealiserade värdeförändringar är främst hänförliga till färdigställda projekt och aktivt förvaltningsarbete samt en nedgång i avkastningskravet för förvaltningsfastigheter. Direktavkastningskravet inklusive pågående projekt uppgick under perioden till 6,25% (6,56%) och har minskat med 0,31 procentenheter jämfört med motsvarande period föregående år.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivaten uppgick under perioden till 91 mkr (-4) till följd av stigande marknadsräntor för de löptider derivaten är tecknade på.

Resultat före och efter skatt

Resultat före skatt uppgick till 918 mkr (297). Skatt för perioden uppgick till -169 mkr (-66), varav aktuell skatt 5 mkr (-2) och uppskjuten skatt -174 mkr (-64). Den redovisade uppskjutna skatten för perioden består av uppskjuten skattekostnad relaterad till positiva realiserade värdeförändringar relaterat till fastigheter och derivat. Periodens resultat uppgick till 749 mkr (231).

Fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd

Prisma är en nordisk utvecklare och ägare av fastigheter inom kategorierna livsmedel och dagligvaror, lågprishandel och snabbserverestauranger (QSR) med hyresgäster såsom Willys, Kesko, Lidl, Dollarstore, Rusta och McDonald's. Per den 30 september 2026 äger Prisma totalt 180 fastigheter i Sverige, Danmark och Finland till ett värde om 12,5 mdkr. Fastigheterna är strategiskt belägna, typiskt sett nära avfarter till en större väg eller motorväg.

Fastighetsbestånd	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Sverige	326 016	7 607	23 334	516	1 583	96
Danmark	75 182	2 212	29 423	146	1 945	100
Finland	118 509	2 681	22 626	191	1 608	100
S:a förvaltningsfastigheter	519 706	12 501		853		98%
Fastighet	490 588	11 692	23 832	795	1 620	98
Projektfastigheter	29 118	809	27 783	58	1 991	100
S:a förvaltningsfastigheter	519 706	12 501		853		98%

Investeringar och försäljningar

Under kvartalet har bolaget förvärvat och tillträtt 13 fastigheter i Norden varav 9 fastigheter i Finland inom livsmedel och dagligvaror, lågpris och QSR. I Danmark har två fastigheter tillträtts inom segmentet livsmedel och dagligvaror, varav en projektfastighet. Under kvartalet har även två projektfastigheter tillträtts i Sverige inom segmentet livsmedel och dagligvaror. Under perioden har fastigheter förvärvats till ett underliggande fastighetsvärde om 1 451 mkr (594). Under september månad har en försäljning av en projektfastighet gjorts i Umeå till ett underliggande värde om 38 mkr. Under perioden har försäljningar uppgående till 100 mkr (184) genomförts. Investeringar i fastigheter inom det egna beståndet uppgick under perioden till 708 mkr (287).

Förändring av fastighetsbeståndet

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Förvaltningsfastigheter			
Verkligt värde, ingående värde	9 631	7 273	7 273
Förvärv	1 451	594	1 820
Försäljning	-100	-184	-184
Investeringar i egna fastigheter	708	287	598
Värdeförändring, orealiserad	600	146	232
Valutaomräkning	210	-50	-108
Verkligt värde, utgående värde	12 501	8 066	9 631

Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter värderas externt fyra gånger per år i samband med den kvartalsvisa finansiella rapporteringen med undantag för de fastigheter som har tillträtts under innevarande kvartal. I dessa fall används det överenskomna fastighetsvärdet. I undantagsfall värderas projektfastigheter i tidigt skede internt med bas från den externa värderingen. De externa

värderingarna har utförts av Newsec och Cushman & Wakefield och sker enligt IFRS 13 nivå 3. Förvaltningsfastigheterna värderas utifrån en kassaflödesmodell där varje fastighet bedöms individuellt på framtida intjäningsförmåga samt marknadens avkastningskrav. Hyresnivåer vid kontraktsförfall antas motsvara bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationen antas uppgå till 1% för 2026 och 2% för resterande år i kalkylperioden. Även projektfastigheter värderas i enlighet med denna modell med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde, kronor per kvm BTA för fastställda byggrätter.

Fastighetsvärdet fastställdes vid utgången av perioden till 12,5 mdkr (8,1). För förvaltningsfastigheterna exklusive projekt och byggrätter uppgick marknadsvärdet till 11,7 mdkr (7,4). Värderingsyielden uppgick vid periodens utgång till 6,25% (6,56%) i genomsnitt för hela portföljen.

Förvaltningsfastigheter

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Förvaltningsfastigheter			
Förvaltningsfastigheter	11 691	7 372	8 559
Projektvärden och byggrätter	1 220	1 248	1 556
Återstående investeringar	-410	-554	-484
Verkligt värde, utgående värde	12 501	8 066	9 631

Direktavkastning per region (%)	2026-09-30 Intervall	2026-09-30 Genomsnitt	2025-09-30 Intervall	2025-09-30 Genomsnitt
Sverige	5,32-7,50	6,12	5,70-8,37	6,57
Danmark	5,40-7,50	6,19	5,75-7,50	6,44
Finland	5,65-8,00	6,71	-	-
	5,32-8,00	6,25	5,70-8,37	6,56

Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2026-10-01 uppgick kontrakterad årshyra till 776 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad var vid samma tidpunkt 97,6%, medan genomsnittlig återstående kontrakterad löptid uppgick till 8,0 år.

Kontraktförfallostruktur

Kommersiellt, löptid	Antal kontrakt	Uthyrd area, kvm	Årligt kontraktsvärde, Mkr	Andel av värdet, %
2026	49	4 144	5	1
2027	23	15 855	28	4
2028	25	14 724	26	3
2029	22	25 847	32	4
2030	20	36 837	73	9
2031	31	44 598	69	9
2032	35	84 107	93	12
2033	26	39 956	55	7
2034	19	25 866	36	5
>=2035	214	190 295	360	46
Summa	464	482 227	776	100

10 största hyresgästerna

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr*	Årshyra, %**
Tokmanni	Livsmedel och dagligvaror	114	15%
Kesko	Livsmedel och dagligvaror	111	14%
Axfood	Livsmedel och dagligvaror	90	12%
Jysk	Lågpris	53	7%
Rusta	Lågpris	47	6%
Rasta	QSR och laddning	21	3%
Jula	Lågpris	21	3%
Ica	Livsmedel och dagligvaror	17	2%
Europpris	Lågpris	14	2%
Jem & Fix	Lågpris	12	2%
Summa		500	64%

* Kontrakterad hyra + index, exkl. tillägg

** Andel av kontrakterad årshyra + index, exkl. tillägg

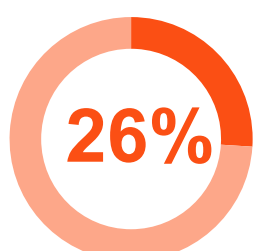
Nettouthyrning

Nettouthyrningen, det vill säga ny kontrakterad årshyra med avdrag för uppsagda årshyror, uppgick under perioden januari–september till 33 mkr. Nyuthyrning har skett till ett hyresvärde om 46 mkr, varav 38 mkr är hänförligt till projektfastigheter, medan uppsägning från befintliga hyresgäster uppgår till 13 mkr. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och dess resultateffekt bedöms till 6–18 månader för förvaltningsfastigheter respektive 9–24 månader för projektfastigheter.

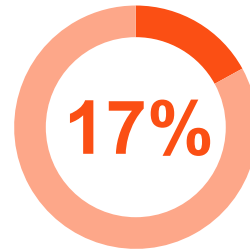
Hyresintäkter per kategori



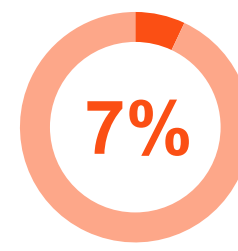
Livsmedel och dagligvaror*



Lågpris



QSR och laddning



Övrigt

*Livsmedel och dagligvaror omfattar butikskedjor där en betydande del av sortimentet består av dagligvaror och hushållsartiklar med hög omsättningsfrekvens. För att en hyresgäst ska klassificeras inom kategorin Livsmedel och dagligvaror krävs att minst 40 % av försäljningen kommer från dessa varugrupper.

Projekt

Pågående projekt

Prisma har pågående projekt där totala investeringar bedöms uppgå till cirka 714 mkr, med en återstående investering om 410 mkr. Som pågående projekt räknas projekt där entreprenadavtal är upphandlat. Genomsnittlig yield on cost för pågående projekt bedöms till 7,4%. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och har ett sammantaget årligt hyresvärde om 55 mkr och en hyrestid på i genomsnitt 15 år.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för projektportföljen är 100%.

Under kvartalet har tre projekt färdigställts i Ylivieska Finland, Haderslev och Aarhus i Danmark. Årligt driftnettotillskott bedöms uppgå till 38 mkr.

Pågående projekt	Kommun	Kategori *	Yta, kvm	Hyres-värde, mkr	Återstående löptid, år	Investering, mkr	Varav återstående, mkr	Bokfört värde, mkr	Färdigställande, år
Pågående projekt, SE									
Flahult 21:39	Jönköping	QSR	790	4,1	19	62	38	24	2027 Q2
Högalund 3	Värnamo	QSR	363	2,4	16	28	21	11	2027 Q2
Motorn 3	Karlskrona	QSR	828	4,1	20	62	52	10	2027 Q2
Kassen 2	Umeå	QSR	413	1,7	20	22	15	8	2027 Q1
Brillinge 11:1	Uppsala	LD	1 858	5,4	15	81	42	47	2027 Q3
Tierp 4:223	Tierp	LD/LP/QSR	7 452	10,6	12	133	98	50	2027 Q3
Graniten 6	Strängnäs	QSR	265	1,6	19	25	22	2	2027 Q2
Tuna 3:9	Sandviken	QSR	265	1,6	20	21	19	3	2027 Q2
Summa, SE			12 234	31,5	16	434	309	157	
Pågående projekt, DK									
10p Måbjerg Holstebro Jorder	Holstebro	LP/QSR	7 073	11,5	15	128	12	139	2026 Q4
6i, Øverup By,	Næstved	LD/LP	5 200	9,8	10	126	65	80	2027 Q3
Finsenvej 1E 7430 Ikast	Ikast-Brande	QSR	280	2,0	15	25	24	6	2027 Q1
Summa, DK			12 553	23,3	13	279	102	225	
Summa			24 787	54,7	15	714	410	382	

* LP=Lågpris; LD=Livsmedel och dagligvaror; QSR=QSR och laddning



Öppning av Big Dollar i Prismas pågående projekt i Holstebro, Danmark. Under slutet av 2026 och början av 2027 öppnar här även Lager 157, Hi five samt restaurangkonceptet Linnéa & Basilika.

Planerade projekt i projektportfölj

Prisma har stor potential i sin projektportfölj och bedömer i dagsläget att projekt motsvarande cirka 197 000 kvadratmeter kan påbörjas under de närmaste tre åren till en investeringsvolym om cirka 3,7 miljarder kronor. Cirka 105 000 kvm av detta bedöms utgöras av Livsmedel och dagligvaror. Fördelning geografiskt samt investeringsvolymens fördelning framgår av efterföljande tabell.

Information om projektportföljen är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av projekten. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om projektportföljen omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

Planerade projekt *	Land	Kategori	Kvm, LOA	Bedömd investering, mkr	Bokfört värde, mkr
Byggrätter	Sverige	Lågpris	3 920	54	1
Byggrätter	Sverige	Livsmedel och dagligvaror	32 388	529	326
Byggrätter	Sverige	QSR och laddning	518	47	3
Byggrätter	Danmark	Lågpris	8 810	148	56
Byggrätter	Danmark	QSR och laddning	1 510	65	0
Övriga	Sverige	Lågpris	12 042	203	10
Övriga	Sverige	Livsmedel och dagligvaror	43 859	925	0
Övriga	Sverige	QSR och laddning	300	22	0
Övriga	Danmark	Lågpris	64 189	1 095	30
Övriga	Danmark	Livsmedel och dagligvaror	28 340	590	1
Övriga	Danmark	QSR och laddning	975	57	2
Summa			196 851	3 734	427

* Planerade projekt ska ha ett markavtal tecknat. (Lagfart behöver inte innehas och hyresavtal behöver inte vara tecknat).
Projekt med ett markanvisningsavtal eller ett optionsavtal tecknat inkluderas också i tabellen då kontroll över marken innehas.

Byggstarter Q4 2026–Q4 2027

Prisma Properties har som målsättning att årligen investera minst motsvarande 10 procent av befintligt fastighetsvärde i utvecklingsprojekt. Tabellen nedan visar de av Prismas planerade projekt som förväntas påbörjas de närmaste kvartalen. Tabellen kommer att kompletteras i takt med att ytterligare projekt beslutas.

Samtliga planerade projektstarter är projekt där Prisma har kontroll över marken och ett styrelsebeslut är fattat.

Fyra projekt har byggstartat under kvartalet. Vår förväntan är att Prisma under 2026 ska komma upp i en årstakt för investeringar i utvecklingsprojekt uppgående till drygt 1 miljard kronor.

De kommande fyra kvartalen planeras projektstarter med en total investeringsvolym om cirka 717 miljoner kronor. Volymen kommer att öka i takt med framtida projektbeslut.

Kategori	Kommun	Yta, kvm	Investering (Mkr)	Byggrätter	Q3 26	Q4 26	Q1 27	Q2 27	Q3 27	Q4 27	Q1 28	Q2 28	Q3 28	Q4 28
QSR och laddning	Ikast-Brande, DK	280	Startad Q3											
QSR och laddning	Strängnäs, SE	265	Startad Q3	x										
QSR och laddning	Sandviken, SE	265	Startad Q3	x										
Livsmedel och dagligvaror, Lågpris	Næstved, DK	5 200	Startad Q3	x										
Batterilagring	Huddinge, SE	N/A	25	x										
QSR och laddning	Laholm, SE	265	23	x										
QSR och laddning	Borås, SE	300	21											
Livsmedel och dagligvaror	Torsby, SE	1 916	44											
QSR och laddning	Vejen, DK	760	64											
Livsmedel och dagligvaror	Malmköping, SE	1 279	32											
Livsmedel och dagligvaror, Lågpris	Osby, SE	5 888	85											
Livsmedel och dagligvaror	Simrishamn, SE	2 111	48											
Livsmedel och dagligvaror	Stege, DK	1 232	35											
Livsmedel och dagligvaror	Hellerup, DK	1 200	47											
Lågpris, QSR	Oskarshamn, SE	3 610	66											
Livsmedel och dagligvaror	Ljusdal, SE	3 000	54											
Livsmedel och dagligvaror	Kerteminde, DK	1 200	53											
Livsmedel och dagligvaror	Ronneby, SE	3 350	61											
Livsmedel och dagligvaror	Laholm, SE	3 270	57											
717														

 = Produktionsstart

 = Butiksöppning

Finansiell översikt

55%

BELÄNINGSGRAD, BRUTTO

51%

BELÄNINGSGRAD, NETTO

42%

SOLIDITET

2,3x

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



- Säkerställda skulder
- Gröna obligationer

Finansieringskällor

Prismas finansiering utgörs i huvudsak av eget kapital och säkerställda banklån från nordiska banker samt obligationer emitterade på den svenska kapitalmarknaden.

Räntebärande skulder

Vid periodens utgång uppgick summa räntebärande nominell skuld till 6 823 mkr (3 601), varav säkerställd bankskuld uteslutande från nordiska banker motsvarar 79 procent. Samtliga skulder är säkerställda med pantbrev och/eller aktier i dotterbolag. Icke säkerställda obligationer motsvarar 21% av bolagets totala räntebärande skulder. Obligationerna är emitterade inom ett grönt finansiellt ramverk upprättat enligt internationella riktlinjer från ICMA Green

Bond Principles (2025), EU Taxonomy och FN:s hållbarhetsmål (SDG). Ramverket har erhållit en Second Party Opinion från Moodys och finns publicerad på Prismas webbsida.

Förändring räntebärande skulder

Under kvartalet utbetalades ny finansiering uppgående till 1 459 mkr varav 506 mkr avsåg finansiering av förvärvade fastigheter, 803 mkr avsåg refinansiering av lån i Danmark till en ny löptid på 20 år och 150 mkr avsåg emitterade obligationer. Total återbetalning uppgick till 467 mkr varav refinansiering av banklån uppgick till 454 mkr och löpande amortering uppgick till 13 mkr. Räntebärande skulder ökade netto med 1 021 mkr under kvartalet, varav valutaeffekter stod för +29 mkr.

Finansiella riskbegränsningar

Prismas finanspolicy anger riktlinjer för att säkerställa kort och långsiktig kapitalförsörjning, uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur samt säkerställa en

begränsad exponering för finansiella risker. Bolagets långsiktiga finansiella mål är:

- Belåningsgrad om högst 55% över tid och max 60% kortsiktigt
- Räntetäckningsgrad om minst 2,0 ggr
- Soliditet om minst 30%

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att binda upp en stor del av upplåningen till hög fast ränta vid ett sjunkande ränteläge och risken att räntekostnaden ökar till följd av en stigande rörlig ränta. Prisma använder räntederivat i form av ränteswappar för att hantera exponeringen mot ränterisk samt erhålla önskad ränteförfallostruktur. Per den 30 september 2026 var 69% av låneportföljen säkrad med räntederivat. Ränteswappar uppgick till en nominell volym om 4 696 mkr (2 828) varav cirka 3 583 mkr i SEK, 402 mkr i DKK och 712 mkr i EUR.

Till följd av ett systematiskt beräkningsfel redovisades swappportföljens genomsnittliga

ränta för lågt från Q4 2025 till och med Q2 2026. Korrekt ränta uppgick till 2,59 procent i Q4 2025, 2,59 procent i Q1 2026 och 2,57 procent i Q2 2026, jämfört med tidigare rapporterade 2,34 procent, 2,37 procent respektive 2,18 procent. Felet har inte påverkat koncernens genomsnittliga ränta, resultat, finansiella ställning, kassaflöde, räntekostnader eller värdering av räntederivat.

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 redovisas derivat till marknadsvärde. För räntederivat innebär det att ett över- eller undervärde uppstår om den kontrakterade räntan i derivatet avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Värdeförändring i derivat uppgick under perioden till 91 mkr (-4).

Räntebindning och kapitalstruktur

Förfallotid	Räntebindning		Kapitalbindning *		Förfallostruktur ränteswappar		
	mkr	andel, %	mkr	andel, %	Nominell volym, mkr	Marknadsvärde, mkr	Snittränta, % swappportföljen
Inom 1 år	2 697	40	-	-	570	-2	2,77
1-2 år	500	7	1 639	24	500	1	2,70
2-3 år	835	12	3 274	48	835	6	2,72
3-4 år	1 070	16	1 107	16	1 070	21	2,49
4-5 år	533	8	-	-	533	13	2,70
5-6 år	961	14	-	-	961	35	2,63
6-7 år	-	-	-	-	-	-	-
7-8 år	227	3	-	-	227	18	2,32
>8 år	-	-	803	12	-	-	-
Summa/snitt	6 823	100	6 823	100	4 696	91	2,63

* Totala räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar periodiserade uppläggningsavgifter, vilket förklarar avvikelser mellan tabell och balansräkning.

Lånens fördelning på olika valutor

Valuta	Lånevolym, m lokal	Lånevolym, mkr	Andel %
	valuta		
SEK	4 718	4 718	69
DKK	530	803	12
EUR	115	1 303	19

Räntebindning och kapitalstruktur

Den genomsnittliga räntebindningstiden för låneportföljen var vid periodens utgång 2,4 år och andelen ränteförfall inom ett år var 40%. Portföljens snittränta var vid periodens utgång 4,17% (4,06). Snitträntan innehåller inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift och tomträttsavgäld. Kapitalbindningstiden var i genomsnitt 4,4 år.

Känslighetsanalys

Baserat på befintliga lån och derivat per 2026-09-30 blir effekten av en förändring av marknadsräntan med +/-1 procentenhet cirka +/-0,31 procentenheter på snitträntan, motsvarande +/-21 mkr i räntekostnad per år.



Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras Prismas aktuella intjäningsförmåga exklusive projekt på tolv månadersbasis per 1 oktober 2026. Fastigheter som har förvärvats och tillträtts samt projekt som färdigställts under perioden har uppräknats till årstakt. Syftet är att belysa koncernens intjäningsförmåga. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna eftersom intjäningsförmågan inte innehåller exempelvis bedömning av hyres-, vakans-, valuta- eller ränteförändring.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade intäkter per balansdagen med avdrag för lämnade hyresrabatter. Fastighetskostnader netto, beräknas utifrån de senaste tolv månadernas kvarvarande drifts- och underhållskostnader

Framtida intjäningsförmåga

Diagrammet till höger visar intjäningsförmågans bedömda utveckling de fyra kommande kvartalen. Bedömningen görs utifrån innevarande intjäningsförmåga uppräknad kvartalsvis med intjäningsförmågan från de pågående projekt och kommunicerade projektförvärv som bedöms avslutas respektive kvartal. Driftnetto från respektive projekt och förvärv reduceras med en finansieringskostnad motsvarande 100% belåning på kvarvarande investeringsbelopp. Räntekostnaden antas till koncernens nuvarande snittränta om 4,2%.

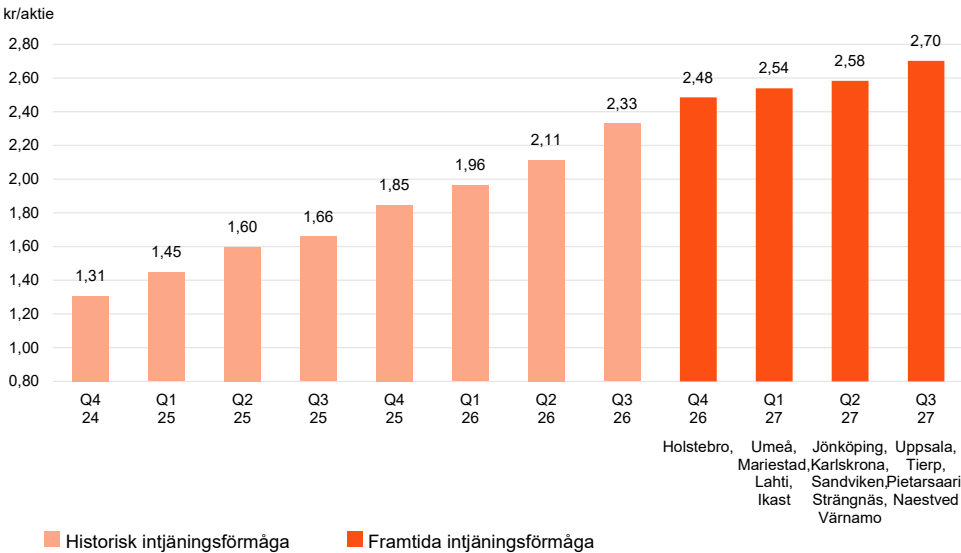
Index- och inflationsuppräknings om 2% görs på intäkter och kostnader vid årsskiftet. Den

samt fastighetsskatt efter vidarefakturerings. Fastighetsadministration baseras på den organisation som finns uppbyggd per balansdagen och sker från och med 2025 i huvudsak i egen regi. Central administration baseras på den organisation som finns uppbyggd per balansdagen exklusive jämförelsestörande kostnader. Finansnettot har beräknats utifrån utestående räntebärande skulder och Prismas snittränta inklusive räntesäkring per balansdagen, inklusive periodiserade uppläggningsavgifter och reducerat med räntekostnader som skall belöpa på projekt. Likvida medel per den 30 september 2026 uppgick till 417 miljoner kronor och inlåningsränta per balansdagen beräknas till cirka 1,6%. Likvida medel har antagits konstant. De tre förvärv som tillträdades i början av oktober är medräknade i intjäningsförmågan.

framåtriktade intjäningsförmågan är en förenklad beräkning och baseras på hittills startade projekt och hittills avtalade förvärv. Ej startade projekt och ej signerade förvärv ingår inte i beräkningen. Intjäningen räknas om till kronor per aktie baserat på antalet utestående aktier i respektive period.

Mkr	2026-10-01
Kontrakterad årshyra	789
Periodiserade hyresrabatter	-17
Hyresintäkter	772
Driftskostnader, netto	-35
Driftnetto före fastighetsadministration	737
Direktavkastning justerad, % *	6,4%
Fastighetsadministration	-36
Driftnetto	701
Överskottsgrad, %	91%
Direktavkastning intjäningsförmåga, %	5,9%
Central administration	-46
Finansnetto	-275
Förvaltningsresultat	380
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	163,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,33

* Direktavkastning justerad beräknas före fastighetsadministration och periodiserade hyresrabatter.



Hållbarhet

Prisma Properties skapar långsiktigt värde genom att vara ett aktivt fastighetsbolag som utvecklar och förvaltar fastigheter på ett hållbart sätt. Våra fastigheter ska upplevas som trygga och tillgängliga samt vara belägna i attraktiva lägen.

Vårt hållbarhetsarbete

Prisma ställer sig bakom FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDGs) och har anslutit sig till FN:s Global Compact, världens största hållbarhetsnätverk inom det privata näringslivet.

Bolagets dubbla väsentlighetsanalys ger en tydlig prioritering av våra väsentliga hållbarhetsfrågor. Dessa lägger grunden till vårt hållbarhetsarbete med fokus på integration i förvaltning och tillväxtstrategi. Analysen visar att bolagets största klimatpåverkan uppstår i samband med fastighetsutveckling, där utsläpp främst är kopplade till byggprocesser, materialval och energiåtgång.

Prisma arbetar även aktivt med att minska energiförbrukningen och öka andelen förnybar energi. Fastighetsportföljen håller en genomgående hög energiprestanda, där merparten av fastigheterna återfinns i de högre energiklasserna (A–C). Under hösten har tre av fastigheterna i Alvesta certifierats med Miljöbyggnad Silver Nybyggnation, ett

bevis på att byggnaderna möter högt uppställda miljökrav.

För att stärka finansieringen av miljömässigt hållbara fastigheter upprättade Prisma 2025 ett grönt finansiellt ramverk och emitterade sin första gröna obligation.

Hållbarhetsmål och rapportering

Prisma har valt att frivilligt rapportera sitt hållbarhetsarbete i enlighet med VSME, en standard framtagen av EU för små och medelstora företag. Hållbarhetsrapporten och måluppfyllelse redovisas i samband med publiceringen av års- och hållbarhetsredovisningen för 2026. För att säkerställa ett effektivt och robust hållbarhetsarbete är Prismas ambition att tydligt prioritera och vidareutveckla sitt arbete inom följande områden:

Målområde Environment

- Minska koldioxidutsläppen inom Scope 1 och 2 med minst 42% till år 2030 jämfört med år 2023
- 90% av fastigheterna har energiklass A-B till år 2027
- Öka andelen egenproducerad förnybar energi årligen
- Samtliga bebyggda fastigheter har laddare för eldrivna fordon
- Due Diligence avseende miljö samt klimatriskanalyser genomförs inför samtliga förvärv

Målområde Social

- Inga fall av diskriminering och trakasserier inom den egna organisationen
- Leverantörer som verkar inom högriskbranscher genomgår leverantörsgranskning
- Initiera minst ett samarbete med hyresgäster för att skapa arbetsmöjligheter för ungdomar

Målområde Governance

- Samtliga av Prismas medarbetare och leverantörer ska ha signerat och gått igenom respektive uppförandekod
- Årligen följa upp, redovisa och förbättra bolagets hållbarhetsarbete
- Noll fall av korruption och mutor



Som en del inom bolagets kategori QSR och laddning bidrar Prisma till att utveckla laddinfrastruktur för elfordon i Norden. Per den 30 september 2026 är 391 snabbladdare i drift och ytterligare 491 snabbladdare är kontrakterade.

Aktien

Prismas aktie är sedan 18 juni 2024 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Stängningskurs per 30 september 2026 var 24,80 kronor per aktie. Prisma har ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst. Antalet utestående aktier uppgick per den 30 september till 163 104 624 (164 521 538). Genomsnittligt antal aktier för perioden uppgick till 164 172 711 (164 521 538). Per den 30 september 2026 innehade bolaget 1 416 914 egna aktier, motsvarande 0,86 procent av antalet registrerade aktier.

Aktiedata	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Aktiekurs, SEK		
- Lägsta	22,30	21,80
- Högsta	27,30	27,29
- Stängningskurs	24,80	23,50
Börsvärde, mdkr	4,0	3,9
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	66%	81%
P/E	5,4	12,4
Aktiens direktavkastning	n.a.	n.a.

De 10 största enskilda ägarna per 30 september 2026 framgår av tabellen nedan.

Större aktieägare per 2026-09-30	Antal aktier	Ägarandel
Alma Property Partners II	57 711 693	35,1%
Alma Property Partners I	33 169 325	20,2%
Per Arwidsson med närstående	14 913 642	9,1%
Capital Group	10 058 229	6,1%
Bonnier Fastigheter Invest AB	8 807 382	5,4%
Länsförsäkringar Fonder	4 691 998	2,9%
Swedbank Försäkring	4 383 318	2,7%
Case Kapitalförvaltning	3 423 530	2,1%
ODIN	3 414 131	2,1%
Alcur Fonder	2 035 836	1,2%
Övriga ägare inklusive aktier i eget förvar	21 912 454	13,3%
Totalt antal aktier	164 521 538	100,0%
Varav utländskt ägande	14 022 317	8,52%

Källa: Data från bland andra Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen, sammanställd och bearbetad av Modular Finance AB.

Utdelningspolicy

Prismas målsättning är att generera högsta möjliga långsiktiga totalavkastning för aktieägarna. Vid beslut om kapitalallokering, inklusive utdelning och återköp av egna aktier, beaktas bolagets investeringsbehov, finansiella ställning, utveckling och värdering. Prisma ska fortsätta att växa och styrelsen bedömer att en betydande del av vinsterna även framöver bör återinvesteras i verksamheten för att möjliggöra värdeskapande nyutveckling och förvärv. Mot denna bakgrund bedöms ordinarie utdelning vara låg eller utebli under de närmaste åren. Återköp av egna aktier kan samtidigt genomföras när styrelsen bedömer att det utgör en attraktiv kapitalallokering samt är förenligt med bolagets tillväxtplaner och finansiella mål.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick per 30 september 2026 till 6 132 mkr (5 093) och beräknas i enlighet med EPRA:s riktlinjer. Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 37,6 kr (31,0).

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Aktie- kapital	Kvotvärde (kr)
2022	Bildande	25 000	25 000	25 000	25 000	1,000000
2022	Aktiesplit	99 975 000	100 000 000	-	25 000	0,000250
2022	Nyemission	100 000	100 100 000	25	25 025	0,000250
2023	Aktiesplit	1 100 000	101 200 000	-	25 025	0,000247
2023	Nyemission	10 214 156	111 414 156	2 526	27 551	0,000247
2024	Nyemission	8 807 382	120 221 538	2 178	29 729	0,000247
2024	Fondemission	-	120 221 538	475 362	505 090	0,004201
2024	Nyemission (börsnotering)	45 500 000	165 721 538	191 161	696 251	0,004201
2024	Indragning av förlagsaktier	-1 200 000	164 521 538	-5 042	691 209	0,004201
2024	Fondemission	-	164 521 538	5 042	696 251	0,004232

Övrig information

Medarbetare

Antalet medarbetare i koncernen uppgick vid periodens slut till totalt 29 (22). Medeltalet medarbetare under perioden uppgick till 26 (19).

Incitamentsprogram

Bolaget har tre pågående incitamentsprogram för nyckelpersoner inom koncernen. Vid periodens utgång hade programmen ingen utspädande effekt på resultat per aktie. Totalt omfattar programmen 6 635 728 teckningsoptioner, vilka ger rätt att teckna motsvarande antal nya aktier. Teckningsoptionerna har förvärvats till marknadsvärde enligt Black Scholes-modellen och löper över tre år.

Innehav utan bestämmande inflytande

I december 2025 förvärvades, som en del av Keskoportföljen, en garagebyggnad i Finland med ett ägande om 57,12 %, vilket innebär att koncernen redovisar ett innehav utan bestämmande inflytande.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Prisma exponeras för en mängd olika risker och osäkerhetsfaktorer. Bolaget har rutiner för att minimera dessa risker, se Års- och hållbarhetsredovisning 2025, s.38–43.

Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en

marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut. Samtliga fastigheter värderas av externa värderare varje kvartal med undantag för de fastigheter som har tillträtts under innevarande kvartal. Eventuell avvikelse från de externa värderarnas värdering är uteslutande mer konservativ och görs av bolagsledningen i samråd med Prismas styrelse. Någon förändring i värderingstekniken har inte skett sedan senast avgiven årsredovisning.

Prisma fokuserar på att erbjuda en aktiv och hyresgästnära förvaltning för att skapa goda och långsiktiga relationer med hyresgästen vilket ger förutsättningar för att kunna upprätthålla en stabil värdeutveckling i fastighetsbeståndet.

Fastighetsutvecklingskompetensen inom bolaget möjliggör vidare för att proaktivt kunna hantera risker avseende fastigheternas värde genom att säkerställa beståndets kvalitet.

Hyresintäkter

Prismas resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 97,6 % och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 8,0 år. Majoriteten av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till hyresgäster verksamma inom livsmedel och dagligvaror. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att

fortsatt hyra fastigheten, hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.

Drift- och underhållskostnader

Koncernen löper en risk med kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalet. Risken är emellertid begränsad då i princip alla hyresavtal är så kallade "double" eller "triple net", eller nettohyresavtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar de flesta kostnader som belöper på fastigheten. Även oförutsedda reparationsbehov utgör en risk för verksamheten. Ett aktivt och ständigt pågående arbete för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick minskar risken för reparationsbehov.

Finansiering

Koncernen är exponerad för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av valutarisk, ränterisk och refinansieringsrisk. Vid periodens utgång ägde koncernen fastigheter i Danmark och Finland vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hanteras delvis genom att tillgångar finansieras med upplåning i samma valuta. Ränterisk föreligger då koncernens resultat och kassaflöde påverkas av ränteförändringar. För att minska risken för räntehöjningar har koncernen räntederivat i form av ränteswappar. Refinansieringsrisk är att bolaget inte kommer att kunna refinansiera

sina lån när dessa förfaller. För att minska refinansieringsrisken har Prisma samarbete med flera nordiska banker och institut samt har en förfallostruktur på lånen så att de inte förfaller samtidigt.

Implementering av IFRS 18

Bolaget förbereder implementeringen av IFRS 18 *Presentation and Disclosure in Financial Statements*, som träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 och därmed kommer att tillämpas från och med första kvartalet 2027. Bolaget bedömer i nuläget att IFRS 18 främst kommer att påverka presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna och inte medföra någon väsentlig förändring av koncernens resultat eller finansiella ställning.

Återköp av egna aktier

Prisma Properties inledde den 18 maj 2026 ett återköpsprogram av egna aktier. Per den 30 september hade bolaget återköpt 1 416 914 egna aktier till en genomsnittlig kurs per aktie om 25,22 kr. Under tredje kvartalet utökades ramen för återköpsprogrammet från 80 mkr till 140 mkr fram till årsstämman 2027.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång utöver tillträden enligt sid.1.

Koncernen

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	jul-sep		jan-sep		R12	Helår
		2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Hysesintäkter	5	181	123	491	354	629	492
Serviceintäkter	5	17	12	54	34	67	47
Driftskostnader		-34	-21	-89	-67	-114	-92
Fastighetsadministration		-9	-6	-27	-19	-34	-26
Driftnetto		156	109	429	303	548	421
Central administration		-11	-11	-38	-36	-50	-48
Finansnetto		-67	-37	-173	-112	-215	-153
Förvaltningsresultat		78	61	217	154	283	220
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		465	56	609	147	696	234
Värdeförändring derivat, orealiserad		98	15	91	-4	109	13
Resultat före skatt		641	132	918	297	1 088	467
Aktuell skatt		0	-1	5	-2	5	-2
Uppskjuten skatt		-117	-23	-174	-64	-226	-115
Periodens resultat		524	108	749	231	867	350
Resultat per aktie, SEK							
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		3,20	0,66	4,56	1,41	5,27	2,13

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Not	jul-sep		jan-sep		R12	Helår
		2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Periodens resultat		524	108	749	231	867	350
Övrigt totalresultat							
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat							
Periodens omräkningsdifferens		61	-9	115	-33	78	-69
Periodens övrigt totalresultat		61	-9	115	-33	78	-69
Summa totalresultat för perioden		585	99	863	199	945	281
Periodens totalresultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		585	99	863	199	945	281
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-	-

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	Not	30 sep		31 dec
		2026	2025	2025
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Goodwill	6	174	174	174
Övriga immateriella anläggningstillgångar		4	4	4
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	7	12 501	8 066	9 631
Inventarier, verktyg och installationer		21	2	10
Nyttjanderättstillgångar		8	8	7
Finansiella anläggningstillgångar				
Derivat		91	11	18
Övriga långfristiga fordringar		2	2	2
Uppskjuten skattefordran		1	3	1
Summa anläggningstillgångar		12 802	8 270	9 848
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		2	4	6
Övriga fordringar		192	359	167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100	83	85
Likvida medel		417	289	162
Summa omsättningstillgångar		709	736	420
SUMMA TILLGÅNGAR		13 512	9 006	10 268

Mkr		30 sep		31 dec
		2026	2025	2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		1	1	1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 693	4 779	4 861
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		6	-	6
Summa eget kapital		5 699	4 779	4 867
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	8	6 724	3 494	4 524
Derivat		-	30	20
Leasingskulder		6	4	4
Övriga långfristiga skulder		2	3	1
Uppskjuten skatteskuld		704	471	522
Summa långfristiga skulder		7 436	4 002	5 071
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	8	63	89	95
Leverantörsskulder		19	14	31
Leasingskulder		1	-	3
Skatteskulder		41	4	9
Övriga kortfristiga skulder		99	6	31
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader		155	111	160
Summa kortfristiga skulder		377	224	329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 512	9 006	10 268

Rapport över förändring av koncernens eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	1	4 511	27	36	4 575	-	4 575
Periodens resultat	-	-	-	231	231	-	231
Övrigt totalresultat	-	-	-33	-	-33	-	-33
Periodens totalresultat	-	-	-33	231	199	-	199
Långsiktigt incitamentsprogram	-	6	-	-	6	-	6
Utgående eget kapital 2025-09-30	1	4 517	-5	267	4 780	-	4 780
Periodens resultat	-	-	-	119	119	-	119
Övrigt totalresultat	-	-	-36	-	-36	-	-36
Periodens totalresultat	-	-	-36	119	83	-	83
LTIP (Incitamentsprogram)	-	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	6	6
Summa transaktioner med ägare	-	-	-	-	-	6	6
Utgående eget kapital 2025-12-31	1	4 517	-42	386	4 862	6	4 867

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2026-01-01	1	4 517	-42	386	4 862	6	4 867
Periodens resultat	-	-	-	749	749	-	749
Övrigt totalresultat	-	-	114	-	114	-	114
Periodens totalresultat	-	-	114	749	863	-	863
LTIP (Incitamentsprogram)	-	5	-	-	5	-	5
Återköp av egna aktier	-	-36	-	-	-36	-	-36
Summa transaktioner med ägare	-	-31	-	-	-31	-	-31
Utgående eget kapital 2026-09-30	1	4 486	73	1 135	5 694	6	5 699

Koncernens kassaflöde i sammandrag

Mkr	Not	jul-sep		jan-sep		R12	Helår
		2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Den löpande verksamheten							
Resultat före skatt		641	132	918	297	1 088	467
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-550	-70	-686	-139	-789	-242
<i>Finansiella poster</i>		-	-1	-	1	0	1
<i>Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter</i>		-3	-	-0	-	-0	-
<i>Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter</i>		-452	-56	-600	-147	-685	-232
<i>Orealiserade värdeförändringar derivat</i>		-98	-15	-91	4	-109	-13
<i>Av- och nedskrivningar</i>		1	1	3	3	4	4
Betald inkomstskatt		-2	-14	3	-26	7	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		89	47	235	132	307	204
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital							
Förändring av rörelsefordringar		-21	-225	13	-270	201	-81
Förändring av rörelseskulder		-206	-237	-383	-293	-676	-586
Kassaflöde från löpande verksamheten		-139	-415	-135	-431	-167	-463
Investeringsverksamheten							
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-1	-	-1	1	-
Investeringar i egna fastigheter		-135	-121	-708	-287	-1 019	-598
Förvärv av fastigheter		-711	-185	-1 019	-286	-1 851	-1 118
Försäljning av dotterbolag		6	-	26	106	26	106
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-	-	-	-10	-10
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-840	-307	-1 701	-469	-2 852	-1 620
Finansieringsverksamheten							
Upptagna lån		1 459	237	2 649	3 030	3 730	4 111
Amortering av låneskulder		-467	-36	-532	-2 624	-552	-2 645
Erhållna aktieägartillskott		-	-	-	-	-	-
Återköp av egna aktier		-25	-	-36	-	-36	-
Långsiktigt incitamentsprogram/Erhållna medel		-	-	5	6	5	6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		967	201	2 087	413	3 146	1 472
Periodens kassaflöde							
Likvida medel vid periodens början		415	810	162	780	289	780
Kursdifferens i likvida medel		14	-	4	-3	1	-6
Likvida medel vid periodens slut		417	289	417	289	417	162
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen							
Erhållen ränta		1	3	2	5	5	8
Erlagd ränta		-70	-35	-176	-71	-254	-150

Perioden januari – september 2026

Periodens kassaflöde uppgick till 251 mkr (-487).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -135 mkr (-431), varav -358 mkr (-251) avsåg rörelseskulder som tillkommit genom förvärv av fastigheter via bolag.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -1 701 mkr (-469) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 2 087 mkr (413).

Kassaflödet från investeringsverksamheten utgör främst investeringar i egna fastigheter avseende projektverksamhet samt förvärvade fastigheter.

Förändringen i kassaflöde från finansieringsverksamheten avser amortering av långfristiga lån samt nyupptagna lån. Under kvartalet har återköp av egna aktier skett om 25 mkr (0) och totalt 36 mkr under perioden (0)

Koncernens noter

Not 1 Allmän information

Prisma Properties AB (publ) ("Prisma"), med organisationsnummer 559378-1700, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets aktie är sedan den 18 juni 2024 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Adressen till huvudkontoret är Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm. Bolaget och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta dagligvaruhandelsfastigheter.

Not 2 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder (IFRS®). Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning i juridiska personer och Årsredovisningslagen. Införandet av IFRS18 som ersätter IAS1 den 1 januari 2027 kommer att innebära förändringar i presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna. Prisma utvärderar för närvarande effekterna av den nya standarden och arbete har påbörjats med att säkerställa att koncernen är väl förberedd och kan tillämpa standarden omedelbart vid ikraftträdande.

Omräkningsdifferenser hänförliga till koncerninterna lån redovisas från och med tredje kvartalet 2024 i Övrigt totalresultat i enlighet med IAS 21, då utlåningen anses vara del av Prismas nettoinvestering i utlandsverksamheten och utlåningen inte är planerad att förändras inom överskådlig framtid. Jämförelseperioder har ej räknats om. Övriga tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2025. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS® IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att bolagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultatet och finansiell ställning. Samma bedömningar samt redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen för

Prisma Properties AB 2025. Bolaget publicerar fem rapporter årligen: tre delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning.

För vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Not 3 Finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av räntederivat. Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Ränteswapparna hänför sig till nivå 2 i värderingshierarkin.

Redovisat värde för finansiella tillgångar och skulder anses vara en rimlig approximation av verkligt värde. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Verkligt värde på

hyresfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.

Not 4 Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). HVB är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. Prismas verkställande direktör är identifierad som HVB. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Prisma följer upp verksamheten som en enhet vars resultat i sin helhet rapporteras till och utvärderas av den högste verkställande beslutsfattaren. Koncernen rapporterar därför endast ett segment.

Not 5 Intäkternas fördelning

Mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Intäkter per väsentligt område			
Hysesintäkter från förvaltningsverksamheten	491	354	492
Serviceintäkter från hyresgäster	54	34	47
Summa	545	388	539
Intäkter per geografi			
Sverige	383	324	445
Norge	1	3	4
Danmark	66	61	81
Finland	94	-	9
Summa	545	388	539

Not 6 Goodwill

Goodwill uppstod i samband med förvärv vid koncernens bildande 2022 som klassificerades som rörelseförvärv och till följd av detta redovisades uppskjuten skatt. Vid periodens slut uppgick goodwill till 174 mkr (174). Nedskrivningsprövning av goodwill baseras på diskontering av framtida kassaflöden i underliggande förvaltningsfastigheter. För perioden har ingen nedskrivning av goodwill gjorts (0).

Not 7 Förvaltningsfastigheter

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Verkligt värde, ingående värde årets början	9 631	7 273	7 273
Förvärv	1 451	594	1 820
Försäljning	-100	-184	-184
Investeringar i egna fastigheter	708	287	598
Orealiserade värdeförändringar	600	146	232
Valutaomräkning	210	-50	-108
Verkligt värde, utgående värde	12 501	8 066	9 631

Värderingsprocess

Samtliga fastigheter värderas externt fyra gånger per år i samband med kvartalsboksluten med undantag för de fastigheter som har tillträtts under innevarande kvartal. I dessa fall används det överenskomna fastighetsvärdet. I undantagsfall värderas projektfastigheter i tidigt skede internt med bas från den externa värderingen. Alla externa värderingar har utförts av Newsec och Cushman & Wakefield och sker enligt IFRS 13 nivå 3. Förvaltningsfastigheterna värderas utifrån en kassaflödesmodell där varje fastighet bedöms individuellt på framtida intjäningsförmåga samt marknadens avkastningskrav. Hyresnivåer vid kontraktsförfall antas motsvara bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet antas till 1% för 2026 och 2% för resterande år i kalkylperioden. Även projektfastigheter värderas i enlighet med denna modell med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde, kronor per kvm BTA för fastställda byggrätter.

Not 8 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder enligt balansräkning uppgick vid periodens slut till 6 787 mkr (3 583). Posten består av nominella skulder om 6 823 (3 601) mkr samt periodiserade uppläggningsavgifter om 36 mkr (19). Belåningsgrad netto uppgick till 51% (38) och genomsnittlig ränta 4,17% (4,06).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Rörelseintäkterna uppgick till 63 mkr (47) och rörelseresultatet uppgick till -12 mkr (-19). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 59 mkr (49).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	jul-sep		jan-sep		R12	Helår
	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Rörelseintäkter	26	14	63	47	79	63
Rörelsekostnader	-25	-17	-74	-66	-97	-89
Rörelseresultat	0	-3	-12	-19	-19	-26
Ränteintäkter och liknande resultatposter	92	32	177	108	217	147
Räntekostnader och liknande resultatposter	-48	-10	-107	-39	-122	-54
Resultat efter finansiella poster	44	19	59	49	76	67
Erhållna och avgivna koncernbidrag	-	-	-	-	25	25
Resultat före skatt	44	19	59	49	101	92
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	44	19	59	49	101	92

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	Not	30 sep		31 dec
		2026	2025	2025
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Övriga immateriella anläggningstillgångar		4	4	4
Summa immateriella anläggningstillgångar		4	4	4
Materiella anläggningstillgångar				
Inventarier, verktyg och installationer		2	2	1
Summa materiella anläggningstillgångar		2	2	1
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		1 879	1 871	1 878
Fordringar hos koncernföretag		2 126	1 982	1 905
Övriga långfristiga fordringar		1	1	1
Uppskjuten skattefordran		1	0	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 007	3 854	3 785
Summa anläggningstillgångar		4 012	3 860	3 790
Omsättningstillgångar				
Övriga kortfristiga fordringar		1	-	2
Fordringar hos koncernföretag		1 236	688	1 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29	6	18
Summa kortfristiga fordringar		1 266	694	1 221
Kassa och bank				
Kassa och bank		1 381	549	700
Summa kassa och bank		1 381	549	700
Summa omsättningstillgångar		2 647	1 242	1 921
SUMMA TILLGÅNGAR		6 660	5 102	5 711

Mkr	30 sep		31 dec
	2026	2025	2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1	1	1
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat inkl årets resultat	5 148	5 078	5 120
Summa eget kapital	5 149	5 079	5 121
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 400	-	500
Långfristiga skulder till koncernföretag	-0	-	0
Summa långfristiga skulder	1 400	-	500
Kortfristiga skulder till koncernföretag	81	13	72
Övriga kortfristiga skulder	29	11	21
Summa kortfristiga skulder	111	24	93
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 660	5 102	5 711

Moderbolagets noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin delårsrapport enligt årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person".

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Dotterbolag

Andelar i dotter- och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden vilket innebär att de tas upp till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar. Transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag.

Finansiella tillgångar och skulder

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolaget tillämpar i enlighet med ÄRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella

anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Nedskrivning av förväntade kreditförluster sker i enlighet med IFRS 9. Övriga finansiella tillgångar baseras på nedskrivning av marknadsvärden avseende tillgångar som är skuldinstrument.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Leasing

Moderbolaget har valt att utnyttja de lätttnadsregler som finns i RFR2 avseende leasing i juridisk person. Detta innebär att samtliga leasingavgifter redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Likvida medel

Koncernen tillämpar en centraliserad likviditetshantering genom en kassapoolstruktur, där dotterbolag ingår. Moderbolagets redovisningsprincip är att behandla moderbolagets andel av kassapoolen som likvida medel med hänsyn till dess omedelbara tillgänglighet.

Rapportens undertecknande

Verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm, 22 oktober 2026

Fredrik Mässing,

VD

Revisors granskningsrapport

Prisma Properties AB org.nr 559378-1700

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Prisma Properties per 30 september 2026 och niomånadersperioden som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport 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 International Standards on Auditing 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.

Stockholm per dag som framgår av elektronisk signatur
Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal fastigheter	180	138	159
Uthyrbar area, kvm	519 706	374 118	436 262
Förvaltningsfastigheter, mkr	12 501	8 066	9 631
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	11 691	7 372	8 559
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	24 054	21 561	22 077
Hyresvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)	795	518	608
Hyresvärde, kr/kvm (exkl. projektfastigheter)	1 621	1 552	1 585
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	8,0	7,8	7,9
Nettouthyrning, mkr	33	50	65
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	98,3	98,6
Areamässig uthyrningsgrad, %	98,3	98,4	98,5
Direktavkastning fastigheter, %	4,9	5,9	4,9
Överskottsgrad, %	87,4	85,5	85,7
Data per aktie			
Antal utestående aktier vid periodens slut, miljoner	163,1	164,5	164,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	164,2	164,5	164,5
Förvaltningsresultat, kr	1,32	0,94	1,34
Periodens resultat, kr	4,56	1,41	2,13
Eget kapital per aktie, kr	34,9	29,1	29,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	37,6	31,0	31,7

	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Finansiella nyckeltal			
Långsiktigt substansvärde, mkr	6 132	5 093	5 210
Soliditet, %	42,2	53,1	47,5
Avkastning på eget kapital, %	14,2	6,0	7,4
Räntebärande nettoskuld, mkr	6 407	3 071	4 484
Belåningsgrad netto, %	51,3	38,1	46,6
Genomsnittlig ränta, %	4,2	4,1	4,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,4	2,8	2,7
Genomsnittlig räntebindning, år	2,4	2,8	2,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,5	2,4
EPRA nyckeltal			
EPRA vakansgrad, %	2,4	1,7	1,4
EPRA LTV, %	51,4	36,7	46,4
EPRA EPS, kr/aktie	1,3	0,8	1,3
Substansvärde EPRA NRV, mkr	6 132	5 093	5 210
Substansvärde EPRA NTA, mkr	5 680	4 763	4 880
Substansvärde EPRA NDV, mkr	5 520	4 606	4 688

Alternativa nyckeltal & definitioner

Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen).

Fastighetsrelaterade

Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	Förvaltningsfastigheternas verkliga värde exklusive värden hänförliga till projektfastigheter vid periodens utgång.
Förvaltningsfastigheter, kr per kvm	Förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens utgång i förhållande till uthyrbar area.
Hyresvärde, mkr (exkl projektfastigheter)	Kontrakterad hyra vid periodens utgång samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
Hyresvärde, kr per kvm (exkl projektfastigheter)	Kontrakterad hyra vid periodens utgång samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler i förhållande till uthyrbar area.
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	Återstående totalt kontraktsvärde i förhållande till total årshyra.
Nettouthyrning, mkr	Under perioden ingångna hyresavtal inklusive befintliga avtal vilka omförhandlats med avdrag för uppsagda årshyror.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.
Ytmässig uthyrningsgrad, %	Uthyrd area i förhållande till uthyrbar area.
Direktavkastning fastigheter, %	Beräknat driftnetto på årsbasis (periodens driftnetto uppräknat till helår) i förhållande till fastigheternas verkliga värde exklusive projektfastigheter vid periodens utgång.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter för perioden.

Aktierelaterade

Genomsnittligt antal aktier under perioden före utspädning, miljoner	Antal aktier vid periodens början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
Periodens resultat per aktie, kr	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
Eget kapital per aktie, kr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet aktier, vid periodens utgång.
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i förhållande till antalet aktier exklusive förlagsaktier vid periodens utgång. Förlagsaktier har dragits in under andra kvartalet 2024.

Finansiella

Långsiktigt substansvärde, mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt samt goodwill. Definitionen är i linje med de definitioner som EPRA anger.
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång.
Genomsnittligt eget kapital	Genomsnittet av eget kapital vid periodens ingång och eget kapital vid periodens utgång.
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital för perioden.
Räntebärande nettoskuld, mkr	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.
Belåningsgrad netto, %	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas totala verkliga värde vid periodens slut.
Belåningsgrad brutto, %	Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas totala verkliga värde vid periodens slut.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd ränta på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.
Räntetäckningsgrad, ggr	Förvaltningsresultat med återläggning av finansnetto i förhållande till finansnetto för perioden (rullande tolv månader).
Driftnetto	Hysesintäkter med avdrag för drift- och underhållskostnader.
Jämförelsestörande poster	Materiella poster av engångskaraktär ej kopplat till den löpande verksamheten.

Nyckeltal enligt EPRA

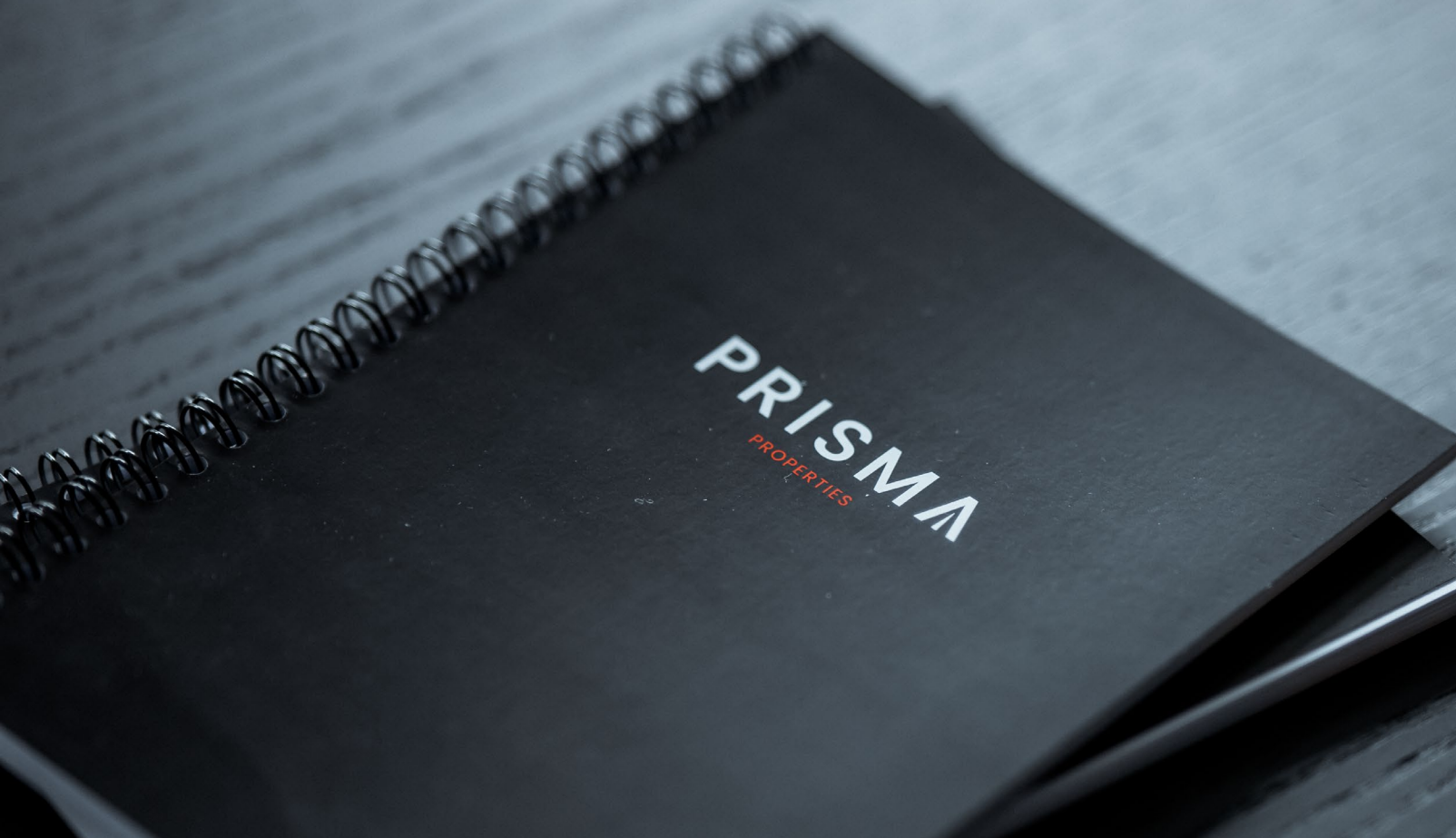
EPRA Vakansgrad	Bedömd marknadshyra för vakanta lokaler dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen exklusive fastigheter klassificerade som projektfastigheter.
EPRA LTV – Loan to Value	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel. Negativt rörelsekapital ökar räntebärande skulder, medan positivt rörelsekapital läggs till värdet av förvaltningsfastigheter.
EPRA EPS – Earnings per Share	Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Aktuell skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässigt avdragsgilla avskrivningar. För kvartal 1-3 beräknas aktuell skatt utifrån en preliminär skatteberäkning utan beaktande av koncernbidrag, ränteutjämning eller övriga bokslutsdispositioner. För kvartal 4 används faktisk aktuell skatt.
EPRA NRV – Net Reinstatement Value	Redovisat eget kapital med återläggning av beslutad ej verkställd utdelning, bokfört värde på derivat, goodwill som avser uppskjuten skatt samt nominell uppskjuten skatt.
EPRA NTA – Net Tangible Assets	Redovisat eget kapital med återläggning av bokfört värde på derivat och goodwill, justerat för verkligt värde på uppskjuten skatt i stället för nominell uppskjuten skatt.
EPRA NDV – Net Disposal Value	Redovisat eget kapital med återläggning beslutad ej verkställd utdelning samt bokfört värde på goodwill.

Härledning av fastighetsrelaterade nyckeltal		2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Förvaltningsfastigheter, mkr		12 501	8 066	9 631
Projektfastigheter, mkr	-	-809	-694	-1 072
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	=	11 691	7 372	8 559
Förvaltningsfastigheter, mkr		12 501	8 066	9 631
Uthyrbar area, tkvm	/	520	374	436
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	=	24 054	21 561	22 077
Kontrakterad hyra, mkr		776	509	599
Bedömd marknadshyra vakant area, mkr	+	19	9	9
Hyresvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)	=	795	518	608
Hyresvärde, mkr		795	518	608
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	/	491	333	384
Hyresvärde, kr per kvm (exkl. projektfastigheter)	=	1 621	1 552	1 585
Återstående totalt kontraktsvärde, mkr		6 246	3 947	4 707
Total årshyra, mkr	/	776	509	599
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	=	8,0	7,8	7,9
Periodens ingångna hyresavtal (inkl. omförhandlade), mkr		46	56	71
Periodens uppsagda hyresavtal, mkr	-	-13	5	6
Nettouthyrning, mkr	=	33	50	65
Kontrakterad hyra vid periodens utgång, mkr		776	509	599
Hyresvärde, mkr	/	795	518	608
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	=	97,6%	98,3%	98,6%
Uthyrd area, tkvm		482	328	378
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	/	491	333	384
Areamässig uthyrningsgrad, %	=	98,3%	98,4%	98,5%
Hyresintäkter, mkr		546	388	539
Fastighetskostnader, mkr	-	-116	-86	-118
Driftnetto, mkr	=	429	303	421
Driftnetto årsbasis, mkr		572	435	421
Förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter, mkr	/	11 691	7 372	8 559
Direktavkastning fastigheter, %	=	4,9%	5,9%	4,9%
Driftnetto, mkr		429	303	421
Hyresintäkter, mkr	/	491	354	492
Överskottsgrad, %	=	87,4%	85,5%	85,7%

Härledning av finansiella nyckeltal		2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare,		217	154	221
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/	164,2	164,5	164,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	=	1,32	0,94	1,34
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr		749	231	350
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/	164,2	164,5	164,5
Periodens resultat per aktie, kr	=	4,56	1,41	2,13
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr		5 694	4 779	4 861
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	/	163,1	164,5	164,5
Eget kapital per aktie, kr	=	34,9	29,1	29,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr		5 694	4 779	4 861
Räntederivat, mkr	-/+	-91	19	2
Goodwill, mkr	-	-174	-174	-174
Uppskjuten skatt, mkr	+	703	468	521
Långsiktigt substansvärde, mkr	=	6 132	5 093	5 210
Långsiktigt substansvärde, mkr		6 132	5 093	5 210
Antal aktier exklusive förlagsaktier vid periodens utgång, miljoner	/	163,1	164,5	164,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	=	37,6	31,0	31,7
Eget kapital, mkr		5 700	4 779	4 867
Balansomslutning, mkr	/	13 513	9 006	10 237
Soliditet, %	=	42,2%	53,1%	47,5%
Resultat efter skatt, mkr		749	283	350
Genomsnittligt eget kapital, mkr	/	5 283	4 677	4 721
Avkastning på eget kapital, %	=	14,2%	6,0%	7,4%
Räntebärande skulder, mkr		6 823	3 601	4 646
Likvida medel och depositioner, mkr	-	417	530	162
Räntebärande nettoskuld, mkr	=	6 407	3 071	4 484
Räntebärande nettoskuld, mkr		6 407	3 071	4 484
Förvaltningsfastigheter, mkr	/	12 501	8 066	9 631
Belåningsgrad netto, %	=	51,3%	38,1%	46,6%
Förvaltningsresultat R12, mkr		282	201	221
Jämförelsestörande poster, mkr	+	0	0	0
Finansnetto, mkr	+	215	142	153
Räntenetto, mkr	/	215	138	153
Räntetäckningsgrad, ggr	=	2,3	2,5	2,4

	2026	2025	2025
Härledning av EPRA nyckeltal	jan-sep	jan-sep	jan-dec
EPRA vakansgrad			
Bedömd marknadshyra vakant area, mkr	19	9	9
Hyresvärde, mkr	/ 795	518	608
EPRA vakansgrad, %	= 2,4%	1,7%	1,4%
EPRA LTV (belåningsgrad fastigheter)			
Räntebärande skulder, mkr	6 823	3 601	4 646
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar), mkr	+ 18	0	0
Likvida medel och depositioner, mkr	- -417	-530	-162
Netto skulder, mkr	= 6 425	3 071	4 484
Förvaltningsfastigheter, mkr	12 501	8 066	9 631
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder), mkr	+ 0	311	23
Totala tillgångar, mkr	= 12 501	8 377	9 654
EPRA LTV, %	= 51,4%	36,7%	46,4%

	2026	2025	2025
Härledning av EPRA nyckeltal	jan-sep	jan-sep	jan-dec
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter nominell skatt), kr			
Förvaltningsresultat, mkr			
Resultat före skatt, mkr	918	297	467
Återläggning:			
Värdeförändring fastighet, mkr	-/+ -609	-147	-234
Värdeförändring goodwill, mkr	+ 0	0	0
Värdeförändring derivat, mkr	-/+ -91	4	-13
Förvaltningsresultat, mkr	= 217	154	221
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)			
Förvaltningsresultat, mkr	217	154	221
Aktuell skatt på förvaltningsresultat, mkr	- 0	-15	-2
EPRA Earnings, mkr	= 217	139	219
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/ 164,2	164,5	164,5
EPRA EPS, kr/aktie	= 1,3	0,8	1,3
Substansvärde			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	5 694	4 779	4 861
Återläggning:			
Derivat enligt balansräkning, mkr	-/+ -91	19	2
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt, mkr	- -174	-174	-174
Uppskjuten skatt enligt balansräkning, mkr	+ 703	468	521
Substansvärde EPRA NRV, mkr	= 6 132	5 093	5 210
Avdrag:			
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt, mkr	- -452	-330	-330
Substansvärde EPRA NTA, mkr	= 5 680	4 763	4 880
Derivat enligt ovan, mkr	-/+ 91	-19	-2
Uppskjuten skatt i sin helhet, mkr	- -251	-138	-190
Substansvärde EPRA NDV, mkr	= 5 520	4 606	4 688



Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2026	19 februari 2027
Års- och hållbarhetsredovisning 2026	mars 2027
Delårsrapport Q1 2027	23 april 2027
Årsstämma 2027	28 april 2027
Delårsrapport Q2 2027	9 juli 2027
Delårsrapport Q3 2027	22 oktober 2027

Kontaktuppgifter

Martin Lindqvist, CFO
martin.lindqvist@prismaproperties.se
070-785 97 02

Prisma Properties AB (publ)
Mäster Samuelsgatan 42
111 57 Stockholm, Sweden