



Delårsrapport januari-december 2025

Oktober – december 2025

- Nettouthyrningen uppgick till 15 mkr (15)
- Hyresintäkterna uppgick till 138 mkr (102)
- Driftnettot uppgick till 118 mkr (89)
- Finansnettot uppgick till -40 mkr (-29)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 67 mkr (47)
- Justerat förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 67 mkr (47)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 86 mkr (32), motsvarande en värdeökning om 1,1%
- Periodens resultat uppgick till 119 mkr (81), motsvarande 0,72 kr/aktie (0,49) före och efter utspädning
- Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning, 0 kronor (0), ska lämnas för räkenskapsåret 2025 då styrelsen ser omfattande investeringsmöjligheter som skapar mer aktieägarvärde.
- Den 22 okt förvärvades två fastigheter i Arvika och Mariestad genom forward funding till ett underliggande fastighetsvärde om 345 mkr, före avdrag för uppskjuten skatt. Tillträde sker första kvartalet 2026 respektive första kvartalet 2027.

- Under kvartalet tillträdde 17 fastigheter i Finland med ett totalt underliggande fastighetsvärde om 1 087 mkr.
- Under kvartalet signerades avtal om förvärv av två fastigheter i Finland genom forward purchase till ett totalt underliggande fastighetsvärde om 147 mkr. Tillträde sker under andra och tredje kvartalet 2026.
- Den 24 okt beslutade styrelsen att justera det långsiktiga målet för nettobelåningsgrad från 50 till 55 procent, med möjlighet att under kortare perioder uppgå till 60 procent.
- Den 19 nov emitterades seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett initialt belopp om 500 mkr under ett ramverk om 750 mkr med en rörlig ränta om 3m Stibor + 250 baspunkter med slutligt förfall i maj 2029.
- Den 1 dec tillträdde Tom Hagen som vice vd.

Januari – december 2025

- Nettouthyrningen uppgick till 65 mkr (55)
- Hyresintäkterna uppgick till 492 mkr (393)
- Driftnettot uppgick till 421 mkr (344)
- Finansnettot uppgick till -153 mkr (-131)

- Förvaltningsresultatet uppgick till 221 mkr (129)
- Justerat förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 221 mkr (156)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 234 mkr (1), motsvarande en värdeökning om 3,2%
- Periodens resultat uppgick till 350 mkr (36), motsvarande 2,13 kr/aktie (0,25) före och efter utspädning

Genomförda och avtalade förvärv

- Förvärv av fastigheter uppgick till 1 820 mkr (852), merparten relaterat till förvaltningsfastigheter i Finland och Sverige.
- En projektfastighet tillträdde i Finland genom forward funding med ett projektvärde om 227 mkr.
- Avtal tecknades om två fastigheter i Sverige genom forward funding, samt om två fastigheter i Finland genom forward purchase, till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 492 mkr. Tillträde sker från första kvartalet 2026 till första kvartalet 2027.

Frånträden

- En fastighet i Sverige samt del av en fastighet i Danmark frånträddes med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 184 mkr

Övriga händelser

- Refinansiering av ett banklån om 2,3 mdkr motsvarande 70% av total lånevolym med en genomsnittlig löptid om 3,5 år och 15 mkr lägre årskostnad.
- Justering av långsiktigt mål för netto-belåningsgrad, emittering av gröna obligationer samt tillträde av vice vd – se översikt för fjärde kvartalet

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 21 jan 2026 emitterades ytterligare 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.

Om Prisma Properties

Prisma Properties är en långsiktig fastighetsägare och utvecklare av moderna fastigheter avsedda för livsmedel, lågpris och snabbservice-restauranger (QSR).

9,6

MDKR

FASTIGHETSVÄRDE

7,9

År

WALUT

98,6

%

UTHYRINGSGRAD

47

%

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 elbilsaddning och bidrar på detta sätt till en utbyggnad av Nordens laddinfrastruktur. Prisma Properties aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap under tickerkoden PRISMA och bolaget har sitt huvudkontor i Stockholm.

Nyckeltal Mkr	okt-dec			jan-dec		
	2025	2024	Δ%	2025	2024	Δ%
Fastighetsvärde	9 631	7 273	32,4%	9 631	7 273	32,4%
Hysesintäkter	138	102	34,3%	492	393	25,1%
Driftnetto	118	89	32,3%	421	344	22,4%
Förvaltningsresultat	67	47	42,3%	221	129	71,6%
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,41	0,28	42,3%	1,34	0,91	48,1%
Uthyrningsgrad	98,6	99,0	-0,5%	98,6	99,0	-0,5%
Wault	7,9	8,7	-9,7%	7,9	8,7	-9,7%
Belåningsgrad netto, %	47	33	39,0%	47	33	39,0%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1	14,3%	2,4	2,1	14,3%

Alternativa nyckeltal och definitioner som används i den här rapporten beskrivs på sid 25-26.

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 handel och 20 år för snabbservice-restauranger (QSR).
2. I princip alla hyresavtal är så kallade double eller triple net-avtal. Enkelt uttryckt innebär det att hyresgästerna står för merparten av fastighetens kostnader, exempelvis för el, skatt, försäkringar och underhåll.
3. Den största delen av hyresavtalen räknas dessutom 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 livsmedelsvaruhandel.

Lågprismarknaden är snabbväxande och motståndskraftig över konjunkturcykler. Ett tydligt exempel är lågprisbutikernas uppsving under senare år. I tider av hög inflation har konsumenterna blivit mer kostnadsmedvetna och väljer oftare lågprisbutiker och livsmedelsvarubutiker med en lågprisprofil för sina inköp.

Starka relationer med framgångsrika och stabila hyresgäster

Prismas främsta framgångsfaktor är de starka relationerna och den nära dialogen med hyresgästerna. Våra hyresgäster utgörs 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.

Ett år av acceleration och starkt genomförande

2025 var Prismas första helår som börsnoterat bolag, ett år då Prisma utvecklats från en tydlig projektutvecklare till en stark fastighetsägare med stabila kassaflöden, attraktiva hyresgäster och en tydlig strategisk nisch. För tolfte kvartalet i rad levererar vi en positiv nettouthyrning, med ökande kassaflöden och långsiktigt värdeskapande som resultat. Intjäningen per aktie ökade med 11 procent under kvartalet jämfört med föregående kvartal, med 41 procent under helåret 2025 och med hela 63 procent sedan noteringen i juni 2024. Vi pratar inte bara tillväxt, vi levererar den. Med det går vi in i 2026 med tydlig riktning och stark genomförandekraft.

Resultat fjärde kvartalet

Hyresintäkterna ökade med 34 procent till 138 miljoner kronor jämfört med samma period föregående år, drivet av attraktiva och strategiska förvärv, färdigställda projekt samt indexjusteringar av hyror. Driftnettot steg med 32 procent till 118 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet ökade till 67 miljoner kronor, motsvarande en ökning om 42 procent.

Fortsatt expansion i Norden

Under fjärde kvartalet har vi fortsatt att växa genom projektutveckling och strategiska förvärv.

I Finland, där vi gjorde vårt första förvärv under sommaren, tog vi ytterligare steg under årets sista månader. Vi tillträdde totalt 17 moderna handelsfastigheter med ledande hyresgäster inom livsmedel och lågpris. Tio av dessa är uthyrda till Kesko Oyj, en av Finlands mest framgångsrika dagligvaruaktörer med välkända koncept som K Citymarket, K Supermarket och K Market. Kesko har snabbt blivit Prismas tredje största hyresgäst, och vi ser goda möjligheter att fortsätta växa tillsammans med dem på den finska marknaden.

Utöver de redan tillträdde fastigheterna har vi även genomfört två förvärv i Finland via forward purchase, med tillträde under 2026. Sammantaget har vi etablerat en stark plattform i Finland och ytterligare stärkt portföljen inom livsmedel.

Även i Sverige och Danmark har vi tagit viktiga steg. Vi har förvärvat två ICA Maxi butiker i Arvika och Mariestad genom en forward funding-affär, med tillträde under 2026 respektive 2027. Dessa förvärv, tillsammans med vår utveckling av fler butiker för Willys, Lidl och Netto samt vårt stora Keskoförvärv, bidrar till att väsentligt öka andelen livsmedel i Prismas fastighetsportfölj.

Under kvartalet har flera längre hyresavtal tecknats. Vi har drivit utvecklingen av nya handelsplatser framåt i bland annat Ronneby, Osby och Simrishamn, samtidigt som vi har startat projekt i Århus och Holstebro i Danmark. Det är också glädjande att vi har fortsatt att växa med Rusta, både genom nya projekt och genom förvärv i Finland.

Kombinationen av stark uthyrning, hög projektaktivitet och en fortsatt hög



För tolfte kvartalet i rad levererar vi en positiv nettouthyrning, med ökande kassaflöden och långsiktigt värdeskapande som resultat.

Vi ser förbättrade värderingsförutsättningar och ett ökat investerarintresse för våra segment.



förvärvstakt gör att Prisma står bättre rustat än någonsin att driva lönsam tillväxt på våra nordiska marknader.

Finansiell styrka och marknadens förtroende

Under året har vi framgångsrikt emitterat gröna obligationer. En initial emission om 500 miljoner kronor genomfördes under fjärde kvartalet och en tilläggsmission om 250 miljoner kronor genomfördes efter periodens utgång. Det starka intresset från obligations- och kapitalmarknaden är ett tydligt kvitto på förtroendet för Prismas strategi, inriktning och affärsmodell. Det nya kapitalet ger oss finansiell flexibilitet och utrymme att fortsätta växa med god balans mellan risk och avkastning.

Under året har vi även uppdaterat våra långsiktiga finansiella mål för att stödja vår tillväxtambition. Det stärker vårt

investeringsutrymme och är en viktig möjliggörare för att nå målet om 16 miljarder kronor i fastighetsvärde före utgången av 2028, samtidigt som vi värnar lönsam tillväxt och finansiell stabilitet.

En organisation som växer med bolaget
2025 har också varit året då Prisma tagit nästa steg som organisation. Sedan börsnoteringen har vi fördubblat antalet medarbetare och byggt en organisation som möjliggör tillväxt på flera marknader parallellt. Vi har förstärkt vår organisation inom förvaltning, affärsutveckling och projekt i Sverige och Danmark, och byggt upp lokal närvaro i Finland genom partnerskap och kompetensförstärkning. Under december tillträdde Tom Hagen som vice vd, ett viktigt steg för att stärka ledningsfunktionen i takt med att verksamheten fortsätter att skala.

Marknadsutveckling och strukturella trender som gynnar Prisma

Vi verkar i en tid av globala svängningar där lågprisets roll blivit alltmer framträdande. Flera av våra hyresgäster expanderar till nya marknader och lågprisaktörerna breddar sina sortiment, inte minst inom livsmedel. Det ökar efterfrågan på våra lägen och gör Prismas fastigheter ännu mer strategiska. Samtidigt ser vi att fler fastighetsägare söker sig mot segmentet. Det är ett styrkebesked för vår inriktning och strategi och på sikt något som gynnar Prisma, som ledande aktör som ligger i framkant i utvecklingen.

2026 - ett år med fortsatt tillväxt

Vi går in i 2026 med starkt momentum. Vi ser förbättrade värderingsförutsättningar och ett ökat investerarintresse för våra segment. Samtidigt ser vi ökade möjligheter att både förvärva och utveckla fastigheter inom livsmedel.

För att nå målet om 16 miljarder kronor i fastighetsvärde före utgången av 2028 kommer vårt fokus under 2026 att vara:

- fortsatta förvärv i Finland och Sverige samt analys av nya marknader
- fortsatt projektutveckling i Danmark
- flera nya projektstarter och färdigställanden, med målsättning om en projektvolym om 1 miljard kronor på rullande 12 månader
- finansiering - fortsatt utvärdering av vår kapitalstruktur med de medel som står till buds
- fortsatt ökning av andelen livsmedelsfastigheter i portföljen
- aktivering av våra byggrätter om 430 miljoner kronor, som ska generera kassaflöde före utgången av 2028
- fortsatt etablering av snabbbladdning inom vår QSR-plattform

Vi fortsätter därmed att prioritera lönsam tillväxt där vi ser möjligheter att använda vårt finansiella utrymme på ett sätt som långsiktigt gynnar både bolaget och Prismas aktieägare.

Tack

Jag vill rikta ett varmt tack till våra medarbetare, hyresgäster, investerare och samarbetspartners. Tillsammans har vi lagt grunden för Prismas nästa tillväxtfas. 2025 blev ett år av acceleration. Vi går bokstavligt talat mot ljusare tider och är fast beslutna att fortsätta leverera värde under 2026.

*Fredrik Mässing,
VD, Prisma Properties*



Kommentarer till resultatutveckling

Perioden oktober – december 2025

Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 151 mkr (114), fördelade på hyresintäkter om 138 mkr (102), samt serviceintäkter om 13 mkr (11) som huvudsakligen består av vidarefakturerade fastighetskostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,6% (99,0). Intäkter från fastigheten Segmentet 1 ingår med 2 mkr (3). Fastigheten är delvis tomställd i väntan på projektstart.

Kostnader

Periodens fastighetskostnader uppgick till 25 mkr (19) varav 13 mkr (11) har utdebiterats till våra hyresgäster enligt gällande avtal. Kostnader 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 86% (87). Exklusive Segmentet 1 uppgick överskottsgraden till 87% (91) och till 90% justerat för de ca 3 mkr som har avsatts i kvartalet för kreditförluster i rekonstruktionen av NRG Pizza AB.

Centrala administrationskostnader uppgick för perioden till 11 mkr (13) och utgörs främst av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Inga kostnader var att betrakta som jämförelsestörande poster under det aktuella kvartalet eller föregående års kvartal.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -40 mkr (-29) och utgörs av periodens räntekostnader om -43 mkr (-46), ränteintäkter om 0 mkr (7) samt övriga finansiella intäkter om 2 mkr (10). Snitträntan uppgick per balansdagen till 4,04% (5,11).

Värdeförändring

Värdeförändringar för perioden uppgick till 86 mkr (32), främst hänförligt till en nedgång i avkastningskravet för förvaltningsfastigheter, genomförda förvärv tidigare kvartal och färdigställda projekt. Direktavkastningskravet inklusive pågående projekt uppgick under kvartalet till 6,53% (6,56%) och har minskat med 0,03 procentenheter jämfört med föregående kvartal.

Koncernen innehar räntederivat och värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till 17 mkr (29) till följd av stigande marknadsräntor för de löptider derivaten är tecknade på.

Resultat före och efter skatt

Resultat före skatt uppgick till 170 mkr (108). Skatt för perioden uppgick till -51 mkr (-27), varav aktuell skatt 0 mkr (0) och uppskjuten skatt -51 mkr (-27). Den redovisade uppskjutna skatten för perioden består av uppskjuten skattekostnad relaterad till positiva realiserade värdeförändringar relaterat till fastigheter och derivat. Periodens resultat uppgick till 119 mkr (81).

Perioden januari – december 2025

Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 539 mkr (435), fördelade på hyresintäkter om 492 mkr (393), samt serviceintäkter om 47 mkr (42) som huvudsakligen består av vidarefakturerade fastighetskostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99,6% (99,0). Intäkter från fastigheten Segmentet 1 ingår med 9 mkr (16) där fastigheten är delvis tomställd i väntan på projektstart.

Kostnader

Periodens fastighetskostnader uppgick till 92 mkr (70) varav 47 mkr (42) debiterades enligt avtal till hyresgästerna. Kostnader i fastigheten Segmentet 1 uppgick till 9 mkr (10) då möjligheten till utdebitering är begränsad eftersom fastigheten är tomställd enligt plan.

Överskottsgraden i perioden uppgick till 86% (88). Exklusive Segmentet 1 uppgick överskottsgraden till 87% (90).

Centrala administrationskostnader uppgick för perioden till 48 mkr (84) och utgörs främst av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Inga kostnader var att betrakta som jämförelsestörande poster under perioden. Samma period föregående år uppgick jämförelsestörande poster till 36 mkr, främst relaterat till uppbyggnaden av koncernen samt förberedelser inför börsnoteringen.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -153 mkr (-131) och utgörs av periodens räntekostnader om -150 mkr (-158), ränteintäkter om 8 mkr (17) samt övriga finansiella kostnader om -10 mkr (0). Valutaeffekter under perioden uppgick till -1 mkr (9). Snitträntan uppgick per balansdagen till 4,04% (5,11). Från och med tredje kvartalet 2024 redovisas valutaeffekter avseende koncerninterna lån i Övrigt totalresultat i enlighet med IAS 21, se även not 2 Redovisningsprinciper. Tidigare perioder har inte räknats om.

Värdeförändring

Värdeförändringar för perioden uppgick till 234 mkr (1), främst hänförligt till en nedgång i avkastningskravet för förvaltningsfastigheter, genomförda förvärv tidigare perioder och färdigställda projekt. Direktavkastningskravet inklusive pågående projekt uppgick vid periodens slut till 6,53% (6,58%) vilket ger en minskning på 0,05 procentenheter.

Koncernen innehar räntederivat och värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till 13 mkr (-37).

Resultat före och efter skatt

Resultat före skatt uppgick till 467 mkr (86). Skatt för perioden uppgick till -117 mkr (-50), varav aktuell skatt -2 mkr (-2) och uppskjuten skatt -115 mkr (-48). Den redovisade uppskjutna skatten för perioden består av uppskjuten skattekostnad relaterad till realiserade positiva fastighetsvärden samt derivat. Periodens resultat uppgick till 350 mkr (36).

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 december 2025 äger Prisma totalt 159 fastigheter i Sverige, Danmark, Norge och Finland till ett värde om 9,6 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	309 780	6 879	22 206	480	1 551	98
Danmark	66 445	1 508	22 694	119	1 797	100
Finland	56 961	1 196	20 989	93	1 625	100
Norge	3 077	49	15 906	4	1 260	100
S:a förvaltningsfastigheter	436 262	9 631		696		99%
Fastighet	383 685	8 559	22 309	608	1 585	99
Projektfastigheter	52 577	1 072	20 386	88	1 678	100
S:a förvaltningsfastigheter	436 262	9 631		696		99%

Investeringar och försäljningar

Under kvartalet har bolaget förvärvat och tillträtt 21 fastigheter i Norden varav 17 fastigheter i Finland inom livsmedel och dagligvaror samt lågpris. I Danmark har tre projektfastigheter tillträtts inom segmenten livsmedel och dagligvaror, lågpris och QSR. I Sverige har en projektfastighet tillträtts inom segmentet livsmedel och dagligvaror samt QSR. Under året har fastigheter förvärvats till ett underliggande fastighetsvärde om 1 820 mkr (852). Investeringar i fastigheter inom det egna beståndet uppgick under perioden till 598 mkr (420).

Förändring av fastighetsbestånd

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde, ingående värde	7 273	5 964
Förvärv	1 820	852
Försäljning	-184	0
Investeringar i egna fastigheter	598	420
Orealiserade värdeförändringar	232	1
Valutaomräkning	-108	36
Verkligt värde, utgående värde	9 631	7 273

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 1,5% 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 9,6 mdkr (7,3). För förvaltningsfastigheterna exklusive projekt och byggrätter uppgick marknadsvärdet till 8,6 mdkr (6,6). Avkastningskravet uppgick vid periodens utgång till 6,53% (6,58) i genomsnitt för hela portföljen.

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Förvaltningsfastigheter	8 559	6 581
Projektvärden och byggrätter	1 556	796
Återstående investeringar	-484	-104
Verkligt värde, utgående värde	9 631	7 273

Avkastningskrav

	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2024-12-31
Avkastningskrav (%)	Intervall	Genomsnitt	Intervall	Genomsnitt
Sverige	5,72-8,36	6,55	5,70-8,11	6,61
Danmark	5,75-7,50	6,41	5,75-7,50	6,43
Finland	6,75-6,75	6,75	-	-
Norge	7,00-7,30	7,16	7,15-7,55	7,37
	5,72-8,36	6,53	5,70-8,11	6,58

Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2026-01-01 uppgick kontrakterad årshyra till 599 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad var vid samma tidpunkt 99%, medan genomsnittlig återstående kontrakterad löptid uppgick till 7,9 år.

Kontraktförfallostruktur *

Kommersiellt, löptid	Antal kontrakt	Uthyrd area, kvm	Årligt kontraktsvärde, Mkr	Andel av värdet, %
2025	56	8 125	12	2
2026	19	16 049	28	5
2027	21	13 198	24	4
2028	18	23 690	29	5
2029	19	36 394	73	12
2030	27	39 637	63	10
2031	40	88 272	102	17
2032	23	35 939	47	8
2033	22	21 949	29	5
2034+	160	94 858	193	32
Summa	405	378 109	599	100

* Genomsnittlig WAULT uppgår till 7,9 år.

10 största hyresgästerna

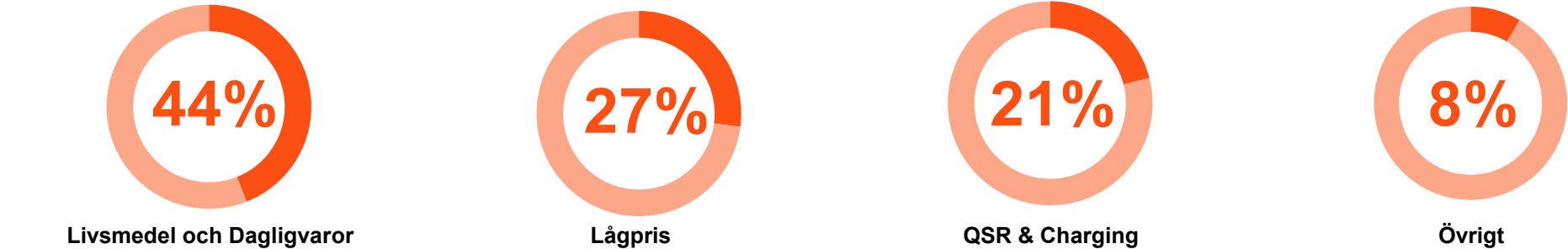
Hyresgäst	Kategori***	Årshyra, mkr*	Årshyra, %**
Tokmanni	Livsmedel och Dagligvaror	102	17%
Axfood	Livsmedel och Dagligvaror	81	13%
Kesko	Livsmedel och Dagligvaror	44	7%
Jysk	Lågpris	40	7%
Rusta	Lågpris	33	6%
Rasta	QSR & Charging	21	4%
Europpris	Lågpris	18	3%
Jula	Lågpris	16	3%
Jem & Fix	Lågpris	12	2%
Pizza Hut	QSR & Charging	12	2%
Summa		379	63%

* Kontrakterad hyra + index, exkl. tillägg
** Andel av kontrakterad bashyra + index, exkl. tillägg

Nettouthyrning

Nettouthyrningen, det vill säga ny kontrakterad årshyra med avdrag för uppsagda årshyror, uppgick under perioden januari-december till 65,3 mkr, vilket främst hänförs till projektfastigheter. Nyuthyrning har skett till ett hyresvärde om 71 mkr, varav 54,7 mkr är hänförligt till projektfastigheter, medan uppsägning från befintliga hyresgäster uppgår till 5,6 mkr. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och dess resultateffekt bedöms till 6-18 månader för förvaltningsfastigheter respektive 9-24 månader för projektfastigheter.

Hyresintäkter per kategori*



*Definitionen av kategorier har ändrats under tredje kvartalet. Livsmedel och Dagligvaror innehåller butiksckedjor 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 beräknas uppgå till cirka 1 052 mkr, med en återstående investering om 484 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 80 mkr och en hyrestid på i genomsnitt 14 år.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för projektportföljen är 100%. Under kvartalet har två projekt färdigställt; Göteborg och Eksjö i Sverige. Årligt driftnettotillskott uppgår till 7,3 mkr.

Pågående projekt	Kommun	Kategori *	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Återstående löptid, år	Investering, mkr	Varav återstående, mkr	Bokfört värde, mkr	Färdigställande, år
Pågående projekt, SE									
Fröklängen 1	Lycksele	LD	2 850	3,8	12	63	6	59	2026 Q1
Noret 1:50	Mora	LD/LP	6 001	9,0	10	108	16	98	2026 Q1
Handlaren 1	Kiruna	LD/QSR	6 730	10,1	13	136	76	71	2026 Q2
Lånesta 4:27	Trosa	LP	3 565	4,2	13	49	35	16	2026 Q2
Summa, SE			19 146	27,2	12	356	133	244	
Pågående projekt, DK									
Del av 25 och 8 Hammelev Ejel	Haderslev	LD/QSR	1 388	5,2	15	60	19	54	2026 Q1
Aarhus N, Skejby, Karl Krøyers	Århus	LP/QSR	6 384	14,2	16	207	100	126	2026 Q3
10p Måbjerg Holstebro Jorder	Holstebro	LP/QSR	7 073	11,1	15	126	71	71	2026 Q4
2834,3375, 3377 Haderslev	Haderslev	LD	3 250	5,7	20	66	41	32	2026 Q3
Summa, DK			18 095	36,2	16	459	231	284	
Pågående projekt, FI									
Ylivieska	Ylivieska	LD/LP	10 135	17,0	12	237	120	116	2026 Q4
Summa, FI			10 135	17,0	12	237	120	116	
Summa			47 376	80,5	14	1 052	484	644	

* LP=Lågpris; LD=Livsmedel och Dagligvaror; QSR=QSR & Charging

Planerade projekt i projektportfölj

Prisma har stor potential i sin projektportfölj och bedömer i dagsläget att projekt motsvarande cirka 169 000 kvm kan påbörjas under de närmaste tre åren till en investeringsvolym om cirka 4 mdkr. Cirka 68 000 kvm av detta bedöms utgöras av Livsmedel och Dagligvaror där den geografiska fördelningen 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	2 100	33	9
Byggrätter	Sverige	Livsmedel och Dagligvaror	24 747	506	354
Byggrätter	Sverige	QSR & Charging	3 465	252	41
Byggrätter	Danmark	Livsmedel och Dagligvaror	3 500	104	0
Övriga	Sverige	Lågpris	29 028	376	9
Övriga	Sverige	Livsmedel och Dagligvaror	19 673	337	0
Övriga	Sverige	QSR & Charging	465	20	0
Övriga	Danmark	Lågpris	57 120	1 109	0
Övriga	Danmark	Livsmedel och Dagligvaror	20 151	494	11
Övriga	Danmark	QSR & Charging	2 641	187	2
Övriga	Danmark	Övrigt	6 323	140	3
S:a			169 213	3 558	428

*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.

Byggstartar Q1 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 Q4. 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 870 mkr.



Hyresgäst	Kommun	Yta, kvm	Investering (Mkr)	Q4 25	Q1 26	Q2 26	Q3 26	Q4 26	Q1 27	Q2 27	Q3 27	Q4 27	Q1 28
Jysk, L157, Sport24, QSR	Aarhus, DK		Startad Q4										
Big Dollar, Lager 157, Hi five, Linnea Basilika	Holstebro, DK		Startad Q4										
QSR & Laddning	Jönköping, SE	788	50										
Batterilagring	Huddinge, SE	N/A	25										
KFC	Värnamo, SE	345	29										
Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris	Tierp, SE	7 485	133										
QSR & Laddning	Ikast-Brande, DK	280	24										
QSR & Laddning	Sandviken, SE	388	20										
Lidl	Uppsala, SE	2 200	81										
QSR & Laddning	Karlskrona, SE	1 147	89										
QSR & Laddning	Aalborg, DK	936	76										
QSR & Laddning	Strängnäs, SE	388	21										
QSR & Laddning	Umeå, SE	413	26										
QSR & Laddning	Laholm, SE	388	22										
Livsmedel och Dagligvaror	Umeå, SE	3 190	84										
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										
			870										

 = Produktionsstart

 = Butiköppning

Finansiell översikt

48%

BELÄNINGSGRAD, BRUTTO

47%

BELÄNINGSGRAD, NETTO

48%

SOLIDITET

2,4_x

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 4 646 mkr (3 215), varav säkerställd bankskuld uteslutande från nordiska banker motsvarar 89%. Samtliga skulder är säkerställda med pantbrev och/eller aktier i dotterbolag. Icke säkerställda obligationer motsvarar 11% 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 1 080 mkr varav 580 mkr avsåg finansiering av förvärvade fastigheter och 500 mkr avsåg emitterade obligationer. Amortering av banklån uppgick till 19 mkr och motsvarar kvartalets löpande amortering. Säkerställda skulder ökade netto med 1 045 mkr under perioden, varav valutaeffekter stod för -16 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 låsa fast alltför 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 december 2025 var 72% av låneportföljen säkrad med räntederivat. Ränteswappar uppgick till en nominell volym om 3 314 mkr (2 359) varav cirka 2 756 mkr i SEK, motsvarande 217 mkr i DKK och motsvarande 341 mkr i EUR. Koncernen hade inga räntetak per den 31 december 2025 (255).

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 13 mkr (- 37).

Räntebindning och kapitalstruktur

Den genomsnittliga räntebindningstiden för låneportföljen var 2,5 år och andelen ränteförfall inom ett år var 38%. Portföljens snittränta var vid periodens utgång 4,04% (5,11). Räntan innehåller inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift och tomträttsavgäld. Kapitalbindningstiden var i genomsnitt 2,7 år.

Känslighetsanalys

Baserat på befintliga lån och derivat per 2025-12-31 blir effekten av en förändring av marknadsräntan med +/-1 procentenhet cirka +/- 0,33 procentenheter på snitträntan, motsvarande +/-15 mkr i räntekostnad per år.

Räntebindning och kapitalstruktur

Förfallotid	Räntebindning		Kapitalbindning *		Förfallostruktur ränteswappar		
	mkr	andel, %	mkr	andel, %	Nominell volym, mkr	Marknadsvärde, mkr	Snittränta, % swappportföljen
Inom 1 år	1 748	38	-	-	425	-2	2,91
1-2 år	570	12	437	9	570	-6	2,77
2-3 år	715	15	2 274	49	706	-6	1,91
3-4 år	464	10	1 935	42	464	-1	2,44
4-5 år	200	4	-	-	200	-3	2,73
5-6 år	335	7	-	-	335	1	1,50
6-7 år	397	9	-	-	397	7	2,33
7-8 år	217	5	-	-	217	8	2,27
>8 år	-	-	-	-	-	-	-
Summa/snitt	4 646	100	4 646	100	3 314	-1	2,34

* Totala räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar periodiserade upplågningsavgifter om 27 mkr, vilket förklarar avvikelserna mellan tabell och balansräkning.

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga. I tabellen illustreras Prismas aktuella intjäningsförmåga exklusive projekt på tolv månadersbasis per 1 januari 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 samt fastighetsskatt efter vidarefakturerering.

Framtida intjäningsförmåga.

Diagrammet till höger visar intjäningsförmågans bedömda utveckling de fem 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 4,0%.

Index- och inflationsuppräkning om 2% görs på intäkter och kostnader per 1 januari.

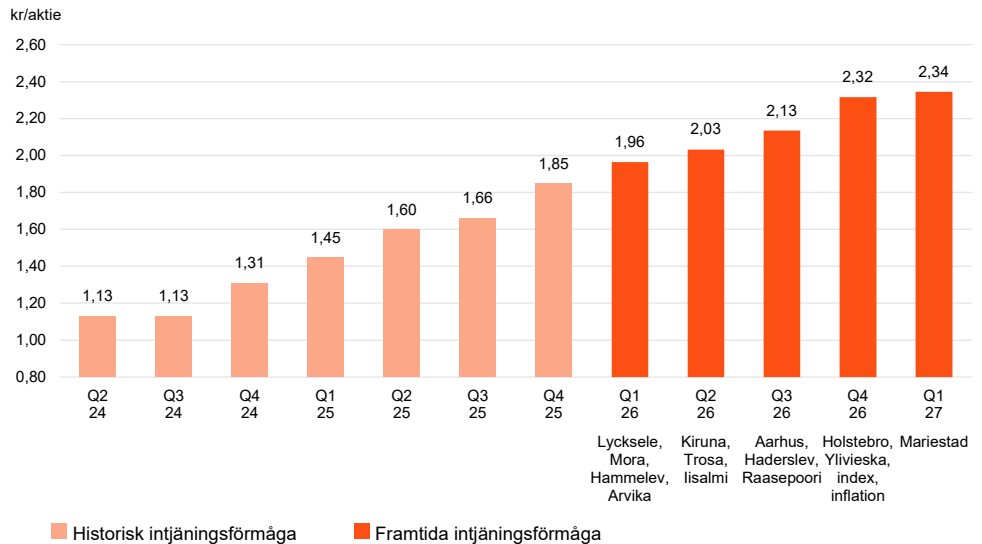
Fastighetsadministration baseras på den organisation som finns uppbyggd per balansdagen och sker från och med januari 2025 i huvudsak i egen regi. Central administration baseras på den organisation som finns uppbyggd per balansdagen exklusive jämförelsestörande kostnader. Finansnettot har beräknats utifrån 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 december 2025 uppgick till 162 mkr och inlåningsränta per balansdagen beräknas till cirka 1,6%. Likvida medel har antagits konstant.

Den framtåtriktade 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.

Intjeningen räknas om till kronor per aktie baserat på antalet aktier i respektive period.

Mkr	2026-01-01
Kontrakterad årshyra	599
Periodiserade hyresrabatter	-13
Hyresintäkter	586
Driftskostnader, netto	-29
Driftnetto före fastighetsadministration	557
Direktavkastning justerad, % *	6,7%
Fastighetsadministration	-28
Driftnetto	529
Överskottsgrad, %	90%
Direktavkastning intjäningsförmåga, %	6,2%
Central administration	-44
Finansnetto	-181
Förvaltningsresultat	304
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	164,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,85

* Direktavkastning justerad beräknas före fastighetsadministration och periodiserade hyresrabatter.



Hållbarhet

Prisma Properties skapar långsiktigt värde genom att vara ett aktivt fastighetsbolag som på ett hållbart sätt utvecklar och förvaltar fastigheter. 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 vårt arbete vilar på ett ESG-perspektiv (Environmental, Social och Governance) genom hela värdekedjan.

Under 2024 genomfördes en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med kraven i ESRS. Analysen uppdaterades under 2025 för att säkerställa dess aktualitet. Under 2025 utvecklade Prisma även sitt strukturerade och långsiktiga hållbarhetsarbete med fokus på integrering i bolagets förvaltning och tillväxtstrategi, ett arbete som grundar sig i den dubbla väsentlighetsanalysen.

Prisma arbetar aktivt med alla av ESRS utpekade hållbarhetsområden, med särskilt fokus på åtgärder för att minska klimatutsläpp vid fastighetsutveckling, där vår påverkan är störst. Prisma arbetar även aktivt med att minska energiförbrukningen och göra medvetna val av energislag. 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 hållbarhetsrapportering

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 ur ett ESG perspektiv är Prismas ambition att tydligt prioritera och vidareutveckla sitt arbete inom följande områden:

Målområde E (Environment)

- Minska koldioxidutsläppen inom Scope 1 och Scope 2 med minst 42%
- 100% av fastigheterna har energiklass A-C
- 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 S (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 G (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 & Charging bidrar Prisma till att utveckla laddinfrastruktur för elfordon i Norden. Per den 31 december är 355 snabbladdare i drift och ytterligare drygt 480 snabbladdare är kontrakterade.

Aktien

Prismas aktie är sedan 18 juni 2024 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid utgången av perioden cirka 2 500 aktieägare. Priset per aktie vid noteringen var 27,50 kronor och stängningskurs per 31 december 2025 var 25,50 kronor. Prisma har ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst. Antalet aktier uppgår till 164 521 538 (164 521 538), medan genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 164 521 538 (142 003 137).

Aktiedata	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Aktiekurs, SEK		
- Lägsta	21,80	22,91
- Högsta	27,29	28,17
- Stängningskurs	25,50	23,80
Börsvärde, mdkr	4,2	3,9
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	81%	82%
P/E	12,8	112,1
Aktiens direktavkastning	n.a.	n.a.

De 10 största enskilda ägarna per 31 december 2025 framgår av tabellen nedan.

Större aktieägare per 2025-12-31	Antal aktier	Ägarandel
Alma Property Partners II	57 711 693	35,1%
Alma Property Partners I	33 369 325	20,3%
Capital Group	9 781 818	5,9%
Bonnier Fastigheter Invest AB	8 807 382	5,4%
Swedbank Robur Fonder	6 140 159	3,7%
Case Kapitalförvaltning	6 117 793	3,7%
Länsförsäkringar Fonder	5 588 998	3,4%
Tredje AP-fonden	5 000 000	3,0%
Swedbank Försäkring	4 921 015	3,0%
ODIN Fonder	3 331 514	2,0%
Övriga ägare	23 751 841	14,4%
Totalt utestående aktier	164 521 538	100,0%
Varav utländskt ägande	15 279 094	9,3%

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 december 2025 till 5 210 mkr (4 801) och beräknas i enlighet med EPRA:s riktlinjer. Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 31,7 kr (29,2).

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 24 (16). Medeltalet medarbetare under perioden uppgick till 20 personer (13).

Optionsprogram

Moderbolaget har vid periodens utgång totalt 4 836 028 teckningsoptioner utfärdade i två separata program som berättigar Prismas personal till teckning av lika många nya aktier. Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna till marknadsvärde beräknat via Black Scholes-modellen. Respektive optionsprogram löper under tre år. Lösenpris i respektive program överstiger kursen per 31 december 2025, 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. Prisma förvärvade i maj 2024 återstående del av ett projekt i Umeå av minoriteten för 7,5 mkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Prisma exponeras för en mängd olika risker och osäkerhetsfaktorer. Bolaget har rutiner för att minimera dessa risker se Års- och hållbarhetsredovisning 2024, s.33.

Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har CBRE anlitats. 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. 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 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

Den 12 december 2024 meddelades dom i Svea hovrätt avseende en tvist där Prisma Properties dotterbolag HB Stämpeln 1 var svarande. Domen innebar att HB Stämpeln 1 åläggs att betala en nettoskuld om 10 Mkr inklusive ränta till käranden som var en tidigare hyresgäst. Prisma hade en skadeslöshetsförbindelse från Alma Stämpeln Holding AB avseende tvisten och därmed uppstod en fordran på närstående per 2025-03-31 om 15 Mkr inklusive upparbetade rättegångskostnader. Fordran på Alma Stämpeln Holding AB reglerades i sin helhet under april 2025.

Händelser efter balansdagen

Den 21 januari 2026 emitterades ytterligare seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 250 mkr inom befintligt ramverk om 750 mkr. De ytterligare gröna obligationerna emitterades till ett pris om 100,25 procent av nominellt belopp, vilket motsvarar en rörlig ränta om 3m Stibor + 242 baspunkter.

Koncernen

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	okt-dec		jan-dec	
		2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	5	138	102	492	393
Serviceintäkter	5	13	11	47	42
Driftskostnader		-25	-19	-92	-70
Fastighetsadministration		-7	-6	-26	-20
Driftnetto		118	89	421	344
Central administration		-11	-13	-48	-84
Finansnetto	6	-40	-29	-153	-131
Förvaltningsresultat		67	47	221	129
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter		86	32	234	1
Räntederivat		17	29	13	-37
Nedskrivning immateriella anläggningstillgångar	7	0	0	0	-7
Resultat före skatt		170	108	467	86
Aktuell skatt		0	0	-2	-2
Uppskjuten skatt		-51	-27	-115	-48
Periodens resultat		119	81	350	36

Mkr	okt-dec		jan-dec	
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	119	81	350	36
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	1
Periodens resultat	119	81	350	36
Rapport över totalresultat				
Periodens resultat	119	81	350	36
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>				
Periodens omräkningsdifferens	-37	12	-69	12
Periodens övrigt totalresultat	-37	12	-69	12
Summa totalresultat	82	94	281	48
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	82	94	281	47
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	1
Periodens totalresultat	82	94	281	48
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare före och efter utspädning, kr/per aktie	0,72	0,49	2,13	0,25
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	164,5	164,5	164,5	142,0

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	Not	31 dec	
		2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	7	174	174
Övriga immateriella anläggningstillgångar		4	4
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	9 631	7 273
Inventarier, verktyg och installationer		10	2
Nyttjanderättstillgångar		7	9
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivat		18	3
Övriga långfristiga fordringar		2	2
Uppskjuten skattefordran		1	2
Summa anläggningstillgångar		9 848	7 469
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		6	16
Övriga fordringar		136	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85	81
Likvida medel		162	780
Summa omsättningstillgångar		389	916
SUMMA TILLGÅNGAR		10 237	8 385

Mkr	31 dec		
	2025	2024	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	1	1	
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 861	4 574	
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	6	-	
Summa eget kapital	4 867	4 575	
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	9	4 524	2 264
Derivat		20	17
Långfristig finansiell leasingskuld		4	5
Övriga långfristiga skulder		1	0
Uppskjuten skatteskuld		522	388
Summa långfristiga skulder		5 071	2 674
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	9	95	941
Leverantörsskulder		31	29
Skatteskulder		9	15
Övriga kortfristiga skulder		4	26
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader		160	126
Summa kortfristiga skulder		299	1 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 237	8 385

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 2024-01-01	0	3 023	15	8	3 046	6	3 051
Periodens resultat				36	36	1	36
Övrigt totalresultat			12		12		12
Periodens totalresultat	-	-	12	36	47	1	48
Transaktioner med ägare							
Apportemission	0	276			276		276
Emissionskostnader		-2			-2		-2
Fondemission	0			-0	-		-
Nyemission	0	1 251			1 251		1 251
Emissionskostnader		-67			-67		-67
Skatteeffekt emissionskostnader		14			14		14
Långsiktigt incitamentsprogram		11			11		11
Förvärv av minoritetsandelar, bestämmande inflytande kvarstår		6		-7	-1	-6	-7
Summa	1	1 488	-	-7	1 482	-6	1 476
Utgående eget kapital 2024-12-31	1	4 511	27	36	4 575	0	4 575

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	0	4 575
Periodens resultat				350	350	-	350
Övrigt totalresultat			-69		-69		-69
Periodens totalresultat	-	-	-69	350	281	-	281
Transaktioner med ägare							
Långsiktigt incitamentsprogram		6			6		6
Förvärv av minoritetsandelar, bestämmande inflytande kvarstår					-	6	6
Summa	-	6	-	-	6	6	12
Utgående eget kapital 2025-12-31	1	4 517	-42	386	4 862	6	4 867

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Not	okt-dec		jan-dec	
		2025	2024	2025	2024
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt		170	108	467	86
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-103	-49	-242	41
<i>Finansiella poster</i>		-0	11	1	-5
<i>Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter</i>		-1	-	-1	-
<i>Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter</i>		-85	-32	-232	-1
<i>Orealiserade värdeförändringar derivat</i>		-17	-29	-13	37
<i>Av- och nedskrivningar</i>		1	1	4	11
Betald inkomstskatt		5	0	-22	-12
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		72	59	204	115
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar		188	-31	-81	-42
Förändring av rörelseskulder		-293	7	-586	-1
Kassaflöde från löpande verksamheten		-33	36	-464	72
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		1	-1	-	-4
Investeringar i egna fastigheter		-311	-102	-598	-420
Förvärv av fastigheter		-832	-530	-1 118	-579
Försäljning av dotterbolag		-0	-	106	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10	-0	-10	-0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	-	-	-5
Återbetalning av deponerade bankmedel		0	0	0	154
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 152	-633	-1 620	-854
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		1 080	295	4 111	462
Amortering av låneskulder		-21	-31	-2 645	-137
Nyemission		-	-	-	1 185
Långsiktigt incitamentsprogram/Erhållna medel		-0	-	6	11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 060	264	1 472	1 520
Periodens kassaflöde		-125	-334	-612	738
Likvida medel vid periodens början		289	1 113	780	41
Kursdifferens i likvida medel		-3	1	-6	1
Likvida medel vid periodens slut		162	780	162	780
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen					
Erhållen ränta		0	7	8	17
Erlagd ränta		-43	-37	-150	-158

Perioden oktober – december 2025

Periodens kassaflöde uppgick till -125 mkr (-334). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -33 mkr (36), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -1 152 mkr (-633) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 1 060 mkr (264).

Kassaflödet från investeringsverksamheten utgörs främst av investeringar i egna fastigheter avseende projektverksamhet, försäljning av fastigheten samt förvärvade fastigheter.

Förändringen i kassaflöde från finansieringsverksamheten avser amortering av långfristiga lån samt nyupptagna lån.

Perioden januari – december 2025

Periodens kassaflöde uppgick till -612 mkr (738). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -464 mkr (72), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -1 620 mkr (-854) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 1 472 mkr (1 520).

Kassaflödet från investeringsverksamheten utgörs främst av investeringar i egna fastigheter avseende projektverksamhet, försäljning av fastigheten samt förvärvade fastigheter.

Förändringen i kassaflöde från finansieringsverksamheten avser amortering av långfristiga lån samt nyupptagna 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 hänförs 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

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Intäkternas fördelning		
Intäkter per väsentligt område		
Hysesintäkter från förvaltningsverksamheten	492	393
Serviceintäkter från hyresgäster	47	42
Summa	539	435
Intäkter per geografi		
Sverige	445	363
Norge	4	4
Danmark	81	68
Finland	9	-
Summa	539	435

Not 6 Finansnetto

Exklusive valutakursdifferenser uppgick finansnettot för kvartalet till -40 mkr (-29).

Not 7 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 året till 0 mkr (7).

Not 8 Förvaltningsfastigheter

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde, ingående värde	7 273	5 964
Förvärv	1 820	852
Försäljning	-184	-
Investeringar i egna fastigheter	598	420
Orealiserade värdeförändringar	232	1
Valutaomräkning	-108	36
Verkligt värde, utgående värde	9 631	7 273

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 1,5% 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 9 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 4 619 mkr (3 205). I posten ingår periodiserade uppläggningsavgifter om 27 mkr (11). Belåningsgrad netto uppgick till 47% (33) och genomsnittlig ränta 4,04% (5,11).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Rörelseintäkterna uppgick till 63 mkr (29) och rörelseresultatet uppgick till -26 mkr (-68). Resultatet efter finansiella poster uppgick till mkr 67 (31).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	okt-dec		jan-dec	
	2025	2024	2025	2024
Rörelseintäkter	16	10	63	29
Rörelsekostnader	-23	-21	-89	-97
Rörelseresultat	-7	-11	-26	-68
Ränteintäkter och liknande resultatposter	40	52	147	159
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15	-15	-54	-59
Resultat efter finansiella poster	18	27	67	31
Erhållna och avgivna koncernbidrag	25	129	25	129
Resultat före skatt	42	156	92	161
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	0	-13	0	-13
Periodens resultat	42	143	92	147

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	Not	31 dec	
		2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		4	4
Summa immateriella anläggningstillgångar		4	4
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer		1	2
Summa materiella anläggningstillgångar		1	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		1 878	1 871
Fordringar hos koncernföretag		1 905	1 836
Övriga långfristiga fordringar		1	1
Uppskjuten skattefordran		1	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 785	3 708
Summa anläggningstillgångar		3 790	3 714
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		0	1
Fordringar hos koncernföretag		1 202	753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18	5
Summa kortfristiga fordringar		1 220	758
Kassa och bank			
Kassa och bank		700	569
Summa kassa och bank		700	569
Summa omsättningstillgångar		1 920	1 327
SUMMA TILLGÅNGAR		5 710	5 041

Mkr	31 dec	
	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	1	1
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 029	4 875
Periodens resultat	92	147
Summa eget kapital	5 121	5 023
Skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	500	-
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	-0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	71	7
Övriga kortfristiga skulder	18	10
Summa kortfristiga skulder	589	17
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 710	5 040

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 lättnadsregler 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, 17 februari 2026

Fredrik Mässing

VD

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för revisorernas granskning

Nyckeltal

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Antal fastigheter	159	130
Uthyrbar area, kvm	436 262	321 647
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 631	7 273
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	8 559	6 581
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	22 077	22 611
Hyresvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)	608	452
Hyresvärde, kr/kvm (exkl. projektfastigheter)	1 585	1 560
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	7,9	8,7
Nettouthyrning, mkr	65	55
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	99,0
Areamässig uthyrningsgrad, %	98,5	99,1
Direktavkastning fastigheter, %	4,9	5,2
Överskottsgrad, %	85,7	87,6
Data per aktie		
Antal utestående aktier vid periodens slut, miljoner	164,5	164,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	164,5	142,0
Förvaltningsresultat, kr	1,34	0,91
Periodens resultat, kr	2,13	0,25
Eget kapital per aktie, kr	29,5	27,8
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,7	29,2

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Finansiella nyckeltal		
Långsiktigt substansvärde, mkr	5 210	4 801
Soliditet, %	47,5	54,6
Avkastning på eget kapital, %	7,4	0,9
Räntebärande nettoskuld, mkr	4 484	2 436
Belåningsgrad netto, %	46,6	33,5
Genomsnittlig ränta, %	4,0	5,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,7	1,9
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	2,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,0
EPRA nyckeltal		
EPRA vakansgrad, %	1,4	1,0
EPRA LTV, %	46,4	34,3
EPRA EPS, kr/aktie	1,3	0,8
Substansvärde EPRA NRV, mkr	5 210	4 801
Substansvärde EPRA NTA, mkr	4 880	4 518
Substansvärde EPRA NDV, mkr	4 688	4 401

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 exkl. 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.
Areamässig 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 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, exempelvis avseende uppbyggnaden av koncernen samt förberedelse inför 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 och depositioner. 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.

	2025	2024
Härledning av fastighetsrelaterade nyckeltal	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 631	7 273
Projektfastigheter, mkr	-	-692
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	= 8 559	6 581
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 631	7 273
Uthyrbar area, tkvm	/	322
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	= 22 077	22 611
Kontrakterad hyra, mkr	599	448
Bedömd marknadshyra vakant area, mkr	+	4
Hyresvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)	= 608	452
Hyresvärde, mkr	608	452
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	/	290
Hyresvärde, kr per kvm (exkl. projektfastigheter)	= 1 585	1 560
Återstående totalt kontraktsvärde, mkr	4 707	3 886
Total årshyra, mkr	/	448
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	= 7,9	8,7
Periodens ingångna hyresavtal (inkl. omförhandlade), mkr	71	68
Periodens uppsagda hyresavtal, mkr	-	13
Nettouthyrning, mkr	= 65	55
Kontrakterad hyra vid periodens utgång, mkr	599	448
Hyresvärde, mkr	/	452
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	= 98,6%	99,0%
Uthyrd area, tkvm	378	287
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	/	290
Areamässig uthyrningsgrad, %	= 98,5%	99,1%
Hyresintäkter, mkr	539	435
Fastighetskostnader, mkr	-	-90
Driftnetto, mkr	= 421	344
Driftnetto årsbasis, mkr	421	344
Förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter, mkr	/	6 581
Direktavkastning fastigheter, %	= 4,9%	5,2%
Driftnetto, mkr	421	344
Hyresintäkter, mkr	/	393
Överskottsgrad, %	= 85,7%	87,6%

	2025	2024
Härledning av finansiella nyckeltal	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare,	221	129
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/	164,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	= 1,34	0,91
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	350	36
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/	164,5
Periodens resultat per aktie, kr	= 2,13	0,25
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	4 861	4 575
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	/	164,5
Eget kapital per aktie, kr	= 29,5	27,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	4 861	4 575
Räntederivat, mkr	-/+	2
Goodwill, mkr	-	-174
Uppskjuten skatt, mkr	+	521
Långsiktigt substansvärde, mkr	= 5 210	4 801
Långsiktigt substansvärde, mkr	5 210	4 801
miljoner	/	164,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	= 31,7	29,2
Eget kapital, mkr	4 867	4 575
Balansomslutning, mkr	/	10 237
Soliditet, %	= 47,5%	54,6%
Resultat efter skatt, mkr	350	36
Genomsnittligt eget kapital, mkr	/	4 721
Avkastning på eget kapital, %	= 7,4%	0,9%
Räntebärande skulder, mkr	4 646	3 215
Likvida medel och depositioner, mkr	-	162
Räntebärande nettoskuld, mkr	= 4 484	2 436
Räntebärande nettoskuld, mkr	4 484	2 436
Förvaltningsfastigheter, mkr	/	9 631
Belåningsgrad netto, %	= 46,6%	33,5%
Förvaltningsresultat	221	129
Jämförelsestörande poster, mkr	+	0
Finansnetto, mkr	+	153
Finansnetto, mkr	/	153
Räntetäckningsgrad, ggr	= 2,4	2,1

	2025	2024
Härledning av EPRA nyckeltal	jan-dec	jan-dec
EPRA vakansgrad		
Bedömd marknadshyra vakant area, mkr	9	4
Hysesvärde, mkr	/ 608	452
EPRA vakansgrad, %	= 1,4%	1,0%
EPRA LTV (belåningsgrad fastigheter)		
Räntebärande skulder, mkr	4 646	3 215
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar), mkr	+ 0	59
Likvida medel och depositioner, mkr	- -162	-780
Netto skulder, mkr	= 4 484	2 494
Förvaltningsfastigheter, mkr	9 631	7 273
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder), mkr	+ 23	0
Totala tillgångar, mkr	= 9 654	7 273
EPRA LTV, %	= 46,4%	34,3%

	2025	2024
Härledning av EPRA nyckeltal	jan-dec	jan-dec
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter nominell skatt), kr		
Förvaltningsresultat, mkr		
Resultat före skatt, mkr	467	86
Återläggning:		
Värdeförändring fastighet, mkr	-/+ -234	-1
Värdeförändring goodwill, mkr	+ 0	7
Värdeförändring derivat, mkr	-/+ -13	37
Förvaltningsresultat, mkr	= 221	129
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)		
Förvaltningsresultat, mkr	221	129
Aktuell skatt på förvaltningsresultat, mkr	- -2	-13
EPRA Earnings, mkr	= 219	116
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/ 164,5	142,0
EPRA EPS, kr/aktie	= 1,3	0,8
Substansvärde		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	4 861	4 575
Återläggning:		
Derivat enligt balansräkning, mkr	-/+ 2	14
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt, mkr	- -174	-174
Uppskjuten skatt enligt balansräkning, mkr	+ 521	386
Substansvärde EPRA NRV, mkr	= 5 210	4 801
Avdrag:		
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt, mkr	- -330	-278
Substansvärde EPRA NTA, mkr	= 4 880	4 523
Derivat enligt ovan, mkr	-/+ -2	-14
Uppskjuten skatt i sin helhet, mkr	- -190	-108
Substansvärde EPRA NDV, mkr	= 4 688	4 401



Finansiell kalender

Års- och hållbarhetsredovisning 2025	mars 2026
Delårsrapport Q1 2026	24 april 2026
Årsstämma 2026	29 april 2026
Delårsrapport Q2 2026	10 juli 2026
Delårsrapport Q3 2026	22 oktober 2026

Kontaktuppgifter

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

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