



Delårsrapport januari-mars 2025

Januari – mars 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 113 mkr (94)
- Driftnettot uppgick till 94 mkr (81)
- Finansnettot uppgick till -36 mkr (-27)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 45 mkr (25)
- Justerat förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster och valutakurseffekter uppgick till 45 mkr (25)

- Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 56 mkr (-40), motsvarande en värdeökning om 0,8%
- Periodens resultat uppgick till 81 mkr (-30), motsvarande 0,49 kr/aktie (-0,27) före och efter utspädning
- Den 17 januari 2025 tillträdde fastigheten Fröklängen 1 i Lycksele till ett underliggande fastighetsvärde om 19 mkr

- Den 3 mars 2025 tillträdde fem strategiskt belägna fastigheter uthyrda till restaurangkedjan Diners, längs motorvägarna E4, E18 och E20 med det underliggande fastighetsvärdet om 88 mkr
- Koncernen har refinansierat banklån om 2,3 miljarder kronor motsvarande 70% av total lånevolym med en genomsnittlig löptid om 3,5 år och 15 mkr lägre årskostnad

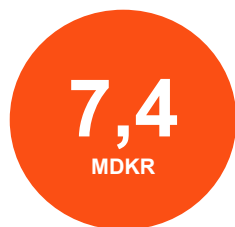
Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Prismakoncernen har tecknat avtal med NP3 Fastigheter (publ) om att förvärva tre handelsfastigheter i Kiruna, Sundsvall och Gävle till ett underliggande fastighetsvärde om 463 miljoner kronor, före avdrag för latent skatt och med ett årligt hyresvärde om 42,8 miljoner kronor

Om Prisma Properties

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

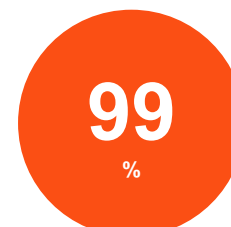
Prisma är verksam i Norden och utvecklar handelsplatser i strategiska, trafiknära lägen vid motorvägar och riksvägar. Bland våra hyresgäster finns välkända varumärken som exempelvis Rusta, Dollarstore, Willys och McDonald's. I anslutning till våra fastigheter erbjuder vi elbilsaddning och bidrar på detta sätt till en utbyggnad av Nordens laddinfrastruktur. Prisma är noterade på Nasdaq Stockholm med fastighetsinvesteringsbolaget Alma Property Partners som huvudägare.



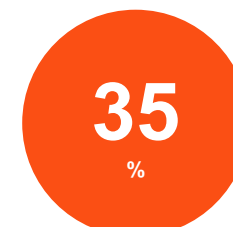
FASTIGHETSVÄRDE



WAAULT



UTHYRNINGSGRAD



BELÅNINGSGRAD

Nyckeltal	jan-mar			R12	Helår
	2025	2024	Δ%	24/25	2024
Mkr					
Fastighetsvärde	7 428	6 407	15,9%	7 428	7 273
Hyresintäkter	113	94	21,0%	413	393
Driftnetto	94	81	16,0%	357	344
Förvaltningsresultat	45	25	79,6%	149	129
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,28	0,23	22,2%	0,96	0,91
Uthyrningsgrad	99	98	0,9%	99	99
Belåningsgrad netto, %	35	43	-19,8%	35	33
Räntetäckningsgrad justerad, faktor	2,4x	2,0x		2,4x	2,1x

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

Attraktiva hyresstrukturer ger ett stabilt och motståndskraftigt driftnetto

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

1. Nya avtal tecknas i normalfallet på 10 år för handel och 20 år för snabbmats-restauranger.
2. I princip alla hyresavtal är så kallade double eller triple net-avtal. Enkelt uttryckt innebär det att hyresgästerna står för de flesta av sina kostnader, exempelvis för el, skatt, försäkringar och underhåll.
3. Den största delen av hyresavtalen räknas dessutom upp i takt med inflationen.

Fastigheter i attraktiva lägen

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

Fokus på en icke-cyklisk underliggande marknad

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

Starka relationer med framgångsrika och stabila hyresgäster

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

VD har ordet

Lågprishandeln står stadigt i oroliga tider

Prisma Properties avslutade 2024 starkt och vi börjar det nya året på samma sätt. Under det första kvartalet 2025 uppgick förvaltningsresultatet till 45 miljoner kronor.

Att det i Norden finns en ökad efterfrågan på lågprishandel är också tydligt. På tidningarnas debatt- och ledarsidor har de stigande matpriserna debatterats flitigt i början av året. Enligt Konsumentverket saknar en miljon svenskar, boende i 100 kommuner, tillgång till ett lågprisalternativ. Vi vill vara en del av lösningen. Tillsammans med våra hyresgäster, som vill etablera sig på nya och befintliga orter runt om i landet, arbetar vi för att ge fler svenskar chansen att handla prisvärd mat och andra varor.

Tecknat flera långa hyresavtal

Under det första kvartalet har nettouthyrningen varit fortsatt stark. Vi har till exempel:

- Förvärvat en fastighet i Lycksele för att utveckla en ny butik med Willys som hyresgäst. Hyresavtalet har en löptid på tolv år.
- Tillträtt de fem strategiska fastigheter längs motorvägarna E4, E18 och E20 som vi förvärvade i december 2024 och som är uthyrda till restaurangkedjan Dinners. Förvärvet inkluderade bland annat den populära rastplatsen Gävle Bro.

- Tecknat ett 20-årigt hyresavtal med Food Folk Sverige om utveckling av en ny McDonald's-restaurang i Kirunas nya stadskärna. Sedan tidigare har vi ett tolvårigt respektive tioårigt hyresavtal med Willys och Dollarstore i samma handelsområde.

Hyresavtalen ligger helt i linje med vår inriktning att växa inom lågprishandel och utveckla nya, attraktiva handelsplatser i anslutning till motorvägar och andra trafiknära lägen.

Skapar långsiktigt värde

Vi har samtidigt inlett flera nya projekt och arbetar aktivt med att nyttja våra byggrätter i både Sverige och Danmark. En stor fördel med att vi i hög utsträckning utvecklar våra egna fastigheter är att vi bygger för långsiktigt ägande. Det ger oss moderna och energieffektiva handelsfastigheter som uppfyller morgondagens hållbarhetskrav. Samtidigt tecknar vi långa hyresavtal med ledande lågprisaktörer, vilket säkrar stabila kassaflöden som stärker vår intjäning över tid.

Under det första kvartalet genomförde vi även en framgångsrik refinansiering, vilket kommer att resultera i en årlig minskad räntekostnad med cirka 15 miljoner kronor.

Vid årsskiftet tog Prisma Properties egen förvaltningsorganisation över ansvaret för det svenska beståndet. Med ett eget team på plats får vi en närmare relation och ett tätare

samarbete med våra hyresgäster, samtidigt som vi stärker kostnadskontrollen. De positiva effekterna märks redan i det dagliga arbetet.

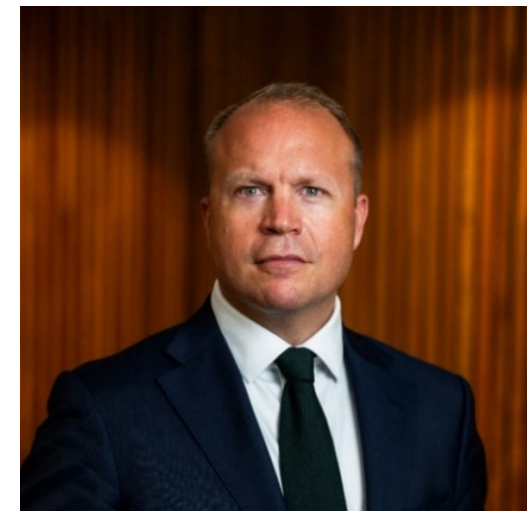
Fortsätter växa med strategiskt förvärv

Lågprishandeln är konjunkturkänslig och fortsätter att växa, även i utmanande tider. Prisma Properties har dessutom en stark finansiell och operationell plattform. Med god tillgång till kapitalmarknaden, attraktiva projektmöjligheter och en tydlig strategi för värdeskapande står vi väl positionerade för fortsatt lönsam tillväxt.

Strax efter det första kvartalets slut tecknade vi ett avtal med NP3 Fastigheter om att förvärva tre fastigheter i Gävle, Kiruna och Sundsvall, till ett underliggande fastighetsvärde om 463 miljoner kronor. Fastigheterna är fullt uthyrda till väletablerade aktörer inom lågprishandel och dagligvaror. De utgör ett bra komplement till vårt befintliga bestånd, både ur ett geografiskt perspektiv och sett till inriktning på lågprishandel samt byggnadsskick.

Väl positionerade inför ökade hållbarhetskrav

Vi arbetar målmedvetet med att anpassa vår portfölj till de ökade hållbarhetskraven. Med en fastighetsportfölj där över 70 procent av värdet utgörs av nyutvecklade eller nyligen ombyggda fastigheter och 46% har energiklass A eller B står vi väl rustade för att möta



framtidens miljökrav. Vi ser inte hållbarhet som ett krav utifrån, utan som en integrerad del av vår affärsmodell. Genom energieffektiva byggnader, långsiktiga relationer med våra hyresgäster och ett fokus på tillgänglighet i hela landet vill vi bidra till ett mer hållbart samhälle. Ekonomiskt, socialt och miljömässigt.

Med en stabil grund, starka kassaflöden, en växande projektportfölj och engagerade medarbetare har vi alla förutsättningar att växa vidare och driva utvecklingen av framtidens lågprishandel i hela Norden.

Fredrik Mässing,
VD, Prisma Properties

Kommentarer till resultatutveckling

Perioden januari – mars 2025

Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 126 mkr (103), fördelade på hyresintäkter om 113 mkr (94), övriga intäkter om 0 mkr (0), samt serviceintäkter om 13 mkr (10) som huvudsakligen består av vidarefakturerade fastighetskostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99,0% (98). Intäkter från fastigheten Segmentet 1 ingår med 3 mkr (3). Fastigheten är delvis tomställd i väntan på projektstart.

Kostnader

Periodens fastighetskostnader uppgick till 27 mkr (18) varav 13 mkr (10) debiterades enligt avtal till hyresgästerna. Driftskostnaderna var högre än normalt i kvartalet, dels beroende på en avsättning för befarad hyresförlust för en mindre, icke strategisk hyresgäst och

även förhöjda kostnader i vår fastighet i Häggvik i samband med övergången till egen förvaltning, framförallt inom reparationer och underhåll. Kostnader i fastigheten Segmentet 1 uppgick till 4 mkr (1) då möjligheten till utdebitering är begränsad eftersom fastigheten tomställs enligt plan.

Överskottsgraden i kvartalet uppgick till 83% (86). Exklusive Segmentet 1 uppgick överskottsgraden till 85%.

Centrala administrationskostnader uppgick för perioden till 12 mkr (28) och utgörs främst av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Inga kostnader var att betrakta som jämförelsestörande poster under kvartalet. Samma period föregående år uppgick jämförelsestörande poster till 17 mkr, främst relaterat till uppbyggnaden av koncernen samt förberedelser inför börsnoteringen.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -36 mkr (-27) och utgörs av periodens räntekostnader om -36 mkr (-43), ränteintäkter om 2 mkr (0) samt övriga finansiella kostnader om -1 mkr (-1). Valutaeffekter under perioden uppgick till -1 mkr (17). Snitträntan uppgick per balansdagen till 4,43% (5,24). Från och med tredje kvartalet 2024 redovisas valutaeffekter avseende koncerninterna lån i Övrigt totalresultat i enlighet med IAS 21, se även not 2 Redovisningsprinciper. Tidigare perioder har inte räknats om.

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgick till 56 mkr (-40), främst hänförligt till genomförda förvärv, färdigställda projekt samt nya hyresavtal. Direkt avkastningskravet inklusive pågående projekt jämfört med föregående kvartal är oförändrat och uppgick till 6,58%.

Koncernen innehar räntederivat och realiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till 10 mkr (4) till följd av stigande marknadsräntor för de löptider derivaten är tecknade på.

Resultat före och efter skatt

Resultat före skatt uppgick till 111 mkr (-12). Skatt för perioden uppgick till -30 mkr (-18), varav aktuell skatt 0 mkr (-3) och uppskjuten skatt -30 mkr (-15). Den redovisade uppskjutna skatten för perioden består av uppskjuten skattekostnad relaterad till realiserade positiva fastighetsvärden samt uppskjuten skattekostnad hänförlig till realiserade positiva värdeförändringar på derivat. Periodens resultat uppgick till 81 mkr (-30).

Fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd

Prisma är en nordisk utvecklare och ägare av fastigheter inom kategorierna lågprishandel, livsmedel och snabbmat med hyresgäster såsom Dollarstore, Jysk och Willys. Per den 31 mars 2025 äger Prisma totalt 136 fastigheter i Sverige, Danmark och Norge till ett värde om 7,4 mdkr. Fastigheterna är strategiskt belägna, typiskt sett nära avfarter till en större väg eller motorväg.

Fastighetsbestånd	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Sverige	284 711	6 169	21 666	416	1 460	99
Danmark	49 600	1 209	24 374	83	1 679	100
Norge	3 077	51	16 455	4	1 310	100
S:a förvaltningsfastigheter	337 388	7 428		503		99%
Fastighet	301 316	6 688	22 197	464	1 541	99
Projektfastigheter	36 072	740	20 508	39	1 067	100
S:a förvaltningsfastigheter	337 388	7 428		503		99%

Investeringar och försäljningar

Under året har bolaget förvärvat och tillträtt sex fastigheter i Sverige, varav en projektfastighet i Lycksele samt en portfölj om fem fastigheter inom kategorin snabbserverestauranger. Samtliga fastigheter har förvärvats till ett underliggande fastighetsvärde om 108 mkr (319). Investeringar i fastigheter inom det egna beståndet uppgick under perioden till 63 mkr (123).

Förändring av fastighetsbestånd

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter			
Verkligt värde, ingående värde	7 273	5 964	5 964
Förvärv	108	319	852
Investeringar i egna fastigheter	63	123	420
Orealiserade värdeförändringar	56	-40	1
Valutaomräkning	-72	40	36
Verkligt värde, utgående värde	7 428	6 407	7 273

Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter värderas externt fyra gånger per år i samband med kvartalsboksluten med undantag för de fastigheter som har tillträtt under innevarande kvartal. I dessa fall används det överenskomna fastighetsvärdet. I undantagsfall värderas projektfastigheter i tidigt skede internt med bas från den externa värderingen. Alla externa värderingar har utförts av CBRE och sker enligt IFRS 13 nivå 3. Förvaltningsfastigheterna värderas utifrån en kassaflödesmodell där varje fastighet bedöms individuellt på framtida intjäningsförmåga samt marknadens avkastningskrav. Hyresnivåer vid kontraktsförfall antas motsvara bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet antas till 1,5% för 2025 och 2% för resterande år i kalkylperioden. Även

projektfastigheter värderas i enlighet med denna modell med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde, kronor per kvm BTA för fastställda byggrätter.

Fastighetsvärdet fastställdes vid utgången av perioden till 7,4 mdkr (6,4). För förvaltningsfastigheterna exklusive projekt och byggrätter uppgick marknadsvärdet till 6,7 mdkr (6,0). Värderingsytelsen uppgick vid periodens utgång till 6,58% (6,54) i genomsnitt för hela portföljen.

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter			
Förvaltningsfastigheter	6 688	5 986	6 581
Projektvärden och byggrätter	952	581	796
Återstående investeringar	-212	-159	-104
Verkligt värde, utgående värde	7 428	6 407	7 273

Avkastningskrav

Avkastningskrav (%)	2025-03-31		2024-03-31	
	Intervall	Genomsnitt	Intervall	Genomsnitt
Sverige	5,69-8,22	6,61	5,63-8,32	6,56
Danmark	5,75-7,50	6,43	5,65-7,50	6,37
Norge	7,00-7,40	7,21	7,55-7,65	7,59
	5,69-8,22	6,58	5,63-8,32	6,54

Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2025-04-01 uppgick kontrakterad årshyra till 459 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad var vid samma tidpunkt 99%, medan genomsnittlig återstående kontrakterad löptid uppgick till 8,4 år.

Kontraktförfallstruktur *

Kommersiellt, löptid	Antal kontrakt	Uthyrd area, kvm	Årligt kontraktsvärde, Mkr	Andel av värdet, %
2025	24	10 083	12	3
2026	7	1 409	2	0
2027	13	8 496	18	4
2028	14	6 353	13	3
2029	12	19 184	22	5
2030	13	31 052	63	14
2031	18	30 153	49	11
2032	33	79 059	89	19
2033	21	33 082	42	9
2034+	144	77 644	148	32
Summa	299	296 514	459	100

* Genomsnittlig WAULT uppgår till 8,4 år.

10 största hyresgästerna

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr*	Årshyra, %**
Dollarstore	Lågpris	91	20%
Willys	Livsmedel	45	10%
Jysk	Lågpris	36	8%
Burger King	Snabbmat	24	5%
City Gross	Livsmedel	23	5%
Rasta	Snabbmat	21	5%
Rusta	Lågpris	15	3%
Jem & Fix	Lågpris	12	3%
Jula	Lågpris	12	3%
Pizza Hut	Snabbmat	11	2%
Summa		291	63%

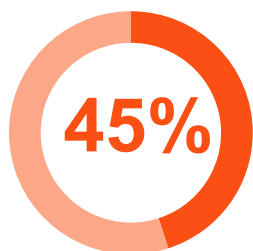
* Kontrakterad hyra + index, exkl. tillägg

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

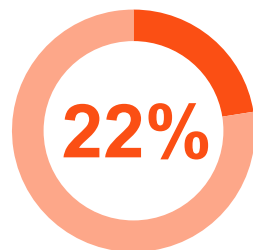
Nettouthyrning

Nettouthyrningen, det vill säga ny kontrakterad årshyra med avdrag för uppsagda årshyror, uppgick under perioden januari-mars till 17,2 mkr, vilket främst hänförs till projektfastigheter. Nyuthyrning har skett till ett hyresvärde om 19,5 mkr, varav 16,9 mkr är hänförligt till projektfastigheter, medan uppsägning från kund uppgår till 2,3 mkr. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och dess resultateffekt bedöms till 6-18 månader för förvaltningsfastigheter respektive 9-24 månader för projektfastigheter.

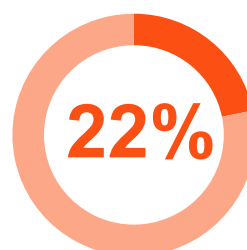
Hyresintäkter



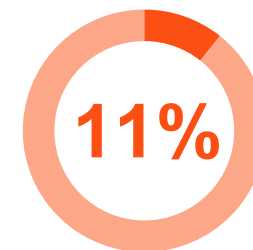
Lågpris



Snabbmat



Livsmedel



Övrigt

Projekt

Pågående projekt

Prisma har pågående projekt där totala investeringar bedöms uppgå till cirka 340 mkr, varav 212 mkr återstår att investera. Som pågående projekt räknas projekt där entreprenadavtal är upphandlat. Genomsnittlig yield on cost för pågående projekt bedöms till 7,8%. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och har ett sammantaget årligt hyresvärde om 28 mkr och en hyrestid på i genomsnitt 11 år.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för projektportföljen är 100%. Under kvartalet har det färdigställts två nybyggnationer i Sverige, båda inom lågpris.

Pågående projekt	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Återstående löptid, år *	Investering, mkr	Varav återstående, mkr	Bokfört värde, mkr	Färdigställande, år
Pågående projekt, SE									
Börstil 11:14	Östhammar	Lågpris	3 125	3,7	15	42	20	27	2025
Kilen 12	Vänersborg	Lågpris	2 080	2,7	10	30	21	12	2025
Fröklängen 1	Lycksele	Livsmedel	2 850	3,8	12	54	34	20	2025
Gamlestaden 61:13	Göteborg	Lågpris	3 080	4,2	10	35	35	27	2025
Noret 1:50	Mora	Livsmedel/ Lågpris	5 016	7,3	10	107	71	42	2026
Summa, SE			16 151	21,7	11	270	180	129	
Pågående projekt, DK									
10fz, Støvring By, Buderup	Rebild	Lågpris	2 500	2,7	11	34	6	31	2025
45lo Hjørring Markjorder	Hjørring	Lågpris	2 500	3,2	10	36	25	14	2025
Summa, DK			5 000	5,9	10	70	31	45	
Summa			21 151	27,7	11	340	212	174	

* Genomsnittlig återstående löptid

Planerade projekt i projektportfölj

Prisma har stor potential i sin projektportfölj och bedömer i dagsläget att projekt motsvarande cirka 151 000 kvm kan startas under de närmaste tre åren till en investeringsvolym om cirka 3,6 mdkr. Cirka 78 000 kvm av detta bedöms utgöras av livsmedel. Fördelning geografiskt samt investeringsvolymens fördelning framgår av efterföljande tabell.

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

Planerade projekt *	Land	Kategori	Kvm, LOA	Bedömd investering, mkr	Bokfört värde, mkr
Byggrätter	Sverige	Lågpris	3 600	59	34
Byggrätter	Sverige	Livsmedel	36 197	832	368
Byggrätter	Sverige	Snabbmat	4 645	320	44
Byggrätter	Sverige	Övrigt	1 200	36	99
Övriga	Sverige	Lågpris	29 847	399	1
Övriga	Sverige	Livsmedel	18 335	339	2
Övriga	Sverige	Snabbmat	1 303	72	0
Övriga	Danmark	Lågpris	24 460	518	12
Övriga	Danmark	Livsmedel	23 426	687	4
Övriga	Danmark	Snabbmat	1 705	125	1
Övriga	Danmark	Övrigt	6 323	146	0
Summa	Summa		151 041	3 532	566

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

Byggstarter Q1 2025- Q2 2026

Prisma Properties har som målsättning att årligen investera minst motsvarande 10% av befintligt fastighetsvärde i utvecklingsprojekt. Vidstående tabell visar de av Prismas planerade projekt som förväntas starta de närmsta kvartalen. Framtida projektstarter kommer att fyllas på i takt med att fler projekt beslutas. Samtliga planerade projektstarter är projekt där Prisma har kontroll över marken och ett styrelsebeslut är fattat. Fyra projekt har byggstartat under Q1. De kommande två kvartalen planeras projektstarter om totalt ca 600 mkr. Vår förväntan är att Prisma under 2025 skall komma upp i en årstakt för investeringar i utvecklingsprojekt uppgående till ca 1 miljard kronor.



Hyresgäst	Ort	Yta, kvm	Investering (Mkr)	Q1 25	Q2 25	Q3 25	Q4 25	Q1 26	Q2 26	Q3 26	Q4 26	Q1 27
Dollarstore	Göteborg, SE		Startad Q1									
Willys	Lycksele, SE		Startad Q1									
Lager 157	Hjörning, DK		Startad Q1									
Lidl, Jysk, Lågpris	Mora, SE		Startad Q1									
McDonalds	Eksjö, SE	360	18									
KFC	Strängnäs, SE	385	21									
Willys, Dollarstore & McDonalds	Kiruna, SE	6 730	141									
Lidl	Uppsala, SE	2 200	81									
Snabbmat	Aalborg, DK	936	81									
Netto	Hammelev, DK	1 000	41									
Lågpris	Vagnhärad, SE	3 565	49									
Dollarstore	Haderslev, DK	3 260	68									
Lågpris	Holstebro, DK	6 710	105									
Snabbmat	Jönköping, SE	400	25									
Snabbmat	Karlskrona, SE	1 000	75									
Livsmedel	Laholm, SE	3 270	57									
			763									

 = Produktionsstart

 = Butiköppning

Finansiell översikt

42%
BELÄNINGSGRAD, BRUTTO

35%
BELÄNINGSGRAD, NETTO

55%
SOLIDITET

2,4_x
RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntebärande skulder

Prisma finansierar sin fastighetsportfölj uteslutande genom banklån från nordiska banker. Vid periodens utgång uppgick summa räntebärande nominell skuld till 3 156 mkr (3 024). Kapitalbindningstiden är i genomsnitt 3,2 år och samtliga skulder är säkerställda med pantbrev och/eller aktier i dotterbolag.

Förändring räntebärande skulder

Under perioden refinansierades befintliga banklån uppgående till 2 317 mkr, Amortering av banklån har gjorts om 2 348 mkr, varav 33 mkr avsåg löpande amortering och 2 314 mkr avsåg refinansiering av banklån. Säkerställda skulder minskade netto med 30 mkr under perioden.

Finansiella riskbegränsningar

Prismas finanspolicy anger riktlinjer för att säkerställa kort och långsiktig kapitalförsörjning, uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur samt säkerställa en begränsad exponering för finansiella risker. Bolagets långsiktiga finansiella mål är:

- Belåningsgrad om högst 50%
- Räntetäckningsgrad om minst 2,0 ggr
- Soliditet om minst 30%

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Prisma använder räntederivat i form av

ränteswappar och räntetak för att hantera exponeringen mot ränterisk samt erhålla önskad ränteförfallostruktur. Per den 31 mars 2025 var 83% av låneportföljen säkrad med räntederivat. Ränteswappar uppgick till en nominell volym om 2 346 mkr (1 518) varav cirka 2 128 mkr i SEK och motsvarande 218 mkr i DKK. Räntetak uppgick till en nominell volym om 255 mkr (880) med en strikenivå på 3,00% och återstående löptid om 4 år.

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

Värdeförändring i derivat uppgick under perioden till 10 mkr (+4).

Räntebindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden för låneportföljen är 2,7 år och andelen ränteförfall inom ett år är 21%. Portföljens snittränta är vid periodens utgång 4,43% (5,24).

Känslighetsanalys

Baserat på befintliga lån och derivat per 2025-03-31 blir effekten av en förändring av marknadsräntan med +/-1 procentenhet cirka +0,22/-0,25 procentenheter på snitträntan, motsvarande +7/-8 mkr i räntekostnad per år.

Räntebindning och kapitalstruktur

Förfallotid	Räntebindning		Kapitalbindning *		Nominell volym, mkr	Förfallostruktur ränteswappar	
	mkr	andel, %	mkr	andel, %		Marknadsvärde, mkr	snittränta, % swappportföljen
Inom 1 år	664	21	11	0	119	-0	2,43
1-2 år	425	13	-	-	425	-3	2,91
2-3 år	580	18	1 923	61	570	-5	2,77
3-4 år	955	30	1 222	39	700	-5	2,71
4-5 år	314	10	-	-	314	1	2,48
5-6 år	-	-	-	-	-	-	-
6-7 år	-	-	-	-	-	-	-
7-8 år	-	-	-	-	-	-	-
>8 år	218	7	-	-	218	4	2,27
Summa/snitt	3 156	100	3 156	100	2 346	-7	2,68

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

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras Prismas aktuella intjäningsförmåga exklusive projekt på tolv månadersbasis per 1 april 2025. Fastigheter som har förvärvats och tillträtts samt projekt som färdigställts under perioden har uppräknats till årstakt. Syftet är att belysa koncernens underliggande intjäningsförmåga. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna eftersom intjäningsförmågan inte innehåller exempelvis bedömning av hyres-, vakans-, valuta- eller ränteförändring.

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

kvarvarande drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt efter vidarefakturerering. Fastighetsadministration baseras på den organisation som finns uppbyggd per balansdagen och sker från och med januari 2025 i huvudsak i egen regi. Central administration baseras på den organisation som finns uppbyggd per balansdagen exklusive jämförelsestörande kostnader. Finansnettot har beräknats utifrån utestående räntebärande skulder och Prismas snittränta inklusive räntesäkring per balansdagen, inklusive periodiserade uppläggningsavgifter och reducerat med räntekostnader som skall belöpa på projekt. Likvida medel per den 31 mars 2025 uppgick till 563 mkr och inlåningsränta per balansdagen beräknas till cirka 2,07%. Likvida medel har antagits konstant i nedanstående intjäningsförmåga.

Mkr	2025-04-01
Kontrakterad årshyra	459
Periodiserade hyresrabatter	-10
Hyresintäkter	449
Driftskostnader, netto	-24
Driftnetto före fastighetsadministration	425
Direktavkastning justerad, % *	6,5%
Fastighetsadministration	-20
Driftnetto	405
Överskottsgrad, %	90%
Direktavkastning intjäningsförmåga, %	6,1%
Central administration	-42
Finansnetto	-125
Förvaltningsresultat	238
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	164,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,45

* Direktavkastning justerad beräknas före fastighetsadministration och periodiserade hyresrabatter.

Hållbarhet

Prismas ambition är att växa med hållbar lönsamhet och finansiell stabilitet som grund. Tillväxten styrs av ett övergripande tillväxtmål samt tydliga finansiella och operativa mål. Under 2025 utvecklar Prisma Properties sitt strukturerade och långsiktiga hållbarhetsarbete med fokus på integrering i bolagets förvaltning och tillväxtstrategi, ett arbete som grundar sig i den dubbla väsenlighetsanalys som genomfördes under 2024. Med utgångspunkt i pågående Omnibus-förhandlingar utvärderas för närvarande val

av framtida rapporteringsstandard för Prismas hållbarhetsarbete. Vidare pågår ett kontinuerligt arbete för att säkerställa att Prismas utvecklingsprojekt och investeringar är förenliga med EU-taxonomin kriterier för miljömässigt hållbara ekonomiska aktiviteter.



Aktien

Prismas aktie är sedan 18 juni 2024 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid utgången av perioden cirka 2 700 aktieägare. Priset per aktie vid noteringen var 27,50 kronor och stängningskurs per 31 mars 2025 var 23,92 kronor. Prisma har ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst. Antalet aktier uppgår till 164 521 538 (120 221 538), medan genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 164 521 538 (111 898 078).

Aktiedata	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Aktiekurs, SEK		
- Lägsta	23,28	n.a.
- Högsta	27,29	n.a.
- Stängningskurs	23,92	n.a.
Börsvärde, mdkr	3,9	n.a.
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	82%	n.a.
P/E	25,3	n.a.
Aktiens direktavkastning	n.a.	n.a.

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

Större aktieägare per 2025-03-31	shares	Ownership
Alma Property Partners II	57 711 693	35,1%
Alma Property Partners I	33 369 325	20,3%
Capital Group	9 781 818	6,0%
Bonnier Fastigheter Invest	8 807 382	5,4%
Swedbank Robur Fonder	6 998 357	4,3%
Länsförsäkringar Fonder	6 627 636	4,0%
Tredje AP-fonden	5 000 000	3,0%
Swedbank Försäkring	4 916 515	3,0%
Case Kapitalförvaltning	4 868 369	3,0%
ODIN Fonder	3 361 098	2,0%
Övriga ägare	23 079 345	14,0%
Totalt utestående aktier	164 521 538	100,0%
Varav utländskt ägande	16 951 600	10,3%

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

Utdelningspolicy

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

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick per 31 mars 2025 till 4 854 mkr (3 462) och beräknas i enlighet med EPRA:s riktlinjer. Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 29,5 kr (29,1).

Aktiekapitalets utveckling

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

Övrig information

Medarbetare

Antalet medarbetare i koncernen uppgick vid periodens slut till totalt 19 (11). Medeltalet medarbetare under perioden uppgick till 18 personer (10).

Optionsprogram

Moderbolaget har vid periodens utgång totalt 2 850 600 teckningsoptioner utfärdade som berättigar Prismas personal till teckning av lika många nya aktier. Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna till marknadsvärde beräknat via Black Scholes-modellen. Optionsprogrammet löper under tre år. Den underliggande aktien har ett lösenpris som överstiger kursen per 31 mars 2025, därav har ingen utspädning till följd av befintligt optionsprogram beaktats vid beräkning av resultat per aktie.

Innehav utan bestämmande inflytande

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Prisma exponeras för en mängd olika risker och osäkerhetsfaktorer. Bolaget har rutiner för att minimera dessa risker.

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende

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

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

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

Hyresintäkter

Prismas resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 99,0% och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 8,4 år. Majoriteten av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till hyresgäster verksamma inom lågprishandeln. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.

Drift- och underhållskostnader

Koncernen löper en risk med kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalet, risken är emellertid begränsad då över 90 % av alla hyresavtal är så kallade "double" eller "triple net"- eller nettohyresavtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar de flesta kostnader som belöper på fastigheten. Även oförutsedda reparationsbehov utgör en risk för verksamheten. Ett aktivt och ständigt pågående arbete för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick minskar risken för reparationsbehov.

Finansiering

Koncernen är exponerad för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av valutarisk, ränterisk och refinansieringsrisk. Koncernen ägde vid periodens utgång fastigheter i Norge och Danmark vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hanteras delvis genom att tillgångar finansieras med upplåning i samma valuta. Ränterisk föreligger då koncernens resultat och kassaflöde påverkas av ränteförändringar. För att minska risken för räntehöjningar har koncernen räntederivat i form av räntetak och -swappar. Refinansieringsrisk är att bolaget inte kommer att kunna refinansiera sina lån när dessa förfaller. För att minska refinansieringsrisken har Prisma samarbete med flera nordiska banker och institut samt har en förfallostruktur på lånen så att de inte förfaller samtidigt.

Transaktioner med närstående

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

Händelser efter balansdagen

Prismakoncernen har tecknat avtal med NP3 Fastigheter (publ) om att förvärva tre handelsfastigheter i Kiruna, Sundsvall och Gävle till ett underliggande fastighetsvärde om 463 miljoner kronor, före avdrag för latent skatt och ett årligt hyresvärde om 42,8 miljoner kronor.

De tre fastigheterna Hemsta 12:6 (Gävle), Sköns Prästbord 1:50 (Sundsvall) och Välten 8 (Kiruna), är strategiskt belägna i områden med starka kundflöden och med god tillgänglighet och den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 26 700 kvadratmeter och uthyrningsgraden till 96 procent. Tillträde planeras ske i början av det tredje kvartalet 2025.

Koncernen

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	jan-mar		R12	Helår
		2025	2024	24/25	2024
Hysesintäkter	5	113	94	413	393
Serviceintäkter	5	13	10	45	42
Driftskostnader		-27	-18	-79	-70
Fastighetsadministration		-6	-4	-21	-20
Driftnetto		94	81	357	344
Central administration		-12	-28	-68	-84
Finansnetto	6	-36	-27	-140	-131
Förvaltningsresultat		45	25	149	129
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade		56	-40	97	1
Värdeförändring räntederivat, orealiserad		10	4	-31	-37
Nedskrivning immateriella anläggningstillgångar	7	-	-1	-6	-7
Resultat före skatt		111	-12	209	86
Aktuell skatt		-	-3	0	-2
Uppskjuten skatt		-30	-15	-63	-48
Periodens resultat		81	-30	147	36

Mkr	Not	jan-mar		R12	Helår
		2025	2024	24/25	2024
Periodens resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare		81	-30	147	36
Innehav utan bestämmande inflytande		-	1	0	1
Periodens resultat		81	-30	147	36
Rapport över totalresultat					
Periodens resultat		81	-30	147	36
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferens		-45	8	-42	12
Periodens övrigt totalresultat		-45	8	-42	12
Summa totalresultat		36	-21	105	48
Periodens totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare		36	-22	105	47
Innehav utan bestämmande inflytande		-	1	0	1
Periodens totalresultat		36	-21	105	48
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare före och efter utspädning, kr		0,49	-0,27	0,95	0,25
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner		164,5	111,9	155,1	142,0

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	Not	31 mar		31 dec
		2025	2024	2024
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Goodwill	7	174	180	174
Övriga immateriella anläggningstillgångar		4	2	4
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	7 428	6 407	7 273
Inventarier, verktyg och installationer		2	2	2
Nyttjanderättstillgångar		9	11	9
Finansiella anläggningstillgångar				
Derivat		13	24	3
Övriga långfristiga fordringar		2	1	2
Uppskjuten skattefordran		3	3	2
Summa anläggningstillgångar		7 634	6 629	7 469
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		16	6	16
Övriga fordringar		44	5	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75	88	81
Likvida medel		563	246	780
Summa omsättningstillgångar		698	346	916
SUMMA TILLGÅNGAR		8 333	6 974	8 384

Mkr		31 mar		31 dec
		2025	2024	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		1	0	1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 610	3 298	4 574
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	6	-
Summa eget kapital		4 611	3 304	4 575
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	9	3 039	2 875	2 264
Derivat		18	-	17
Långfristig finansiell leasingsskuld		5	7	5
Övriga långfristiga skulder		0	-	0
Uppskjuten skatteskuld		415	370	388
Summa långfristiga skulder		3 477	3 252	2 674
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	9	99	135	941
Leverantörsskulder		14	27	29
Skatteskulder		3	18	15
Övriga kortfristiga skulder		11	98	25
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader		118	140	126
Summa kortfristiga skulder		245	418	1 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 333	6 974	8 384

Rapport över förändring av koncernens eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
					hänförligt till moderföretagets aktieägare		
Ingående eget kapital 2024-01-01	0	3 023	15	8	3 046	6	3 051
Periodens resultat				-30	-30	1	-30
Övrigt totalresultat			8		8		8
Periodens totalresultat	-	-	8	-30	-22	1	-21
Transaktioner med ägare							
Apportemission	0	276			276		276
Emissionskostnader		-2			-2		-2
Summa	0	274	-	-	274		274
Utgående eget kapital 2024-03-31	0	3 297	24	-23	3 298		3 304
Periodens resultat				66	66	-	66
Övrigt totalresultat			3		3		3
Periodens totalresultat	-	-	3	66	69	-	69
Transaktioner med ägare							
Fondemission	0			-0	-		-
Nyemission	0	1 251			1 251		1 251
Emissionskostnader		-67			-67		-67
Skatteeffekt emissionskostnader		14			14		14
Långsiktigt incitamentsprogram				11	11		11
Förvärv av minoritetsandelar, bestämmande inflytande kvarstår				-1	-1	-6	-8
Summa	1	1 198	-	9	1 208	-6	1 202
Utgående eget kapital 2024-12-31	1	4 495	27	52	4 575	-	4 575

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
					hänförligt till moderföretagets aktieägare		
Ingående eget kapital 2025-01-01	1	4 495	27	52	4 575	-	4 575
Periodens resultat				81	81	-	81
Övrigt totalresultat			-45		-45		-45
Periodens totalresultat	-	-	-45	81	36	-	36
Utgående eget kapital 2025-03-31	1	4 495	-18	133	4 611	-	4 611

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Not	jan-mar		R12	Helår
		2025	2024	24/25	2024
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt		111	-12	209	86
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-64	21	-44	41
<i>Finansiella poster</i>		1	-17	13	-5
<i>Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter</i>		-56	40	-97	-1
<i>Orealiserade värdeförändringar derivat</i>		-10	-4	31	37
<i>Av- och nedskrivningar</i>		1	2	9	11
Betald inkomstskatt		-12	-10	-14	-12
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		36	-1	152	115
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar		-0	-20	-23	-42
Förändring av rörelseskulder		-72	10	-83	-1
Kassaflöde från löpande verksamheten		-37	-12	46	72
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-0	-1	-3	-4
Investeringar i egna fastigheter		-63	-65	-418	-420
Förvärv av fastigheter		-82	-	-661	-579
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-0	-0	-0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	-1	-4	-5
Återbetalning av deponerade bankmedel	9	-	154	-	154
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-144	87	-1 085	-854
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		2 317	167	2 612	462
Amortering av låneskulder		-2 348	-36	-2 448	-137
Nyemission		-	-	1 185	1 185
Långsiktigt incitamentsprogram		-	-	11	11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-31	130	1 359	1 520
Periodens kassaflöde		-212	206	320	738
Likvida medel vid periodens början		780	41	246	41
Kursdifferens i likvida medel		-5	-0	-4	1
Likvida medel vid periodens slut		563	246	563	780
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen					
Erhållen ränta		2	0	19	17
Erlagd ränta		-36	-43	-151	-158

Perioden januari – mars 2025

Periodens kassaflöde uppgick till -212 mkr (206). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -37 mkr (-12), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -144 mkr (87) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -31 mkr (130).

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

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

Koncernens noter

Not 1 Allmän information

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

Not 2 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning i juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Omräkningsdifferenser hänförliga till koncerninterna lån redovisas från och med tredje kvartalet 2024 i Övrigt totalresultat i enlighet med IAS 21, då utlåningen anses vara del av Prismas nettoinvestering i utlandsverksamheten och utlåningen inte är planerad att förändras inom överskådlig framtid. Jämförelseperioder har ej räknats

om. Se även not 6 Finansnetto nedan. Övriga tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2024. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att bolagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultatet och finansiell ställning. Samma bedömningar samt redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen för Prisma Properties AB 2024. Bolaget publicerar fem rapporter årligen: tre delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning.

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

Not 3 Finansiella instrument

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

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

skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.

Not 4 Segmentsrapportering

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

Not 5 Intäkternas fördelning

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Intäkternas fördelning			
Intäkter per väsentligt område			
Hysesintäkter från förvaltningsverksamheten	113	94	393
Serviceintäkter från hyresgäster	13	10	42
Summa	126	103	435
Intäkter per geografi			
Sverige	106	86	363
Norge	1	1	4
Danmark	20	16	68
Summa	126	103	435

Not 6 Finansnetto

I finansnettot ingår valutakursdifferenser som uppgick till -1 mkr (17) för kvartalet.

Exklusive valutakursdifferenser uppgick finansnettot för kvartalet till -35 mkr (-44).

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

Not 7 Goodwill

Goodwill uppstod i samband med förvärv vid koncernens bildande 2022 som klassificerades som rörelseförvärv och till följd av detta redovisades uppskjuten skatt. Vid periodens slut uppgick goodwill till 174 mkr (180). Nedskrivningsprövning av goodwill baseras på diskontering av framtida kassaflöden i underliggande förvaltningsfastigheter. För perioden har ingen nedskrivning skett (7).

Not 8 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 7 428 mkr (6 407). Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40/IFRS 13 nivå 3.

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter			
Verkligt värde, ingående värde	7 273	5 964	5 964
Förvärv	108	319	852
Investeringar i egna fastigheter	63	123	420
Orealiserade värdeförändringar	56	-40	1
Valutaomräkning	-72	40	36
Verkligt värde, utgående värde	7 428	6 407	7 273

Not 9 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 3 138 mkr (3 011). I posten ingår periodiserade uppläggningsavgifter om 18 mkr (11). Belåningsgrad netto uppgick till 35% (33) och genomsnittlig ränta 4,43% (5,11).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Rörelseintäkterna uppgick till 15 mkr (5) och rörelseresultatet uppgick till -4 mkr (-23). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 18 mkr (-4). I finansnettot ingår ränteintäkter från koncernintern utlåning om 35 mkr (32).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	jan-mar		R12	Helår
	2025	2024	24/25	2024
Rörelseintäkter	15	5	39	29
Rörelsekostnader	-19	-28	-88	-97
Rörelseresultat	-4	-23	-49	-68
Ränteintäkter och liknande resultatposter	35	32	162	159
Räntekostnader och liknande resultatposter	-14	-13	-60	-59
Resultat efter finansiella poster	18	-4	53	31
Erhållna och avgivna koncernbidrag	-	-	129	129
Resultat före skatt	18	-4	183	161
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-13	-13
Periodens resultat	18	-4	169	147

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	Not	31 mar		31 dec
		2025	2024	2024
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Övriga immateriella anläggningstillgångar		4	2	4
Summa immateriella anläggningstillgångar		4	2	4
Materiella anläggningstillgångar				
Inventarier, verktyg och installationer		2	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar		2	2	2
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		1 871	1 870	1 871
Fordringar hos koncernföretag		1 958	1 602	1 836
Övriga långfristiga fordringar		1	1	1
Uppskjuten skattefordran		0	-	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 831	3 473	3 708
Summa anläggningstillgångar		3 836	3 477	3 714
Omsättningstillgångar				
Övriga kortfristiga fordringar		2	0	1
Fordringar hos koncernföretag		881	288	753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1	4	5
Summa kortfristiga fordringar		883	291	758
Kassa och bank				
Kassa och bank		352	23	569
Summa kassa och bank		352	23	569
Summa omsättningstillgångar		1 235	314	1 327
SUMMA TILLGÅNGAR		5 071	3 791	5 041

Mkr	31 mar		31 dec
	2025	2024	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1	0	1
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	5 023	3 667	4 875
Periodens resultat	18	-4	147
Summa eget kapital	5 041	3 663	5 023
Skulder			
Skulder till koncernföretag	25	81	8
Övriga skulder	5	46	11
Summa skulder	30	127	18
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 071	3 791	5 041

Moderbolagets noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Dotterbolag

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln. Aktieägartillskott förs

direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Leasing

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

Rapportens undertecknande

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

Stockholm, 24 april 2025

Fredrik Mässing

VD

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Nyckeltal

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal fastigheter	136	120	130
Uthyrbar area, kvm	337 388	268 165	321 647
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 428	6 407	7 273
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	6 688	5 986	6 581
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	22 017	23 894	22 611
Hyresvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)	464	391	452
Hyresvärde, kr/kvm (exkl. projektfastigheter)	1 541	1 583	1 560
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	8,4	9,1	8,7
Nettouthyrning, mkr	17	12	55
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	97,9	99,0
Ytmässig uthyrningsgrad, %	98,4	98,7	99,1
Direktavkastning fastigheter, %	5,6	5,4	5,2
Överskottsgrad, %	82,7	86,3	87,6
Data per aktie			
Antal utestående aktier vid periodens slut, miljoner	164,5	120,2	164,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	164,5	111,9	142,0
Förvaltningsresultat, kr	0,28	0,23	0,91
Periodens resultat, kr	0,49	-0,27	0,25
Eget kapital, kr	28,0	27,4	27,8
Långsiktigt substansvärde, kr	29,5	29,1	29,2

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Finansiella nyckeltal			
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 854	3 462	4 801
Soliditet, %	55,3	47,4	54,6
Avkastning på eget kapital, %	1,8	-0,9	0,9
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 593	2 778	2 436
Belåningsgrad netto, %	34,9	43,4	33,5
Genomsnittlig ränta, %	4,4	5,2	5,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,2	2,4	1,9
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	2,4	2,9
Räntetäckningsgrad justerad, ggr	2,4	2,0	2,1
EPRA nyckeltal			
EPRA vakansgrad, %	1,2	2,1	1,0
EPRA LTV, %	35,0	46,2	34,3
EPRA EPS, kr/aktie	0,3	0,2	0,8
Substansvärde EPRA NRV, mkr	4 854	3 462	4 801
Substansvärde EPRA NTA, mkr	4 558	3 206	4 518
Substansvärde EPRA NDV, mkr	4 437	3 118	4 401

Alternativa nyckeltal & definitioner

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

Fastighetsrelaterade

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

Aktierelaterade

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

Finansiella

Långsiktigt substansvärde, mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt samt goodwill. Definitionen är i linje med de definitioner som EPRA anger.
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång.
Genomsnittligt eget kapital	Genomsnittet av eget kapital vid periodens ingång och eget kapital vid periodens utgång.
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital för perioden. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer.
Räntebärande nettoskuld, mkr	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.
Belåningsgrad netto, %	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas totala verkliga värde vid periodens slut.
Belåningsgrad brutto, %	Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas totala verkliga värde vid periodens slut.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd ränta på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.
Räntetäckningsgrad justerad, ggr	Förvaltningsresultat justerat för engångsposter med återläggning av finansnetto i förhållande till räntenetto för perioden (rullande tolv månader).
Driftnetto	Hysesintäkter med avdrag för drift- och underhållskostnader.
Räntenetto	Finansnetto justerat för valutakurseffekter och övriga finansiella kostnader.
Jämförelsestörande poster	Materiella poster av engångskaraktär ej kopplat till den löpande verksamheten, exempelvis avseende uppbyggnaden av koncernen samt förberedelse inför planerad börsnotering.

Nyckeltal enligt EPRA

EPRA Vakansgrad	Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen exklusive fastigheter klassificerade som projektfastigheter.
EPRA LTV – Loan to Value	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel. Negativt rörelsekapital ökar räntebärande skulder, medan positivt rörelsekapital läggs till värdet av förvaltningsfastigheter.
EPRA EPS – Earnings per Share	Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Aktuell skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässigt avdragsgilla avskrivningar.
EPRA NRV – Net Reinstatement Value	Redovisat eget kapital med återläggning av beslutad ej verkställd utdelning, bokfört värde på derivat, goodwill som avser uppskjuten skatt samt nominell uppskjuten skatt.
EPRA NTA – Net Tangible Assets	Redovisat eget kapital med återläggning av bokfört värde på derivat och goodwill, justerat för verkligt värde på uppskjuten skatt i stället för nominell uppskjuten skatt.
EPRA NDV – Net Disposal Value	Redovisat eget kapital med återläggning beslutad ej verkställd utdelning samt bokfört värde på goodwill.

Härledning av fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 428	6 407	7 273
Projektfastigheter, mkr	- 740	-422	-692
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	= 6 688	5 986	6 581
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 428	6 407	7 273
Uthyrbar area, tkvm	/ 337	268	322
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	= 22 017	23 894	22 611
Kontrakterad hyra, mkr	459	383	448
Bedömd marknadshyra vakant area, mkr	+ 6	8	4
Hyresvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)	= 464	391	452
Hyresvärde, mkr	464	391	452
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	/ 301	247	290
Hyresvärde, kr per kvm (exkl. projektfastigheter)	= 1 541	1 583	1 560
Återstående totalt kontraktswärde, mkr	3 875	3 496	3 886
Total årshyra, mkr	/ 459	383	448
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	= 8,4	9,1	8,7
Periodens ingångna hyresavtal (inkl. omförhandlade), mkr	20	13	68
Periodens uppsagda hyresavtal, mkr	- 2	0	13
Nettouthyrning, mkr	= 17	12	55
Kontrakterad hyra vid periodens utgång, mkr	459	383	448
Hyresvärde, mkr	/ 464	391	452
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	= 98,8%	97,9%	99,0%
Uthyrd area, tkvm	297	244	287
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	/ 301	247	290
Ytmässig uthyrningsgrad, %	= 98,4%	98,7%	99,1%
Hyresintäkter, mkr	126	103	435
Fastighetskostnader, mkr	- -33	-23	-90
Driftnetto, mkr	= 94	81	344
Driftnetto årsbasis, mkr	375	323	344
Förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter, mkr	/ 6 688	5 986	6 581
Direktavkastning fastigheter, %	= 5,6%	5,4%	5,2%
Driftnetto, mkr	94	81	344
Hyresintäkter, mkr	/ 113	94	393
Överskottsgrad, %	= 82,7%	86,3%	87,6%

Härledning av finansiella nyckeltal	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	45	25	129
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/ 164,5	111,9	142,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	= 0,28	0,23	0,91
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	81	-30	36
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/ 164,5	111,9	142,0
Periodens resultat per aktie, kr	= 0,49	-0,27	0,25
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	4 611	3 298	4 575
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	/ 164,5	120,2	164,5
Eget kapital per aktie, kr	= 28,0	27,4	27,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	4 611	3 298	4 575
Räntederivat, mkr	-/+ 4	-24	14
Goodwill, mkr	- -174	-180	-174
Uppskjuten skatt, mkr	+ 413	367	386
Långsiktigt substansvärde, mkr	= 4 854	3 462	4 801
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 854	3 462	4 801
Antal aktier exklusive förlagsaktier vid periodens utgång, miljoner	/ 164,5	119,0	164,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	= 29,5	29,1	29,2
Eget kapital, mkr	4 611	3 304	4 575
Balansomslutning, mkr	/ 8 333	6 974	8 385
Soliditet, %	= 55,3%	47,4%	54,6%
Resultat efter skatt, mkr	81	-30	36
Genomsnittligt eget kapital, mkr	/ 4 593	3 178	3 813
Avkastning på eget kapital, %	= 1,8%	-0,9%	0,9%
Räntebärande skulder, mkr	3 156	3 024	3 215
Likvida medel, mkr	- 563	246	780
Räntebärande nettoskuld, mkr	= 2 593	2 778	2 436
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 593	2 778	2 436
Förvaltningsfastigheter, mkr	/ 7 428	6 407	7 273
Belåningsgrad netto, %	= 34,9%	43,4%	33,5%
Förvaltningsresultat R12, mkr	149	98	129
Jämförelsestörande poster, mkr	+ 24	29	36
Finansnetto, mkr	+ 140	152	131
Räntenetto, mkr	/ 132	138	141
Räntetäckningsgrad, ggr	= 2,4	2,0	2,1

Härledning av EPRA nyckeltal	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
EPRA vakansgrad			
Bedömd marknadshyra vakant area, mkr	6	8	4
Hyresvärde, mkr	/ 464	391	452
EPRA vakansgrad, %	= 1,2%	2,1%	1,0%
EPRA LTV (belåningsgrad fastigheter)			
Räntebärande skulder, mkr	3 156	3 024	3 215
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar), mkr	+ 10	183	59
Likvida medel, mkr	- -563	-246	-780
Netto skulder, mkr	= 2 603	2 961	2 494
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 428	6 407	7 273
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder), mkr	+ 0	0	0
Totala tillgångar, mkr	= 7 428	6 407	7 273
EPRA LTV, %	= 35,0%	46,2%	34,3%

Härledning av EPRA nyckeltal	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter nominell skatt), kr			
Förvaltningsresultat, mkr			
Resultat före skatt, mkr	111	-12	86
Återläggning:			
Värdeförändring fastighet, mkr	-/+ -56	40	-1
Värdeförändring goodwill, mkr	+ 0	1	7
Värdeförändring derivat, mkr	-/+ -10	-4	37
Förvaltningsresultat, mkr	= 45	25	129
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)			
Förvaltningsresultat, mkr	45	25	129
Aktuell skatt på förvaltningsresultat, mkr	- -3	-4	-13
EPRA Earnings, mkr	= 42	21	116
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/ 164,5	111,9	142,0
EPRA EPS, kr/aktie	= 0,3	0,2	0,8
Substansvärde			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	4 611	3 298	4 575
Återläggning:			
Derivat enligt balansräkning, mkr	-/+ 4	-24	14
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt, mkr	- -174	-180	-174
Uppskjuten skatt enligt balansräkning, mkr	+ 413	367	386
Substansvärde EPRA NRV, mkr	= 4 854	3 462	4 801
Avdrag:			
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt, mkr	- -296	-255	-278
Substansvärde EPRA NTA, mkr	= 4 558	3 206	4 523
Derivat enligt ovan, mkr	-/+ -4	24	-14
Uppskjuten skatt i sin helhet, mkr	- -117	-112	-108
Substansvärde EPRA NDV, mkr	= 4 437	3 118	4 401



Finansiell kalender

Delårsrapport Q2 2025
Delårsrapport Q3 2025
Delårsrapport Q4 2025

18 juli 2025
24 okt 2025
feb 2026

Kontaktuppgifter

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

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