



Delårsrapport januari-september 2025

Juli – september 2025

- Nettouthyrningen uppgick till 19 mkr (12)
- Hyresintäkterna uppgick till 123 mkr (98)
- Driftnettot uppgick till 109 mkr (88)
- Finansnettot uppgick till -37 mkr (-28)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 61 mkr (46)
- Justerat förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 61 mkr (46)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 56 mkr (31), motsvarande en värdeökning om 0,7%
- Periodens resultat uppgick till 108 mkr (23), motsvarande 0,66 kr/aktie (0,14) före och efter utspädning
- Den 1 juli 2025 tillträdde tre handelsfastigheter i Kiruna, Sundsvall och Gävle till ett fastighetsvärde om 463 miljoner kronor, före avdrag för latent skatt.
- Den 1 juli 2025 tillträdde en handelsfastighet i Ylivieska, Finland genom forward funding-struktur till ett projektvärde om 227 mkr och med ett årligt hyresvärde om ca 17 mkr.

- Den 1 augusti frånträdde en del av fastigheten i Randers i Danmark till ett underliggande fastighetsvärde om 21 mkr.

Januari – september 2025

- Nettouthyrningen uppgick till 50 mkr (40)
- Hyresintäkterna uppgick till 354 mkr (291)
- Driftnettot uppgick till 303 mkr (255)
- Finansnettot uppgick till -112 mkr (-102)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 154 mkr (82)
- Justerat förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 154 mkr (109)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 147 mkr (-32), motsvarande en värdeökning om 1,8%
- Periodens resultat uppgick till 231 mkr (-45), motsvarande 1,25 kr/aktie (-0,34) före och efter utspädning

- Den 17 januari 2025 tillträdde fastigheten Fröklängen 1 i Lycksele till ett underliggande fastighetsvärde om 19 mkr.
- Den 3 mars 2025 tillträdde fem fastigheter uthyrda till restaurangkedjan Diners med ett underliggande fastighetsvärde om 88 mkr.
- Den 15 maj 2025 tillträdde fastigheten Malmen 8 i Norrköping till ett underliggande fastighetsvärde om 20 mkr.
- Den 16 maj 2025 frånträdde fastigheten Kungsängen 34 med ett underliggande fastighetsvärde om 163 mkr.
- Information avseende förvärv av fastigheter i Kiruna, Sundsvall, Gävle, Finland samt delförsäljning av fastigheten Randers framgår i kvartalets översikt.
- Koncernen har refinansierat ett banklån om 2,3 miljarder kronor motsvarande 70% av total lånevolym med en genomsnittlig löptid om 3,5 år och 15 mkr lägre årskostnad.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 1 oktober förvärvades tre fastigheter i Finland, varav två tillträdde 1 oktober och en är under utveckling och tillträdde under andra kvartalet 2026. Fastighetsvärdet uppgår till sammanlagt cirka 166 mkr.
- Den 16 oktober förvärvades och tillträdde en fastighet i Finland till ett fastighetsvärde om 61 mkr.
- Den 24 oktober tog styrelsen beslut om att justera det långsiktiga målet för netto-belåningsgrad från 50 till 55 procent, med möjlighet att under kortare perioder uppgå till 60 procent.
- Den 22 oktober kommunicerades förvärv av två fastigheter i Arvika och Mariestad. Förvärven genomförs genom en forward funding-affär till ett underliggande fastighetsvärde om 345 mkr, före avdrag för uppskjuten skatt. Tillträde sker i samband med projektens färdigställande under första kvartalet 2026 och första kvartalet 2027.

Om Prisma Properties

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

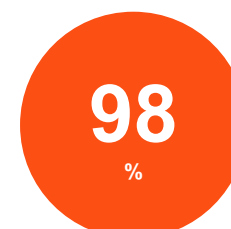
Prisma är verksam i Norden och utvecklar handelsplatser i strategiska, trafiknära lägen vid motorvägar och riksvägar. Bland våra hyresgäster finns välkända varumärken som exempelvis Willys, Lidl, Rusta, Dollarstore, och McDonald's. I anslutning till våra fastigheter erbjuder vi elbilsaddning och bidrar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



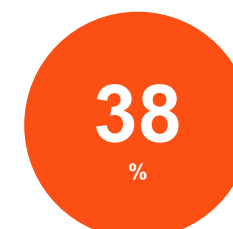
FASTIGHETSVÄRDE



WAUKT



UTHYRNINGSGRAD



BELÅNINGSGRAD

Nyckeltal Mkr	jul-sep			jan-sep			R12	Helår
	2025	2024	Δ%	2025	2024	Δ%	24/25	2024
Fastighetsvärde	8 066	6 594	22,3%	8 066	6 594	22,3%	8 066	7 428
Hysesintäkter	123	98	25,1%	354	291	21,9%	457	393
Driftnetto	109	88	23,5%	303	255	18,9%	392	344
Förvaltningsresultat	61	46	31,6%	154	82	88,2%	201	129
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,37	0,28	31,6%	0,94	0,61	53,8%	1,24	0,91
Uthyrningsgrad	98	99	-0,6%	98	99	-0,6%	98	99
Belåningsgrad netto, %	38	28	36,9%	38	28	36,9%	38	33
Räntetäckningsgrad justerad, faktor	2,5x	2,0x		2,5x	2,0x		2,5x	2,1x

Alternativa nyckeltal och definitioner som används i den här rapporten beskrivs på sid 24.

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 snabbserverestauranger (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.

Från uppbyggnad till acceleration

Det tredje kvartalet har fortsatt i samma höga tempo som tidigare, med stark tillväxt i Finland och med flera nya förvärv och projekt i Sverige och Danmark. Prisma har vid varje kvartal sedan början av 2023 levererat en positiv nettouthyrning vilket även har fortsatt under detta kvartal. Vi har tecknat flera nya långa hyresavtal med ledande lågprisaktörer och levererar en nettouthyrning om 19 miljoner kronor.

Fortsatt tillväxt och stabil intjäning

Hyresintäkterna ökade med 25 procent till 123 miljoner kronor och driftnettot steg till 109 miljoner kronor, en ökning med 24 procent jämfört med samma period föregående år. Förvaltningsresultatet ökade med 32 procent till 61 miljoner kronor, vilket visar att Prisma fortsätter skapa lönsam tillväxt i en tid präglad av politisk och ekonomisk osäkerhet.

Nya mål och tydlig riktning

Vi har uppdaterat våra finansiella och operativa mål, där vår målsättning är att dubblera fastighetsbeståndet från 8 miljarder kronor till 16 miljarder kronor före utgången av 2028. Detta ska ske genom lönsam projektutveckling, strategiska förvärv och apportemissioner med bibehållen finansiell stabilitet. Det långsiktiga målet för nettobelåningsgrad har justerats från 50 till 55 procent, med möjlighet att under kortare perioder uppgå till 60 procent. Denna justering speglar vår övergång från uppbyggnadsfas till en mer kapitaloptimerad tillväxtfas.

Fortsatt positiv nettouthyrning

Prisma har levererat en positiv nettouthyrning under samtliga kvartal sedan måttet infördes i början av 2023. Våra hyresgäster visar

fortsatt stark utveckling och efterfrågan på nya och moderna lokaler är hög på alla våra marknader. Under det tredje kvartalet har vi tillsammans med våra hyresgäster i Sverige och i Danmark återigen tecknat flera nya långa hyresavtal, där nettouthyrningen uppgick till hela 19 miljoner kronor. Dessa nya avtal kommer stärka vårt kassaflöde och långsiktiga värdeskapande, och bekräftar att Prisma är en attraktiv och långsiktig samarbetspartner för våra hyresgäster.

Tillväxt i Norden

Under och efter det tredje kvartalet har vi genomfört flera strategiska förvärv i Finland av moderna, energieffektiva handelsfastigheter uthyrda till starka aktörer inom dagligvaror och lågpris. Vi har stärkt Prismas position ytterligare på den finska marknaden och byggt vidare på den plattform som vi etablerade i juli. Efter kvartalets utgång har vi även tecknat avtal om förvärv av två Ica Maxi-fastigheter i Arvika och Mariestad, vilket kommer stärka andelen livsmedel i vår portfölj ytterligare. I Århus i Danmark har vi under kvartalet förvärvat mark för att utveckla en ny handelsplats.

Förvärven ökar vår intjäningsförmåga samtidigt som vi fortsätter att växa inom ett



Intjäningsförmågan per aktie har ökat med 46 procent jämfört med samma tid för ett år sedan.

Vår prioritet är fortsatt lönsam tillväxt där vi ser möjligheter att använda vårt finansiella utrymme på ett sätt som långsiktigt gynnar både bolaget och Prismas aktieägare.



stabil och motståndskraftigt segment med långa avtal med välkända hyresgäster.

Växande organisation

På ett strukturerat sätt bygger vi steg för steg upp vår verksamhet och vårt team. Sedan börsnoteringen 2024 har vi fördubblat antalet medarbetare och skapat en organisation som är väl förberedd för nästa steg.

I Danmark har vi under kvartalet byggt upp vår egen organisation med fastighetschef, affärsutvecklare och projektchef för att hantera vårt växande bestånd och ökande projektvolym. I Sverige har vi förstärkt organisationen inom förvaltning och ekonomi. För att stödja uppbyggnaden av vår närvaro i Finland, där vi ännu inte har en etablerad organisation, har vi tecknat ett samarbetsavtal med fastighetsinvesterings- och förvaltningsbolaget Avalor Oy. Sammantaget stärker detta vår operativa

kapacitet och vår förmåga att driva lönsam tillväxt på flera marknader samtidigt.

Tillväxtmöjligheter och värdering

Våra tillväxtmöjligheter är fortsatt goda på alla våra marknader, även om förutsättningarna skiljer sig åt. I Finland är vårt fokus att förvärva moderna och högavkastande fastigheter, medan vi i Danmark, där vi har en växande pipeline av attraktiva projekt, prioriterar projektutveckling. I Sverige ser vi fortsatt potential för både förvärv och projektutveckling. Utifrån våra planerade förvärv och projekt kommer vi stärka vår position inom kategorin dagligvaror på samtliga marknader.

Prismas byggrättsportfölj uppgår vid tredje kvartalets slut till cirka 430 miljoner kronor. Vi kommer framöver att arbeta ännu mer fokuserat med att realisera dessa byggrätter

för att stärka kassaflödet och intjäningen per aktie. Vår målsättning är att samtliga nuvarande byggrätter ska vara färdigutvecklade och därmed generera kassaflöde före utgången av 2028.

Värderingarna av vårt bestånd har under kvartalet varit i princip oförändrade. Vi ser dock att avkastningskraven är på väg att sjunka och att intresset för vårt segment ökar från både nordiska och internationella investerare. Det bekräftar återigen styrkan i vår nisch inom dagligvaror och lågpris och vi bedömer att detta kommer att återspeglas i värderingsutvecklingen framöver.

Kapitalmarknad och framtidsutsikter

Efter flera år av tillväxt finansierad med eget kapital går Prisma nu in i nästa fas, där en större andel av expansionen kommer att möjliggöras genom effektiv användning av lånat kapital. Bolagets låga

nettobelåningsgrad skapar utrymme för att dra full nytta av den gynnsamma kreditmarknaden och därmed frigöra resurser för fortsatt tillväxt med bibehållen balanserad risknivå. Denna övergång markerar ett naturligt steg i vår utveckling från uppbyggnad med eget kapital till en mer kapitaloptimerad tillväxtfas.

Intjäningsförmågan per aktie har ökat med 46 procent jämfört med samma tid för ett år sedan, medan aktiekursen ännu inte speglar denna utveckling. Vi ser fortsatt goda möjligheter till att utnyttja vår starka balansräkning till fortsatt tillväxt genom lönsamma projekt och attraktiva förvärv. Vi kommer parallellt med det löpande utvärdera vår kapitalstruktur med de medel som står till buds. Vår prioritet är därmed fortsatt lönsam tillväxt där vi ser möjligheter att använda vårt finansiella utrymme på ett sätt som långsiktigt gynnar både bolaget och Prismas aktieägare.

Prisma står starkt rustade för nästa steg. Med nya finansiella mål, ett större team, en växande portfölj i Norden och en gradvis mer effektiv kapitalstruktur har vi rätt förutsättningar att fortsätta växa med lönsamhet och att skapa långsiktigt värde för våra aktieägare.

*Fredrik Mässing,
VD, Prisma Properties*



Kommentarer till resultatutveckling

Perioden juli – september 2025

Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 135 mkr (108), fördelade på hyresintäkter om 123 mkr (98), övriga intäkter om 0 mkr (0), samt serviceintäkter om 12 mkr (10) som huvudsakligen består av vidarefakturerade fastighetskostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98% (99). Intäkter från fastigheten Segmentet 1 ingår med 2 mkr (2) där fastigheten är delvis tomställd i väntan på projektstart.

Kostnader

Periodens fastighetskostnader uppgick till 21 mkr (16) varav 12 mkr (10) har utdebiterats till våra hyresgäster enligt gällande avtal. Kostnader i fastigheten Segmentet 1 uppgick till 1 mkr (2) då möjligheten till utdebitering är begränsad eftersom fastigheten är tomställd enligt plan.

Överskottsgraden i kvartalet uppgick till 88% (90). Exklusive Segmentet 1 uppgick överskottsgraden till 89% (91).

Centrala administrationskostnader uppgick för perioden till 11 mkr (14) och utgörs främst av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Inga kostnader var att betrakta som jämförelsestörande poster under kvartalet. - (-)

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -37 mkr (-28) och utgörs av periodens räntekostnader om -36 mkr (-36), ränteintäkter om 2 mkr (10) samt

övriga finansiella kostnader om -3 mkr (-2). Valutaeffekter under perioden uppgick till 0 mkr (0). Snitträntan uppgick per balansdagen till 4,06% (5,30). 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 56 mkr (31), främst hänförligt till genomförda förvärv tidigare kvartal och färdigställda projekt. Direktavkastningskravet inklusive pågående projekt är 6,56% vilket är oförändrat jämfört med föregående kvartal.

Koncernen innehar räntederivat och värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till 15 mkr (-51) till följd av stigande marknadsräntor för de löptider derivaten är tecknade på.

Resultat före och efter skatt

Resultat före skatt uppgick till 132 mkr (27). Skatt för perioden uppgick till -24 mkr (-4), varav aktuell skatt -1 mkr (2) och uppskjuten skatt -23 mkr (-6). Den redovisade uppskjutna skatten för perioden består av uppskjuten skattekostnad relaterad till positiva realiserade värdeförändringar relaterat till fastigheter och derivat. Periodens resultat uppgick till 108 mkr (23).

Perioden januari – september 2025

Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 388 mkr (321), fördelade på hyresintäkter om 354 mkr (291), övriga intäkter om 0 mkr (0), samt serviceintäkter om 34 mkr (30) som huvudsakligen består av vidarefakturerade fastighetskostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98% (99). Intäkter från fastigheten Segmentet 1 ingår med 7 mkr (11) där fastigheten är delvis tomställd i väntan på projektstart.

Kostnader

Periodens fastighetskostnader uppgick till 67 mkr (52) varav 34 mkr (30) debiterades enligt avtal till hyresgästerna. Kostnader i fastigheten Segmentet 1 uppgick till 7 mkr (7) 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% (89).

Centrala administrationskostnader uppgick för perioden till 36 mkr (71) 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 -112 mkr (-102) och utgörs av periodens räntekostnader om -107 mkr (-112), ränteintäkter om 8 mkr (10) samt övriga finansiella kostnader om -12 mkr (-10). Valutaeffekter under perioden uppgick till -1 mkr (9). Snitträntan uppgick per balansdagen till 4,06% (5,30). 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 147 mkr (-32), främst hänförligt till genomförda förvärv tidigare perioder och färdigställda projekt. Direktavkastningskravet inklusive pågående projekt har minskat från 6,58% till 6,56%.

Koncernen innehar räntederivat och värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till -4 mkr (-66).

Resultat före och efter skatt

Resultat före skatt uppgick till 297 mkr (-22). Skatt för perioden uppgick till -66 mkr (-24), varav aktuell skatt -2 mkr (-3) och uppskjuten skatt -64 mkr (-21). Den redovisade uppskjutna skatten för perioden består av uppskjuten skattekostnad relaterad till realiserade positiva fastighetsvärden samt uppskjuten skatteintäkt hänförlig till realiserade negativa värdeförändringar på derivat. Periodens resultat uppgick till 231 mkr (-45).

Fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd

Prisma är en nordisk utvecklare och ägare av fastigheter inom kategorierna lågprishandel, livsmedel och snabbserverestauranger (QSR) med hyresgäster såsom Dollarstore, Jysk och Willys. Per den 30 september 2025 äger Prisma totalt 138 fastigheter i Sverige, Danmark, Norge och Finland till ett värde om 8,1 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	307 918	6 677	21 684	468	1 521	98
Danmark	52 988	1 312	24 758	94	1 776	100
Norge	3 077	50	16 394	4	1 299	100
Finland	10 135	27	2 646	17	1 718	100
S:a förvaltningsfastigheter	374 118	8 066		584		98%
Fastighet	333 413	7 372	22 111	518	1 552	98
Projektfastigheter	40 705	694	17 051	66	1 629	100
S:a förvaltningsfastigheter	374 118	8 066		584		98%

Investeringar och försäljningar

Under perioden har bolaget förvärvat och tillträtt tio fastigheter i Sverige, varav en projektfastighet i Lycksele, en portfölj om fem fastigheter inom kategorin snabbserverestauranger (QSR), en fastighet i Norrköping samt en portfölj om tre fastigheter i Gävle, Sundsvall och Kiruna. Samtliga fastigheter har förvärvats till ett underliggande fastighetsvärde om 594 mkr (327). Investeringar i fastigheter inom det egna beståndet uppgick under perioden till 287 mkr (318). Försäljning av två fastigheter har gjorts under perioden till ett fastighetsvärde om 184 mkr (0), vilket motsvarade bokfört värde.

Förändring av fastighetsbestånd

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter			
Verkligt värde, ingående värde	7 273	5 964	5 964
Förvärv	594	327	852
Försäljning	-184	0	0
Investeringar i egna fastigheter	287	318	420
Orealiserade värdeförändringar	146	-32	1
Valutaomräkning	-50	16	36
Verkligt värde, utgående värde	8 066	6 594	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% för 2025 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 8,1 mdkr (6,6). För förvaltningsfastigheterna exklusive projekt och byggrätter uppgick marknadsvärdet till 7,4 mdkr (5,8). Avkastningskravet uppgick vid periodens utgång till 6,56% (6,62) i genomsnitt för hela portföljen.

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter			
Förvaltningsfastigheter	7 372	5 823	6 581
Projektvärden och byggrätter	1 248	882	796
Återstående investeringar	-554	-111	-104
Verkligt värde, utgående värde	8 066	6 594	7 273

Avkastningskrav

Avkastningskrav (%)	2025-09-30		2024-09-30	
	Intervall	Genomsnitt	Intervall	Genomsnitt
Sverige	5,70-8,37	6,57	5,71-8,11	6,66
Danmark	5,75-7,50	6,44	5,75-7,50	6,43
Norge	7,00-7,30	7,16	7,15-7,55	7,37
	5,70-8,37	6,56	5,71-8,11	6,62

Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2025-09-30 uppgick kontrakterad årshyra till 509 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad var vid samma tidpunkt 98%, medan genomsnittlig återstående kontrakterad löptid uppgick till 7,8 år.

Kontraktförfallostruktur *

Kommersiellt, löptid	Antal kontrakt	Uthyrd area, kvm	Årligt kontraktsvärde, Andel av värdet,	
			Mkr	%
2025	30	648	1	0
2026	34	6 670	9	2
2027	16	14 459	25	5
2028	21	14 198	25	5
2029	16	22 268	27	5
2030	17	34 969	71	14
2031	24	33 833	55	11
2032	34	80 358	90	18
2033	20	33 238	43	9
2034+	157	87 388	163	32
Summa	369	328 028	509	100

* Genomsnittlig WAULT uppgår till 7,8 år.

10 största hyresgästerna

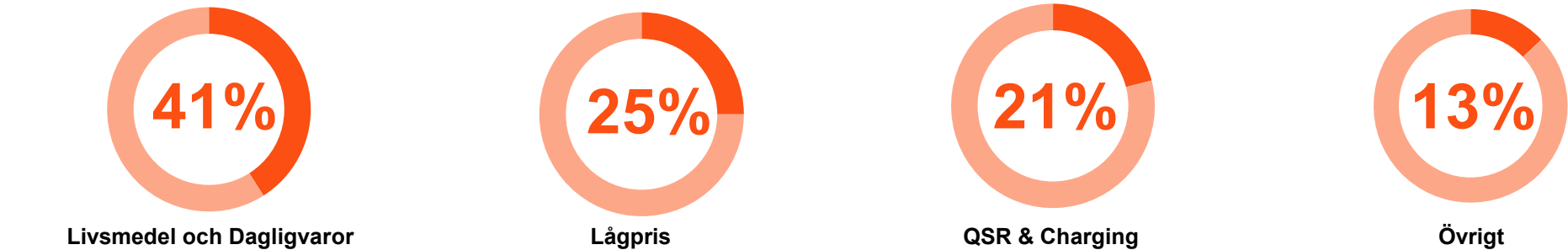
Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr*	Årshyra, %**
Tokmanni	Livsmedel och Dagligvaror	95	19%
Axfood	Livsmedel och Dagligvaror	80	16%
Jysk	Lågpris	38	8%
Rasta	QSR & Charging	21	4%
Rusta	Livsmedel och Dagligvaror	20	4%
ÖoB	Livsmedel och Dagligvaror	14	3%
Jem & Fix	Livsmedel och Dagligvaror	12	2%
Jula	Livsmedel och Dagligvaror	12	2%
Pizza Hut	QSR & Charging	11	2%
ChopChop	QSR & Charging	10	2%
Summa		314	62%

* 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-september till 50,4 mkr, vilket främst hänförs till projektfastigheter. Nyuthyrning har skett till ett hyresvärde om 56 mkr, varav 40,4 mkr är hänförligt till projektfastigheter, medan uppsägning från befintliga hyresgäster uppgår till 5,3 mkr. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och dess resultateffekt bedöms till 6-18 månader för förvaltningsfastigheter respektive 9-24 månader för projektfastigheter.

Hyresintäkter*



*Definitionen av kategorier har ändrats under tredje kvartalet.
Livsmedel och Dagligvaror innehåller butikskedjor 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 749 mkr, med en återstående investering om 554 mkr. Som pågående projekt räknas projekt där entreprenadavtal är upphandlat. Genomsnittlig yield on cost för pågående projekt bedöms till 7,7%. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och har ett sammantaget årligt hyresvärde om 60 mkr och en hyrestid på i genomsnitt 13 år.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för projektportföljen är 100%. Under kvartalet har tre projekt färdigställt; Östhammar och Vänersborg i Sverige samt Hjörning i Danmark. Årligt driftnettotillskott uppgår till 9,6 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	57	25	37	2026
Gamlestaden 61:13	Göteborg	LD	3 080	4,2	10	25	15	42	2025
Noret 1:50	Mora	LD/LP	5 016	7,4	10	90	26	70	2026
Bykvarn 1:9	Eksjö	QSR	360	1,6	20	17	6	13	2025
Handlaren 1	Kiruna	LD/QSR	6 730	10,0	13	136	115	32	2026
Länesta 4:27	Trosa	LP	3 565	4,2	13	49	44	6	2026
Summa, SE			21 601	31,2	12	375	231	200	
Pågående projekt, DK									
Del av 25 och 8 Hammelev	Haderslev	LD/QSR	1 388	5,4	14	66	61	11	2026
283 433 753 377	Haderslev	LD	3 250	5,5	20	67	47	27	2026
Summa, DK			4 638	10,9	17	133	108	38	
Pågående projekt, FI									
977-8-61-1-L1	Ylivieska	LD/LP	10 135	17,4	12	241	215	27	2026
Summa, FI			10 135	17,4	12	241	215	27	
Summa			36 374	59,6	13	749	554	264	

* 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 184 000 kvm kan påbörjas under de närmaste tre åren till en investeringsvolym om cirka 4 mdkr. Cirka 69 000 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	5
Byggrätter	Sverige	Livsmedel och Dagligvaror	24 747	506	358
Byggrätter	Sverige	QSR & Charging	3 580	253	37
Byggrätter	Danmark	Livsmedel och Dagligvaror	3 500	109	0
Övriga	Sverige	Lågpris	30 000	399	6
Övriga	Sverige	Livsmedel och Dagligvaror	20 273	357	0
Övriga	Sverige	QSR & Charging	465	20	0
Övriga	Sverige	Övrigt	300	8	0
Övriga	Danmark	Lågpris	63 000	1 212	20
Övriga	Danmark	Livsmedel och Dagligvaror	20 151	517	2
Övriga	Danmark	QSR & Charging	2 641	196	2
Övriga	Danmark	Övrigt	12 911	375	0
Summa			183 668	3 986	430

*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 Q4 2025 – Q4 2026

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. Fyra projekt har byggstartat under Q3. Vår förväntan är att Prisma under 2025 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 1 055 mkr.



Hyresgäst	Ort	Yta, kvm	Investering (Mkr)	Q3 25	Q4 25	Q1 26	Q2 26	Q3 26	Q4 26	Q1 27	Q2 27	Q3 27	Q4 27
Netto & Snabbmat	Hammelev, DK		Startad Q3										
Rusta, Jysk	Trosa, SE		Startad Q3										
Big Dollar	Haderslev, DK		Startad Q3										
Kesko, Rusta	Ylivieska, FI		Startad Q3										
QSR & Charging	Jönköping, SE	400	25										
Batterilager	Huddinge, SE	N/A	63										
Jysk, L157, Sport24, QSR & Charging	Aarhus, DK	6 888	228										
Big Dollar, Lager 157, Hi five	Holstebro, DK	6 710	105										
QSR & Charging	Aalborg, DK	936	81										
Lidl	Uppsala, SE	2 200	81										
QSR & Charging	Karlskrona, SE	1 000	75										
Livsmedel och Dagligvaror	Laholm, SE	3 270	57										
Livsmedel och Dagligvaror, Lågpris	Tierp, SE	10 400	180										
QSR & Charging	Strängnäs, SE	385	21										
QSR & Charging	Umeå, SE	413	26										
Livsmedel och Dagligvaror	Umeå, SE	3 190	84										
KFC	Värnamo, SE	345	29										
			1 055										

= Produktionsstart
 = Butiköppning

Finansiell översikt

45%

BELÄNINGSGRAD, BRUTTO

38%

BELÄNINGSGRAD, NETTO

53%

SOLIDITET

2,5_x

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntebärande skulder

Prisma finansierar sin fastighetsportfölj uteslutande genom banklån från nordiska banker. Vid periodens utgång uppgick summa räntebärande nominell skuld till 3 601 mkr (2 947). Kapitalbindningstiden var i genomsnitt 2,8 år. Samtliga skulder är säkerställda med pantbrev och/eller aktier i dotterbolag.

Förändring räntebärande skulder

Under kvartalet utbetalades ny finansiering uppgående till 237 mkr avseende finansiering av nya fastigheter. Amortering av banklån uppgick till 37 mkr, varav 15 mkr avsåg amortering vid försäljning av en fastighet och 22 mkr avsåg löpande amortering. Säkerställda skulder ökade netto med 196

mkr under perioden, varav valutaeffekter stod för -4 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 räntefallostruktur. Per den 30 september 2025 var 79% av låneportföljen säkrad med räntederivat. Ränteswappar uppgick till en nominell volym om 2 828 mkr (2 241) varav cirka 2 606 mkr i SEK och motsvarande 222 mkr i DKK. Koncernen hade inga räntetak per den 30 september 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 -4 mkr (-66).

Räntebindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden för låneportföljen var 2,8 år och andelen ränteförfall inom ett år var 33%. Portföljens snittränta var vid periodens utgång 4,06% (5,30).

Känslighetsanalys

Baserat på befintliga lån och derivat per 2025-09-30 blir effekten av en förändring av marknadsräntan med +/-1 procentenhet cirka +/- 0,27 procentenheter på snitträntan, motsvarande +/-10 mkr i räntekostnad per år.

Räntebindning och kapitalstruktur

Förfalltid	Räntebindning		Kapitalbindning *		Nominell volym, mkr	Förfallostruktur ränteswappar	
	mkr	andel, %	mkr	andel, %		Marknadsvärde, mkr	snittränta, % swappportföljen
Inom 1 år	1 188	33	-	-	425	-3	2,91
1-2 år	570	16	-	-	570	-8	2,77
2-3 år	510	14	2 159	60	500	-8	2,70
3-4 år	200	6	1 442	40	200	-4	2,75
4-5 år	314	9	-	-	314	-3	2,48
5-6 år	200	6	-	-	200	-1	2,52
6-7 år	397	11	-	-	397	3	2,33
7-8 år	-	-	-	-	-	-	-
>8 år	222	6	-	-	222	5	2,27
Summa/snitt	3 601	100	3 601	100	2 828	-19	2,63

* Totala räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar periodiserade uppläggningsavgifter om 19 mkr, vilket förklarar avvikelser mellan tabell och balansräkning.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras Prismas aktuella intjäningsförmåga exklusive projekt på tolv månadersbasis per 1 oktober 2025. 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 vidarefakturerings.

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 30 september 2025 uppgick till 289 mkr och inlåningsränta per balansdagen beräknas till cirka 1,8%. Likvida medel har antagits konstant i nedanstående intjäningsförmåga. *Förvärv i Jakobstad och Seinäjoki per 1 oktober är medräknade i intjäningsförmågan.*

Mkr	2025-10-01
Kontrakterad årshyra	517
Periodiserade hyresrabatter	-10
Hyresintäkter	507
Driftskostnader, netto	-28
Driftnetto före fastighetsadministration	479
<i>Direktavkastning justerad, % *</i>	6,5%
Fastighetsadministration	-23
Driftnetto	456
<i>Överskottsgrad, %</i>	90%
<i>Direktavkastning intjäningsförmåga, %</i>	6,1%
Central administration	-44
Finansnetto	-139
Förvaltningsresultat	273
<i>Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner</i>	164,5
<i>Förvaltningsresultat per aktie, kr</i>	1,66

* Direktavkastning justerad beräknas före fastighetsadministration och periodiserade hyresrabatter.

Hållbarhet

Prismas ambition är att växa med hållbar lönsamhet och finansiell stabilitet som grund. Tillväxten styrs av ett övergripande tillväxtmål samt tydliga finansiella och operativa mål. Under 2025 utvecklar Prisma Properties sitt strukturerade och långsiktiga hållbarhetsarbete med fokus på integrering i bolagets förvaltning och tillväxtstrategi, ett arbete som grundar sig i den dubbla väsentlighetsanalys som genomfördes under 2024. För att säkerställa strukturerad uppföljning och hållbarhetsrapportering så kommer Prisma framöver att rapportera hållbarhetsprestanda

i enlighet med VSME, samt utvecklingen mot antagna SBTi-mål i enlighet med GHG-protokollet. Vidare påbörjas ett arbete för att analysera om Prismas utvecklingsprojekt och investeringar är förenliga med EU-taxonomin kriterier för miljömässigt hållbara ekonomiska aktiviteter.

Prisma arbetar aktivt med att utveckla laddinfrastruktur för elfordon i Norden. Per den 30 september är 293 snabbladdare i drift och ytterligare 519 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 30 september 2025 var 23,50 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 (134 442 214).

Aktiedata	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Aktiekurs, SEK		
- Lägsta	21,80	23,32
- Högsta	27,29	28,17
- Stängningskurs	23,50	26,75
Börsvärde, mdkr	3,9	4,4
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	81%	93%
P/E	12,4	neg.
Aktiens direktavkastning	n.a.	n.a.

De 10 största enskilda ägarna per 30 september 2025 framgår av tabellen nedan.

Större aktieägare per 2025-09-30	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	6,0%
Bonnier Fastigheter Invest AB	8 807 382	5,4%
Länsförsäkringar Fonder	6 620 000	4,0%
Swedbank Robur Fonder	6 433 165	3,9%
Case Kapitalförvaltning	6 117 793	3,7%
Tredje AP-fonden	5 000 000	3,0%
Swedbank Försäkring	4 921 465	3,0%
ODIN Fonder	3 336 497	2,0%
Övriga ägare	22 422 400	13,6%
Totalt utestående aktier	164 521 538	100,0%
Varav utländskt ägande	17 465 521	10,6%

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 30 september 2025 till 5 093 mkr (4 708) och beräknas i enlighet med EPRA:s riktlinjer. Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 31,2 kr (28,6).

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 22 (15). Medeltalet medarbetare under perioden uppgick till 19 personer (12).

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 30 september 2025, därav har ingen utspädning till följd av befintligt optionsprogram beaktats vid beräkning av resultat per aktie.

Innehav utan bestämmande inflytande

Prisma har i maj 2024 förvärvat återstående del av ett projekt i Umeå av minoriteten för 7,5 mkr, något innehav utan bestämmande inflytande kvarstår därmed ej. Resultatet tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare från och med andra kvartalet 2024.

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.

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 % och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 7,8 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 och Danmark 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 1 oktober förvärvades tre fastigheter i Finland, varav två tillträdess 1 oktober och en är under utveckling och tillträds under andra kvartalet 2026. Fastighetsvärdet uppgår till sammanlagt cirka 166 mkr.

Den 16 oktober förvärvades och tillträdess en fastighet i Finland till ett fastighetsvärde om 61 mkr.

Den 24 oktober tog styrelsen beslut om att justera det långsiktiga målet för nettobelåningsgrad från 50 till 55 procent, med möjlighet att under kortare perioder uppgå till 60 procent.

Den 22 oktober kommunicerades förvärv av två fastigheter i Arvika och Mariestad. Förvärven genomförs genom en forward funding-affär till ett underliggande fastighetsvärde om 345 mkr, före avdrag för latent skatt. Tillträde sker i samband med projektens färdigställande under första kvartalet 2026 och första kvartalet 2027.

Koncernen

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	jul-sep		jan-sep		R12	Helår
		2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Hysesintäkter	5	123	98	354	291	457	393
Serviceintäkter	5	12	10	34	30	46	42
Driftskostnader		-21	-16	-67	-52	-85	-70
Fastighetsadministration		-6	-4	-19	-14	-25	-20
Driftnetto		109	88	303	255	392	344
Central administration		-11	-14	-36	-71	-49	-84
Finansnetto	6	-37	-28	-112	-102	-142	-131
Förvaltningsresultat		61	46	154	82	201	129
Värdeförändringar							
Förvaltningsfastigheter		56	31	147	-32	180	1
Räntederivat		15	-51	-4	-66	25	-37
Nedskrivning immateriella anläggningstillgångar	7	-	0	0	-7	0	-7
Resultat före skatt		132	27	297	-22	406	86
Aktuell skatt		-1	2	-2	-3	-2	-2
Uppskjuten skatt		-23	-6	-64	-21	-91	-48
Periodens resultat		108	23	231	-45	313	36

Mkr	Not	jul-sep		jan-sep		R12	Helår
		2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Periodens resultat hänförligt till							
Moderbolagets aktieägare		108	23	231	-46	313	36
Innehav utan bestämmande inflytande		-	0	0	1	0	1
Periodens resultat		108	23	231	-45	313	36
Rapport över totalresultat							
Periodens resultat		108	23	231	-45	313	36
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat							
Periodens omräkningsdifferens		-9	-5	-33	0	-20	12
Periodens övrigt totalresultat		-9	-5	-33	0	-20	12
Summa totalresultat		99	17	199	-46	293	48
Periodens totalresultat hänförligt till							
Moderbolagets aktieägare		99	17	199	-46	293	47
Innehav utan bestämmande inflytande		-	0	0	1	0	1
Periodens totalresultat		99	17	199	-46	293	48
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare före och efter utspädning, kr/per aktie							
		0,66	0,14	1,25	-0,34	1,89	0,25
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner							
		164,5	164,5	164,5	134,4	165,4	142,0

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	Not	30 sep		31 dec
		2025	2024	2024
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Goodwill	7	174	174	174
Övriga immateriella anläggningstillgångar		4	3	4
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	8 066	6 594	7 273
Inventarier, verktyg och installationer		2	2	2
Nyttjanderättstillgångar		8	10	9
Finansiella anläggningstillgångar				
Derivat		11	-	3
Övriga långfristiga fordringar		2	2	2
Uppskjuten skattefordran		3	1	2
Summa anläggningstillgångar		8 270	6 786	7 469
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		4	3	16
Övriga fordringar		359	10	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83	86	81
Likvida medel		289	1 113	780
Summa omsättningstillgångar		736	1 213	916
SUMMA TILLGÅNGAR		9 006	7 999	8 384

Mkr		30 sep		31 dec
		2025	2024	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		1	1	1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 779	4 467	4 574
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-
Summa eget kapital		4 779	4 467	4 575
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	9	3 494	2 064	2 264
Derivat		30	43	17
Långfristig finansiell leasingsskuld		4	6	5
Övriga långfristiga skulder		3	-	0
Uppskjuten skatteskuld		471	373	388
Summa långfristiga skulder		4 002	2 486	2 674
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	9	89	872	941
Leverantörsskulder		14	10	29
Skatteskulder		4	16	15
Övriga kortfristiga skulder		6	12	25
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader		111	135	126
Summa kortfristiga skulder		224	1 045	1 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 006	7 999	8 384

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		
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
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	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
					hänförligt till moderföretagets aktieägare		
Ingående eget kapital 2025-01-01	1	4 511	27	36	4 575	0	4 575
Periodens resultat				231	231	-	231
Övrigt totalresultat			-33		-33		-33
Periodens totalresultat	-	-	-33	231	199	-	199
Långsiktigt incitamentsprogram		6			6		6
Utgående eget kapital 2025-09-30	1	4 517	-5	267	4 780	-	4 780

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Not	jul-sep		jan-sep		R12	Helår
		2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Den löpande verksamheten							
Resultat före skatt		132	27	297	-22	406	86
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-70	14	-139	91	-188	41
<i>Finansiella poster</i>		-1	-6	1	-16	12	-5
<i>Värdeförändringar förvaltningsfastigheter</i>		-56	-31	-147	32	-180	-1
<i>Värdeförändringar derivat</i>		-15	51	4	66	-25	37
<i>Av- och nedskrivningar</i>		1	1	3	10	4	11
Betald inkomstskatt		-14	-1	-26	-13	-26	-12
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		47	40	132	56	191	115
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital							
Förändring av rörelsefordringar		-225	12	-270	-11	-301	-42
Förändring av rörelseskulder		-237	-34	-293	-8	-286	-1
Kassaflöde från löpande verksamheten		-415	19	-431	36	-395	72
Investeringsverksamheten							
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1	-0	-1	-3	-2	-4
Investeringar i egna fastigheter		-121	-75	-287	-318	-389	-420
Förvärv av fastigheter		-185	-3	-286	-49	-816	-579
Försäljning av dotterbolag		-	-	106	-	106	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	-0	-	-5	-	-5
Återbetalning av deponerade bankmedel	9	-	-0	-	154	0	154
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-307	-79	-469	-221	-1 102	-854
Finansieringsverksamheten							
Upptagna lån		237	-	3 030	167	3 326	462
Amortering av låneskulder		-36	-31	-2 624	-106	-2 655	-137
Erhållna aktieägartillskott		-	-	-	-	-	-
Nyemission		-	-	-	1 185	-	1 185
Långsiktigt incitamentsprogram/Erhållna medel		-	-	6	11	6	11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		201	-31	413	1 257	676	1 520
Periodens kassaflöde		-521	-91	-487	1 072	-821	738
Likvida medel vid periodens början		810	1 204	780	41	1 113	41
Kursdifferens i likvida medel		-0	-0	-3	0	-3	1
Likvida medel vid periodens slut		289	1 113	289	1 113	289	780
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen							
Erhållen ränta		2	0	8	0	25	17
Erlagd ränta		-36	-36	-107	-112	-153	-158

Perioden januari – september 2025

Periodens kassaflöde uppgick till -487 mkr (1 072). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -431 mkr (36), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -469 mkr (-221) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 413 mkr (1 257).

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 International Financial Reporting Standards (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. Se även not 6 Finansnetto nedan. 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

	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Intäkternas fördelning			
Intäkter per väsentligt område			
Hysesintäkter från förvaltningsverksamheten	354	291	393
Serviceintäkter från hyresgäster	34	30	42
Summa	388	321	435
Intäkter per geografi			
Sverige	324	268	363
Norge	3	3	4
Danmark	61	49	68
Summa	388	321	435

Not 6 Finansnetto

Exklusive valutakursdifferenser uppgick finansnettot för kvartalet till -36 mkr (-28).

Från och med tredje kvartalet 2024 har valutaeffekter avseende koncerninterna lån redovisats i Övrigt totalresultat i enlighet med IAS 21, se även not 2 Redovisningsprinciper ovan. Tidigare perioder har inte räknats om.

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. För perioden har ingen nedskrivning skett (7).

Not 8 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 8 066 mkr (6 594). Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40/IFRS 13 nivå 3.

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter			
Verkligt värde, ingående värde	7 273	5 964	5 964
Förvärv	594	327	852
Försäljning	-184	-	-
Investeringar i egna fastigheter	287	318	420
Orealiserade värdeförändringar	146	-32	1
Valutaomräkning	-50	16	36
Verkligt värde, utgående värde	8 066	6 594	7 273

Not 9 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 3 583 mkr (2 936). I posten ingår periodiserade uppläggningsavgifter om 19 mkr (11). Belåningsgrad netto uppgick till 38% (28) och genomsnittlig ränta 4,06% (5,30).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Rörelseintäkterna uppgick till 47 mkr (18) och rörelseresultatet uppgick till -19 mkr (-58). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 49 mkr (4). I finansnettot ingår ränteintäkter från koncernintern utlåning om 108 mkr (107).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	jul-sep		jan-sep		R12	Helår
	2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Rörelseintäkter	14	7	47	18	58	29
Rörelsekostnader	-17	-17	-66	-76	-87	-97
Rörelseresultat	-3	-10	-19	-58	-30	-68
Ränteintäkter och liknande resultatposter	32	37	108	107	160	159
Räntekostnader och liknande resultatposter	-10	-15	-39	-45	-54	-59
Resultat efter finansiella poster	19	13	49	4	76	31
Erhållna och avgivna koncernbidrag	-	-	-	-	129	129
Resultat före skatt	19	13	49	4	206	161
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-13	-13
Periodens resultat	19	13	49	4	192	147

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	Not	30 sep		31 dec
		2025	2024	2024
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Övriga immateriella anläggningstillgångar		4	3	4
Summa immateriella anläggningstillgångar		4	3	4
Materiella anläggningstillgångar				
Inventarier, verktyg och installationer		2	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar		2	2	2
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		1 871	1 870	1 871
Fordringar hos koncernföretag		1 982	1 729	1 836
Övriga långfristiga fordringar		1	1	1
Uppskjuten skattefordran		0	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 854	3 600	3 708
Summa anläggningstillgångar		3 860	3 605	3 714
Omsättningstillgångar				
Övriga kortfristiga fordringar		0	0	1
Fordringar hos koncernföretag		688	451	753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6	5	5
Summa kortfristiga fordringar		694	455	758
Kassa och bank				
Kassa och bank		549	947	569
Summa kassa och bank		549	947	569
Summa omsättningstillgångar		1 242	1 403	1 327
SUMMA TILLGÅNGAR		5 102	5 008	5 041

Mkr	30 sep		31 dec
	2025	2024	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1	1	1
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	5 029	4 861	4 875
Periodens resultat	49	4	147
Summa eget kapital	5 079	4 867	5 023
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	13	113	8
Övriga skulder	11	28	11
Summa kortfristiga skulder	24	141	18
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 102	5 008	5 041

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 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, 24 oktober 2025

Fredrik Mässing

VD

Revisors granskningsrapport

Prisma Properties AB org.nr 559378-1700

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Prisma Properties per 30 september 2025 och niomånadersperioden som slutar på det datumet. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm per dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor

Nyckeltal

	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal fastigheter	138	124	130
Uthyrbar area, kvm	374 118	288 588	321 647
Förvaltningsfastigheter, mkr	8 066	6 594	7 273
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	7 372	5 823	6 581
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	21 561	22 849	22 611
Hyresvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)	518	394	452
Hyresvärde, kr/kvm (exkl. projektfastigheter)	1 552	1 551	1 560
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	7,8	9,1	8,7
Nettouthyrning, mkr	50	40	55
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	98,9	99,0
Areamässig uthyrningsgrad, %	98,4	99,0	99,1
Direktavkastning fastigheter, %	6,6	5,8	5,2
Överskottsgrad, %	85,5	87,7	87,6
Data per aktie			
miljoner	164,5	164,5	164,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	164,5	134,4	142,0
Förvaltningsresultat, kr	0,94	0,61	0,91
Periodens resultat, kr	1,41	-0,34	0,25
Eget kapital, kr	29,1	27,2	27,8
Långsiktigt substansvärde, kr	31,0	28,6	29,2

	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Finansiella nyckeltal			
Långsiktigt substansvärde, mkr	5 093	4 708	4 801
Soliditet, %	53,1	55,8	54,6
Avkastning på eget kapital, %	6,0	-1,2	0,9
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 071	1 834	2 436
Belåningsgrad netto, %	38,1	27,8	33,5
Genomsnittlig ränta, %	4,1	5,3	5,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,8	2,1	1,9
Genomsnittlig räntebindning, år	2,8	3,1	2,9
Räntetäckningsgrad justerad, ggr	2,5	2,0	2,1
EPRA nyckeltal			
EPRA vakansgrad, %	1,7	1,1	1,0
EPRA LTV, %	36,7	28,8	34,3
EPRA EPS, kr/aktie	0,8	0,5	0,8
Substansvärde EPRA NRV, mkr	5 093	4 708	4 801
Substansvärde EPRA NTA, mkr	4 763	4 441	4 518
Substansvärde EPRA NDV, mkr	4 606	4 293	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 säsongsvariationer.
Räntebärande nettoskuld, mkr	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel och depositioner.
Belåningsgrad netto, %	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel och depositioner 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 justerad, ggr	Förvaltningsresultat justerat för engångsposter med återläggning av finansnetto i förhållande till räntenetto för perioden (rullande tolv månader).
Driftnetto	Hyresintäkter med avdrag för drift- och underhållskostnader.
Räntenetto	Finansnetto justerat för valutakurseffekter och övriga finansiella kostnader.
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 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.
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	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Förvaltningsfastigheter, mkr	8 066	6 594	7 273
Projektfastigheter, mkr	-	-771	-692
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	=	7 372	5 823
Förvaltningsfastigheter, mkr	8 066	6 594	7 273
Uthyrbar area, tkvm	/	374	289
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	=	21 561	22 849
Kontrakterad hyra, mkr	509	390	448
Bedömd marknadshyra vakant area, mkr	+	9	4
Hyresvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)	=	518	394
Hyresvärde, mkr	518	394	452
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	/	333	254
Hyresvärde, kr per kvm (exkl. projektfastigheter)	=	1 552	1 551
Återstående totalt kontraktsvärde, mkr	3 947	3 548	3 886
Total årshyra, mkr	/	509	390
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	=	7,8	9,1
Periodens ingångna hyresavtal (inkl. omförhandlade), mkr	56	51	68
Periodens uppsagda hyresavtal, mkr	-	5	11
Nettouthyrning, mkr	=	50	40
Kontrakterad hyra vid periodens utgång, mkr	509	390	448
Hyresvärde, mkr	/	518	394
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	=	98,3%	98,9%
Uthyrd area, tkvm	328	252	287
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	/	333	254
Areamässig uthyrningsgrad, %	=	98,4%	99,0%
Hyresintäkter, mkr	388	321	435
Fastighetskostnader, mkr	-	-86	-90
Driftnetto, mkr	=	303	255
Driftnetto årsbasis, mkr	490	340	344
Förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter, mkr	/	7 372	5 823
Direktavkastning fastigheter, %	=	6,6%	5,8%
Driftnetto, mkr	303	255	344
Hyresintäkter, mkr	/	354	291
Överskottsgrad, %	=	85,5%	87,7%

Härledning av finansiella nyckeltal	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare,	154	98	129
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/	164,5	100,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	=	0,94	0,98
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	231	-46	36
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/	164,5	134,4
Periodens resultat per aktie, kr	=	1,41	-0,34
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	4 779	4 467	4 575
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	/	164,5	164,5
Eget kapital per aktie, kr	=	29,1	27,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	4 779	4 467	4 575
Räntederivat, mkr	-/+	19	43
Goodwill, mkr	-	-174	-174
Uppskjuten skatt, mkr	+	468	371
Långsiktigt substansvärde, mkr	=	5 093	4 708
Långsiktigt substansvärde, mkr	5 093	4 708	4 801
miljoner	/	164,5	164,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	=	31,0	28,6
Eget kapital, mkr	4 779	4 467	4 575
Balansomslutning, mkr	/	9 006	7 999
Soliditet, %	=	53,1%	55,8%
Resultat efter skatt, mkr	283	-45	36
Genomsnittligt eget kapital, mkr	/	4 677	3 759
Avkastning på eget kapital, %	=	6,0%	-1,2%
Räntebärande skulder, mkr	3 601	2 947	3 215
Likvida medel och depositioner, mkr	-	530	1 113
Räntebärande nettoskuld, mkr	=	3 071	1 834
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 071	1 834	2 436
Förvaltningsfastigheter, mkr	/	8 066	6 594
Belåningsgrad netto, %	=	38,1%	27,8%
Förvaltningsresultat R12, mkr	201	97	129
Jämförelsestörande poster, mkr	+	0	36
Finansnetto, mkr	+	142	161
Räntenetto, mkr	/	138	144
Räntetäckningsgrad, ggr	=	2,5	2,0

	2025	2024	2024
Härledning av EPRA nyckeltal	jan-sep	jan-sep	jan-dec
EPRA vakansgrad			
Bedömd marknadshyra vakant area, mkr	9	4	4
Hyresvärde, mkr	/ 518	394	452
EPRA vakansgrad, %	= 1,7%	1,1%	1,0%
EPRA LTV (belåningsgrad fastigheter)			
Räntebärande skulder, mkr	3 601	2 947	3 215
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar), mkr	+ 0	63	59
Likvida medel och depositioner, mkr	- -530	-1 113	-780
Netto skulder, mkr	= 3 071	1 897	2 494
Förvaltningsfastigheter, mkr	8 066	6 594	7 273
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder), mkr	+ 311	0	0
Totala tillgångar, mkr	= 8 377	6 594	7 273
EPRA LTV, %	= 36,7%	28,8%	34,3%

	2025	2024	2024
Härledning av EPRA nyckeltal	jan-sep	jan-sep	jan-dec
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter nominell skatt), kr			
Förvaltningsresultat, mkr			
Resultat före skatt, mkr	297	-22	86
Återläggning:			
Värdeförändring fastighet, mkr	-/+ -147	32	-1
Värdeförändring goodwill, mkr	+ 0	7	7
Värdeförändring derivat, mkr	-/+ 4	66	37
Förvaltningsresultat, mkr	= 154	82	129
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)			
Förvaltningsresultat, mkr	154	82	129
Aktuell skatt på förvaltningsresultat, mkr	- -15	-9	-13
EPRA Earnings, mkr	= 139	73	116
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/ 164,5	134,4	142,0
EPRA EPS, kr/aktie	= 0,8	0,5	0,8
Substansvärde			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	4 779	4 467	4 575
Återläggning:			
Derivat enligt balansräkning, mkr	-/+ 19	43	14
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt, mkr	- -174	-174	-174
Uppskjuten skatt enligt balansräkning, mkr	+ 468	371	386
Substansvärde EPRA NRV, mkr	= 5 093	4 708	4 801
Avdrag:			
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt, mkr	- -330	-267	-278
Substansvärde EPRA NTA, mkr	= 4 763	4 441	4 523
Derivat enligt ovan, mkr	-/+ -19	-43	-14
Uppskjuten skatt i sin helhet, mkr	- -138	-105	-108
Substansvärde EPRA NDV, mkr	= 4 606	4 293	4 401



Finansiell kalender

Delårsrapport Q4 2025	17 feb 2026
Års- och hållbarhetsredovisning 2025	mars 2026
Delårsrapport Q1 2026	24 apr 2026
Delårsrapport Q2 2026	10 jul 2026
Delårsrapport Q3 2026	22 okt 2026

Kontaktuppgifter

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

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