



public
property
invest

Q3

Delårsrapport
2026

januari – september



De första nio månaderna i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 2 632 MSEK (663 MSEK), i hög grad påverkat av transaktionsaktiviteten under 2025 och KPI-indexerade justeringar från och med den 1 januari 2026.
- Driftnettot uppgick till 2 187 MSEK (614 MSEK).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 123 MSEK (304 MSEK). Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 1,19 SEK (1,10 SEK).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 2 041 MSEK (549 MSEK) under de första nio månaderna 2026.
- Periodens resultat uppgick till 215 MSEK (414 MSEK).
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick till 0,23 SEK.

Tredje kvartalet i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 887 MSEK (247 MSEK), i linje med andra kvartalet (884 MSEK).
- Driftnettot uppgick till 761 MSEK (231 MSEK), inklusive en engångsersättning om 14 MSEK i samband med förtida upphörande av hyresavtal i Finland.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 404 MSEK (107 MSEK). Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,43 SEK (0,31 SEK), en ökning med 37 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- EPRA Earnings per aktie uppgick till 0,29 SEK (0,21 SEK).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 734 MSEK (208 MSEK).
- Periodens resultat uppgick till -4 MSEK (95 MSEK).
- Periodens totalresultat uppgick till 613 MSEK (96 MSEK).
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick till -0,00 SEK.

Väsentliga händelser under kvartalet

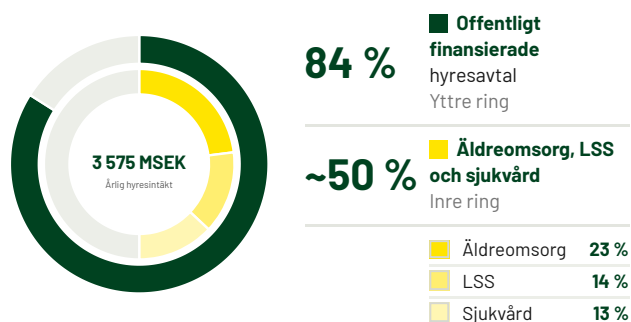
- Den 1 juli 2026 slutförde koncernen förvärvet av en vårdfastighet på Ilmattarentie 2 i Helsingfors, Finland, för 9,2 MEUR, omfattande 67 vårdplatser.
- Förvärvade fastigheten BråstStubben 6 (Valstad) i Norge för 39,5 MNOK.
- Etablerade ett företagscertifikatprogram, med 819 MSEK utestående vid kvartalets utgång, vilket diversifierar koncernens kortfristiga finansiering.
- Genomförde slutregleringen om 619 MSEK till säljaren i SocialCo-transaktionen (portföljen av samhällsfastigheter som förvärvades från SBB och konsolideras från och med den 16 december 2025).
- Återköpte cirka 6,5 miljoner egna aktier för 121 MSEK inom ramen för aktieåterköpsprogrammet.
- Färdigställde utvecklingsprojekten Salmipolku 3 och Aleksanterintie 2 i Finland, vilka överlämnades till hyresgästerna den 30 september 2026.
- Betalade ut den första kvartalsvisa delbetalningen av utdelningen om 0,25 SEK per aktie.
- Ingick avtal om att förvärva sex samhällsfastigheter från SBB för cirka 1 350 MSEK, med betalning i nya PPI-aktier och 250 MSEK kontant. Transaktionen blev godkänd vid extra bolagsstämmor i PPI och SBB den 23 oktober 2026, med förväntat tillträde i början av november 2026.
- Offentliggjorde ett offentligt uppköpserbjudande avseende Preservium Property AB som värderar bolaget till cirka 358 MSEK, betalt med PPI-aktier och kontanter.
- Offentliggjorde och lämnade därefter erbjudanden avseende Origa Care AB och One Publicus Fastighets AB om sammanlagt cirka 442 MSEK, att betalas till 70 procent i PPI-aktier och till 30 procent kontant. Fullförande av transaktionerna beräknas ske under fjärde kvartalet 2026.

DETTA ÄR PPI

PPI är en av Europas största börsnoterade ägare av samhällsfastigheter. Portföljen omfattar Sverige, Norge, Finland och Danmark och är uthyrd på långa, till övervägande del offentligt finansierade hyresavtal, vilket ger stabila och förutsägbara kassaflöden.

Nyckeltal		30 september 2026	
52,8 mdkr Fastighetsvärde	853 Antal fastigheter	2,25 milj. Uthyrningsbar area, kvm	3,6 mdkr Årlig hyresintäkt (run rate)
26,19 SEK EPRA NRV per aktie	93,5 % Uthyrningsgrad	7,0 år WAULT	5,7 % Direktavkastning, normaliserad

Stabila och motståndskraftiga intäkter



Andel av årlig hyresintäkt (run rate) per den 30 september 2026.

En diversifierad nordisk portfölj

Land	Antal fastigheter	Marknadsvärde (MSEK)	Uthyrningsgrad ¹⁾	Andel av marknadsvärde
Sverige	498	26 386	92,2 %	50 %
Norge	187	16 387	94,3 %	31 %
Finland	158	9 204	95,0 %	17 %
Danmark	10	837	98,3 %	2 %
Summa	853	52 814	93,5 %	100 %

¹⁾ Uthyrningsgrad baserad på förvaltningsportföljen.

Vår verksamhet

VÅR VISION

Att vara en föredragen partner till offentlig och statlig sektor genom att äga, förvalta och utveckla viktiga samhällsfastigheter på ett professionellt och hållbart sätt.

PPI äger, förvaltar och utvecklar fastigheter som möjliggör samhällsviktig service: skolor, äldreboenden, vårdfastigheter, myndighetslokaler och annan kritisk samhällsinfrastruktur. Hyresavtalen är långa, KPI-indexerade och till stor del tecknade med kommuner, regioner och statliga myndigheter.

Stabila intäkter

84 % av hyresintäkterna från offentligt finansierade hyresavtal

Disciplinerad tillväxt

Värdeskapande förvärv och föruthyrda projekt

Förvaltningsresultat

Fokus på ökat förvaltningsresultat per aktie

Kapitalstruktur och utdelningspolicy

Finansiell ställning	Q3 2026
Kreditbetyg	BBB+
Belåningsgrad (LTV)	49,1 %
EPRA LTV	54,3 %
Run rate justerad nettoskuld / Run rate justerad EBITDA	9,9x
Räntetäckningsgrad, RTM	2,3x
Andel av skuld till fast ränta	67 %
Utdelning per aktie, 2026 (4 × 0,25 SEK)	1,00 SEK

PPI har som mål att upprätthålla en konservativ kapitalstruktur och har kreditbetyget BBB+. Utdelningspolicyen är att dela ut upp till 60 procent av förvaltningsresultatet till aktieägarna, med hänsyn till tillväxt och den finansiella ställningen i övrigt.

VD HAR ORDET

Operativa förbättringar, kvartal för kvartal

Med plattformen etablerad under det första halvåret har det tredje kvartalet präglats av genomförande och omvandling av resultat till kassaflöde. Förvaltningsresultat per aktie ökade under det tredje kvartalet med 37 procent till 0,43 SEK jämfört med motsvarande kvartal 2025. Detta åtföljs av en av sektorns starkaste förmågor att omvandla resultat till kassaflöde. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick under det tredje kvartalet till 678 MSEK, jämfört med 209 MSEK under det tredje kvartalet 2025. För de första nio månaderna 2026 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital till 1 790 MSEK, jämfört med 550 MSEK för de första nio månaderna föregående år.

Resultaten visar en stadig och mätbar operativ förbättring, kvartal för kvartal. Intäkterna ökar, kostnaderna minskar och en allt större andel av intäkterna omvandlas till förvaltningsresultat för våra aktieägare. Hyresintäkterna ökade med 0,3 procent jämfört med det andra kvartalet och med 3 procent jämfört med det första kvartalet. Förbättringen är tydligare längre ned i resultaträkningen. Driftnettot ökade med 2,4 procent jämfört med det andra kvartalet och med 12 procent jämfört med det första kvartalet, medan EBITDA ökade med 5,5 procent respektive 19 procent. Förvaltningsresultat per aktie ökade till 0,43 SEK, en ökning med 4 procent jämfört med föregående kvartal och med 22 procent sedan det första kvartalet i 2026. Siffrorna återspeglar fördelarna med vår integrerade nordiska plattform och vårt fortsatta fokus på operativ effektivitet.

Starka operativa leveranser

Efterfrågan på våra samhällsfastigheter är fortsatt sund. Uthyrningsaktiviteten var fortsatt stark under tredje kvartalet, med en bruttouthyrning om 35 MSEK och en positiv nettouthyrning om 7,4 MSEK. Vid kvartalets utgång färdigställde vi byggnationen av två nyproducerade vårdboenden i Finland, som tillsammans kommer att tillföra ett driftnetto om cirka 15 MSEK. Övriga delar av utvecklingsportföljen fortskrider enligt plan. Våra två största pågående projekt planeras att färdigställas under det fjärde kvartalet och kommer därmed att ytterligare bidra till intjäningen framöver.

Värdeskapande tillväxt genom SBB-transaktionen

Under kvartalet ingick vi avtal om att förvärva en portfölj om sex samhällsfastigheter i Sverige och Finland från SBB till en genomsnittlig direktavkastning om 5,6 procent. Efter slutförandet av en pågående hyresgästanpassning kommer portföljen att tillföra årliga hyresintäkter om 107 MSEK. Cirka 20 procent av köpeskillingen kommer att erläggas kontant och cirka 80 procent i nya PPI-aktier emitterade till substansvärde (NAV). Tillträde förväntas i början av november. Transaktionen tillför tillgångar med långa hyresavtal och offentligt finansierade hyresgäster inom vårt kärnsegment och stärker vår balansräkning. Den ligger helt i linje med vår strategi för disciplinerad tillväxt i Norden.

Motståndskraft i en utmanande räntemiljö

Marknadsförutsättningarna inom fastighetssektorn är fortsatt utmanande, och de långa räntorna har stigit ytterligare under perioden. PPI är dock mindre känsligt för ränterörelser än många jämförbara bolag. Bolaget etablerades i en miljö med höga räntor, och vår kapitalstruktur och våra fastighetsvärden återspeglar därför redan dagens räntenivåer. Vid kvartalets utgång löpte 67 procent av vår låneportfölj med fast ränta, vilket ger oss en hög grad av förutsägbarhet i våra finansieringskostnader.

Aktiv kapitalallokering

Vi fortsätter att aktivt allokera kapital för att skapa värde för aktieägarna. Under kvartalet offentliggjorde vi ett aktieåterköpsprogram om upp till 400 MSEK. Med en aktiekurs som ligger betydligt under redovisat substansvärde är återköp av egna aktier en av de mest attraktiva investeringar vi har tillgång till. Det ger oss exponering mot vår egen högkvalitativa, offentligt finansierade portfölj till ett pris väl under dess bedömda marknadsvärde, samtidigt som både substansvärdet och förvaltningsresultatet per aktie ökar för våra kvarvarande aktieägare. I enlighet med beslutet vid den extra bolagsstämman betalade vi även ut utdelningar om 0,25 SEK per aktie i juli och oktober, och de återstående två delbetalningarna om 0,25 SEK är planerade till januari och april 2027.

Framåtblick

Våra prioriteringar är oförändrade: att öka intäkterna, minska kostnaderna och öka förvaltningsresultatet per aktie. De två stora utvecklingsprojekten som ska färdigställas under det fjärde kvartalet, integrationen av SBB-portföljen och vårt fortsatta arbete med effektivisering och AI-stödda processer kommer alla att bidra till detta. I kombination med en motståndskraftig balansräkning, långa KPI-länkade hyresavtal med till övervägande del offentliga hyresgäster och en tydlig utdelningspolicy är PPI väl positionerat för att fortsätta leverera stabil och växande avkastning.



André Gaden, VD

NYCKELTAL

PPI Public Property Invest AB (publ) redovisar finansiella nyckeltal enligt EPRA i enlighet med EPRA:s riktlinjer.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	jul-sep 2026	jul-sep 2025	2025
Antal fastigheter	853	104	850
Uthyrningsbar area (tusen kvadratmeter)	2 254	635	2 224
Uthyrningsgrad %	93,5%	98,2%	94,6%
WAULT (år)	7,0	8,0	7,3
Direktavkastning % - normaliserad	5,7 %	6,6 %	5,7 %

Finansiella nyckeltal, belopp i MSEK	jul-sep 2026	jul-sep 2025	2025
Hysesintäkter	887	247	1 024
Driftnetto	761	231	921
Förvaltningsresultat	404	107	439
Resultat före skatt	55	120	611
Periodens resultat	(4)	95	485
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	52 814	14 733	49 488
Nettoskuld	28 794	6 574	26 244
Belåningsgrad (%)	49,1%	33,6%	48,5%
EPRA LTV (%)	54,3%	44,5%	52,9%
Nettoskuld Run Rate / Run Rate EBITDA	10,4	8,3	10,3
Räntetäckningsgrad RTM (ggr)	2,3	2,1	2,1

Data per aktie, belopp i SEK per aktie	jul-sep 2026	jul-sep 2025	2025
Antal aktier vid periodens slut	939 180 537	344 182 818	944 688 314
EPRA Earnings per aktie (EPRA EPS)	0,29	0,21	0,90
EPRA NRV per aktie	26,19	23,94	25,22
Aktiekurs vid periodens slut ¹⁾	16,19	22,11	21,34
Aktiekurs vid periodens slut ¹⁾ / EPRA NRV	0,62	0,92	0,85

1) Volymvägt genomsnittspris under dagen (VWAP).

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmåga (12 månaders Run Rate) är en presentation avsedd att visa normaliserade årliga intäkter och kostnader baserat på årsvisa siffror. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos för de kommande tolv månaderna. Istället utgör den en hypotetisk ögonblicksbild avsedd att illustrera årliga intäkter och kostnader baserat på fastighetsportföljen, skuldportföljen och organisationsstrukturen vid kvartalets utgång. Måttet återspeglar inte antaganden om framtida ej tecknade avtalsförlängningar, fastighetsdriftskostnader, räntor, förvärv eller avyttringar av fastigheter.

Intjäningsförmåga baseras på följande

Intjäningsförmågan nedan presenteras på tolv månadersbasis från periodens utgång. Hyresintäkten enligt intjäningsförmågan för PPI är den totala årliga kontraktshyran för samtliga fastigheter som ägs av koncernen per den 30 september 2026, baserat på gällande hyresavtal vid periodens utgång. Den inkluderar inte framtida kontrakt eller nya fastigheter som förvärvats efter periodens utgång, och inte heller uppskattad marknadshyra för vakanta lokaler.

De normaliserade kostnaderna enligt intjäningsförmågan är operativa mål på medellång till lång sikt, och inte för något enskilt räkenskapsår. PPI befinner sig i en pågående övergångsfas med organisatoriska och strukturella förändringar, och kostnaderna inkluderar inte några transaktionskostnader eller kostnader i samband med övergångsfasen. Administrationskostnaderna förväntas normaliseras över tid i takt med att organisationen blir fullt integrerad.

Realiserat finansnetto baseras på aktuella räntor och swapavtal för befintlig skuld per kvartalets utgång. Beräkningen inkluderar finansieringskostnader i samband med utvecklingsprojekt i Finland samt ränteintäkter på investerat projektkapital. Realiserat finansnetto inkluderar inte periodisering av aktiverade lånekostnader.

Kommentarer till intjäningsförmåga för kvartalet

Efter slutförandet av den gränsöverskridande fusionen i maj 2026 ändrades koncernens presentationsvaluta från NOK till SEK, och intjäningsförmågan presenteras i SEK. Under det tredje kvartalet har både NOK och EUR/DKK stärkts mot SEK. Balansdagskurserna vid utgången av respektive kvartal används vid beräkningen av intjäningsförmågan. Den underliggande operativa utvecklingen förblev stark, med en årlig hyresintäkt enligt intjäningsförmågan om 3 575 MSEK per den 30 september 2026.

Därutöver presenteras Run rate justerad EBITDA och justerad Nettoskuld/Run rate EBITDA för att illustrera effekten av pågående byggprojekt, främst i Finland. Under byggfasen genererar det investerade projektkapitalet en avkastning som redovisas som ränteintäkt och därför inte återspeglas i Run rate EBITDA. Run rate justerad EBITDA inkluderar även tre fjärdedelar av den uppskattade KPI-indexeringen av hyror och kostnader med verkan från den 1 januari 2027. De justerade siffrorna presenteras därför för att illustrera koncernens intjäningsförmåga och belåningsgrad när de pågående projekten är färdigställda och genererar intäkter.

Belopp i MSEK	jul-sep 2026
Hyresintäkter	3 575
Fastighetskostnader	(625)
Driftnetto	2 950
Administrationskostnader netto	(301)
Run rate EBITDA	2 649
Ränteintäkter	75
Räntekostnader	(1 241)
Förvaltningsresultat	1 482
Förvaltningsresultat per aktie	1,58
Run rate justerad nettoskuld ¹⁾ / Run rate EBITDA	10,4
Run rate justerad EBITDA ²⁾	2 802
Justerat förvaltningsresultat per aktie	1,74
Run rate justerad nettoskuld/Run rate justerad EBITDA	9,9

¹⁾ Run rate justerad nettoskuld enligt intjäningsförmågan beräknas som räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.

²⁾ Justerad för beräknad EBITDA från projekt som planeras att färdigställas inom cirka 12 månader samt för tre fjärdedelar av den beräknade KPI-indexeringen från och med den 1 januari 2027, vilket återspeglar att indexeringen kommer att gälla under nio av de kommande tolv månaderna.

FINANSIELL ÖVERSIKT

Byte av presentationsvaluta

Med verkan från och med det andra kvartalet 2026 ändrade koncernen sin presentationsvaluta från norska kronor (NOK) till svenska kronor (SEK). Ändringen följer av flytten av moderbolagets hemvist till Sverige och etableringen av primärnoteringen på Nasdaq Stockholm, och återspeglar att merparten av koncernens fastighetsvärden och verksamhet finns i Sverige. Samtliga jämförelsetal har räknats om till SEK, och omräknade historiska siffror finns tillgängliga på koncernens webbplats. Om inget annat anges presenteras alla belopp i denna rapport i SEK. Se not 1 för ytterligare information.

Koncernens finansiella utveckling för de första nio månaderna 2026 är inte direkt jämförbar med motsvarande period 2025, främst till följd av förvärvet av SocialCo-portföljen, som konsolideras sedan den 16 december 2025. Transaktionen har väsentligt ökat koncernens storlek och påverkar hyresintäkter, driftkostnader, finansieringskostnader samt poster i balansräkningen. Belopp inom parentes avser motsvarande period 2025, och jämförelser avseende balansräkningen avser den 31 december 2025, om inget annat anges. Samtliga belopp presenteras i SEK.

Finansiellt resultat

Hyresintäkterna uppgick till 887 MSEK (247 MSEK) under det tredje kvartalet och till 2 632 MSEK (663 MSEK) för de första nio månaderna. Ökningen jämfört med föregående år är främst hänförlig till SocialCo-portföljen, som konsolideras från och med den 16 december 2025, samt till fastigheter som förvärvats i Norge och Finland under 2025 och 2026, understödd av KPI-länkad hyresindexering från och med den 1 januari 2026. Jämfört med det andra kvartalet (884 MSEK) ökade hyresintäkterna med 3 MSEK.

Övriga intäkter uppgick till 21 MSEK (2 MSEK) under det tredje kvartalet och till 29 MSEK (2 MSEK) för de första nio månaderna. Det tredje kvartalet inkluderar en engångsersättning om 1,3 MEUR (14 MSEK) från två hyresgäster i Finland i samband med förtida upphörande av deras hyresavtal.

Fastighetskostnaderna uppgick till 147 MSEK (18 MSEK) under det tredje kvartalet och till 474 MSEK (52 MSEK) för de första nio månaderna. Ökningen återspeglar den utökade portföljen. I den svenska och den finska portföljen bär fastighetsägaren en större andel av driftkostnaderna, såsom uppvärmning, vatten och fastighetsservice, och dessa kostnader återspeglas i hyresnivån. De första nio månaderna inkluderar höga energi- och snöröjningskostnader under det första kvartalet.

Belopp i MSEK	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	2025
Driftkostnader	94	9	333	25	49
Underhåll	33	5	85	17	42
Fastighetsskatt	20	4	56	10	17
Summa fastighetskostnader	147	18	474	52	108

Driftnettot uppgick till 761 MSEK (231 MSEK) under det tredje kvartalet och till 2 187 MSEK (614 MSEK) för de första nio månaderna. Ökningen återspeglar den utökade portföljen.

Administrationskostnaderna uppgick till 82 MSEK (26 MSEK) under det tredje kvartalet och till 287 MSEK (74 MSEK) för de första nio månaderna. Netto efter vidarefakturerade förvaltningsarvoden uppgick administrationskostnaderna till 69 MSEK (23 MSEK) under kvartalet och till 257 MSEK (62 MSEK) för de första nio månaderna. Ökningen jämfört med föregående år återspeglar den större organisationen efter SocialCo-transaktionen. De första nio månaderna inkluderar engångsposter om cirka 35 MSEK, varav merparten uppstod under det första kvartalet. Dessa avser rörlig ersättning till medarbetare och ledande befattningshavare samt upplösningen av ett långsiktigt incitamentsprogram inför fusionen och noteringen på Nasdaq Stockholm. Under det tredje kvartalet minskade administrationskostnaderna till följd av säsongsmissigt lägre periodiserade personalkostnader.

Kostnader relaterade till koncernens omvandling efter förvärvet av SocialCo-portföljen, inklusive den gränsöverskridande fusionen, noteringen på Nasdaq Stockholm och integrationen efter fusionen, redovisas separat i resultaträkningen som transaktions- och omstruktureringskostnader.

Belopp i MSEK	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	2025
Personalkostnader	40	13	111	33	47
Övriga personalkostnader	-	-	25	-	-
Tjänster för förvaltning av tillgångar (asset management)	-	-	23	-	-
Arvoden för juridik, agentur och konsulttjänster	2	1	7	3	5
Redovisning	10	5	25	10	15
Revisorer	5	1	18	4	6
Övriga rörelsekostnader	26	6	78	24	35
Summa administrationskostnader	82	26	287	74	109
Vidarefakturerade förvaltningsarvoden	(13)	(3)	(30)	(12)	(14)
Administrationskostnader netto	69	23	257	62	95

Realiserat finansnetto uppgick till en kostnad om 288 MSEK (102 MSEK) under det tredje kvartalet och till 807 MSEK (247 MSEK) för de första nio månaderna. Räntekostnaderna ökade till 844 MSEK (289 MSEK) för de första nio månaderna, vilket återspeglar den skuld som övertogs och refinansierades i samband med SocialCo-transaktionen, inklusive obligationer emitterade under EMTN-programmet. Under det tredje kvartalet uppgick räntekostnaderna till 312 MSEK, då EMTN-obligationerna löpte med ränta under hela kvartalet och företagscertifikatprogrammet etablerades. Ränteintäkterna uppgick till 67 MSEK (46 MSEK) och räntekostnad från räntederivat, netto, till 29 MSEK (4 MSEK) för de första nio månaderna.

Belopp i MSEK	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	2025
Ränteintäkter	27	31	67	46	90
Räntekostnader	(312)	(127)	(844)	(289)	(466)
Räntenetto från räntederivat	(3)	(5)	(29)	(4)	(11)
Realiserat finansnetto	(288)	(102)	(807)	(247)	(387)

Förvaltningsresultatet uppgick till 404 MSEK (107 MSEK) under det tredje kvartalet och till 1 123 MSEK (304 MSEK) för de första nio månaderna. Jämfört med det andra kvartalet ökade förvaltningsresultatet med 17 MSEK, varav 14 MSEK avser engångsersättningen i Finland. Lägre administrationskostnader netto motverkade högre räntekostnader netto. Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,43 SEK (0,31 SEK) under kvartalet och till 1,19 SEK (1,10 SEK) för de första nio månaderna.

Transaktions- och omstruktureringskostnader uppgick till 14 MSEK (0 MSEK) under det tredje kvartalet, jämfört med 50 MSEK under det andra kvartalet, och till 71 MSEK (0 MSEK) för de första nio månaderna. Kostnaderna avser främst den gränsöverskridande fusionen, noteringen på Nasdaq Stockholm och integrationen av SocialCo, och redovisas separat i resultaträkningen.

Övriga finansiella kostnader uppgick till 179 MSEK (intäkt om 7 MSEK) under det tredje kvartalet och till 418 MSEK (32 MSEK) för de första nio månaderna. En del av koncernens räntebärande skulder är denominerad i NOK och EUR för att matcha de norska och finska fastighetsportföljerna. Valutakurseffekter på dessa skulder redovisas i resultaträkningen, medan motsvarande omräkningseffekter på de utländska verksamheterna uppgick till 617 MSEK i det tredje kvartalet och redovisas i övrigt totalresultat. Övrigt totalresultat för årets första nio månader uppgick till 1 046 MSEK.

Belopp i MSEK	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	2025
Valutakursdifferenser på skulder denominerade i utländsk valuta, netto efter säkringsinstrument ¹⁾	(516)	45	1 164	27	(80)
Övriga valutakursvinster och -förluster	369	(31)	(1 408)	(33)	95
Periodisering av aktiverade finansieringskostnader ²⁾	(19)	(6)	(134)	(21)	(33)
Övriga kostnader	(13)	(1)	(41)	(5)	(5)
Övriga finansiella kostnader	(179)	7	(418)	(32)	(23)

1) Koncernen har upphört med säkringsredovisning avseende valutarisk i samband med den gränsöverskridande fusionen under andra kvartalet 2026. Finansiella derivatinstrument används fortsatt som ekonomiska säkringar av valuta- och ränterisk.

2) Bryggfinansieringen (Bridge Loan Facility) återbetalades i sin helhet under andra kvartalet 2026, vilket medförde amortering av samtliga kvarvarande aktiverade finansieringskostnader hänförliga till denna facilitet.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till en förlust om 133 MSEK (vinst om 16 MSEK) under det tredje kvartalet och en förlust om 445 MSEK (vinst om 276 MSEK) för de första nio månaderna.

Se avsnittet om fastighetsportföljens marknadsvärde nedan för ytterligare information.

Värdeförändringar på derivat uppgick till en förlust om 27 MSEK (förlust om 10 MSEK) under det tredje kvartalet och en vinst om 160 MSEK (förlust om 19 MSEK) för de första nio månaderna.

Resultat före skatt uppgick till 55 MSEK (120 MSEK) under det tredje kvartalet och till 358 MSEK (530 MSEK) för de första nio månaderna.

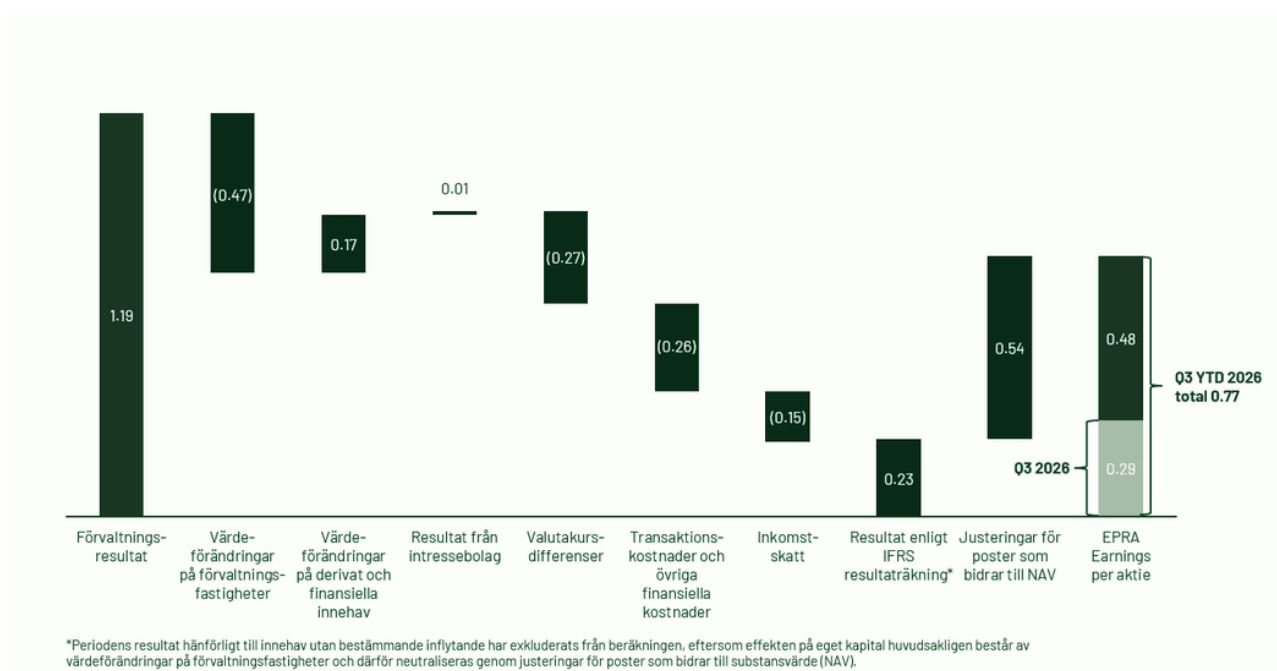
Skatt uppgick till 59 MSEK (26 MSEK) under det tredje kvartalet och till 142 MSEK (116 MSEK) för de första nio månaderna. För det tredje kvartalet uppgick aktuell skatt till -9 MSEK och uppskjuten skatt till 68 MSEK. Den effektiva skattesatsen under det tredje kvartalet förklaras främst av värdeförändringar på förvaltningsfastigheter utan skatteeffekt samt ränteavdragsbegränsningen i Sverige. För de första nio månaderna uppgick aktuell skatt till 19 MSEK och uppskjuten skatt till 123 MSEK.

Övrigt totalresultat uppgick till 617 MSEK (2 MSEK) under det tredje kvartalet och till 1 046 MSEK (-167 MSEK) för de första nio månaderna. Posten består av valutakursdifferenser vid omräkning av utländsk verksamhet om 345 MSEK under kvartalet (774 MSEK för de första nio månaderna) samt nettoinvestering i utländsk verksamhet om 272 MSEK.

Periodens totalresultat uppgick till 613 MSEK under det tredje kvartalet (96 MSEK) och till 1 261 MSEK (246 MSEK) för de första nio månaderna.

Resultat per aktie, före och efter utspädning (EPS) är ett finansiellt mått som visar PPI:s lönsamhet. EPS beräknas som periodens resultat dividerat med det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden. EPRA Earnings är ett mått på den underliggande operativa utvecklingen, exklusive orealiserade värdeförändringar, avyttringar och andra poster som inte anses ingå i kärnverksamheten.

För att brygga från IFRS-resultat till EPRA Earnings justeras poster som bidrar till Net Asset Value (NAV), vilket inkluderar värdeförändringar på förvaltningsfastigheter, värdeförändringar på derivat och finansiella innehav, orealiserade valutakursvinster och -förluster, transaktions- och omstruktureringskostnader samt tillhörande skatteeffekter.



Finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter värderades till 52 814 MSEK (49 488 MSEK) vid periodens utgång. Ökningen under året förklaras främst av positiva valutaomräkningseffekter om 2 416 MSEK till följd av en starkare NOK och EUR mot SEK, investeringar i fastigheter under uppförande om 657 MSEK, investeringar i förvaltningsfastigheter om 551 MSEK och förvärv om 147 MSEK, delvis motverkade av negativa värdeförändringar om 445 MSEK. Av portföljvärdet finns 50 procent i Sverige, 31 procent i Norge, 17 procent i Finland och 2 procent i Danmark.

Anläggningstillgångarna omfattar även goodwill om 466 MSEK (459 MSEK) hänförlig till SocialCo-förvärvet, nyttjanderätt tomträtter om 375 MSEK (267 MSEK), andelar i intresseföretag om 182 MSEK (16 MSEK) samt ränte- och valutaderivat om 363 MSEK (8 MSEK). Ökningen av andelar i intresseföretag avser främst investeringen i One Publicus i Sverige.

Omsättningstillgångarna uppgick till 2 162 MSEK (1 359 MSEK), varav likvida medel uppgick till 1 899 MSEK (966 MSEK). Övriga omsättningstillgångar om 213 MSEK består främst av kontantsäkerheter för derivat, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Räntebärande skulder uppgick till 29 578 MSEK (25 934 MSEK), varav 1 705 MSEK förfaller inom tolv månader. Under året har koncernen refinansierat den bryggfinansiering som användes för SocialCo-förvärvet genom obligationer under EMTN-programmet och banklån, samt etablerat ett företagscertifikatprogram, med 819 MSEK utestående vid periodens utgång. Kortfristiga räntebärande skulder består av företagscertifikat, ett obligationslån om 750 MNOK med förfall inom tolv månader samt den kortfristiga delen av banklån. Nettoskulden uppgick till 28 794 MSEK (26 244 MSEK), medan övrig nettoskuld uppgick till 1 076 MSEK, motsvarande en belåningsgrad om 49,1 procent (48,5 procent per den 31 december 2025). EPRA LTV uppgick till 54,3 procent (52,9 procent).

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 1 829 MSEK (1 634 MSEK) och omfattar främst återstående skuld för utdelning om 704 MSEK, upplupen ränta om 563 MSEK och förutbetald hyra om 398 MSEK. Koncernen har under kvartalet betalat 619 MSEK som slutbetalning för förvärvet av SocialCo-portföljen.

Eget kapital uppgick till 19 766 MSEK (19 547 MSEK), motsvarande en soliditet om 35 procent (38 procent). Eget kapital har ökat genom periodens totalresultat om 1 261 MSEK och minskat genom utdelningar om 941 MSEK samt återköp av egna aktier om 121 MSEK inklusive transaktionskostnader. EPRA NRV uppgick till 26,19 SEK per aktie (25,22 SEK).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 734 MSEK (208 MSEK) under det tredje kvartalet och till 2 041 MSEK (549 MSEK) för de första nio månaderna.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till ett utflöde om 1 186 MSEK (438 MSEK) under det tredje kvartalet och 2 032 MSEK (1 589 MSEK) för de första nio månaderna. Investeringarna under kvartalet omfattade tillkommande utgifter för fastigheter under uppförande om 270 MSEK, investeringar i fastigheter om 180 MSEK, 619 MSEK avseende investering i rörelseförvärv till säljaren i SocialCo-transaktionen och förvärv om 141 MSEK, samt ett kassaflöde om 24 MSEK från erhållen ränta.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -69 MSEK (-215 MSEK) under det tredje kvartalet och till 918 MSEK (4 181 MSEK) för de första nio månaderna. Under kvartalet omfattade kassaflödet upptagna lån om 802 MSEK, främst företagscertifikat, återbetalningar om 336 MSEK, utbetalningar av utdelning om 236 MSEK, återköp av egna aktier om 121 MSEK och räntebetalningar om 117 MSEK.

Likvida medel uppgick till 1 899 MSEK vid periodens utgång.

FASTIGHETSPORTFÖLJ

Koncernens fastighetsportfölj omfattar cirka 2 254 tusen kvadratmeter fördelat på 853 fastigheter.

Den årliga hyresintäkten uppgår till 3 575 MSEK, varav cirka 84 procent härrör från offentligt finansierade hyresavtal, vilket understödjer stabila och förutsägbara kassaflöden. Portföljen är fortsatt inriktad på fastigheter som möjliggör tillhandahållandet av samhällsviktig service i Norden.

Förvaltningsportföljen fortsätter att uppvisa en hög uthyrningsgrad och en stabil hyresgästbas. Vid kvartalets utgång var uthyrningsgraden 93,5 procent, vilket återspeglar en fortsatt efterfrågan på samhällsfastigheter.

Vid kvartalets utgång hade förvaltningsportföljen ett marknadsvärde om 51 220 MSEK och en WAULT om 6,8 år, upp från 6,6 år föregående kvartal. Ökningen av WAULT återspeglar portföljens fortsatta fokus på långa hyresavtal och bidrar till ökad förutsägbarhet i intäkterna. Förfalloprofilen för hyresavtalen är fortsatt väl fördelad under de kommande åren. Inklusive fastigheter under uppförande och utvecklingsfastigheter uppgick det totala fastighetsvärdet till 52 814 MSEK, med en WAULT om 7,0 år. WAULT-beräkningen inkluderar tecknade framtida kontrakt och återspeglar därmed både gällande och avtalade hyresavtal.

Fastighetsöversikt

Region	Antal fastigheter	Kvadratmeter	Marknadsvärde (MSEK)	Hyresintäkter (MSEK)	Uthyrningsgrad (%) ¹⁾	WAULT (år)
Sverige	494	1 220 795	26 267	1 758	92,2 %	6,66
Norge	185	658 317	16 073	1 083	94,3 %	7,49
Finland	154	280 916	8 043	660	95,0 %	6,04
Danmark	10	52 747	837	74	98,3 %	6,09
Summa förvaltningsportfölj	843	2 212 775	51 220	3 575	93,5 %	6,8
Fastigheter under uppförande ²⁾	4	24 318	1 161			14,0
Utvecklingsfastigheter ³⁾	6	16 778	432			
Summa fastighetsportfölj	853	2 253 871	52 814	3 575	93,5 %	7,0

1) Se avsnittet "Definitioner" för beräkning av uthyrningsgrad.
2) Fastigheter under uppförande är för närvarande under uppförande, ombyggnad eller planerade för ombyggnad.
3) Utvecklingsfastigheter omfattar utvecklingspotential för fastigheter inom förvaltningsportföljen samt fastigheter som definieras som utvecklingsfastigheter.

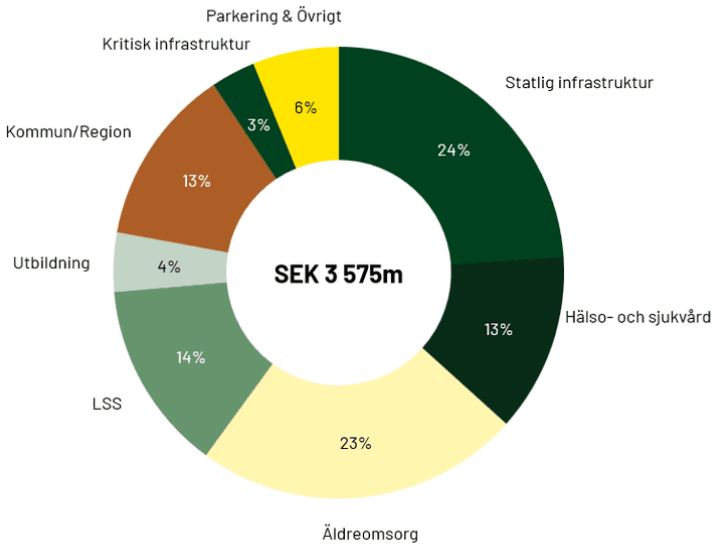
Hyresstruktur

Koncernens hyresstruktur fortsätter att understödja motståndskraftiga och förutsägbara kassaflöden genom en diversifierad portfölj av samhällsfastigheter i Sverige, Norge, Finland och Danmark.

Portföljen är främst uthyrd på långa hyresavtal till offentlig sektor och andra mycket kreditvärdiga hyresgäster, inklusive statliga myndigheter, kommuner och vårdgivare.

Portföljsammansättningen förblev stabil under kvartalet. Statlig infrastruktur och äldreomsorg utgör fortsatt de största sektorerna med 24 respektive 23 procent av hyresintäkterna, följt av LSS med 14 procent och sjukvård med 13 procent. Den höga andelen offentligt finansierade hyresavtal stärker ytterligare portföljens intäktsstabilitet.

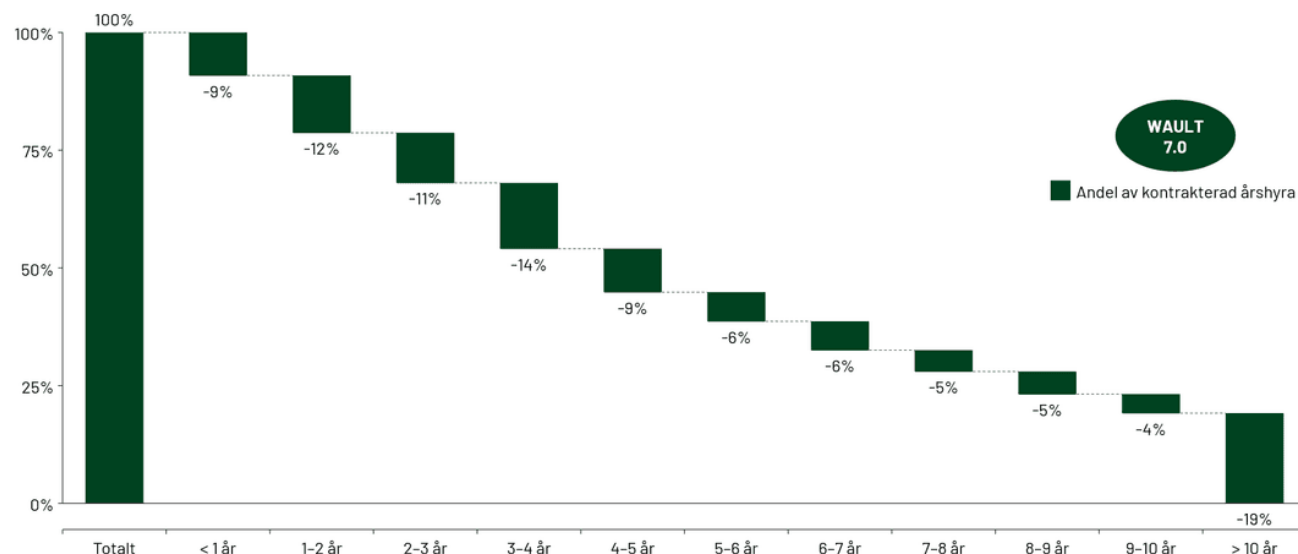
Fördelning av hyresavtal



Tio största hyresgäster efter andel av hyresintäkter

Hyresgäst	Land	Andel av hyresintäkter, %
Göteborgs kommun	Sverige	1,9 %
Skellefteå kommun	Sverige	1,9 %
Västra Götalandsregionen	Sverige	1,9 %
Haninge kommun	Sverige	1,7 %
OsloMet - storbyuniversitetet	Norge	1,7 %
Aker Solutions AS	Norge	1,7 %
Bodens kommun	Sverige	1,6 %
Esperi Care Oy	Finland	1,6 %
Attendo Sverige AB	Sverige	1,5 %
Västerås kommun	Sverige	1,5 %
Summa		17,0 %

Förfallostruktur för hyresavtal



Uthyrningsaktivitet

Under det tredje kvartalet tecknade PPI nya och omförhandlade hyresavtal med en årshyra om totalt 35 MSEK, omfattande cirka 25 200 kvadratmeter. De största kontraktet var:

- Två nya hyresavtal med Toyota Material Handling Sweden AB för 7 500 kvadratmeter i Bacchus 1, Falkenberg, Sverige.
- Nytt hyresavtal med Södra Österbottens välfärdsområde avseende 1 450 kvadratmeter i Seinäjoki, Finland.
- Nytt hyresavtal med Täsmä Työterveys Oy (hälso- och sjukvård) avseende 705 kvadratmeter på Värehtehtaankatu 8 i Vanda, Finland.

Nettouthyrning

Nettouthyrning beräknas som den årliga hyran för nya hyresavtal plus tillkommande uthyrning på omförhandlade avtal minus uppsagda avtal. Effekten på hyresintäkterna av avtal som tecknats eller sagts upp under kvartalet återspeglas normalt i resultatet under de följande 12-24 månaderna.

Nettouthyrningen uppgick till 7,4 MSEK under kvartalet. De största uppsägningarna avsåg Pihlajalinna på Päivänpaiste 4, Finland, samt Telia på Sutaren 22 och Iden 1, Sverige. Vid utgången av sitt befintliga hyresavtal tecknade Telia ett nytt femårigt hyresavtal, samtidigt som den förhyrda arean minskades från 3 753 kvadratmeter till 1 700 kvadratmeter.

Pågående projekt

Samtliga pågående utvecklings- och ombyggnadsprojekt fortskrider enligt plan. De första färdigställandena, som ingår i projektet Hartela Care I, slutfördes vid utgången av det tredje kvartalet 2026, och hyresgästerna Attendo och Kototiimi har flyttat in i lokaler som är helt anpassade efter deras behov. Färdigställandet av Metallimiehenkuja och Maurinkatu är planerat till slutet av det fjärde kvartalet 2026, vilket kommer att öka driftnettot med 6,6 MEUR.

Projektaktiviteten understödjer både värdeskapande i den befintliga fastighetsportföljen och hyresgästernas långsiktiga behov, i linje med bolagets strategi för hållbar och samhällsnyttig fastighetsutveckling. Den totala investeringsvolymen för pågående projekt utgör ett bidrag till portföljens långsiktiga värdeskapande. Samtliga projekt genomförs utan uthyrningsrisk, eftersom hyresavtal ingås före projektstart.

Portföljen av pågående projekt i Finland presenteras nedan.

Belopp i MEUR	Färdigställande	Total projektkostnad	Varav upparbetad	Nettohyra vid färdigställande	Avkastning på kostnad (%)	Ekonomisk färdigställandegrad (%)
Maurinkatu 1, Helsingfors	Q4-26 / Q1-27	27,6	23,2	1,7	6,2%	83,9%
Metallimiehenkuja 6-8, Espoo	Q4-26	78,8	65,7	4,9	6,2%	83,4%
Airikintie 5, Lieto	Q1-27	7,5	4,1	0,5	7,0%	54,9%
Innalantie 1, Valkeakoski	Q2-27	5,0	1,5	0,3	7,0%	31,2%
Salmipolku 3, Kirkkonummi	Q3-26	13,4	13,4	0,8	6,0%	100,0%
Aleksanterintie 2, Kaarina	Q3-26	7,5	7,5	0,5	7,0%	100,0%
Summa		139,8	115,4	8,8	6,3 %	82,6 %

Maurinkatu 1

Maurinkatu 1 i Helsingfors är ett fullt föruthyrt ombyggnadsprojekt om cirka 4 998 kvm med Helsingfors stads dagvårdstjänster och Elias-Koulu Steinerskola som största hyresgäster, med en WAULT om 22 år. Byggnationen hade nått 84 procents färdigställande per den 30 september 2026, med slutleverans planerad till den 31 december 2026. Projektet representerar en total projektkostnad om cirka 27,6 MEUR och förväntas generera en direktavkastning på investeringskostnad om 6,2 procent vid färdigställande. Fastigheten renoveras genomgripande för att uppfylla moderna tekniska standarder och ambitiösa ESG-mål, vilket säkrar stabila, offentligt finansierade kassaflöden i ett centralt läge i Helsingfors.

Metallimiehenkuja 6-8

Den fullt föruthyrda life science-fastigheten omfattar cirka 15 719 kvm och är uthyrd på långa avtal till RELEX Solutions, HOK-Elanto och Toothpicks & Honey, med en genomsnittlig återstående hyrestid på över 10 år. Byggnationen hade nått 83 procents färdigställande per den 30 september 2026, med planerat färdigställande senast den 31 december 2026. Den totala projektkostnaden vid färdigställande uppskattas till 78,8 MEUR, med en nettohyra om cirka 4,9 MEUR och en direktavkastning på investeringskostnad om 6,2 procent. Projektet siktar på LEED Platinum- och WELL Core Platinum-certifieringar och är förenligt med EU:s taxonomi.

Projekt Hartela 1

Projektet består av tre vårdfastigheter i Kirkkonummi, Kaarina och Lieto med cirka 195 vårdplatser, fullt uthyrda genom 15-åriga avtal till operatörerna Attendo och Kototiimi. Samtliga fastigheter är utformade för att uppfylla höga miljöstandarder, inklusive EPC A-klassificering och förenlighet med EU-taxonomin. De två första fastigheterna färdigställdes den 30 september 2026, och den sista fastigheten i Lieto (55 procent färdigställd) planeras att färdigställas under det första kvartalet 2027. Projektet representerar en total projektkostnad om cirka 28,4 MEUR och förväntas generera en direktavkastning på investeringskostnad om 6,5 procent vid färdigställande.

Projekt Hartela 2

Valkeakoski är ett lokalt servicecenter med två hyresgäster om cirka 1 532 kvm, fullt föruthyrt till Valkeakoski stads dagvårdstjänster och en livsmedelsbutik som drivs av Kesko Oyj, med en WAULT om över 17 år.

Byggnationen hade nått 31 procents färdigställande per den 30 september 2026 och förväntas färdigställas under det andra kvartalet 2027. Projektet representerar en total projektkostnad om cirka 5,0 MEUR och förväntas generera en direktavkastning på investeringskostnad om 7,0 procent vid färdigställande. En andra fastighet inom Hartela Care II i Helsingfors, fullt föruthyrd till en leverantör av omsorgstjänster för äldre och personer med funktionsnedsättning, ingår inte i tabellen. Tillträdet är villkorat av ett giltigt bygglov och förväntas ske under det fjärde kvartalet 2026.



MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

PPI Public Property Invest AB (publ) upprättar sin koncernredovisning i enlighet med IFRS®

Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Fastighetsportföljen värderas till verkligt värde enligt nivå 3 i IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter fastställs av företagsledningen i enlighet med IFRS. Oberoende värderare utför kvartalsvisa externa värderingar, vilka används som viktiga underlag i värderingsprocessen.

Värderingarna genomförs i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Värdering av förvaltningsportföljen sker fastighet för fastighet, med individuella kassaflödesmodeller (DCF) som beräknar nuvärdet av driftnetto, investeringar och restvärden med hjälp av de oberoende värderarnas uppskattade avkastningskrav och förväntningar på framtida marknadsutveckling. Marknadsvärdet definieras som de oberoende värderarnas uppskattade transaktionsvärde för de enskilda fastigheterna vid värderingsdagen. Fastigheter under uppförande och utvecklingsfastigheter värderas enligt samma principer, med avdrag för återstående investeringar och bedömd risk per värderingsdagen. Utvecklingsfastigheter består av detaljplanelagd mark och värderas utifrån värderarnas antaganden om detaljplane- och utvecklingsprocessen.

Samtliga fastigheter har värderats oberoende av externa värderare under kvartalet. Koncernen har anlitat följande värderingsföretag: Cushman & Wakefield, Colliers, Newsec, JLL, Savills och GEM.

Värdet på PPI:s fastighetsportfölj uppgick till 52 814 MSEK (49 488 MSEK) vid utgången av det tredje kvartalet. Ökningen om 1 542 MSEK under kvartalet förklaras främst av valutaomräkningseffekter om 1 137 MSEK, till följd av en starkare NOK och EUR mot SEK, samt investeringar om 538 MSEK, delvis motverkade av negativa värdeförändringar om 133 MSEK. Investeringarna omfattade fastighetsförvärv om 141 MSEK samt investeringar i befintliga fastigheter och projekt om 397 MSEK. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till en förlust om 133 MSEK (vinst om 16 MSEK) under det tredje kvartalet, motsvarande -0,3 procent av portföljvärdet, och en förlust om 445 MSEK (vinst om 276 MSEK) för årets första nio månader.

Av det totala portföljvärdet finns 50 procent i Sverige, 31 procent i Norge, 17 procent i Finland och 2 procent i Danmark. Utvecklingsfastigheter uppgick till 432 MSEK, varav 313 MSEK avsåg Norge och 119 MSEK Sverige. Pågående projekt uppgick till 1 161 MSEK, samtliga hänförliga till fastigheter i Finland.

Förändring i fastighetsportföljens redovisade värde

Belopp i MSEK	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Ingående balans 1 januari	49 488	10 570	10 570
Förvärv av förvaltningsfastigheter kontant och icke-kontant	147	3 799	3 879
Förvärv av förvaltningsfastigheter som del av rörelseförvärv	-	-	34 869
Investeringar i förvaltningsfastigheter	551	96	183
Fastigheter under uppförande ¹⁾	657	317	525
Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	(445)	276	316
Valutakursdifferenser	2 416	(326)	(854)
Verkligt värde vid periodens slut	52 814	14 733	49 488

1) Under 2025 och 2026 har koncernen förvärvat utvecklingsfastigheter i Finland. Utgifter för fastigheter under uppförande redovisas separat.

Känslighetsanalys – förvaltningsfastigheternas verkliga värde per den 30 september 2026

Bedömningen av förvaltningsfastigheternas verkliga värde beror i hög grad på antaganden om avkastning, räntor, marknadshyror och driftkostnader för fastigheterna. Tabellen nedan visar exempel på hur förändringar i var och en av dessa variabler påverkade fastighetsvärdena per den 30 september 2026, förutsatt att alla övriga variabler hölls konstanta (belopp i MSEK). Det finns samband mellan dessa variabler, och en förändring i en variabel kan förväntas påverka en eller flera av de övriga variablerna.

Belopp i MSEK	Sverige	Norge	Finland	Danmark	Summa
Marknadsvärde för förvaltningsfastigheter (MSEK)	26 386	16 387	9 204	837	52 814
Exit yield + 0,25 procentenheter	(953)	(191)	(225)	(17)	(1 387)
Exit yield - 0,25 procentenheter	1 048	206	251	19	1 524
Diskonteringsränta + 0,25 procentenheter	(544)	(142)	(169)	(15)	(870)
Diskonteringsränta - 0,25 procentenheter	566	136	154	15	871
Driftkostnader + 10 procent	(1 006)	(99)	(266)	(10)	(1 381)
Driftkostnader - 10 procent	1 011	100	266	10	1 387
Marknadshyra + 10 procent	2 445	1 121	455	40	4 061
Marknadshyra - 10 procent	(2 440)	(1 121)	(457)	(40)	(4 058)
Genomsnittlig hyrestillväxt + 0,5 procent	1 207	726	296	34	2 263
Genomsnittlig hyrestillväxt - 0,5 procent	(1 139)	(688)	(289)	(32)	(2 149)

Analysen ovan genomfördes av de oberoende värderarna i samband med värderingarna per den 30 september 2026.

TRANSAKTIONER

Transaktioner under kvartalet

Under det tredje kvartalet slutförde PPI två förvärv med ett sammanlagt fastighetsvärde om 141 MSEK, i linje med strategin att utöka portföljen av samhällsfastigheter uthyrda till offentliga och offentligt finansierade hyresgäster på långa hyresavtal.

Den 1 juli 2026 slutförde koncernen förvärvet av en centralt belägen vårdfastighet på Ilmattarentie 2 i Helsingfors, Finland, för 9,2 MEUR. Fastigheten omfattar 67 vårdplatser med en total uthyrningsbar area om 3 772 kvadratmeter och är fullt uthyrd till Helsingfors stad, som tillhandahåller rehabiliterings- och boendetjänster för patienter som omlokaliserats från Aurora sjukhus. Den genomsnittliga återstående hyrestiden var 14,1 år vid kvartalets utgång. Fastigheten innehar en BREEAM In-Use Very Good-certifiering.

Under det tredje kvartalet förvärvade koncernen äldreboendet Bråstastubben 6 i Valstad, Norge, för 39,5 MNOK. Fastigheten omfattar 2 430 kvadratmeter och är fullt uthyrd till Solicitu, med en återstående hyrestid om 35 år enligt ett triple net-hyresavtal. Den årliga hyresintäkten uppgår till cirka 3 MNOK.

Den 29 september 2026 offentliggjorde PPI ett offentligt uppköpserbjudande avseende samtliga stamaktier i Preservium Property AB. Den 30 september höjdes vederlaget till följd av en föregående transaktion som genomfördes i juni 2026. Baserat på PPI:s substansvärde per aktie per den 30 juni 2026 värderar det höjda erbjudandet Preservium till cirka 357,6 MSEK. Vederlaget utgörs av en kombination av stamaktier i PPI och kontanter. Utbetalning av vederlag i erbjudandet förväntas ske under det fjärde kvartalet och är villkorad av godkännande vid extra bolagsstämma i PPI avseende de aktier i Preservium som för närvarande innehas, direkt eller indirekt, av SBB.

PPI offentliggjorde och lämnade därefter två separata och av varandra oberoende erbjudanden om att förvärva samtliga aktier i Origa Care AB och One Publicus Fastighets AB. Vid full anslutning till båda buden uppgår det sammanlagda vederlaget till cirka 442 MSEK, varav 70 procent kommer att betalas i nyemitterade PPI-aktier och 30 procent kontant. Utbetalning av vederlag förväntas ske under det fjärde kvartalet och är villkorad av godkännande vid extra bolagsstämmor i både PPI och SBB avseende de aktier i Origa Care AB och One Publicus Fastighets AB som för närvarande innehas, direkt eller indirekt, av SBB.

Transaktioner efter kvartalets utgång

Den 23 oktober 2026 godkände PPI:s extra bolagsstämma förvärvet av en portfölj om sex samhällsfastigheter i Sverige och Finland från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("SBB"). Avtalen undertecknades den 21 september 2026 till ett sammanlagt överenskommet fastighetsvärde om cirka 1 350 MSEK, motsvarande en rabatt om cirka 3 procent mot SBB:s externa värderingar. Efter ett avdrag om cirka 88 MSEK, främst för återstående projektkostnader för en pågående hyresgäst Anpassning som förväntas färdigställas i juli 2027, uppgår nettoköpeskillingen till 1 263 MSEK.

Portföljen omfattar cirka 63 400 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid färdigställande beräknas den ha ett årligt hyresvärde om 107 MSEK och ett årligt driftnetto om 76,1 MSEK, och en vägd genomsnittlig återstående hyrestid om 8,1 år. De tre största fastigheterna står för cirka 84 procent av transaktionsvärdet: ett nybyggt äldreboende i Stockholm uthyrt till Ersta Diakoni på ett 15-årigt hyresavtal, en fullt renoverad polisstation strax utanför centrala Helsingfors samt en fastighet i Karlskrona där SAAB har tecknat ett 10-årigt hyresavtal för hela fastigheten. Övriga fastigheter utgörs av två samhällsfastigheter i Karlskrona, där Karlskrona kommun är största hyresgäst, vilka kompletterar PPI:s befintliga närvaro i staden, samt en fastighet i Visby.

Cirka 80 procent av köpeskillingen kommer att erläggas genom emission av 39 453 642 nya PPI-aktier till 25,67 SEK per aktie, motsvarande det senast rapporterade substansvärdet per aktie. Resterande cirka 250 MSEK kommer att betalas kontant. Genom att köpeskillingen huvudsakligen erläggs i aktier kan PPI växa sin portfölj samtidigt som skuldelaterade nyckeltal stärks.

Tillträde förväntas ske under det fjärde kvartalet 2026. För fastigheten i Karlskrona som är uthyrd till SAAB krävs även godkännande från ISP och hyresgästen.

FINANSIERING

PPI har etablerat en robust och väl diversifierad finansieringsplattform som stödjer koncernens långsiktiga strategi och stabila kassaflödesgenerering. Koncernens tillgångar finansieras genom en kombination av banklån och obligationsfinansiering, understödd av en disciplinerad kapitalstruktur och tydligt definierade finansiella policyer. Detta bidrar till låg finansiell risk och stärker motståndskraften genom marknadscykler. Koncernen har kreditbetyget BBB+ med stabila utsikter från Fitch.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick till 19 766 MSEK (19 547 MSEK) den 30 september 2026. Under årets första nio månader ökade det egna kapitalet till följd av periodens totalresultat om 1 261 MSEK och minskade till följd av utdelningar om 941 MSEK samt förvärv av egna aktier om 121 MSEK inklusive transaktionskostnader.

Räntebärande skulder

PPI:s räntebärande skulder uppgick till 29 578 MSEK (25 934 MSEK) vid periodens utgång, motsvarande 29 905 MSEK i nominellt belopp. Av det nominella beloppet var 23 302 MSEK denominerat i EUR, varav 1 250 MEUR (14 164 MSEK) har swappats till SEK och NOK genom valutaränteswappar. Resterande skulder var denominerade i SEK (5 127 MSEK) och NOK (1 476 MSEK).

Under det tredje kvartalet uppgick nyupplåningen till 802 MSEK och återbetalningarna till 336 MSEK.

Obligationslån uppgick till 25 269 MSEK (13 257 MSEK), varav noterade obligationer under EMTN-programmet 24 489 MSEK och ett säkerställt, onoterat obligationslån i NOK om 780 MSEK. Övriga räntebärande skulder utgjordes av banklån om 3 797 MSEK (174 MSEK) och företagscertifikat om 838 MSEK (0 MSEK). Bryggfinansieringen om 12 700 MSEK per den 31 december 2025 har refinansierats i sin helhet. Aktiverade lånekostnader samt under- och överkurser uppgick till -327 MSEK (-198 MSEK).

Ikke säkerställda skulder, inklusive företagscertifikat, motsvarade 85 procent av de räntebärande skulderna.

Under det tredje kvartalet etablerade PPI ett företagscertifikatprogram (med en ram om 5 000 MSEK), vilket ytterligare diversifierar koncernens finansieringskällor. Vid periodens utgång uppgick utestående företagscertifikat till 838 MSEK i nominellt belopp, emitterade i SEK och EUR med en genomsnittlig ränta om 2,88 procent och en genomsnittlig återstående löptid om cirka åtta månader. I augusti 2026 förföll det säkerställda obligationslånet om 226 MNOK och återbetalades.

Per den 30 september 2026 består de räntebärande skulder som förfaller inom tolv månader av företagscertifikat om 838 MSEK i nominellt belopp, ett säkerställt obligationslån om 750 MNOK med förfall under det första kvartalet 2027 och ett banklån om 90 MNOK med förfall under det andra kvartalet 2027, samt planliga amorteringar på banklån.

Noterade obligationer

Löptid	Räntebas	Valuta	Nominellt belopp, MSEK	Redovisat belopp, MSEK	Kupong	Förfalldatum	ISIN-kod
2025-2031	Fast	EUR	5 665,5	5 586,4	3,875%	16 okt 2031	XS3205843702
2026-2033	Fast	EUR	5 665,5	5 619,2	4,125%	21 apr 2033	XS3272260962
2026-2029	Fast	EUR	4 532,4	4 516,5	3,250%	21 apr 2029	XS3272260376
2025-2032	Fast	EUR	3 965,9	3 934,7	4,375%	1 okt 2032	XS3101867169
2024-2030	Fast	EUR	3 399,3	3 393,6	4,625%	12 mar 2030	XS2957471373
2025-2028	Rörlig	SEK	800,0	799,2	3,803%	5 feb 2028	XS2995509077
2025-2028	Rörlig	NOK	519,7	519,4	6,360%	5 feb 2028	N00013471730
2025-2028	Rörlig	NOK	311,8	311,8	6,210%	5 sep 2028	N00013646927

Ränterisk och säkring

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,3x (2,1x) för de senaste tolv månaderna och belåningsgraden var 49,1 procent (48,5 procent) vid periodens utgång. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 3,2 år, och den genomsnittliga låneförfallotiden för långfristiga räntebärande skulder uppgick till 4,7 år vid periodens utgång. Den vägda genomsnittliga räntan på räntebärande skulder på balansdagen var 4,15 procent (4,27 procent) inklusive effekten av derivat och 4,02 procent exklusive derivat.

Av koncernens räntebärande skulder löper 20 058 MSEK, motsvarande 67 procent (38 procent), med fast ränta inklusive effekten av derivat. Ränterisken hanteras genom en kombination av obligationer med fast ränta, valutaränteswappar och ränteswappar i linje med koncernens finanspolicy. Vid periodens utgång hade koncernen valutaränteswappar med ett totalt nominellt belopp om 13 728 MSEK och ränteswappar om 254 MSEK, motsvarande sammanlagt 47 procent av de räntebärande skulderna. Därutöver uppgick valutaderivat till 1 965 MSEK i nominellt belopp. Det verkliga nettovärdet av finansiella derivatinstrument uppgick till -40 MSEK. Ytterligare information om koncernens derivat återfinns i not 5.

Ränteexponering, 30 september 2026

År	Räntebindning		Låneförfall	
	Nominellt (MSEK)	Andel (%)	Nominellt (MSEK)	Andel (%)
2026	9 916	33,2%	70	0,2%
2027	1 600	5,3%	1 693	5,7%
2028	-	0,0%	1 301	4,4%
2029	4 290	14,3%	4 532	15,2%
2030	3 399	11,4%	3 399	11,4%
2031	2 938	9,8%	9 268	31,0%
2032	2 278	7,6%	3 975	13,3%
2033	5 484	18,3%	5 666	18,9%
>2033	-	0,0%	-	0,0%
Summa	29 905	100%	29 905	100%

Valutasäkring

Tabellen nedan visar nettositionen av förvaltningsfastigheter och tillgångar per valuta vid kvartalets utgång, efter beaktande av lån och valutasäkringar. Samtliga lån och derivat presenteras till nominellt värde. Under det

tredje kvartalet ingick koncernen valutaterminer och valutaswappar i NOK/SEK med ett totalt nominellt belopp om 800 MNOK för att minska nettoexponeringen mot NOK.

Valuta	Tillgångar (MSEK) ¹⁾	Skulder netto efter derivat (MSEK)	Nettoexponering	Säkringsgrad
NOK	16 468	(5 458)	11 010	33,1%
EUR och DKK	10 041	(8 005)	2 036	79,7%
SEK	26 511	(16 442)	10 069	62,0%
Summa	53 020	(29 905)	23 115	56,4%

1) Tillgångar inkluderar förvaltningsfastigheter, aktieinnehav samt andelar i intresseföretag.

Likviditet och kreditfaciliteter

Vid periodens utgång uppgick PPI:s likviditet till 7 038 MSEK, bestående av 1 899 MSEK i likvida medel och 5 139 MSEK i outnyttjade kreditfaciliteter. Kreditfaciliteterna omfattar en flervalutafacilitet om 255 MEUR, en flervalutafacilitet om 2 000 MSEK och en NOK-facilitet (en valuta) om 240 MNOK, samtliga med förfall i februari 2029. Outnyttjade kreditfaciliteter motsvarar mer än sex gånger utestående företagscertifikat.

Belopp i MSEK	30 sep 2026
Likvida medel	1 899
Outnyttjade kreditfaciliteter (RCF)	5 139
Total likviditet	7 038
Utestående företagscertifikat, nominellt	838
Outnyttjade faciliteter/utestående företagscertifikat	6,1x
Förfall inom 12 månader, nominellt (obligationer, banklån, företagscertifikat)	1 711

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

PPI är noterat på Nasdaq Stockholm och Euronext Oslo Børs under ticker PUBLI. Per den 30 september 2026 uppgår PPI:s aktiekapital till 500 000 SEK fördelat på 945 668 010 aktier. Samtliga aktier medför samma rätt till utdelning.

Den 26 juni 2026 beslutade en extra bolagsstämma i PPI om utdelning till aktieägarna om 1,00 SEK per aktie för räkenskapsåret 2025, att betalas ut vid fyra tillfällen med 0,25 SEK per aktie vid varje tillfälle.

Avstämningsdagar för utdelningen är den 30 juni 2026, den 30 september 2026, den 30 december 2026 och den 31 mars 2027.

Utveckling av aktiekapital

Utveckling av aktiekapitalet	Antal nyemitterade aktier	Antal utestående aktier efter transaktion
Antal utestående aktier per 31 dec 2024		215 103 825
Reglering av nya aktier Terningen Invest AS	86 299	215 190 124
Antal utestående aktier per 31 mar 2025		215 190 124
Förvärv av fastighetsportfölj från Carucel Eiendom AS	4 594 620	219 784 744
Förvärv av fastighetsportfölj från TRG Real Estate AS	124 398 074	344 182 818
Antal utestående aktier per 30 jun 2025		344 182 818
Antal utestående aktier per 30 sep 2025		344 182 818
Förvärv av SocialCo	600 505 496	944 688 314
Antal utestående aktier per 31 dec 2025		944 688 314
Nyemission i samband med reparationsemission	979 696	945 668 010
Antal utestående aktier per 31 mar 2026		945 668 010
Antal utestående aktier per 30 jun 2026		945 668 010
Återköp av egna aktier ¹⁾		-6 487 473
Antal utestående aktier per 30 sep 2026		939 180 537

¹⁾ Under tredje kvartalet 2026 återköpte koncernen 6 487 473 egna aktier.

Ägarstruktur

Per 30 september 2026 hade PPI 5 052 aktieägare. De 20 största aktieägarna listas i tabellen nedan.

Aktieägare	Antal aktier	% av kapitalet
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	383 866 291	40,87%
Aker Capital	319 840 581	34,06%
DNB Asset Management AS	24 274 689	2,58%
Nordea Funds	13 594 638	1,45%
Telenor Pensjonskasse	13 060 000	1,39%
Skagen Fonder	12 997 769	1,38%
BlackRock	6 924 194	0,74%
Fondsfinans Kapitalforvaltning	5 529 019	0,59%
Centrargruppen AS	5 416 608	0,58%
Storebrand Asset Management	4 930 120	0,52%
SEB Funds	4 678 958	0,50%
Kverva AS	4 465 418	0,48%
Solicitu AS	3 978 386	0,42%
Handelsbanken Fonder	3 780 500	0,40%
Sagacia AS	3 598 320	0,38%
Kenneth Bern	3 274 320	0,35%
Landesbank Baden-Württemberg	2 644 396	0,28%
State Street Investment Management	2 268 960	0,24%
Kutxabank Gestión SGIC	2 193 981	0,23%
Allied Irish Banks Public Ltd Co	2 101 656	0,22%
Summa 20 största aktieägare	823 418 804	87,67%
Övriga aktieägare	115 761 733	12,33%
Totalt antal utestående aktier	939 180 537	100%
Egna aktier	6 487 473	-
Totalt antal aktier	945 668 010	100%

Undertecknande

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

Delårsrapporten avges av verkställande direktören på uppdrag av styrelsen.

Stockholm, Sverige, den 27 oktober 2026

André Gaden
Verkställande direktör

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i MSEK	Not	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	2025
Hysesintäkter	2	887	247	2 632	663	1 024
Övriga intäkter		21	2	29	2	5
Rörelsens intäkter		908	249	2 661	666	1 029
Fastighetskostnader		(147)	(18)	(474)	(52)	(108)
Driftnetto		761	231	2 187	614	921
Administrationskostnader		(82)	(26)	(287)	(74)	(109)
Vidarefakturerade förvaltningsarvoden		13	3	30	12	14
Ränteintäkter		27	31	67	46	90
Räntekostnader		(312)	(127)	(844)	(289)	(466)
Räntenetto från räntederivat		(3)	(5)	(29)	(4)	(11)
Förvaltningsresultat		404	107	1 123	304	439
Övriga finansiella kostnader	5	(179)	7	(418)	(32)	(23)
Transaktions- och omstruktureringarkostnader		(14)	-	(71)	-	(22)
Värdeförändringar på derivat	5	(27)	(10)	160	(19)	(99)
Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter		(133)	16	(445)	276	316
Värdeförändringar på finansiella innehav		(1)	-	1	-	-
Resultat från intressebolag		5	-	7	-	-
Resultat före skatt		55	120	358	530	611
Skatt		(59)	(26)	(142)	(116)	(127)
Periodens resultat		(4)	95	215	414	485
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare		(4)	95	215	413	483
Innehav utan bestämmande inflytande		0	(0)	0	1	2
Resultat per aktie före utspädning	6	(0,00)	0,28	0,23	1,49	1,51
Resultat per aktie efter utspädning	6	(0,00)	0,28	0,23	1,49	1,51
Övrigt totalresultat						
Nettoinvestering i utlandsverksamhet		272	-	272	-	-
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländsk verksamhet		345	2	774	(167)	(399)
Periodens totalresultat		613	96	1 261	246	86
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare		613	96	1 260	245	82
Innehav utan bestämmande inflytande		0	(0)	1	1	2

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i MSEK	Not	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Goodwill		466	-	459
Förvaltningsfastigheter		52 814	14 733	49 488
Tomträtter, nyttjanderättstillgångar		375	31	267
Aktier och andelar		25	55	95
Andelar i intresseföretag		182	-	16
Ränte- och valutaderivat	5	363	7	8
Övriga anläggningstillgångar		30	5	23
Summa anläggningstillgångar		54 255	14 831	50 355
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		50	18	20
Övriga omsättningstillgångar		213	100	373
Likvida medel		1 899	4 033	966
Summa omsättningstillgångar		2 162	4 150	1 359
Summa tillgångar		56 417	18 981	51 714
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	1	1	17	44
Överkursfond		-	8 478	20 442
Omräkningsreserv		647	(167)	(399)
Övrigt eget kapital		20 384	-	-
Balanserat resultat		(1 283)	(459)	(557)
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		19 748	7 868	19 530
Innehav utan bestämmande inflytande		18	16	17
Summa eget kapital		19 766	7 884	19 547
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Uppskjutna skatteskulder		4 252	204	4 030
Långfristiga räntebärande skulder	3,4,5	27 872	10 108	25 727
Ränte- och valutaderivat	5	402	36	101
Övriga långfristiga skulder		60	38	55
Långfristiga leasingskulder		361	31	268
Summa långfristiga skulder		32 947	10 417	30 181
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	3,4,5	1 705	280	206
Leverantörsskulder		76	25	57
Aktuella skatteskulder		78	4	89
Kortfristiga leasingskulder		16	-	-
Övriga kortfristiga skulder		1 829	371	1 634
Summa kortfristiga skulder		3 705	680	1 986
Summa skulder		36 652	11 097	32 168
Summa eget kapital och skulder		56 417	18 981	51 714

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i MSEK	Note	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Övrigt eget kapital	Omräkningsreserv	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Summa eget kapital per 31 december 2024		10	6 236	(709)	0	0	5 537	18	5 556
Aktier emitterade som vederlag		6	2 269				2 275		2 275
Emissionskostnader efter skatt			(27)				(27)		(27)
Förvärv av egna aktier under perioden				(63)			(63)		(63)
Återutgivning av egna aktier i samband med förvärv			(0)	63			62		62
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				(0)			(0)	(3)	(3)
Utdelning				(163)			(163)		(163)
Periodens resultat				414			414	1	414
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländsk verksamhet						(167)	(167)		(167)
Summa eget kapital per 30 september 2025		17	8 478	(459)	0	(167)	7 868	16	7 884
Aktier emitterade som vederlag		27	12 026				12 054		12 054
Emissionskostnader efter skatt			(63)				(63)		(63)
Förvärv av egna aktier under perioden				0			0		0
Återutgivning av egna aktier i samband med förvärv			0	0			0		0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				1			1		1
Utdelning				(169)			(169)		(169)
Periodens resultat				69			69	1	71
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländsk verksamhet						(231)	(231)		(231)
Summa eget kapital per 31 december 2025		44	20 442	(557)	0	(399)	19 530	17	19 547
Aktier emitterade som vederlag 27 feb 2026		0	21				21		21
Emissionskostnader efter skatt apr-jun			(2)				(2)		(2)
Gränsöverskridande fusion		(44)	(20 461)	(0)	20 505		0		0
Fondemission		1					1		1
Förvärv av egna aktier under perioden					(121)		(121)		(121)
Transaktionskostnader vid förvärv av egna aktier					0		0		0
Utdelning				(941)			(941)		(941)
Periodens resultat				215			215	0	215
Nettoinvestering i utlandsverksamhet						272	272		272
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländsk verksamhet						773	773	1	774
Summa eget kapital per 30 september 2026		1	0	(1 283)	20 384	647	19 748	18	19 766

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i MSEK	Not	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	2025
Resultat före skatt		55	120	358	530	612
Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter		133	(16)	445	(276)	(316)
Värdeförändringar på räntederivat	5	27	10	(160)	19	99
Värdeförändringar på finansiella innehav		1	-	(1)	-	-
Betald ränta netto efter räntederivat		117	95	545	200	249
Upplupen ränta på obligationer		198	37	328	93	228
Ränta på banktillgodohavanden		(27)	(31)	(67)	(46)	(90)
Finansiella poster i resultat före skatt utan kassaflödespåverkan		179	(7)	418	32	25
Resultat från intressebolag		(5)	-	(7)	-	-
Betald skatt		(1)	1	(69)	(1)	(1)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		678	209	1 790	550	806
Förändring av rörelsekapital:		-	-	-	-	-
Förändring av kortfristiga tillgångar		91	27	117	(13)	(42)
Förändring av kortfristiga skulder		70	6	19	3	37
Förändring av övrigt rörelsekapital		(105)	(34)	115	9	24
Kassaflöde från den löpande verksamheten 1)		734	208	2 041	549	825
Förvärv av förvaltningsfastigheter som tillgångsförvärv		(141)	(255)	(147)	(1 188)	(1 204)
Förvärv genom rörelseförvärv, netto efter förvärvade likvida medel		(619)	-	(619)	-	(4 388)
Förvärv av aktier och andelar i intresseföretag		(0)	(12)	(80)	(54)	(114)
Investeringar i förvaltningsfastigheter		(180)	(41)	(551)	(81)	(183)
Fastigheter under uppförande		(270)	(142)	(695)	(283)	(490)
Utlåning till externa parter		-	-	-	-	-
Förvärv av minoritetsandelar		-	-	-	(3)	(3)
Erhållen ränta		24	12	56	19	86
Utdelning från finansiella innehav		-	-	3	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten 1)		(1 186)	(438)	(2 032)	(1 589)	(6 295)
Upptagna räntebärande skulder efter transaktionskostnader	3	802	277	15 950	5 361	21 249
Återbetalning av räntebärande skulder	3	(336)	(394)	(13 886)	(1 653)	(1 798)
Återbetalning av skuld i rörelseförvärv	3	-	-	-	-	(17 310)
Betalning av tilläggssäkerhet (margin call) på derivat		(55)	-	15	-	(55)
Betald ränta netto efter räntederivat		(117)	(48)	(545)	(148)	(239)
Återköp av egna aktier		(121)	(15)	(121)	(62)	(62)
Kapitaltillskott		-	-	-	752	752
Inbetald nyemission		(0)	-	21	-	3 226
Betalning av transaktionskostnader för emitterade aktier		0	(1)	(2)	(35)	(114)
Utbetald utdelning		(236)	(32)	(504)	(32)	(65)
Betalning av amortering och ränta på leasingskulder		(4)	(1)	(10)	(1)	(6)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten 1)		(69)	(215)	918	4 181	5 576
Periodens kassaflöde		(521)	(445)	926	3 140	106
Likvida medel vid periodens ingång		2 438	4 517	966	940	940
Kursdifferens i likvida medel		(18)	(39)	6	(48)	(81)
Likvida medel vid periodens utgång		1 899	4 033	1 899	4 033	966

De tillhörande noterna utgör en integrerad del av koncernens finansiella delårsrapport.

1) Kassaflöde från den löpande verksamheten, investeringsverksamheten och finansieringsverksamheten för apr-jun 2026 har justerats jämfört med delårsrapporten för januari-juni 2026, till följd av att de EUR-denominerade obligationslånen omräknats till en felaktig valutakurs. Se not 3 för ytterligare information.

UTVALDA NOTER TILL KONCERNENS FINANSIELLA DELÅRSRAPPORT

Not 1 Grund för upprättande och redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, Årsredovisningslagen samt RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Sidorna 1–28 utgör en integrerad del av denna delårsrapport.

De mest väsentliga redovisningsprinciperna enligt IFRS, vilka utgör grunden för upprättandet av denna delårsrapport, finns tillgängliga på www.publicproperty.se.

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor i enlighet med ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor.

Byte av moderbolag till följd av byte av hemvist

I samband med bytet av koncernens hemvist till Sverige blev PPI Public Property Invest AB (publ) ("Bolaget") moderbolag i Public Property Invest-koncernen ("Koncernen"). Bytet av hemvist återspeglar koncernens ökade koppling till Sverige, bland annat avseende finansiering, ägarstruktur och investerarkommunikation.

Byte av presentationsvaluta

Efter bytet av moderbolag till en svensk enhet har koncernens presentationsvaluta ändrats från norska kronor (NOK) till svenska kronor (SEK). Omräkningen har genomförts i enlighet med IAS 21 Effekterna av ändrade valutakurser.

Omräkningen från NOK till SEK har genomförts enligt följande:

- resultaträkningen och kassaflödesanalysen har räknats om till de ackumulerade genomsnittliga valutakurserna för varje period;
- rapporten över finansiell ställning har räknats om till balansdagskursen vid varje rapportdatum;
- väsentliga transaktioner med betydande valutakurspåverkan, såsom förvärvet av SocialCo-koncernen, nya lån och aktieemissioner, har räknats om till de valutakurser som rådde på respektive transaktionsdag.

I samband med bytet av moderbolag den 15 maj 2026 redovisades en omklassificering inom eget kapital för att återspegla förändringen i aktiekapitalet i moderbolaget.

Upphörande av säkringsredovisning. Till följd av den gränsöverskridande fusionen uppfyllde koncernens säkringar av valutarisk avseende nettoinvesteringar i utländsk verksamhet inte längre kriterierna för säkringsredovisning enligt IFRS 9. Säkringsredovisningen upphörde därför att tillämpas framåttriktat från och med den 15 maj 2026.

Nettoinvestering i utlandsverksamhet

Vissa koncerninterna lån utgör monetära poster till eller från en utlandsverksamhet där reglering varken är planerad eller sannolik inom överskådlig framtid. Dessa lån behandlas som en del av koncernens nettoinvestering i utlandsverksamheten. Detta gäller även när långgivaren är ett systerföretag och inte utlandsverksamhetens moderföretag.

I långgivarens respektive låntagarens separata finansiella rapporter redovisas valutakursdifferenser på sådana poster i resultatet. I koncernredovisningen redovisas de i övrigt totalresultat och ackumuleras, tillsammans med tillhörande skatt, i omräkningsreserven i eget kapital. Det ackumulerade beloppet omklassificeras till resultatet när utlandsverksamheten avyttras.

Moderbolag

Moderbolagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer, utgiven av Rådet för finansiell rapportering. De mest väsentliga redovisningsprinciper som tillämpas av moderbolaget finns tillgängliga på www.publicproperty.se.

Nya och ändrade IFRS

Ingen av de nya eller ändrade standarder och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsåret 2026 bedöms ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter kommer att ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och träder i kraft från och med den 1 januari 2027.

Den nya standarden introducerar:

- nya krav på presentation av intäkter och kostnader i resultaträkningen, inklusive klassificering i fem kategorier;
- två obligatoriska delsummor: "Rörelseresultat" och "Resultat före finansiering och skatt";
- utökade upplysningskrav, inklusive upplysningar om företagsledningsdefinierade resultatmått; och
- minskad flexibilitet i presentationen av kassaflödesanalysen.

Bedömning av påverkan

Effekterna av den nya standarden har analyserats under året, och förberedelser pågår för att implementera nödvändiga förändringar i konsolideringssystemet och kontoplanen. Den slutliga påverkan på koncernens presentation av intäkter och kostnader, kassaflödesanalysen och tillhörande upplysningar har ännu inte fastställts.

Övriga potentiella effekter på koncernens finansiella rapporter från standarder och tolkningar som träder i kraft från 2027 eller senare återstår att utvärdera.

Alternativa nyckeltal

För definitioner och beräkningar av alternativa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS hänvisas till avsnittet med definitioner.

Riskhantering, risker och osäkerhetsfaktorer

Inga väsentliga förändringar har skett i bolagets bedömning av risker sedan offentliggörandet av det tidigare moderbolaget Public Property Invest ASA:s koncernredovisning för 2025 och den information som anges i de väsentliga redovisningsprinciperna, tillgängliga på www.publicproperty.se. Under den kommande tolv månadersperioden avser de huvudsakliga riskerna förändringar i värderingen av förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt effekterna av integrationen av SocialCo-transaktionen.

Not 2 Segmentsinformation

Rörelsesegment redovisas i enlighet med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren ("CODM"). Den högsta beslutsfattande instansen, som allokerar resurser och bedömer rörelsesegmentens lönsamhet, är verkställande direktören.

Koncernen reviderade sin rörelsesegmentsrapportering under det fjärde kvartalet 2025 för att återspegla väsentliga förändringar i storlek och geografisk närvaro efter förvärvet av SocialCo från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("SBB") i december 2025. Från och med det fjärde kvartalet 2025 redovisas och följs rörelsesegment upp per land: Norge, Sverige, Finland och Danmark. Den reviderade segmentsstrukturen tillämpas 2026. Intern uppföljning baseras på ekonomiska och icke-ekonomiska nyckeltal, där hyresintäkter, driftnetto och EBITDA per geografiskt område är de viktigaste resultatmått.

Jämförande segmentsinformation har räknats om för att återspegla den nuvarande segmentsstrukturen.

Segmentsrapportering januari–september 2026

Belopp i MSEK	Sverige	Norge	Finland	Danmark	Koncernen totalt
Hyresintäkter	1 324	774	478	56	2 632
Övriga intäkter	6	3	20	-	29
Rörelsens intäkter	1 330	777	498	56	2 661
Fastighetskostnader	(321)	(58)	(87)	(9)	(474)
Driftnetto	1 009	720	411	47	2 187
Administrationskostnader	(117)	(130)	(34)	(6)	(287)
Vidarefakturerade förvaltningsarvoden	25	3	2	-	30
EBITDA	918	582	379	41	1 930
Tillgångar	26 386	16 387	9 204	837	52 814
Förvaltningsfastigheter	26 386	16 387	9 204	837	52 814

Segmentsrapportering januari–september 2025

Belopp i MSEK	Sverige	Norge	Finland	Danmark	Koncernen totalt
Hysesintäkter	2	616	45	–	663
Övriga intäkter	–	0	2	–	2
Rörelsens intäkter	2	617	47	–	666
Fastighetskostnader	(0)	(41)	(11)	–	(52)
Driftnetto	1	576	36	–	614
Administrationskostnader	(0)	(70)	(3)	–	(74)
Vidarefakturerade förvaltningsarvoden	–	12	–	–	12
EBITDA	1	518	33	–	552
Tillgångar	106	12 919	1 708	–	14 733
Förvaltningsfastigheter	106	12 919	1 708	–	14 733

Avstämning

Belopp i MSEK	jan-sep 2026	jan-sep 2025
Resultat före skatt	358	530
Realiserat finansnetto	807	247
Övriga finansiella kostnader	418	32
Transaktions- och omstruktureringskostnader	71	–
Värdeförändringar derivat	(160)	19
Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	445	(276)
Värdeförändringar finansiella innehav	(1)	–
Resultat från intressebolag	(7)	–
EBITDA från rörelsesegment	1 930	552

Not 3 Räntebärande skulder

Belopp i MSEK	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Obligationslån	25 269	10 233	13 257
Banklån	3 797	250	174
Bryggfinansiering	-	-	12 700
Företagscertifikat	838	-	-
Nominella räntebärande skulder vid periodens slut	29 905	10 483	26 132
Avgår aktiverade transaktionskostnader och (rabatter)/överkurser	(327)	(95)	(198)
Redovisat värde räntebärande skulder	29 578	10 389	25 934

Förfallostruktur 30 september 2026

Belopp i MSEK	Totalt kassaflöde	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5
Finansiella skulder per 30 september 2026					
Amortering av banklån	3 797	113	67	3 578	39
Amortering av obligationslån	25 269	780	1 301	7 932	15 257
Amortering av företagscertifikat	838	838	-	-	-
Räntebetalningar netto efter räntederivat	6 048	1 364	967	2 955	762
Övriga långfristiga skulder	60	-	8	11	41
Leverantörsskulder	76	76	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	1 829	1 829	-	-	-
Summa	37 918	5 000	2 344	14 476	16 099

Förfallostruktur 31 december 2025

Belopp i MSEK	Totalt kassaflöde	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5
Finansiella skulder per 31 december 2025					
Amortering av banklån	174	4	129	6	36
Amortering av obligationslån	13 369	207	685	5 461	7 016
Amortering av bryggfinansiering	12 700	-	12 700	-	-
Räntebetalningar netto efter räntederivat	3 462	1 117	590	1 310	445
Övriga långfristiga skulder	55	4	3	10	37
Leverantörsskulder	57	57	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	1 634	1 634	-	-	-
Summa	31 452	3 023	14 107	6 787	7 534

Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Belopp i MSEK	31 dec 2025	Nya skulder inklusive aktiverade upplåningskostnader	Återbetalning/Återköp 1)	Omklassificering skulder	Amortering av aktiverade upplåningskostnader	Valuta-kurs-effekter	Omräkningsdifferenser	30 sep 2026
Långfristiga NOK-denominerade obligationslån ¹⁾	2 002	(1)	(949)	(777)	4	13	111	403
Långfristiga EUR-denominerade obligationslån ²⁾	10 115	11 606	-	-	34	(845)	1 998	22 907
Långfristiga SEK-denominerade obligationslån	798	(3)	-	-	2	(81)	81	797
Långfristiga banklån	174	3 585	(7)	(14)	2	-	25	3 765
Kortfristiga obligations- och banklån	206	817	(225)	790	2	2	113	1 705
Bryggfinansiering	12 639	(24)	(12 700)	-	89	(337)	334	-
Summa	25 933	15 979	(13 881)	-	134	(1 248)	2 661	29 578

1) Under jan-mar 2026 återköpte koncernen NOK-obligationer om 218 MNOK.

2) I delårsrapporten för januari-juni 2026 räknades kassaflödet avseende de EUR-denominerade obligationslånen om till SEK till växelkursen på fusionsdagen i stället för växelkursen på transaktionsdagen. Till följd av detta var nya skulder inklusive aktiverade upplåningskostnader för EUR-denominerade obligationslån för högt redovisade med 241 MSEK, med en motsvarande för lågt redovisad omräkningsdifferens. Beloppen i tabellen ovan återspeglar korrekta växelkurser. Rättelsen har ingen påverkan på det redovisade värdet av räntebärande skulder, resultatet eller eget kapital.

Not 4 Finansiell riskhantering

Ränterisk

Ränterisk är en central del av koncernens finansiella riskprofil och återspeglar den kapitalintensiva karaktären i dess fastighetsinvesteringar och finansieringsstruktur. Koncernen följer löpande utvecklingen av räntenivåer och hanterar aktivt sin exponering i syfte att upprätthålla stabila och förutsägbara kassaflöden över tid. Koncernen är exponerad för kassaflödesrisk hänförlig till ränta främst genom räntebärande skulder med rörlig ränta. Denna exponering hanteras genom en kombination av finansiering till fast ränta och användning av räntederivat, främst ränteswappar, i enlighet med koncernens ramverk för finansiell riskhantering. Ytterligare information om räntebärande skulder och derivat lämnas i not 3 och 5.

Räntetäckningsgraden är ett viktigt nyckeltal som används av företagsledningen för att följa effekten av förändringar i räntekostnader och för att bedöma efterlevnaden av koncernens lånefaciliteter.

Räntetäckningsgraden för de senaste tolv månaderna, enligt presentationen nedan, återspeglar koncernens förmåga att fullgöra sina räntebetalningar under rådande marknadsförhållanden.

Rullande tolv månader (RTM) september 2026

Belopp i MSEK	RTM september				
	2026	jul-sep 2026	apr-jun 2026	jan-mar 2026	okt-dec 2025
Hysesintäkter	2 993	887	884	861	361
Övriga intäkter	32	21	4	4	2
Rörelsens intäkter	3 025	908	888	865	363
Fastighetskostnader	(530)	(147)	(145)	(183)	(56)
Driftnetto	2 495	761	743	682	308
Administrationskostnader	(323)	(82)	(105)	(101)	(35)
Vidarefakturerade förvaltningsarvoden	33	13	17	1	3
Justerad EBITDA för koncernen	2 205	692	656	582	275
Ränteintäkter	110	27	23	17	43
Räntekostnader	(1 021)	(312)	(278)	(255)	(177)
Räntekostnad från räntederivat, netto	(36)	(3)	(14)	(12)	(7)
Räntenetto för koncernen	(947)	(288)	(269)	(250)	(140)
Förvaltningsresultat	1 258	404	387	332	135
Räntetäckningsgrad (ICR)	2,3	2,4	2,4	2,3	2,0

Not 5 Finansiella skulder och derivat

En sammanställning av koncernens räntebärande skulder samt ränte- och valutasäkringsderivat presenteras nedan.

Per den 30 september 2026 uppfyllde koncernen samtliga finansiella lånevillkor (covenanter) enligt sina obligations- och banklåneavtal. De finansiella lånevillkoren för EMTN-obligationerna beskrivs i not 19 i årsredovisningen 2025 för Public Property Invest ASA och är oförändrade. De banklån som upptogs under andra kvartalet 2026 omfattas av liknande finansiella lånevillkor som gäller i EMTN-programmet.

Räntebärande skulder

Belopp i MSEK	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Obligationslån till fast ränta	23 968	8 679	11 726
Obligationslån till rörlig ränta	1 301	1 554	1 531
Banklån till rörlig ränta	3 797	250	174
Bryggglån till rörlig ränta	-	-	12 700
Företagscertifikat till fast ränta	838	-	-
Nominella räntebärande skulder vid periodens slut	29 905	10 483	26 132
Obligationslån till fast ränta	23 968	8 679	11 726
Företagscertifikat till fast ränta	838	-	-
Ränteswappar, fast-till-rörlig	(4 532)	(1 373)	(1 978)
Ränteswappar, rörlig-till-fast	254	143	93
Valutaomräkningseffekt på nominell exponering i fast/fast CCIRS	(469)	-	32
Nettoskuld exponerad mot fast ränta	20 058	7 449	9 874
Andel av skuld exponerad mot fast ränta ¹⁾	67%	71%	38%

¹⁾Jämförelsetalen har räknats om till följd av en revidering av den metodik som används för att fastställa exponeringen mot skuld till fast ränta. Revideringen påverkar endast kompletterande uppgifter och har ingen inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Finansiella derivatinstrument

Koncernen använder finansiella derivatinstrument för att hantera exponeringen för valuta- och ränterisk som uppstår i finansieringsverksamheten. Derivatinstrumenten utgörs huvudsakligen av valutaränteswappar ("CCIRS") och ränteswappar som ingått i samband med emitterade obligationslån och andra finansieringsarrangemang.

Per Q3 2026 tillämpar koncernen inte säkringsredovisning för något finansiellt derivatinstrument. Samtliga värdeförändringar på finansiella derivatinstrument redovisas i resultaträkningen under värdeförändringar på finansiella derivatinstrument.

Verkligt värde för finansiella instrument, inklusive lån, redovisas i enlighet med IFRS. För finansiella instrument som värderas till upplupet anskaffningsvärde bedöms de redovisade värdena motsvara deras verkliga värden där detta kan styrkas, exempelvis till följd av att instrumenten löper med rörlig marknadsränta.

Belopp i MSEK	Nominellt belopp	<1 år	1–3 år	>3 år	Verkligt värde, tillgångar	Verkligt värde, skulder	Värdetförändring, jan-sep 2026 ackumulerat ¹⁾
Valutaränteswap EUR/NOK	1 816	-	-	1 816	-	(246)	(239)
Valutaränteswap EUR/SEK	11 912	-	4 290	7 622	351	(28)	392
Valutaderivat EUR/NOK	1 133	-	-	1 133	-	(127)	(104)
Valutaderivat EUR/SEK	-	-	-	-	-	-	-
Valutaderivat NOK/SEK	832	572	260	-	1	(1)	(0)
Ränteswap NOK	104	-	52	52	7	-	2
Ränteswap SEK	150	-	-	150	4	-	4
Summa finansiella derivatinstrument	15 946	572	4 601	10 773	363	(402)	55

¹⁾ Under det andra kvartalet 2026 ändrade koncernen sin presentationsvaluta. Följaktligen skiljer sig förändringen i redovisat värde från den värdeförändring som redovisats under perioden. Skillnaden uppstår genom att poster i balans- och resultaträkningen räknas om med olika växelkurser vid omräkningen till den nya presentationsvalutan.

Not 6 Resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare med det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under året.

Resultat per aktie efter utspädning beräknas genom att dividera resultatet hänförligt till moderbolagets stamaktieägare med det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under året, ökat med det vägda genomsnittliga antal stamaktier som skulle emitteras vid konvertering av samtliga potentiella stamaktier med utspädningseffekt till stamaktier.

Resultat per aktie före utspädning

Belopp i MSEK förutom Resultat per aktie	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	2025
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare (MSEK)	(4)	95	215	413	483
Vägt genomsnittligt antal aktier, miljoner ¹⁾	945	344	945	278	319
Resultat per aktie – nettoresultat (förlust)	(0,00)	0,28	0,23	1,49	1,51

¹⁾ Inom ramen för det återköpsprogram om högst 400 MSEK som offentliggjordes den 30 augusti 2026 återköpte PPI 6 487 473 egna aktier till ett belopp om 121 MSEK under perioden 31 augusti–30 september 2026, motsvarande cirka 0,7 procent av aktierna i Bolaget.

Resultat per aktie efter utspädning

Belopp i MSEK förutom Resultat per aktie	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	2025
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare (MSEK)	(4)	95	215	413	483
Vägt genomsnittligt antal aktier, miljoner ¹⁾	945	344	945	278	319
Resultat per aktie – nettoresultat (förlust)	(0,00)	0,28	0,23	1,49	1,51

¹⁾ Inom ramen för det återköpsprogram om högst 400 MSEK som offentliggjordes den 30 augusti 2026 återköpte PPI 6 487 473 egna aktier till ett belopp om 121 MSEK under perioden 31 augusti–30 september 2026, motsvarande cirka 0,7 procent av aktierna i Bolaget.

Not 7 Närståendetransaktioner

Motpart	Relation	Belopp i MSEK	Tjänst
Aker Capital	Aktieägare	42	Hyresintäkter
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ¹⁾	Aktieägare	(19)	Förvaltningstjänster, förvaltningsarvode, hyra och hyrestjänster
Summa intäkter (kostnader)		23	
Koncernen har under kvartalet erlagt en köpeskillning om 619 MSEK som slutbetalning avseende förvärvet av SocialCo från SBB.			
1) Förvaltningsavtalet upphörde den 1 april 2026, och från och med detta datum har koncernen anställt personal från SBB för att utföra centrala funktioner inom fastighets- och koncernförvaltning.			

PPI ingick avtal om att förvärva sex samhällsfastigheter från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("SBB") till ett sammanlagt överenskommet fastighetsvärde om cirka 1 350 MSEK. Nettoköpeskillningen om 1 263 MSEK kommer att regleras genom emission av 39 453 642 nya aktier i PPI till 25,67 SEK per aktie, och cirka 250 MSEK kommer att betalas kontant. Avtalet har ingåtts på marknadsmässiga villkor. Transaktionen blev godkänd vid extra bolagsstämmor i PPI och SBB den 23 oktober 2026, med förväntat tillträde i början av november 2026.

Samtliga transaktioner med närstående har skett till marknadsmässiga villkor.

Not 8 Händelser efter balansdagen

Återköpsprogram

Under perioden 1 oktober 2026 till 23 oktober 2026 återköpte PPI totalt 8 980 925 egna aktier till ett genomsnittligt pris om 16,45 SEK per aktie, motsvarande en total köpeskillning om 148 MSEK, inom ramen för det återköpsprogram som offentliggjordes den 30 augusti 2026. Efter dessa transaktioner innehar PPI totalt 15 468 398 egna aktier, motsvarande 1,6 procent av bolagets aktiekapital.

Förändringar i finansieringen

Den 16 oktober 2026 återbetalade PPI ett säkerställt banklån om 90 MNOK. Vidare finansierades PPI:s danska fastighetsportfölj den 19 oktober 2026 genom en säkerställd finansiering om 304 MDKK med en nordisk bank. Faciliteten har en löptid om tio år med förfall i juni 2036 och lånet löper med rörlig ränta baserad på 6M CIBOR plus en marginal om 1,03 procent, motsvarande en total kostnad om cirka 3,5 procent.

Förvärv av samhällsfastigheter

Den 23 oktober 2026 godkände PPI:s extra bolagsstämma förvärvet från SBB som beskrivs under transaktioner efter kvartalet.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i MSEK	Not	jul-sep 2026	jan-sep 2026	3 okt 2025 - 31 dec 2025
Övriga intäkter		47	119	5
Övriga rörelsekostnader		(53)	(133)	(5)
Transaktions- och omstruktureringskostnader		(4)	(7)	-
Resultat före finansiella poster		(10)	(21)	0
Finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49	549	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		(343)	(437)	(27)
Valutakursvinster och -förluster		(537)	(621)	(52)
Resultat före skatt		(840)	(530)	3
Skatt		63	8	(1)
Periodens resultat		(777)	(523)	2
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat		(777)	(523)	2
Övrigt totalresultat		-	-	-
Periodens totalresultat		(777)	(523)	2

Moderbolagets balansräkning

Belopp i MSEK	Not	30 sep 2026	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1	42 772	197
Uppskjuten skattefordran		66	-
Fordringar hos koncernföretag	1	2 167	29 703
Ränte- och valutaderivat		356	-
Övriga långfristiga fordringar		11	-
Summa anläggningstillgångar		45 372	29 900
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		-	-
Övriga omsättningstillgångar		92	-
Kassa och bank		303	-
Summa omsättningstillgångar		395	-
Summa tillgångar		45 767	29 900
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		1	0
Övrigt eget kapital		19 572	14 350
Balanserade vinstmedel		-	-
Periodens resultat		(523)	2
Summa eget kapital	1	19 050	14 352
Obeskattade reserver		0	0
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1	24 202	-
Ränte- och valutaderivat		401	-
Skulder till koncernföretag		0	14 911
Summa långfristiga skulder		24 603	14 911
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	1	713	631
Företagscertifikat		819	-
Aktuella skatteskulder		15	1
Ränte- och valutaderivat		1	-
Skulder till koncernföretag		30	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		536	5
Summa kortfristiga skulder		2 114	637
Summa eget kapital och skulder		45 767	29 900

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Summa bundet eget kapital	Övrigt eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 3 oktober 2025							
Aktiekapital vid bolagets bildande	0	0				-	-
Aktieägartillskott			14 350			14 350	14 350
Årets resultat					2	2	2
Utgående eget kapital 31 december 2025	0	0	14 350	-	2	14 352	14 352
Fondemission	0	0				-	0
Föregående periods resultat				2	(2)	-	-
Fusionsdifferens			6 282			6 282	6 282
Utdelning			(939)	(2)		(941)	(941)
Återköp av egna aktier			(121)			(121)	(121)
Periodens resultat					(523)	(523)	(523)
Utgående eget kapital 30 september 2026	1	1	19 572	0	(523)	19 049	19 050

Not 1 Kommentarer till moderbolagets balansräkning

Den 15 maj 2026 genomfördes en gränsöverskridande fusion mellan koncernens tidigare moderbolag, Public Property Invest ASA, och PPI Public Property Invest AB (publ) (PPI AB), med PPI AB som övertagande bolag. Till följd av fusionen är PPI AB det nya moderbolaget i koncernen.

I samband med fusionen övertog PPI AB samtliga tillgångar och skulder från det tidigare moderbolaget vilket bland annat innefattade aktier i dotterföretag om 5 989 MSEK och icke-säkerställda obligationer med ett bokfört värde om 21 415 MSEK.

Fusionen resulterade i ett fusionsresultat om 6 282 MSEK, vilket ökat bolagets fria egna kapital.

Utöver de obligationslån som övertogs i samband med fusionen har PPI AB under juni månad emitterat ytterligare icke-säkerställda obligationslån, s.k. bond tap med ett nominellt belopp om 200 MEUR.

Andelar i koncernföretag har ökat under perioden, dels till följd av fusionen genom vilken PPI AB nu direkt eller indirekt äger samtliga bolag i koncernen, dels genom ett lämnat aktieägartillskott till ett direktägt dotterbolag om 35 miljarder SEK. Aktieägartillskottet har ej givits kontant utan som en reglering av interna fordringar. Under perioden etablerade PPI AB ett företagscertifikatprogram, med 819 MSEK utestående vid kvartalets utgång, vilket diversifierar koncernens kortfristiga finansiering.

Under perioden minskade det egna kapitalet till följd av utdelning om 941 MSEK och förvärv av egna aktier om 121 MSEK inklusive transaktionskostnader.

Revisorns granskningsrapport

PPI Public Property Invest AB (publ) org nr 559547-5061

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för PPI Public Property Invest AB (publ) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Vår granskning omfattar inte intjäningsförmågan på sidan 7. 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 ISA 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 den 27 oktober 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

ALTERNATIVA NYCKELTAL

PPI:s finansiella information upprättas i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Utöver detta redovisar koncernen alternativa nyckeltal (APM) som regelbundet följs upp av ledningen för att öka förståelsen av koncernens utveckling som ett komplement till, men inte som en ersättning för, de finansiella rapporter som upprättats i enlighet med IFRS.

De finansiella nyckeltal som PPI redovisar är de nyckeltal som enligt ledningens bedömning ger relevant kompletterande information om koncernens finansiella ställning och utveckling.

Driftnetto

Belopp i MSEK	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	2025
Hysesintäkter	887	247	2 632	663	1 024
Övriga intäkter	21	2	29	2	5
Fastighetskostnader	(147)	(18)	(474)	(52)	(108)
Driftnetto	761	231	2 187	614	921
Driftnettomarginal %	83,8 %	92,8 %	82,2 %	92,2 %	89,5 %

EBITDA

Belopp i MSEK	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	2025
Förvaltningsresultat	404	107	1 123	304	439
Realiserat finansnetto	288	102	807	247	387
EBITDA	692	208	1 930	552	827

Förvaltningsresultat per aktie

Belopp i MSEK	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	2025
Förvaltningsresultat	404	107	1 123	304	439
Vägt genomsnittligt antal aktier i miljoner	945	344	945	278	319
Förvaltningsresultat per aktie (SEK)	0,43	0,31	1,19	1,10	1,38

Räntetäckningsgrad

Belopp i MSEK	RTM sep 2026	RTM sep 2025	RTM dec 2025
EBITDA	2 205	684	827
Realiserat finansnetto	(947)	(320)	(387)
Räntetäckningsgrad (ICR)	2,3	2,1	2,1

Belåningsgrad

Belopp i MSEK	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Nettoskuld	28 794	6 574	26 244
Övrig nettoskuld	1 076	190	1 183
Justerad nettoskuld	27 718	6 385	25 061
Summa tillgångar	56 417	18 981	51 714
Belåningsgrad	49,1 %	33,6 %	48,5 %

Ej pantsatt kvot

Belopp i MSEK	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Ej pantsatta tillgångar	44 274	11 013	46 293
Finansiella tillgångar	207	55	111
Kundfordringar och övriga fordringar	263	118	393
Derivat	363	7	8
Övriga anläggningstillgångar	30	5	23
Summa ej pantsatta tillgångar	45 137	11 197	46 827
Icke säkerställda lån	25 328	8 702	24 473
Likvida medel	(1 899)	(4 033)	(966)
Icke säkerställd senior nettoskuld	23 429	4 669	23 507
Ej pantsatt kvot	1,9	2,4	2,0

EPRA-rapportering

Följande nyckeltal har upprättats i enlighet med bästa praxis enligt EPRA (European Public Real Estate Association) i den senaste versionen av dess riktlinjer, Best Practices Recommendations Guidelines.

EPRA:s riktlinjer Best Practices Recommendations Guidelines syftar till att göra de finansiella rapporterna för noterade fastighetsbolag tydligare och mer jämförbara i Europa.

För ytterligare information om EPRA, se epra.com.

Sammanfattning av EPRA-nyckeltal

	Enhet	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	2025
A EPRA Earnings per aktie	SEK	0,29	0,21	0,77	0,77	0,90
B EPRA NRV per aktie	SEK	26,19	23,94	26,19	23,94	25,22
C EPRA LTV	%	54,3 %	44,5 %	54,3 %	44,5 %	52,9 %

Detaljerna för beräkning av nyckeltalen framgår på efterföljande sidor.

EPRA Earnings per aktie

EPRA Earnings är ett mått på den operativa avkastningen i fastighetsportföljen. EPRA Earnings beräknas utifrån koncernens rapport över totalresultat och koncernens rapport över finansiell ställning.

EPRA Earnings justeras för värdeförändringar på förvaltningsfastigheter, orealiserade valutakursvinster/-förluster, värdeförändringar på räntederivat och engångskostnader som inte anses utgöra en del av kärnverksamheten, samt tillhörande skatteeffekter.

Belopp i MSEK	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	2025
Periodens resultat	(4)	95	215	414	485
Justeringar för att beräkna EPRA Earnings:					
Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	(133)	16	(445)	276	316
Värdeförändringar på derivat	(27)	(10)	160	(19)	(99)
Värdeförändringar på finansiella innehav	(1)	-	1	-	-
Valutakurseffekter (netto) på skulder i utländsk valuta och säkringar ¹⁾	(147)	14	(244)	(6)	15
Transaktions- och omstrukturingskostnader	(14)	-	(71)	-	(22)
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	6	(3)	56	(61)	(61)
Uppskjuten skatt verkligt värde derivat	6	2	(33)	4	21
Uppskjuten skatt verkligt värde finansiella innehav	0	-	(0)	-	-
Uppskjuten skatt valutakurseffekter (netto) på skulder i utländsk valuta och säkringar	30	2	50	4	22
Uppskjuten skatt transaktions- och omstrukturingskostnader	5	-	15	-	5
EPRA Earnings	270	73	725	214	287
EPRA vägt genomsnittligt antal aktier i miljoner	945	344	945	278	319
EPRA Earnings per aktie (EPRA EPS) (SEK)	0,29	0,21	0,77	0,77	0,90

¹⁾ Nettosumman av valutakursdifferenser på skulder denominerade i utländsk valuta, netto efter säkringsinstrument, samt övriga valutakursvinster och -förluster.

EPRA Net Reinstatement Value (NRV) per aktie

Syftet med måttet EPRA NRV är att belysa värdet av nettotillgångarna på lång sikt och förutsätter att inga tillgångar avyttras. Tillgångar och skulder som inte förväntas realiseras som kassaflöde under normala omständigheter, såsom värdet förändringar på finansiella derivat och uppskjuten skatt på övervärden i fastigheter, exkluderas därför.

Belopp i MSEK	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Eget kapital enligt IFRS hänförligt till aktieägarna	19 748	7 868	19 530
Beslutad ej utbetald utdelning	704	130	259
Substansvärde (NAV) till verkligt värde	20 452	7 998	19 789
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	4 113	219	3 962
Uppskjuten skatt ränte- och valutaderivat	(8)	(6)	(21)
Räntederivat	39	29	93
EPRA NRV	24 596	8 240	23 823
Utestående aktier vid periodens slut (miljoner)	939	344	945
EPRA NRV per aktie (SEK)	26,19	23,94	25,22

EPRA LTV

EPRA LTV är ett mått för att fastställa nettoskulden i procent av verkligt värde på förvaltningsfastigheter.

Belopp i MSEK	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Obligationslån (nominellt)	25 269	10 233	13 257
Banklån (nominellt)	3 797	250	12 874
Företagscertifikat (nominellt)	838	-	-
Avgår aktiverade upplåningskostnader och (rabatter)/överkurser	(327)	(95)	(198)
Ränte- och valutaderivat	39	29	93
Övrig nettoskuld ¹⁾	1 076	190	1 183
Likvida medel	(1 899)	(4 033)	(966)
Nettoskuld	28 794	6 574	26 244
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	52 814	14 733	49 488
Finansiella tillgångar	207	55	111
Totalt fastighetsvärde	53 020	14 788	49 599
EPRA LTV	54,3 %	44,5 %	52,9 %

¹⁾ Övrig nettoskuld definieras som leverantörsskulder, aktuella skatteskulder, övriga kortfristiga och långfristiga skulder, minus kundfordringar och övriga kortfristiga tillgångar. Övrig nettoskuld inkluderar inte beslutad ej utbetald utdelning.

DEFINITIONER

Genomsnittlig räntebindningstid	Vägd genomsnittlig återstående räntebindningstid för räntebärande skulder till nominellt värde, inklusive effekten av ränteswappar och valutaränteswappar.
Genomsnittlig ränta	Vägd genomsnittlig ränta på räntebärande skulder till nominellt värde per balansdagen, baserad på de basräntor och marginaler som gäller vid denna tidpunkt, inklusive effekten av derivat.
Genomsnittlig låneförfallotid	Vägd genomsnittlig återstående löptid till förfall för långfristiga räntebärande skulder till nominellt värde.
EBITDA	Driftnetto minus administrationskostnader plus vidarefakturerade förvaltningsarvoden, motsvarande förvaltningsresultat före realiserat finansnetto. Omfattar inte transaktions- och omstruktureringskostnader, värdet förändringar eller resultat från intressebolag. Benämns Justerad EBITDA för koncernen (Consolidated adjusted EBITDA) i not 4 och i koncernens finansieringsavtal.
Ekonomisk färdigställandegrad	Upparbetad projektkostnad dividerad med total projektkostnad.
EPRA LTV	Nettoskuld dividerad med totalt fastighetsvärde. Totalt fastighetsvärde omfattar verkligt värde på förvaltningsfastigheter och finansiella tillgångar (aktier och andelar samt andelar i intresseföretag). Beräknas i enlighet med EPRA Best Practices Recommendations.
Soliditet	Summa eget kapital dividerat med summa tillgångar vid periodens slut.
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	Verkligt värde fastställt av ledningen, baserat på externa värderingar utförda av oberoende värderingsmän vid varje kvartalsskifte (nivå 3 i verkligtvärdehierarkin enligt IFRS 13).
Räntetäckningsgrad	EBITDA dividerat med realiserat finansnetto (ränteintäkter minus räntekostnader och netto räntekostnad från räntederivat), båda avseende de senaste tolv månaderna.
Oberoende värderingsmän	Cushman & Wakefield, Colliers, Newsec, JLL, Savills och GEM.
Belåningsgrad	Nettoskuld med avdrag för övrig nettoskuld, dividerad med summa tillgångar.
Nettoskuld	Räntebärande skulder till nominellt värde, med avdrag för aktiverade transaktionskostnader, med tillägg för nettoskulder och nettot av verkligt värde på ränte- och valutaderivat, med avdrag för likvida medel. Nettoskulder definieras i avsnittet EPRA-rapportering.
Nettoskuld enligt intjäningsförmåga / Run rate EBITDA	Nettoskuld enligt intjäningsförmåga dividerad med Run rate EBITDA. Run rate EBITDA definieras i avsnittet Intjäningsförmåga.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat dividerat med det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden, exklusive egna aktier.
Driftnettomarginal %	Driftnetto dividerat med rörelsens intäkter (hyresintäkter plus övriga intäkter).

Uthyrningsgrad	Årliga hyresintäkter för förvaltningsportföljen dividerat med summan av årliga hyresintäkter och uppskattad marknadshyra för vakant area.
Fastighetskostnader	Driftkostnader, underhåll och fastighetsskatt som är direkt hänförliga till fastigheterna.
Aktiekurs / EPRA NRV	Aktiekurs vid periodens slut (volymvägt genomsnittspris under dagen) dividerad med EPRA NRV per aktie.
Swap	En swap är ett avtal mellan två parter om att utbyta serier av kassaflöden under en bestämd tidsperiod.
Transaktions- och omstruktureringskostnader	Koncernens omställningskostnader till följd av förvärvet av SocialCo-portföljen, inklusive den gränsöverskridande fusionen, etableringen av primärnoteringen på Nasdaq Stockholm och integrationen efter fusionen. Omfattar kostnader för rådgivning, juridik, notering och integration.
Ej pantsatt kvot	Summa ej pantsatta tillgångar dividerat med icke säkerställd senior nettoskuld. Summa ej pantsatta tillgångar omfattar förvaltningsfastigheter som inte är pantsatta som säkerhet, finansiella tillgångar, fordringar, derivat och övriga anläggningstillgångar. Icke säkerställd senior nettoskuld utgörs av icke säkerställda lån minus likvida medel.
WAULT	Vägd genomsnittlig återstående löptid för hyresavtal (Weighted Average Unexpired Lease Term), mätt som de återstående kontrakterade hyresbeloppen för koncernens befintliga hyresavtal avseende förvaltningsfastigheterna, inklusive areor som har återuthyrts och där nya avtal tecknats samt tecknade hyresavtal för fastigheter under uppförande, justerat för uppsägningsrätter och exklusive eventuella förlängningsoptioner, dividerat med kontrakterad hyra, inklusive förnyade och nytecknade avtal samt tecknade hyresavtal för fastigheter under uppförande. För fastigheter under uppförande mäts löptiden från avtalad hyresstart till avtalat hyresavtalsslut.
Direktavkastning % – normaliserad	Driftnetto enligt intjäningsförmåga dividerat med marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter.
Avkastning på kostnad (yield on cost)	Uppskattad årlig nettohyra vid färdigställande dividerad med total projektkostnad.



public property invest

Att vara en föredragen partner till den offentliga sektorn genom att äga, förvalta och utveckla viktiga samhällsfastigheter på ett professionellt och hållbart sätt.

För mer information, besök publicproperty.se eller kontakta:

FRÅGOR OCH MER INFORMATION

André Gaden, CEO
Telefon: + 47 93 03 73 22
E-post: andre@publicproperty.se

Ylva Göransson, CFO
Telefon: + 47 93 02 40 82
E-post: ylva@publicproperty.se

FINANSIELL KALENDER

Kvartalsrapport Q4 2026	11 februari 2027
Årsredovisning 2026	14 april 2027
Årsstämma	5 maj 2027