



## Delårsrapport januari-mars 2026

### Januari – mars 2026

- Nettouthyrningen uppgick till 15 mkr (17)
- Hyresintäkterna uppgick till 151 mkr (113)
- Driftnettet uppgick till 132 mkr (94)
- Finansnettot uppgick till -49 mkr (-36)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 69 mkr (45)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 93 mkr (56), motsvarande en värdeökning om 1,0% (0,8)
- Periodens resultat uppgick till 162 mkr (81), motsvarande 0,99 kr/aktie (0,49) före och efter utspädning
- I januari emitterades den resterande delen av seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 250 mkr under befintligt ramverk om 750 mkr. Dessa emitterades till ett pris om 100,25 procent av nominellt belopp, motsvarande en rörlig ränta om 3m Stibor + 242 baspunkter.
- I februari tecknades 20-åriga hyresavtal för etablering av fyra Burger King-restauranger på Prismas byggrätter i Torsvik, Strängnäs, Sandviken och Mellbystrand.
- I mars tillträdades en fastighet i Arvika med Ica Maxi som hyresgäst.
- I mars tecknades avtal om förvärv av en fastighet i Lahtis, Finland till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 9,6 miljoner euro. Förvärvet sker genom forward purchase med tillträde under fjärde kvartalet 2026.

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

- I april förvärvades och tillträdades tre handelsfastigheter i Lohja, Forssa och Kemiö i Finland till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 16 miljoner euro.
- I april frånträdades två fastigheter i Frøya och Hommelvik i Norge. Försäljningen genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 50 miljoner kronor, i linje med bokfört värde, och innebär att Prisma därmed har lämnat den norska marknaden.

# 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.



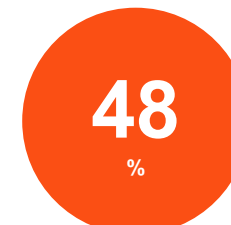
FASTIGHETSVÄRDE



WAULT



UTHYRINGSGRAD



BELÄNINGSGRAD

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.

Nyckeltal Mkr	jan-mar			R12	Helår
	2026	2025	Δ%	25/26	2025
Fastighetsvärde	10 148	7 428	36,6%	10 148	9 631
Hysesintäkter	151	113	33,4%	530	492
Driftnetto	132	94	41,3%	460	421
Förvaltningsresultat	69	45	51,6%	243	220
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,42	0,28	51,6%	1,49	1,34
Uthyrningsgrad	98,6	98,8	-0,2%	98,6	98,6
Wault	7,9	8,4	-6,9%	7,9	7,9
Belåningsgrad netto, %	48	35	36,9%	48	47
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,4	5,0%	2,5	2,4

Alternativa nyckeltal och definitioner som används i den här rapporten beskrivs på sid 26-29.

## Attraktiva hyresstrukturer ger ett stabilt och motståndskraftigt driftnetto

Prisma genererar ett stabilt driftnetto genom att förvalta fastigheter. Grunden till det långsiktiga 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 det 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 lågprishandel och dagligvaruhandel. Lågprismarknaden är snabbväxande och motståndskraftig över konjunkturcykler. Under 2025 har lågprishandel utvecklats starkt i hela Norden till följd av ökad prispress och förändrade konsumtionsmönster, där hushåll i allt större utsträckning prioriterar prisvärda alternativ.

## 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.

# Tio miljarder passerat och fortsatt tillväxt i sikte

Det första kvartalet 2026 präglades av en fortsatt stabil resultatutveckling och positiv nettouthyrning, samtidigt som vi tog viktiga steg i genomförandet av Prismas tillväxtstrategi. Trots ett mer osäkert makroekonomiskt läge visar vår affärsmodell återigen sin motståndskraft, med ett tydligt fokus på livsmedel och lågprishandel.

Prisma har nu passerat tio miljarder kronor i fastighetsvärde, att jämföra med 6,5 miljarder kronor vid noteringen i juni 2024. Det bekräftar vår förmåga att kombinera tillväxt med god lönsamhet och kontroll, samtidigt som vi fortsätter att ta steg mot målet om ett fastighetsvärde om 16 miljarder kronor före utgången av 2028.

## Stabil resultatutveckling och stark finansiering

Under kvartalet ökade hyresintäkterna med 33 procent jämfört med motsvarande period föregående år, drivet av strategiska förvärv, färdigställda projekt samt indexjusteringar av hyror. Driftnettot steg med 41 procent till 132 miljoner kronor och förvaltningsresultatet ökade till 69 miljoner kronor, motsvarande en ökning om 52 procent. Det speglar en växande portfölj med långa hyresavtal och stabila kassaflöden.

I början av året genomförde vi ytterligare en framgångsrik emission av seniora icke säkerställda gröna obligationer om 250 miljoner kronor. Därmed är hela ramverket om totalt 750 miljoner kronor fullt utnyttjat. Även denna gång mötte vi ett starkt intresse från kapitalmarknaden, vilket bekräftar förtroendet för Prismas strategi och vår förmåga att leverera. Finansieringen ger oss goda möjligheter att fortsätta expandera och

samtidigt hålla fokus på långsiktig värdeskapande.

## En växande och allt starkare fastighetsportfölj

Under kvartalet slutförde vi flera viktiga projekt och affärer som ytterligare stärker Prismas kvalitet och intjäningsförmåga. I Danmark färdigställdes vårt projekt i Hammelev, där Netto och Sunset Boulevard nu har öppnat. I Sverige tillträdde vi en fastighet i Arvika med ICA Maxi som hyresgäst, ett projekt som förvärvades genom forward funding under 2025. Ett av våra prioriterade fokusområden är att öka andelen livsmedel i portföljen. Den senaste tidens tillträden har bidragit till att andelen livsmedel nu uppgår till 45 procent.

Vi har även arbetat aktivt med att realisera byggrätter till ett värde om cirka 400 miljoner kronor, med målsättningen att samtliga ska generera kassaflöde före utgången av 2028. Under det första kvartalet tecknade vi flera långa hyresavtal med ledande aktörer inom snabbserverestauranger (QSR) avseende byggrätter på totalt sex orter i Sverige och Danmark. Avtalen har en genomsnittlig hyrestid på närmare 20 år och omfattar starka mikrolägen längs vältrafikerade vägar.



*Prisma har nu passerat tio miljarder kronor i fastighetsvärde, att jämföra med 6,5 miljarder kronor vid noteringen i juni 2024.*

*Vi fortsätter att ta steg mot målet om ett fastighetsvärde om 16 miljarder kronor före utgången av 2028.*



Vi fortsätter att ta tydliga nästa steg på den finska marknaden. Sedan vårt första förvärv i landet sommaren 2025 har vi på kort tid byggt upp en stark plattform med närvaro på över 20 orter och ett fastighetsvärde om närmare två miljarder kronor.

Under kvartalet tecknade vi avtal om förvärv av en handelsfastighet i Lahtis genom forward purchase. Fastigheten är fullt uthyrd på långa avtal till två ledande lågprisaktörer. Projektet är byggstartat och färdigställande samt tillträde planeras till det fjärde kvartalet 2026. Efter periodens utgång förvärvade och tillträdde vi dessutom tre befintliga handelsfastigheter i Finland, där majoriteten av hyresintäkterna kommer från välkända

lågprisaktörer som Puuilo, Jysk, Rusta, Jula och Tokmanni.

Beståndet i Finland består i dag av moderna och energieffektiva fastigheter med starka hyresgäster inom livsmedels- och lågprissegmentet, och vi ser fortsatt goda möjligheter att växa vidare på marknaden.

I början av april avyttrade vi även våra två fastigheter i Norge. Att lämna den norska marknaden är ett strategiskt beslut som tydliggör vårt fokus framåt: förvärv i Finland, förvärv och utveckling i Sverige samt attraktiva utvecklingsprojekt i Danmark.

### **Ett segment som står starkt**

Vi verkar i en tid präglad av geopolitisk osäkerhet och risk för ett förnyat inflationstryck. Samtidigt står lågprissegmentet starkt genom konjunkturcykler. Lågprishandeln fortsätter att växa i hela Norden och har stärkts ytterligare de senaste åren i takt med att hushållen blivit mer prismedvetna. Det som tidigare sågs som ett alternativ i svagare tider är i dag ett naturligt val för allt fler, även när ekonomin förbättras. Det skapar goda förutsättningar för Prismas fortsatta tillväxt.

### **Fokus och prioriteringar framåt**

Efter en stark start på året fortsätter vi med fullt fokus på lönsam tillväxt under 2026.

Arbetet kommer att präglas av strategiska förvärv i Sverige och Finland, fortsatt projektutveckling i Danmark och Sverige samt successiv aktivering av vår byggrättsportfölj. Samtidigt fortsätter vi att utveckla vår QSR-plattform längs de större europavägarna och öka andelen livsmedelsfastigheter i portföljen.

Med fortsatt högt tempo, en tydlig strategi och ett långsiktigt perspektiv är vi väl positionerade att fortsätta skapa värde för både hyresgäster och aktieägare.

*Fredrik Mässing,  
VD, Prisma Properties*



# Kommentarer till resultatutveckling

## Perioden januari – mars 2026

### Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 171 mkr (126), fördelade på hyresintäkter om 151 mkr (113) samt serviceintäkter om 20 mkr (13) som huvudsakligen består av vidarefakturerade fastighetskostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,6% (98,8). Intäkter från fastigheten Segmentet 1 ingår med 3 mkr (3). Fastigheten är delvis tomställd i väntan på projektstart.

### Kostnader

Periodens fastighetskostnader uppgick till 31 mkr (27) varav 20 mkr (13) har utdebiterats

till våra hyresgäster enligt gällande avtal. Kostnaderna i fastigheten Segmentet 1 uppgick till 2 mkr (4) då möjligheten till utdebitering är begränsad eftersom fastigheten är tomställd enligt plan.

Överskottsgraden i kvartalet uppgick till 88% (83). Exklusive Segmentet 1 uppgick överskottsgraden till 89% (85). Kostnaderna för snöröjning var höga under kvartalet.

Centrala administrationskostnader uppgick för perioden till 14 mkr (12) och utgörs främst av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnader för skatterådgivning avseende strukturering av skattefrågor uppgår till 2 mkr under kvartalet. Rådgivningen har även resulterat i återbetald skatt om 3 mkr från omprövning av tidigare

års taxeringar, vilket förklarar den positiva posten för aktuell skatt.

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -49 mkr (-36) och utgörs av periodens räntekostnader om -48 mkr (-36), ränteintäkter om 0 mkr (2) samt övriga finansiella kostnader om -1 mkr (-1). Valutaeffekter under perioden uppgick till 0 mkr (-1). Snitträntan uppgick per balansdagen till 4,06% (4,43).

### Värdeförändring

Värdeförändringar för perioden uppgick till 93 mkr (56), främst hänförligt till färdigställda projekt, genomförda förvärv och en nedgång i avkastningskravet för förvaltningsfastigheter. Direktavkastningskravet inklusive pågående projekt uppgick under kvartalet till

6,52% (6,53%) och har minskat med 0,01 procentenheter jämfört med föregående kvartal.

Koncernen innehar räntederivat och orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till 33 mkr (10) till följd av stigande marknadsräntor för de löptider derivaten är tecknade på.

### Resultat före och efter skatt

Resultat före skatt uppgick till 195 mkr (111). Skatt för perioden uppgick till -32 mkr (-30), varav aktuell skatt 3 mkr (0) och uppskjuten skatt -35 mkr (-30). Den redovisade uppskjutna skatten för perioden består av uppskjuten skattekostnad relaterad till positiva orealiserade värdeförändringar relaterat till fastigheter och derivat. Periodens resultat uppgick till 162 mkr (81).

# 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 31 mars 2026 äger Prisma totalt 160 fastigheter i Sverige, Danmark, Norge och Finland till ett värde om 10,1 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	315 704	7 204	22 819	497	1 575	98
Danmark	66 445	1 648	24 800	121	1 817	100
Finland	56 961	1 244	21 840	94	1 645	100
Norge	3 077	52	16 906	4	1 345	100
<b>S:a förvaltningsfastigheter</b>	<b>442 186</b>	<b>10 148</b>		<b>716</b>		<b>99%</b>
Fastighet	398 788	9 115	22 856	638	1 599	99
Projektfastigheter	43 398	1 034	23 816	78	1 797	100
<b>S:a förvaltningsfastigheter</b>	<b>442 186</b>	<b>10 148</b>		<b>716</b>		<b>99%</b>

## Investeringar och försäljningar

Under kvartalet har bolaget förvärvat och tillträtt en fastighet i Sverige i Arvika kommun inom kategorin livsmedel till ett underliggande fastighetsvärde om 164 mkr (108). Under perioden har en försäljning av del av en projektfastighet gjorts i Danmark till ett underliggande värde om 9 mkr (0). Investeringar i fastigheter inom det egna beståndet uppgick under perioden till 232 mkr (63).

## Förändring av fastighetsbeståndet

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>Förvaltningsfastigheter</b>			
<b>Verkligt värde, ingående värde</b>	<b>9 631</b>	<b>7 273</b>	<b>7 273</b>
Förvärv	164	108	1 820
Försäljning	-9	0	-184
Investeringar i egna fastigheter	232	63	598
Orealiserade värdeförändringar	93	56	232
Valutaomräkning	37	-72	-108
<b>Verkligt värde, utgående värde</b>	<b>10 148</b>	<b>7 428</b>	<b>9 631</b>

## Fastighetsvärdering

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 CBRE 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.

Fastighetsvärdet fastställdes vid utgången av perioden till 10,1 mdkr (7,4). För förvaltningsfastigheterna exklusive projekt och byggrätter uppgick marknadsvärdet till 9,1 mdkr (6,7). Värderingsytelsen uppgick vid periodens utgång till 6,52% (6,58%) i genomsnitt för hela portföljen.

## Förvaltningsfastigheter

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>Förvaltningsfastigheter</b>			
Förvaltningsfastigheter	9 115	6 688	8 559
Projektvärden och byggrätter	1 399	952	1 556
Återstående investeringar	-365	-212	-484
<b>Verkligt värde, utgående värde</b>	<b>10 148</b>	<b>7 428</b>	<b>9 631</b>

Yield by region (%)	2026-03-31 Interval	2026-03-31 Average	2025-03-31 Interval	2025-03-31 Average
Sweden	5,67-8,62	6,52	5,69-8,22	6,61
Denmark	5,75-7,50	6,41	5,75-7,50	6,43
Finland	6,00-7,75	6,64	-	-
Norway	7,00-7,30	7,16	7,00-7,40	7,21
	<b>5,67-8,62</b>	<b>6,52</b>	<b>5,69-8,22</b>	<b>6,58</b>

## Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2026-04-01 uppgick kontrakterad årshyra till 629 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad var vid samma tidpunkt 98,6%, medan genomsnittlig återstående kontrakterad löptid uppgick till 7,9 år.

## Kontraktfallostruktur

Kommersiellt, löptid	Antal kontrakt	Uthyrd area, kvm	Årligt kontraktsvärde, Mkr	Andel av värdet, %
2026	52	5 381	8	1
2027	18	15 597	28	4
2028	21	13 198	24	4
2029	19	25 310	31	5
2030	20	36 846	74	12
2031	27	39 637	63	10
2032	39	87 853	100	16
2033	22	35 939	47	8
2034	22	21 949	29	5
>=2035	174	111 407	225	36
<b>Summa</b>	<b>414</b>	<b>393 115</b>	<b>629</b>	<b>100</b>

## 10 största hyresgästerna

Hyresgäst	Kategori***	Årshyra, mkr*	Årshyra, %**
Tokmanni	Livsmedel och dagligvaror	102	16%
Axfood	Livsmedel och dagligvaror	85	14%
Kesko	Livsmedel och dagligvaror	44	7%
Jysk	Lågpris	42	7%
Rusta	Lågpris	34	5%
Rasta	QSR och laddning	21	3%
Europris	Lågpris	18	3%
Ica	Livsmedel och dagligvaror	17	3%
Jula	Lågpris	16	3%
Jem & Fix	Lågpris	12	2%
<b>Summa</b>		<b>393</b>	<b>62%</b>

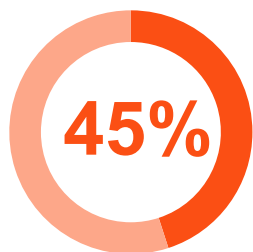
\* Kontrakterad hyra + index, exkl. tillägg

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

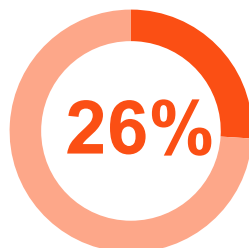
## Nettouthyrning

Nettouthyrningen, det vill säga ny kontrakterad årshyra med avdrag för uppsagda årshyror, uppgick under perioden januari-mars till 15 mkr. Nyuthyrning har skett till ett hyresvärde om 16 mkr, varav 16 mkr är hänförligt till projektfastigheter, medan uppsägning från befintliga hyresgäster uppgår till 1 mkr. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och dess resultateffekt bedöms till 6-18 månader för förvaltningsfastigheter respektive 9-24 månader för projektfastigheter.

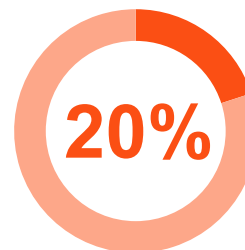
## Hyresintäkter per kategori\*



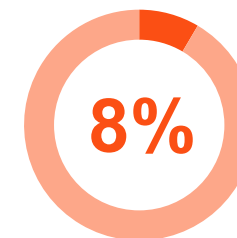
Livsmedel och dagligvaror



Lågpris



QSR och laddning



Övrigt

\*Livsmedel och dagligvaror innehåller butiks kedjor där en betydande del av sortimentet består av dagligvaror och hushållsartiklar med hög omsättningsfrekvens. För att räknas in ska minst 40% av försäljningen komma från dessa varor.

# Projekt

## Pågående projekt

Prisma har pågående projekt där totala investeringar bedöms uppgå till cirka 919 mkr, med en återstående investering om 365 mkr. Som pågående projekt räknas projekt där entreprenadavtal är upphandlat. Genomsnittlig yield on cost för pågående projekt bedöms till 7,5%. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och har ett sammantaget årligt hyresvärde om 69 mkr och en hyrestid på i genomsnitt 15 år.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för projektportföljen är 100%. Under kvartalet har tre projekt färdigställts inom livsmedel, lågpris och snabbmat och laddning i Mora och Lycksele i Sverige samt Hammelev i Danmark. Årligt driftnettotillskott uppgår till 17,2 mkr.

Pågående projekt	Kommun	Kategori *	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Återstående löptid, år	Investering, mkr	Varav återstående, mkr	Bokfört värde, mkr	Färdigställande, år
<b>Pågående projekt, SE</b>									
Flahult 21:39	Jönköping	QSR och laddning	790	4,1	20	62	39	25	2026 Q3
Högalund 3	Värnamo	QSR och laddning	345	2,4	16	28	26	6	2026 Q3
Handlaren 1	Kiruna	LD/QSR	6 730	10,1	13	136	36	111	2026 Q2
Lånesta 4:27	Trosa	LP	3 565	4,2	13	50	15	37	2026 Q2
<b>Summa, SE</b>			<b>11 430</b>	<b>20,8</b>	<b>15</b>	<b>276</b>	<b>116</b>	<b>178</b>	
<b>Pågående projekt, DK</b>									
Aarhus N, Skejby, Karl Krøyers Vej	Århus	LP/QSR	6 384	14,4	16	209	55	173	2026 Q3
10p Måbjerg Holstebro Jorder	Holstebro	LP/QSR	7 073	11,2	15	127	69	75	2026 Q4
2834,3375, 3377 Haderslev	Haderslev	LD	3 250	5,8	20	66	32	42	2026 Q3
<b>Summa, DK</b>			<b>16 707</b>	<b>31,4</b>	<b>16</b>	<b>402</b>	<b>155</b>	<b>290</b>	
<b>Pågående projekt, FI</b>									
Ylvieska	Ylvieska	LD/LP	10 135	17,2	12	240	94	145	2026 Q4
<b>Summa, FI</b>			<b>10 135</b>	<b>17,2</b>	<b>12</b>	<b>240</b>	<b>94</b>	<b>145</b>	
<b>Summa</b>			<b>38 272</b>	<b>69,4</b>	<b>15</b>	<b>919</b>	<b>365</b>	<b>614</b>	

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

## Planerade projekt i projektportfölj

Prisma har stor potential i sin projektportfölj och bedömer i dagsläget att projekt motsvarande cirka 159 000 kvm kan påbörjas under de närmaste tre åren till en investeringsvolym om cirka 3,4 mdkr. Cirka 65 000 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	8 100	34	10
Byggrätter	Sverige	Livsmedel och dagligvaror	27 635	556	364
Byggrätter	Sverige	QSR och laddning	3 465	252	11
Byggrätter	Danmark	Lågpris	3 150	68	0
Byggrätter	Danmark	Livsmedel och dagligvaror	3 500	105	0
Övriga	Sverige	Lågpris	12 928	161	13
Övriga	Sverige	Livsmedel och dagligvaror	13 087	227	0
Övriga	Sverige	QSR och laddning	465	20	0
Övriga	Danmark	Lågpris	57 120	1 121	0
Övriga	Danmark	Livsmedel och dagligvaror	21 151	535	15
Övriga	Danmark	QSR och laddning	2 093	140	2
Övriga	Danmark	Övrigt	6 323	141	3
<b>Summa</b>			<b>159 017</b>	<b>3 360</b>	<b>420</b>

\* Planerade projekt skall 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 Q2 2026-Q1 2027


Prisma Properties har som målsättning att årligen investera minst motsvarande 10% av befintligt fastighetsvärde i utvecklingsprojekt. Tabellen nedan visar de av Prismas planerade projekt som förväntas påbörjas de närmsta kvartalen. Framtida projektstarter kommer att fyllas på i takt med att fler projekt beslutas.

Samtliga planerade projektstarter är projekt där Prisma har kontroll över marken och ett styrelsebeslut är fattat. Två projekt har byggstartat under kvartalet. Vår förväntan är att Prisma under 2026 skall 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 ca 760 mkr.



Hyresgäst	Kommun	Yta, kvm	Investering (Mkr)	Bygggrätter	Q1 26	Q2 26	Q3 26	Q4 26	Q1 27	Q2 27	Q3 27	Q4 27	Q1 28
QSR och laddning	Jönköping, SE	706	Startad Q1	x									
KFC	Värnamo, SE	345	Startad Q1	x									
Batterilagring	Huddinge, SE	N/A	25	x									
Livsmedel	Stege, DK	1 232	34										
QSR och laddning	Sandviken, SE	265	20	x									
QSR och laddning	Umeå, SE	413	25	x									
Livsmedel och dagligvaror, Lågpris	Tierp, SE	7 485	133										
Lidl	Uppsala, SE	2 112	83	x									
QSR och laddning	Karlskrona, SE	885	65	x									
QSR och laddning	Ikast-Brande, DK	280	24										
QSR och laddning	Strängnäs, SE	265	25	x									
QSR och laddning	Laholm, SE	265	23	x									
Livsmedel och dagligvaror	Umeå, SE	3 190	84	x									
Livsmedel	Malmköping, SE	1 279	32										
Livsmedel och dagligvaror	Laholm, SE	3 270	57										
Livsmedel och dagligvaror, Lågpris	Osby, SE	5 888	85										
Livsmedel och dagligvaror	Simrishamn, SE	2 111	48										
			<b>763</b>										

 = Produktionsstart

 = Butiköppning

# Finansiell översikt

51%

BELÄNINGSGRAD, BRUTTO

48%

BELÄNINGSGRAD, NETTO

46%

SOLIDITET

2,5<sub>x</sub>

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



- Säkerställda skulder
- Gröna obligationer

## Finansieringskällor

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

## Räntebärande skulder

Vid periodens utgång uppgick summa räntebärande nominell skuld till 5 156 mkr (3 156), varav säkerställd bankskuld uteslutande från nordiska banker motsvarar 85%. Samtliga skulder är säkerställda med pantbrev och/eller aktier i dotterbolag. Icke säkerställda obligationer motsvarar 15% 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 518 mkr varav 268 mkr avsåg finansiering av förvärvade fastigheter och 250 mkr avsåg emitterade obligationer. Amortering av banklån uppgick till 21 mkr och motsvarar kvartalets löpande amortering. Räntebärande skulder ökade netto med 510 mkr under perioden, varav valutaeffekter stod för +13 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 och räntetak för att hantera exponeringen mot ränterisk samt erhålla önskad ränteförfallstruktur. Per den 31 mars 2026 var 73% av låneportföljen säkrad med räntederivat. Ränteswappar uppgick till en nominell volym om 3 771 mkr (2 346) varav cirka 3 208 mkr i SEK, 220 mkr i DKK, och 344 mkr i EUR. Koncernen hade inga räntetak per den 31 mars 2026. För motsvarande period föregående år hade koncernen räntetak om 255 mkr.

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 33 mkr (10).

## Räntebindning och kapitalstruktur

Den genomsnittliga räntebindningstiden för låneportföljen var vid periodens utgång 2,4 år och andelen ränteförfall inom ett år var 35%. Portföljens snittränta var vid periodens utgång 4,06% (4,43). Räntan innehåller inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift och tomträttsavgäld. Kapitalbindningstiden var i genomsnitt 2,5 år.

## Känslighetsanalys

Baserat på befintliga lån och derivat per 2026-03-31 blir effekten av en förändring av marknadsräntan med +/-1 procentenhet cirka +/-0,34 procentenheter på snitträntan, motsvarande +/-18 mkr i räntekostnad per år.

## Räntebindning och kapitalstruktur

Förfallotid	Räntebindning		Kapitalbindning *		Förfallstruktur ränteswappar		
	mkr	andel, %	mkr	andel, %	Nominell volym, mkr	Marknadsvärde, mkr	Snittränta, % swappportföljen
Inom 1 år	1 800	35	-	-	425	-1	2,91
1-2 år	580	11	2 131	41	570	-2	2,77
2-3 år	907	18	1 826	35	907	0	2,40
3-4 år	816	16	1 199	23	816	8	2,12
4-5 år	-	-	-	-	-	-	-
5-6 år	436	8	-	-	436	5	1,82
6-7 år	397	8	-	-	397	12	2,33
7-8 år	220	4	-	-	220	10	2,27
>8 år	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa/snitt</b>	<b>5 156</b>	<b>100</b>	<b>5 156</b>	<b>100</b>	<b>3 771</b>	<b>32</b>	<b>2,37</b>

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

# Intjäningsförmåga

## Aktuell intjäningsförmåga.

I tabellen illustreras Prismas aktuella intjäningsförmåga exklusive projekt på tolv månadersbasis per 1 april 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

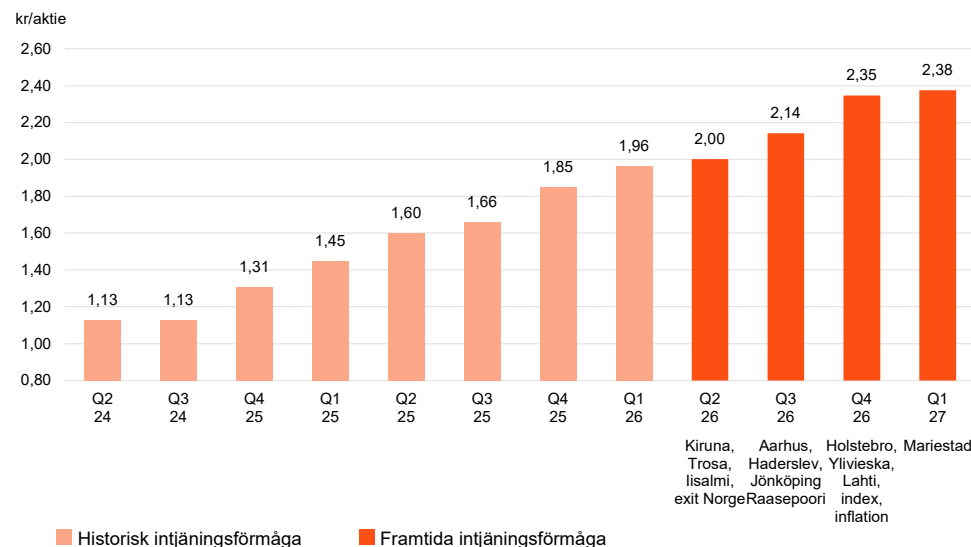
Diagrammet till höger visar intjäningsförmågans bedömda utveckling de fyra kommande kvartalen. Bedömningen görs utifrån innevarande intjäningsförmåga uppräknad kvartalsvis med intjäningsförmågan från de pågående projekt och kommunicerade projektförvärv som bedöms avslutas respektive kvartal. Driftnetto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

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 31 mars 2026 uppgick till 305 mkr och inlåningsränta per balansdagen beräknas till cirka 1,6%. Likvida medel har antagits konstant. Förvärven i finska Lohja, Forssa och Kemiö som tillträdades 1 april är inkluderade i intjäningsförmågan.

Index- och inflationsuppräknings om 2% görs på intäkter och kostnader vid årsskiftet. Den 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. Dock ingår från och med Q1 2026 en räntekostnad för finansiering av pågående men ej avslutade projekt. Intjäningen räknas om till kronor per aktie baserat på antalet aktier i respektive period.

Mkr	2026-04-01
Kontrakterad årshyra	645
Periodiserade hyresrabatter	-13
<b>Hyresintäkter</b>	<b>632</b>
Driftskostnader, netto	-33
<b>Driftnetto före fastighetsadministration</b>	<b>599</b>
<i>Direktavkastning justerad, % *</i>	6,6%
Fastighetsadministration	-30
<b>Driftnetto</b>	<b>569</b>
<i>Överskottsgrad, %</i>	90%
<i>Direktavkastning intjäningsförmåga, %</i>	6,1%
Central administration	-44
Finansnetto	-202
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>323</b>
<i>Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner</i>	164,5
<i>Förvaltningsresultat per aktie, kr</i>	1,96

\* 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 bedriver hållbarhetsarbetet genom hela värdekedjan. Bolagets dubbla väsentlighetsanalys togs fram 2024 i enlighet med ESRS och uppdaterades 2025, trots att bolaget inte omfattas av CSRD. Detta i syfte att skapa en robust plattform och tydligt prioritera väsentliga hållbarhetsfrågor, vilket lade grunden för en vidareutveckling av det bolagets hållbarhetsarbetet 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. För att ytterligare intensifiera vårt arbete med ett hållbart fastighetsbestånd valde Prisma att under 2025 emittera sin första gröna obligation. Gröna obligationer är avsedda att finansiera miljömässigt hållbara fastigheter som uppfyller kriterierna i vårt gröna ramverk.

## Hållbarhetsmål och rapportering

Prisma har valt att frivilligt rapportera sitt hållbarhetsarbete i enlighet med VSME (Voluntary Standard for Sustainability Reporting for Small and Medium-Sized Enterprises), en standard framtagen av EU

för små och medelstora företag. Hållbarhetsrapporten och måluppfyllelse redovisas i samband med publiceringen av års- och hållbarhetsredovisningen. 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 Scope 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 klimat-riskanalyser 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
- Samtliga av Prismas medarbetare ska ha deltagit på en hållbarhetsutbildning
- 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 31 mars är 363 snabbladdare i drift och ytterligare drygt 473 snabbladdare är kontrakterade.

# Aktien

Prismas aktie är sedan 18 juni 2024 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid utgången av perioden cirka 2 600 aktieägare. Priset per aktie vid noteringen var 27,50 kronor och stängningskurs per 31 mars 2026 var 23,75 kronor. Prisma har ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst. Antalet aktier samt genomsnittligt antal aktier för perioden uppgår till 164 521 538 (164 521 538).

<b>Aktiedata</b>	<b>2026 jan-mar</b>	<b>2025 jan-mar</b>
Aktiekurs, SEK		
- Lägsta	22,65	23,28
- Högsta	26,00	27,29
- Stängningskurs	23,75	23,92
Börsvärde, mdkr	3,8	3,9
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	72%	82%
P/E	9,1	25,3
Aktiens direktavkastning	n.a.	n.a.

De 10 största enskilda ägarna per 31 mars 2026 framgår av tabellen nedan.

<b>Större aktieägare per 2026-03-31</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Ägarandel</b>
Alma II Holding AB	57 331 515	34,8%
Alma Property Partners I AB	33 149 503	20,1%
Capital Group	9 781 818	5,9%
Bonnier Fastigheter Invest AB	8 807 382	5,4%
Case Kapitalförvaltning	6 149 969	3,7%
Länsförsäkringar Fonder	5 588 998	3,4%
Swedbank Robur Fonder	5 322 042	3,2%
Tredje AP-fonden	4 899 316	3,0%
Swedbank Försäkring	4 479 412	2,7%
ODIN	3 301 324	2,0%
Övriga ägare	25 710 259	15,6%
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>164 521 538</b>	<b>100,0%</b>
Varav utländskt ägande	17 637 725	10,7%

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

## Utdelningspolicy

Prismas målsättning är att generera den högsta möjliga långsiktiga totalavkastningen för sina aktieägare. Vid fastställandet av utdelningens storlek tas hänsyn till bolagets framtida investeringsbehov, allmänna ställning och bolagets utveckling. Prisma ska fortsätta att växa och enligt styrelsens bedömning genereras den högsta möjliga långsiktiga totalavkastningen genom att återinvestera vinster i verksamheten för att möjliggöra ytterligare tillväxt genom nyutveckling och förvärv. Till följd av detta uppstår ett likviditetsbehov som medför att framtida utdelning kommer att vara låg eller utebliven de närmaste åren.

## Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick per 31 mars 2026 till 5 397 mkr (4 854) och beräknas i enlighet med EPRA:s riktlinjer. Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 32,8 kr (29,5).

## Aktiekapitalets utveckling

<b>År</b>	<b>Händelse</b>	<b>Förändring antal aktier</b>	<b>Totalt antal aktier</b>	<b>Förändring aktiekapital</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Kvotvärde (kr)</b>
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 25 (19). Medeltalet medarbetare under perioden uppgick till 24 (18).

## Optionsprogram

Moderbolaget har vid periodens utgång totalt 4 836 028 teckningsoptioner utfärdade som berättigar Prismas personal till teckning av lika många nya aktier. Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna till marknadsvärde beräknat via Black Scholes-modellen. Optionsprogrammet löper under tre år. Den underliggande aktien har ett lösenpris som överstiger kursen per 31 mars 2026, därav har ingen utspädning till följd av befintligt optionsprogram beaktats vid beräkning av resultat per aktie.

## 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.

## Värdoförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har CBRE anlåtats. Samtliga fastigheter värderas av externa värderare varje kvartal med undantag för de fastigheter som har tillträtts under innevarande kvartal. Eventuell avvikelse ifrån 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 98,6 % och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 7,9 år. Majoriteten av

bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till hyresgäster verksamma inom livsmedel och dagligvaror. Risker 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. Risker är emellertid begränsade 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 Norge, 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.

## Transaktioner med närstående

Förutom ersättning till ledande befattningshavare samt teckning av optioner inom pågående optionsprogram har inga betydande transaktioner mellan Prisma Properties och närstående förekommit under perioden som påverkat företagens ställning eller resultat.

## Händelser efter balansdagen

- I april förvärvades och tillträdades tre handelsfastigheter i Lohja, Forssa och Kemiö i Finland till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 16 miljoner euro.
- I april frånträdades två fastigheter i Frøya och Hommelvik i Norge. Försäljningen genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 50 miljoner kronor, i linje med bokfört värde, och innebär att Prisma därmed har lämnat den norska marknaden.

# Koncernen

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	jan-mar		R12	Helår
		2026	2025	25/26	2025
Hysesintäkter	5	151	113	530	492
Serviceintäkter	5	20	13	54	47
Driftskostnader		-31	-27	-95	-92
Fastighetsadministration		-8	-6	-29	-26
<b>Driftnetto</b>		<b>132</b>	<b>94</b>	<b>460</b>	<b>421</b>
Central administration		-14	-12	-50	-48
Finansnetto		-49	-36	-166	-153
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>69</b>	<b>45</b>	<b>244</b>	<b>220</b>
Värdeförändring					
förvaltningsfastigheter, orealiserad		93	56	270	234
Värdeförändring derivat, orealiserad		33	10	36	13
<b>Resultat före skatt</b>		<b>195</b>	<b>111</b>	<b>551</b>	<b>467</b>
Aktuell skatt		3	0	1	-2
Uppskjuten skatt		-35	-30	-121	-115
<b>Periodens resultat</b>		<b>162</b>	<b>81</b>	<b>431</b>	<b>350</b>
<b>Resultat per aktie, SEK</b>					
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		0,99	0,49	2,61	2,12

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Not	jan-mar		R12	Helår
		2026	2025	25/26	2025
<b>Periodens resultat</b>		<b>162</b>	<b>81</b>	<b>431</b>	<b>350</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferens		22	-45	67	-69
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>		<b>22</b>	<b>-45</b>	<b>67</b>	<b>-69</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>		<b>184</b>	<b>36</b>	<b>498</b>	<b>281</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare		184	36	498	281
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	Not	31 mar		31 dec
		2026	2025	2025
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>				
Goodwill	6	174	174	174
Övriga immateriella anläggningstillgångar		4	4	4
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	7	10 148	7 428	9 631
Inventarier, verktyg och installationer		10	2	10
Nyttjanderättstillgångar		8	9	7
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Derivat		33	13	18
Övriga långfristiga fordringar		2	2	2
Uppskjuten skattefordran		1	3	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 380</b>	<b>7 634</b>	<b>9 848</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Hysesfordringar		15	16	6
Övriga fordringar		162	44	167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103	75	85
Likvida medel		305	563	162
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>586</b>	<b>698</b>	<b>420</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 966</b>	<b>8 333</b>	<b>10 267</b>

Mkr		31 mar		31 dec
		2026	2025	2025
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 045	4 611	4 861
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		6	-	6
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 051</b>	<b>4 611</b>	<b>4 867</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	8	5 016	3 039	4 524
Derivat		1	18	20
Långfristig finansiell leasingsskuld		5	5	4
Övriga långfristiga skulder		2	0	1
Uppskjuten skatteskuld		559	415	522
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 584</b>	<b>3 477</b>	<b>5 071</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristiga räntebärande skulder	8	108	99	95
Leverantörsskulder		16	14	31
Leasingsskulder		2	4	3
Skatteskulder		0	3	9
Övriga kortfristiga skulder		34	7	31
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader		171	118	160
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>331</b>	<b>245</b>	<b>329</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 966</b>	<b>8 333</b>	<b>10 267</b>

## Rapport över förändring av koncernens eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
					hänförligt till moderföretagets aktieägare		
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	1	4 511	27	36	4 575	-	4 575
Periodens resultat				81	81	-	81
Övrigt totalresultat			-45		-45		-45
<b>Periodens totalresultat</b>	-	-	<b>-45</b>	<b>81</b>	<b>36</b>	-	<b>36</b>
<b>Utgående eget kapital 2025-03-31</b>	1	4 511	-18	117	4 611	-	4 611
Periodens resultat				269	269	-	269
Övrigt totalresultat			-24		-24		-24
<b>Periodens totalresultat</b>	-	-	<b>-24</b>	<b>269</b>	<b>245</b>	-	<b>245</b>
LTIP (Initamentsprogram)		6		-	6		6
Transaktioner med innehavare utan bestämmandeir				-	-	6	6
<b>Summa transaktioner med ägare</b>				-	-	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	1	4 517	-42	386	4 862	6	4 868
<b>Ingående eget kapital 2026-01-01</b>	1	4 517	-42	386	4 862	6	4 868
Periodens resultat				162	162	-	162
Övrigt totalresultat			22		22		22
<b>Periodens totalresultat</b>	-	-	<b>22</b>	<b>162</b>	<b>184</b>	-	<b>184</b>
<b>Utgående eget kapital 2026-03-31</b>	1	4 517	-20	548	5 046	6	5 051

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Not	jan-mar		R12	Helår
		2026	2025	25/26	2025
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt		195	111	551	467
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-125	-64	-302	-241
<i>Finansiella poster</i>		-	1	-0	1
<i>Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter</i>		-93	-56	-269	-232
<i>Orealiserade värdeförändringar derivat</i>		-34	-10	-37	-13
<i>Av- och nedskrivningar</i>		1	1	4	4
Betald inkomstskatt		-6	-12	-17	-22
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>63</b>	<b>36</b>	<b>232</b>	<b>204</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring av rörelsefordringar		-26	-0	-107	-81
Förändring av rörelseskulder		-115	-72	-629	-586
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>		<b>-78</b>	<b>-37</b>	<b>-736</b>	<b>-463</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i egna fastigheter		-232	-63	-767	-598
Förvärv av fastigheter		-47	-82	-1 083	-1 118
Försäljning av fastigheter		9	-	114	106
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-270</b>	<b>-144</b>	<b>-2 864</b>	<b>-1 620</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna lån		512	2 317	2 306	4 111
Amortering av låneskulder		-21	-2 348	-318	-2 645
Långsiktigt incitamentsprogram/Erhållna medel		-	-	6	6
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>492</b>	<b>-31</b>	<b>1 994</b>	<b>1 472</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>					
Likvida medel vid periodens början		162	780	563	780
Kursdifferens i likvida medel		-	-5	-1	-6
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>305</b>	<b>563</b>	<b>306</b>	<b>162</b>
<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen</b>					
Erhållen ränta		-	2	6	8
Erlagd ränta		-48	-36	-161	-150

### Perioden januari – mars 2026

Periodens kassaflöde uppgick till 114 mkr (-212). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -78 mkr (-37), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -270 mkr (-144) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 492 mkr (31).

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 nyupptaget lån.

# 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 noterat 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.

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 2024. 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 2024. 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	2025	2025
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
<b>Intäkter per väsentligt område</b>			
Hysesintäkter från förvaltningsverksamheten	151	113	492
Serviceintäkter från hyresgäster	20	13	47
<b>Summa</b>	<b>171</b>	<b>126</b>	<b>539</b>
<b>Intäkter per geografi</b>			
Sverige	129	106	445
Norge	1	1	4
Danmark	20	20	81
Finland	21	-	
<b>Summa</b>	<b>171</b>	<b>126</b>	<b>539</b>

## 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. Nedskrivning av goodwill uppgick under perioden till 0 mkr (0).

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
	<b>Verkligt värde, ingående värde</b>		
Förvärv	164	108	1 820
Försäljning	-9	-	-184
Investeringar i egna fastigheter	232	63	598
Orealiserade värdeförändringar	93	56	232
Valutaomräkning	37	-72	-108
<b>Verkligt värde, utgående värde</b>	<b>10 148</b>	<b>7 428</b>	<b>9 631</b>

### 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 CBRE 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 uppgick vid periodens slut till 5 156 mkr (3 138). I posten ingår periodiserade uppläggningsavgifter om 32 mkr (18). Belåningsgrad netto uppgick till 48% (35) och genomsnittlig ränta 4,06% (4,43).

# Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Rörelseintäkterna uppgick till 17 mkr (15) och rörelseresultatet uppgick till -3 mkr (-4). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 17 mkr (18).

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	jan-mar		R12	Helår
	2026	2025	25/26	2025
Rörelseintäkter	17	15	65	63
Rörelsekostnader	-20	-19	-90	-89
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3</b>	<b>-4</b>	<b>-25</b>	<b>-26</b>
Ränteintäkter och liknande resu	44	35	156	147
Räntekostnader och liknande re	-24	-14	-64	-54
<b>poster</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>67</b>	<b>67</b>
Erhållna och avgivna koncernbi	-	-	25	25
<b>Resultat före skatt</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>91</b>	<b>92</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>91</b>	<b>92</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	Not	31 mar		31 dec
		2026	2025	2025
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>				
Övriga immateriella anläggningstillgångar		4	4	4
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Inventarier, verktyg och installationer		1	2	1
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag		1 878	1 871	1 878
Fordringar hos koncernföretag		1 965	1 958	1 905
Övriga långfristiga fordringar		1	1	1
Uppskjuten skattefordran		1	0	1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 844</b>	<b>3 831</b>	<b>3 785</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 850</b>	<b>3 836</b>	<b>3 790</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Övriga kortfristiga fordringar		1	2	2
Fordringar hos koncernföretag		1 221	881	1 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24	1	18
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 246</b>	<b>883</b>	<b>1 221</b>
<b>Kassa och bank</b>				
Kassa och bank		910	352	700
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>910</b>	<b>352</b>	<b>700</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 156</b>	<b>1 235</b>	<b>1 921</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 006</b>	<b>5 071</b>	<b>5 711</b>

Mkr	31 mar		31 dec
	2026	2025	2025
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1	1	1
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	4 787	4 787	4 787
Balanserat resultat inkl årets resultat	350	253	333
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 138</b>	<b>5 041</b>	<b>5 121</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	750	-	500
Långfristiga skulder till koncernföretag	-0	0	0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	73	25	72
Övriga kortfristiga skulder	43	5	18
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>866</b>	<b>30</b>	<b>590</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 006</b>	<b>5 071</b>	<b>5 711</b>

# 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 ÅRL 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 likviditetshandling 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, 24 april 2026

Fredrik Mässing,

VD

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

# Nyckeltal

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>			
Antal fastigheter	160	136	159
Uthyrbar area, kvm	442 186	337 388	436 262
Förvaltningsfastigheter, mkr	10 148	7 428	9 631
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	9 115	6 688	8 559
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	22 950	22 017	22 077
Hysesvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)	638	464	608
Hysesvärde, kr/kvm (exkl. projektfastigheter)	1 600	1 541	1 585
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	7,9	8,4	7,9
Nettouthyrning, mkr	15	17	65
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	98,8	98,6
Areamässig uthyrningsgrad, %	98,6	98,4	98,5
Direktavkastning fastigheter, %	5,9	5,6	4,9
Överskottsgrad, %	87,5	82,7	85,7
<b>Data per aktie</b>			
Antal utestående aktier vid periodens slut, miljoner	164,5	164,5	164,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	164,5	164,5	164,5
Förvaltningsresultat, kr	0,42	0,28	1,34
Periodens resultat, kr	0,99	0,49	2,13
Eget kapital per aktie, kr	30,7	28,0	29,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,8	29,5	31,7

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Långsiktigt substansvärde, mkr	5 397	4 854	5 210
Soliditet, %	46,1	55,3	47,5
Avkastning på eget kapital, %	3,3	1,8	7,4
Räntebärande nettoskuld, mkr	4 851	2 593	4 484
Belåningsgrad netto, %	47,8	34,9	46,6
Genomsnittlig ränta, %	4,1	4,4	4,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,5	3,2	2,7
Genomsnittlig räntebindning, år	2,4	2,7	2,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,4	2,4
<b>EPRA nyckeltal</b>			
EPRA vakansgrad, %	1,4	1,2	1,4
EPRA LTV, %	47,5	35,0	46,4
EPRA EPS, kr/aktie	0,4	0,3	1,3
Substansvärde EPRA NRV, mkr	5 397	4 854	5 210
Substansvärde EPRA NTA, mkr	5 067	4 558	4 880
Substansvärde EPRA NDV, mkr	4 872	4 437	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	Förvaltningsfastigheter 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. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongvariationer.
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 räntenetto 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, exempelvis avseende uppbyggnaden av koncernen samt förberedelse inför planerad börsnotering.

## Nyckeltal enligt EPRA

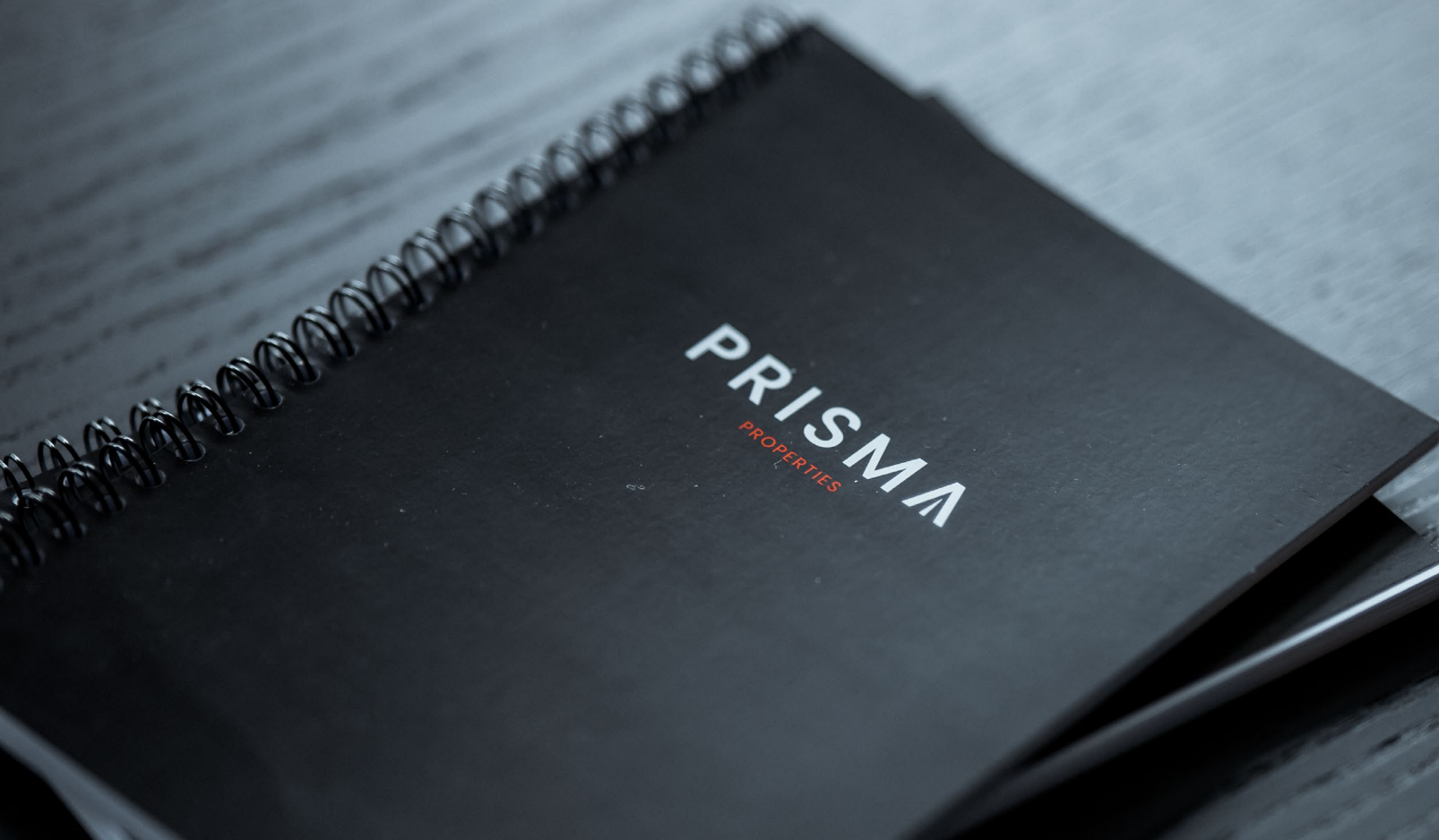
EPRA Vakansgrad	Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen exklusive fastigheter klassificerade som projektfastigheter.
EPRA LTV – Loan to Value	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel. Negativt rörelsekapital ökar räntebärande 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-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Förvaltningsfastigheter, mkr	10 148	7 428	9 631
Projektfastigheter, mkr	-	-740	-1 072
<b>Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr</b>	<b>= 9 115</b>	<b>6 688</b>	<b>8 559</b>
Förvaltningsfastigheter, mkr	10 148	7 428	9 631
Uthyrbar area, tkvm	/	337	436
<b>Förvaltningsfastigheter, kr/kvm</b>	<b>= 22 950</b>	<b>22 017</b>	<b>22 077</b>
Kontrakterad hyra, mkr	629	459	599
Bedömd marknadshyra vakant area, mkr	+	6	9
<b>Hyresvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)</b>	<b>= 638</b>	<b>464</b>	<b>608</b>
Hyresvärde, mkr	638	464	608
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	/	301	384
<b>Hyresvärde, kr per kvm (exkl. projektfastigheter)</b>	<b>= 1 600</b>	<b>1 541</b>	<b>1 585</b>
Återstående totalt kontraktvärde, mkr	4 950	3 875	4 707
Total årshyra, mkr	/	459	599
<b>Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år</b>	<b>= 7,9</b>	<b>8,4</b>	<b>7,9</b>
Periodens ingångna hyresavtal (inkl. omförhandlade), mkr	16	20	71
Periodens uppsagda hyresavtal, mkr	-	2	6
<b>Nettouthyrning, mkr</b>	<b>= 15</b>	<b>17</b>	<b>65</b>
Kontrakterad hyra vid periodens utgång, mkr	629	459	599
Hyresvärde, mkr	/	464	608
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>= 98,6%</b>	<b>98,8%</b>	<b>98,6%</b>
Uthyrd area, tkvm	393	297	378
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	/	301	384
<b>Areamässig uthyrningsgrad, %</b>	<b>= 98,6%</b>	<b>98,4%</b>	<b>98,5%</b>
Hyresintäkter, mkr	171	126	539
Fastighetskostnader, mkr	-	-33	-118
<b>Driftnetto, mkr</b>	<b>= 132</b>	<b>94</b>	<b>421</b>
Driftnetto årsbasis, mkr	541	375	421
Förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter, mkr	/	6 688	8 559
<b>Direktavkastning fastigheter, %</b>	<b>= 5,9%</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,9%</b>
Driftnetto, mkr	132	94	421
Hyresintäkter, mkr	/	113	492
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>= 87,5%</b>	<b>82,7%</b>	<b>85,7%</b>

Härledning av finansiella nyckeltal	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, i	69	45	221
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/	164,5	164,5
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>= 0,42</b>	<b>0,28</b>	<b>1,34</b>
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, m	162	81	350
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/	164,5	164,5
<b>Periodens resultat per aktie, kr</b>	<b>= 0,99</b>	<b>0,49</b>	<b>2,13</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	5 045	4 611	4 861
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	/	164,5	164,5
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>	<b>= 30,7</b>	<b>28,0</b>	<b>29,5</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	5 045	4 611	4 861
Räntederivat, mkr	-/+	-32	4
Goodwill, mkr	-	-174	-174
Uppskjuten skatt, mkr	+	558	413
<b>Långsiktigt substansvärde, mkr</b>	<b>= 5 397</b>	<b>4 854</b>	<b>5 210</b>
Långsiktigt substansvärde, mkr	5 397	4 854	5 210
miljoner	/	164,5	164,5
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>	<b>= 32,8</b>	<b>29,5</b>	<b>31,7</b>
Eget kapital, mkr	5 051	4 611	4 867
Balansomslutning, mkr	/	10 966	8 333
<b>Soliditet, %</b>	<b>= 46,1%</b>	<b>55,3%</b>	<b>47,5%</b>
Resultat efter skatt, mkr	162	81	350
Genomsnittligt eget kapital, mkr	/	4 959	4 593
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>= 3,3%</b>	<b>1,8%</b>	<b>7,4%</b>
Räntebärande skulder, mkr	5 156	3 156	4 646
Likvida medel och depositioner, mkr	-	305	162
<b>Räntebärande nettoskuld, mkr</b>	<b>= 4 851</b>	<b>2 593</b>	<b>4 484</b>
Räntebärande nettoskuld, mkr	4 851	2 593	4 484
Förvaltningsfastigheter, mkr	/	10 148	7 428
<b>Belåningsgrad netto, %</b>	<b>= 47,8%</b>	<b>34,9%</b>	<b>46,6%</b>
Förvaltningsresultat	244	149	221
Jämförelsestörande poster, mkr	+	0	0
Finansnetto, mkr	+	166	153
Finansnetto, mkr	/	166	153
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>= 2,5</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>

Härledning av EPRA nyckeltal	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
<b>EPRA vakansgrad</b>			
Bedömd marknadshyra vakant area, mkr	9	6	9
Hysesvärde, mkr	/ 608	464	608
<b>EPRA vakansgrad, %</b>	<b>= 1,4%</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,4%</b>
<b>EPRA LTV (belåningsgrad fastigheter)</b>			
Räntebärande skulder, mkr	5 156	3 156	4 646
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar), mkr	+ 0	10	0
Likvida medel och depositioner, mkr	- 305	-563	-162
<b>Netto skulder, mkr</b>	<b>= 4 851</b>	<b>2 603</b>	<b>4 484</b>
Förvaltningsfastigheter, mkr	10 148	7 428	9 631
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder), mkr	+ 60	0	23
<b>Totala tillgångar, mkr</b>	<b>= 10 208</b>	<b>7 428</b>	<b>9 654</b>
<b>EPRA LTV, %</b>	<b>= 47,5%</b>	<b>35,0%</b>	<b>46,4%</b>

Härledning av EPRA nyckeltal	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
<b>EPRA EPS (förvaltningsresultat efter nominell skatt), kr</b>			
<b>Förvaltningsresultat, mkr</b>			
Resultat före skatt, mkr	195	111	467
Återläggning:			
Värdeförändring fastighet, mkr	-/+ -93	-56	-234
Värdeförändring goodwill, mkr	+ 0	0	0
Värdeförändring derivat, mkr	-/+ -33	-10	-13
<b>Förvaltningsresultat, mkr</b>	<b>= 69</b>	<b>45</b>	<b>221</b>
<b>EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)</b>			
Förvaltningsresultat, mkr	69	45	221
Aktuell skatt på förvaltningsresultat, mkr	- 0	-3	-2
<b>EPRA Earnings, mkr</b>	<b>= 69</b>	<b>42</b>	<b>219</b>
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/ 164,5	164,5	164,5
<b>EPRA EPS, kr/aktie</b>	<b>= 0,4</b>	<b>0,3</b>	<b>1,3</b>
<b>Substansvärde</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	5 045	4 611	4 861
Återläggning:			
Derivat enligt balansräkning, mkr	-/+ -32	4	2
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt, mkr	- 174	-174	-174
Uppskjuten skatt enligt balansräkning, mkr	+ 558	413	521
<b>Substansvärde EPRA NRV, mkr</b>	<b>= 5 397</b>	<b>4 854</b>	<b>5 210</b>
Avdrag:			
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt, mkr	- 355	-296	-330
<b>Substansvärde EPRA NTA, mkr</b>	<b>= 5 042</b>	<b>4 558</b>	<b>4 880</b>
Derivat enligt ovan, mkr	-/+ 32	-4	-2
Uppskjuten skatt i sin helhet, mkr	- 203	-117	-190
<b>Substansvärde EPRA NDV, mkr</b>	<b>= 4 872</b>	<b>4 437</b>	<b>4 688</b>



## Finansiell kalender

Årsstämma 2026	29 april 2026
Delårsrapport Q2 2026	10 juli 2026
Delårsrapport Q3 2026	22 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	19 februari 2027

## Kontaktuppgifter

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

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