



Delårsrapport januari-juni 2025

April – juni 2025

- Nettouthyrningen uppgick till 15 mkr (15)
- Hyresintäkterna uppgick till 118 mkr (99)
- Driftnettot uppgick till 100 mkr (86)
- Finansnettot uppgick till -39 mkr (-47)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 48 mkr (11)
- Justerat förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 48 mkr (37)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 35 mkr (-23), motsvarande en värdeökning om 0,5%
- Periodens resultat uppgick till 42 mkr (-39), motsvarande 0,26 kr/aktie (-0,30) före och efter utspädning
- Den 15 maj 2025 tillträdde fastigheten Malmen 8 i Norrköping till ett underliggande fastighetsvärde om 20 mkr

- Den 16 maj 2025 frånträdde fastigheten Kungsängen 34 med ett underliggande fastighetsvärde om 163 mkr

Januari – juni 2025

- Nettouthyrningen uppgick till 32 mkr (27)
- Hyresintäkterna uppgick till 231 mkr (192)
- Driftnettot uppgick till 194 mkr (167)
- Finansnettot uppgick till -75 mkr (-74)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 93 mkr (36)
- Justerat förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 93 mkr (62)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 92 mkr (-63), motsvarande en värdeökning om 1,2%

- Periodens resultat uppgick till 124 mkr (-69), motsvarande 0,63 kr/aktie (-0,58) 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 Danners, längs motorvägarna E4, E18 och E20 med det underliggande fastighetsvärdet om 88 mkr
- Information avseende förvärv av fastigheten Malmen 8 och försäljning av fastigheten Kungsängen 34 framgår i kvartalets översikt.
- Koncernen har refinansierat ett banklån om 2,3 miljarder kronor motsvarande 70% av total

lånevolym med en genomsnittlig löptid om 3,5 år och 15 mkr lägre årskostnad

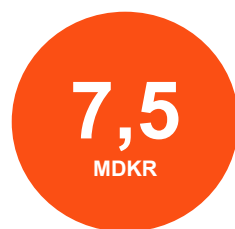
Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Prismakoncernen har tillträtt tre handelsfastigheter i Kiruna, Sundsvall och Gävle till ett underliggande fastighetsvärde om 463 miljoner kronor, före avdrag för latent skatt.
- Den 1 juli 2025 tillträdde ett förvärv av handelsfastighet i Ylivieska, Finland genom forward funding-struktur till ett projektvärde om EUR 20,5 mn. Fastigheten omfattar ca 11 000 kvm med årligt hyresvärde om EUR 1,5 mn.

Om Prisma Properties

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

Prisma är verksam i Norden och utvecklar handelsplatser i strategiska, trafiknära lägen vid motorvägar och riksvägar. Bland våra hyresgäster finns välkända varumärken som exempelvis 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 Properties aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap under tickerkoden PRISMA och bolaget har sitt huvudkontor i Stockholm.



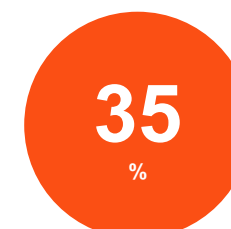
FASTIGHETSVÄRDE



WAUKT



UTHYRNINGSGRAD



BELÅNINGSGRAD

Nyckeltal Mkr	apr-jun			jan-jun			R12	Helår
	2025	2024	Δ%	2025	2024	Δ%	24/25	2024
Fastighetsvärde	7 471	6 493	15,1%	7 471	6 493	15,1%	7 471	7 273
Hyresintäkter	118	99	19,5%	231	192	20,2%	432	393
Driftnetto	100	86	16,9%	194	167	16,4%	372	344
Förvaltningsresultat	48	11	356,2%	93	36	161,2%	187	129
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,29	0,08	250,9%	0,57	0,30	89,3%	1,18	0,91
Uthyrningsgrad	99	99	0,2%	99	99	0,2%	99	99
Belåningsgrad netto, %	35	27	26,9%	35	27	26,9%	35	33
Räntetäckningsgrad justerad, faktor	2,4x	2,1,x		2,4x	2,1,x		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 snabbserverestauranger (QSR).
2. I princip alla hyresavtal är så kallade double eller triple net-avtal. Enkelt uttryckt innebär det att hyresgästerna står för merparten av fastighetens kostnader, exempelvis för el, skatt, försäkringar och underhåll.
3. Den största delen av hyresavtalen räknas dessutom upp i takt med inflationen.

Fastigheter i attraktiva lägen

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

Fokus på en icke-cyklisk underliggande marknad

Prisma fokuserar på marknaden för lågprishandel och livsmedelsvaruhandel.

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

Starka relationer med framgångsrika och stabila hyresgäster

Prismas främsta framgångsfaktor är de starka relationerna och den nära dialogen med hyresgästerna. Våra hyresgäster utgörs av de ledande aktörerna på marknaden i sina kategorier, 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.

Halvvägs genom 2025 – i fortsatt högt tempo

Andra kvartalet 2025 har varit händelserikt med fortsatt högt tempo i verksamheten. Prisma Properties har genomfört flera strategiskt viktiga förvärv och tagit det första steget in i Finland, en marknad där vi ser stora möjligheter. Vi fortsätter att leverera en stark nettouthyrning och har tecknat flera långa hyresavtal samt startat nya utvecklingsprojekt.

Resultat andra kvartalet

I en värld präglad av geopolitisk oro visar Prisma Properties återigen ett starkt kvartal. Hyresintäkterna ökade med 19 procent, till 118 miljoner kronor och vi levererar en stark nettouthyrning om 15 miljoner kronor under det andra kvartalet. Driftnettot uppgick till 100 miljoner kronor, en ökning med 17 procent jämfört med samma period föregående år. Förvaltningsresultatet ökade till 48 miljoner kronor.

I juni genomförde vi en framgångsrik refinansiering och ny bankfinansiering som sänker vår genomsnittliga ränta och minskar den årliga räntekostnaden med cirka 5 miljoner kronor. Transaktionen frigjorde cirka 230 miljoner kronor i likviditet, vilket stärker vår finansiella flexibilitet och skapar utrymme för fortsatt tillväxt genom nya förvärv och utvecklingsprojekt

Inträde i Finland

Det är mycket glädjande att vi avslutade det andra kvartalet med vårt första förvärv i Finland. Vi ser stor potential att växa på den finländska marknaden genom förvärv av moderna fastigheter med långa hyresavtal till attraktiva nivåer. Vårt kliv in i Finland är ett naturligt steg i Prismas strategi att expandera

i Norden, i nära samarbete med de lågprisaktörer vi redan har starka och långsiktiga relationer med.

Den förvärvade fastigheten, belägen i Ylivieska söder om Uleåborg, ska utvecklas till en attraktiv, modern handelsplats för livsmedel och lågprishandel. Långa hyresavtal är tecknade med Finlands största dagligvarukedja Kesko och med lågpriskedjan Rusta som båda kommer att öppna sina butiker i oktober 2026. Med förvärvet ökar vi andelen livsmedel i vår portfölj och den genomsnittliga avkastningen i beståndet.

Expansion i Sverige

Den 1 juli tillträdde vi tre fullt uthyrda handelsfastigheter i Kiruna, Sundsvall och Gävle, som förvärvades av NP3 i april. Prismas position i norra och mellersta Sverige är därmed stärkt och det är särskilt glädjande att vi expanderar i Kiruna, där vi också har ett spännande utvecklingsprojekt som startade under kvartalet.

Vi har dessutom genomfört ett mindre men strategiskt viktigt förvärv i Ingelsta handelsområde, ett av Norrköpings mest väl-etablerade nav för handel och service. I samband med affären välkomnar vi även vår första Max-restaurang i beståndet. Det är ett starkt tillskott som ytterligare stärker vår position inom QSR-segmentet (Quick Service Restaurants).

En industrifastighet i Uppsala avyttrades i maj, då vi bedömde att den potentiella utvecklingen inte låg i linje med Prismas strategiska inriktning, varken vad gäller omfattning eller användning. Det frigjorda

kapitalet kommer att användas till nya förvärv och andra lönsamma utvecklingsprojekt runt om i Norden, i linje med vår strategi att växa inom livsmedel, lågpris och QSR.

Stark nettouthyrning och projektstarter

Under det andra kvartalet har vi produktionsstartat två projekt i Sverige varav utvecklingen av en handelsplats i Kiruna är det största. Här kommer McDonald's, Willys och Dollarstore att öppna sina verksamheter under andra kvartalet 2026. Vi har även startat byggnationen av en ny restaurang för McDonald's i Eksjö.

Vårt uthyrningsarbete har varit framgångsrikt och vi har under kvartalet tecknat ett flertal långa hyresavtal med ledande lågprisaktörer. Det säkrar stabila kassaflöden, stärker vår intjäning och möjliggör att vi kan starta flera projekt i Sverige, Danmark och Finland under det tredje och fjärde kvartalet 2025. Genom nära dialog med hyresgäster och kommuner fylls vår projektportfölj successivt på.

På grund av omständigheter som Prisma inte har haft rådighet över har två projekt, som planerades att starta under det andra kvartalet 2025, fått framflyttad produktionsstart. Ett mindre QSR-projekt i Strängnäs skjuts fram ett år och Lidl's etablering i Uppsala skjuts fram tre kvartal.

Positionerade för tillväxt

Transaktionsmarknaden har återhämtat sig och aktiviteten har ökat, vilket har lett till ökad konkurrens och som i sin tur har bidragit till fallande yielder.

Oavsett marknadsläge är jag fortsatt positiv, inte minst tack vare vårt växande team



av engagerade medarbetare som varje dag söker och identifierar attraktiva projekt- och förvärvsmöjligheter. Vår främsta framgångsfaktor är de starka relationerna och det nära samarbetet med våra hyresgäster.

Med rätt team, en tydlig strategi och med vårt kliv in på en ny marknad står vi starka inför hösten och jag ser verkligen fram emot allt vi kan åstadkomma tillsammans under resten av 2025.

*Fredrik Mässing,
VD, Prisma Properties*

Kommentarer till resultatutveckling

Perioden april – juni 2025

Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 127 mkr (110), fördelade på hyresintäkter om 118 mkr (99), övriga intäkter om 0 mkr (0), samt serviceintäkter om 9 mkr (11) som huvudsakligen består av vidarefakturerade fastighetskostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99% (99). Intäkter från fastigheten Segmentet 1 ingår med 3 mkr (7). Fastigheten är delvis tomställd i väntan på projektstart.

Kostnader

Periodens fastighetskostnader uppgick till 19 mkr (18) varav 9 mkr (11) debiterades enligt avtal till hyresgästerna. Kostnader i fastigheten Segmentet 1 uppgick till 2 mkr (2) då möjligheten till utdebitering är begränsad eftersom fastigheten tomställs enligt plan.

Överskottsgraden i kvartalet uppgick till 85% (87). Exklusive Segmentet 1 uppgick överskottsgraden till 86% (88).

Centrala administrationskostnader uppgick för perioden till 13 mkr (29) 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 19 mkr, främst relaterat till uppbyggnaden av koncernen samt förberedelser inför börsnoteringen.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -39 mkr (-47) och utgörs av periodens räntekostnader om -35 mkr (-33), ränteintäkter om 3 mkr (0) samt övriga finansiella kostnader om -7 mkr (-7). Kostnad för omstrukturering av ett banklån uppgick i kvartalet till -6 mkr. Valutaeffekter under perioden uppgick till 0 mkr (-7). Snitträntan uppgick per balansdagen till 4,13% (5,26). Från och med tredje kvartalet 2024 redovisas valutaeffekter avseende koncerninterna lån i Övrigt totalresultat i enlighet med IAS 21, se även not 2 Redovisningsprinciper. Tidigare perioder har inte räknats om.

Värdeförändring

Värdeförändringar för perioden uppgick till 35 mkr (-23), främst hänförligt till genomförda förvärv och färdigställda projekt. Direktavkastningskravet inklusive pågående projekt har jämfört med föregående kvartal minskat från 6,58% till 6,56%.

Koncernen innehar räntederivat och värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till -29 mkr (-19) till följd av sjunkande marknadsräntor för de löptider derivaten är tecknade på.

Resultat före och efter skatt

Resultat före skatt uppgick till 54 mkr (-37). Skatt för perioden uppgick till -12 mkr (-1), varav aktuell skatt -1 mkr (-2) och uppskjuten skatt -11 mkr (1). Den redovisade uppskjutna skatten för perioden består av uppskjuten skattekostnad relaterad till realiserade positiva fastighetsvärden samt uppskjuten skatteintäkt hänförlig till realiserade

negativa värdeförändringar på derivat. Periodens resultat uppgick till 42 mkr (-39).

Perioden januari – juni 2025

Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 253 mkr (213), fördelade på hyresintäkter om 231 mkr (192), övriga intäkter om 0 mkr (0), samt serviceintäkter om 22 mkr (20) som huvudsakligen består av vidarefakturerade fastighetskostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99% (99). Intäkter från fastigheten Segmentet 1 ingår med 6 mkr (10). Fastigheten är delvis tomställd i väntan på projektstart.

Kostnader

Periodens fastighetskostnader uppgick till 46 mkr (36) varav 22 mkr (20) debiterades enligt avtal till hyresgästerna. Kostnader i fastigheten Segmentet 1 uppgick till 6 mkr (4) då möjligheten till utdebitering är begränsad eftersom fastigheten tomställs enligt plan.

Överskottsgraden i perioden uppgick till 84% (87). Exklusive Segmentet 1 uppgick överskottsgraden till 86% (87).

Centrala administrationskostnader uppgick för perioden till 25 mkr (57) och utgörs främst av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Inga kostnader var att betrakta som jämförelsestörande poster under perioden. Samma period föregående år uppgick jämförelsestörande poster till 36 mkr, främst relaterat till uppbyggnaden av koncernen samt förberedelser inför börsnoteringen.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -75 mkr (-74) och utgörs av periodens räntekostnader om -71 mkr (-76), ränteintäkter om 5 mkr (0) samt övriga finansiella kostnader om -9 mkr (-8). Valutaeffekter under perioden uppgick till 0 mkr (10). Snitträntan uppgick per balansdagen till 4,13% (5,26). Från och med tredje kvartalet 2024 redovisas valutaeffekter avseende koncerninterna lån i Övrigt totalresultat i enlighet med IAS 21, se även not 2 Redovisningsprinciper. Tidigare perioder har inte räknats om.

Värdeförändring

Värdeförändringar för perioden uppgick till 92 mkr (-63), främst hänförligt till genomförda förvärv och färdigställda projekt. Direkt avkastningskravet inklusive pågående projekt har minskar från 6,58% till 6,56%.

Koncernen innehar räntederivat och värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till -19 mkr (-15) till följd av sjunkande marknadsräntor för de löptider derivaten är tecknade på.

Resultat före och efter skatt

Resultat före skatt uppgick till 166 mkr (-49). Skatt för perioden uppgick till -42 mkr (-18), varav aktuell skatt -1 mkr (-4) och uppskjuten skatt -41 mkr (-14). Den redovisade uppskjutna skatten för perioden består av uppskjuten skattekostnad relaterad till realiserade positiva fastighetsvärden samt uppskjuten skatteintäkt hänförlig till realiserade negativa värdeförändringar på derivat. Periodens resultat uppgick till 124 mkr (-68)

Fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd

Prisma är en nordisk utvecklare och ägare av fastigheter inom kategorierna lågprishandel, livsmedel och snabbserverestauranger (QSR) med hyresgäster såsom Dollarstore, Jysk och Willys. Per den 30 juni 2025 äger Prisma totalt 135 fastigheter i Sverige, Danmark och Norge till ett värde om 7,5 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	277 570	6 129	22 080	426	1 533	99
Danmark	49 600	1 292	26 056	86	1 727	100
Norge	3 077	50	16 346	4	1 298	100
S:a förvaltningsfastigheter	330 247	7 471		515		99%
Fastighet	300 175	6 813	22 698	472	1 572	99
Projektfastigheter	30 072	658	21 884	43	1 443	100
S:a förvaltningsfastigheter	330 247	7 471		515		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 (QSR). Samtliga fastigheter har förvärvats till ett underliggande fastighetsvärde om 129 mkr (324). Investeringar i fastigheter inom det egna beståndet uppgick under perioden till 166 mkr (243). Försäljning av en fastighet har gjorts under perioden till ett underliggande fastighetsvärde om 163 mkr (0), vilket motsvarade bokfört värde.

Förändring av fastighetsbestånd

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter			
Verkligt värde, ingående värde	7 273	5 964	5 964
Förvärv	129	324	852
Försäljning	-163	0	0
Investeringar i egna fastigheter	166	243	420
Orealiserade värdeförändringar	105	-63	1
Valutaomräkning	-38	25	36
Verkligt värde, utgående värde	7 471	6 493	7 273

Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter värderas externt fyra gånger per år i samband med kvartalsboksluten med undantag för de fastigheter som har tillträtts under innevarande kvartal. I dessa fall används det överenskomna fastighetsvärdet. I undantagsfall värderas projektfastigheter i tidigt skede internt med bas från den externa värderingen. Alla externa värderingar har utförts av CBRE och sker enligt IFRS 13 nivå 3. Förvaltningsfastigheterna värderas utifrån en kassaflödesmodell där varje fastighet bedöms individuellt på framtida intjäningsförmåga samt

marknadens avkastningskrav. Hyresnivåer vid kontraktsförfall antas motsvara bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet antas till 1,5% för 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 7,5 mdkr (6,5). För förvaltningsfastigheterna exklusive projekt och byggrätter uppgick marknadsvärdet till 6,8 mdkr (5,7). Värderingsyielden uppgick vid periodens utgång till 6,56% (6,64) i genomsnitt för hela portföljen.

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter			
Förvaltningsfastigheter	6 813	5 729	6 581
Projektvärden och byggrätter	940	893	796
Återstående investeringar	-282	-129	-104
Verkligt värde, utgående värde	7 471	6 493	7 273

Avkastningskrav

	2025-06-30		2024-06-30	
Avkastningskrav (%)	Intervall	Genomsnitt	Intervall	Genomsnitt
Sverige	5,61-8,37	6,58	5,71-8,19	6,69
Danmark	5,75-7,50	6,43	5,75-7,50	6,41
Norge	6,59-6,97	6,80	7,15-7,55	7,37
	5,61-8,37	6,56	5,71-8,19	6,64

Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2025-06-30 uppgick kontrakterad årshyra till 466 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad var vid samma tidpunkt 99%, medan genomsnittlig återstående kontrakterad löptid uppgick till 8,3 år.

Kontraktförfallostruktur *

Kommersiellt, löptid	Antal kontrakt	Uthyrd area, kvm	Årligt kontraktsvärde, Mkr	Andel av värdet, %
2025	15	170	2	0
2026	11	4 485	4	1
2027	14	8 496	18	4
2028	14	6 353	13	3
2029	13	19 419	22	5
2030	17	34 969	71	15
2031	20	30 153	50	11
2032	33	79 059	89	19
2033	19	33 082	43	9
2034+	149	80 430	154	33
Summa	305	296 615	466	100

* Genomsnittlig WAULT uppgår till 8,3 år.

10 största hyresgästerna

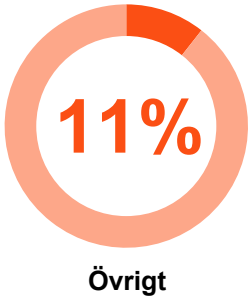
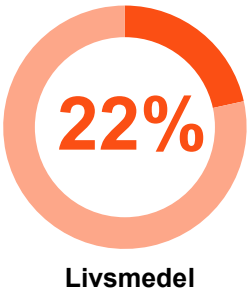
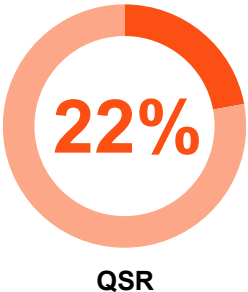
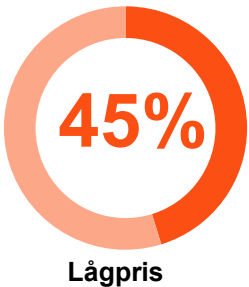
Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr*	Årshyra, %**
Dollarstore	Lågpris	92	20%
Willys	Livsmedel	45	10%
Jysk	Lågpris	36	8%
CityGross	Livsmedel	24	5%
Rasta	QSR	23	5%
Burger King	QSR	21	5%
Rusta	Lågpris	15	3%
Jem & Fix	Lågpris	12	3%
Jula	Lågpris	12	3%
Pizza Hut	QSR	11	2%
Summa		292	63%

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

Nettouthyrning

Nettouthyrningen, det vill säga ny kontrakterad årshyra med avdrag för uppsagda årshyror, uppgick under perioden januari-juni till 31,7 mkr, vilket främst hänförs till projektfastigheter. Nyuthyrning har skett till ett hyresvärde om 35 mkr, varav 28,6 mkr är hänförligt till projektfastigheter, medan uppsägning från kund uppgår till 3,3 mkr. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och dess resultateffekt bedöms till 6-18 månader för förvaltningsfastigheter respektive 9-24 månader för projektfastigheter.

Hyresintäkter



Projekt

Pågående projekt

Prisma har pågående projekt där totala investeringar bedöms uppgå till cirka 435 mkr, varav 282 mkr återstår att investera. Som pågående projekt räknas projekt där entreprenadavtal är upphandlat. Genomsnittlig yield on cost för pågående projekt bedöms till 8,0%. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och har ett sammantaget årligt hyresvärde om 37 mkr och en hyrestid på i genomsnitt 12 år.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för projektportföljen är 100%. Under perioden har tre projekt färdigställt, Ljusdal och Eksjö i Sverige samt Rebild i Danmark, samtliga inom lågpris och med ett årligt driftnetto-tillskott om 8,5 mkr.

Pågående projekt	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Återstående löptid, år *	Investering, mkr	Varav återstående, mkr	Bokfört värde, mkr	Färdigställande, år
Pågående projekt, SE									
Börstil 11:14	Östhammar	Lågpris	3 125	3,7	15	42	11	36	2025
Kilen 12	Vänersborg	Lågpris	2 080	2,7	10	30	6	27	2025
Fröklängen 1	Lycksele	Livsmedel	2 850	3,8	12	54	30	29	2025
Gamlestaden 61:13	Göteborg	Lågpris	3 080	4,2	10	26	24	33	2025
Noret 1:50	Mora	Livsmedel/Lågpris	5 016	7,3	10	90	48	47	2026
Bykvarn 1:9	Eksjö	QSR	360	1,6	20	17	15	3	2025
Handlaren 1	Kiruna	Livsmedel/Lågpris	6 730	10,0	13	136	134	11	2026
Summa, SE			23 241	33,3	12	395	270	186	
Pågående projekt, DK									
45lo Hjørring Markjorder	Hjørring	Lågpris	2 500	3,3	10	40	13	29	2025
Summa, DK			2 500	3,3	10	40	13	29	
Summa			25 741	36,6	12	435	282	215	

* Genomsnittlig återstående löptid

Planerade projekt i projektportfölj

Prisma har stor potential i sin projektportfölj och bedömer i dagsläget att projekt motsvarande cirka 180 000 kvm kan startas under de närmaste tre åren till en investeringsvolym om cirka 3,9 mdkr. Cirka 68 000 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	3 000	41	5
Byggrätter	Sverige	Livsmedel	27 947	563	356
Byggrätter	Sverige	QSR	3 500	253	37
Byggrätter	Danmark	Lågpris	3 150	70	20
Byggrätter	Danmark	Livsmedel	3 500	109	0
Övriga	Sverige	Lågpris	21 100	278	5
Övriga	Sverige	Livsmedel	15 123	274	0
Övriga	Sverige	QSR	465	20	0
Övriga	Sverige	Övrigt	300	8	0
Övriga	Danmark	Lågpris	65 720	1 251	14
Övriga	Danmark	Livsmedel	21 126	554	4
Övriga	Danmark	QSR	2 093	144	2
Övriga	Danmark	Övrigt	12 911	375	0
Summa			179 935	3 941	443

*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 Q3 2025 – Q3 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. Två projekt har byggstartat under Q2. De kommande fyra kvartalen planeras projektstarter om totalt ca 1 145 mkr. Vår förväntan är att Prisma under 2025 skall komma upp i en årstakt för investeringar i utvecklingsprojekt uppgående till drygt 1 miljard kronor.



Hyresgäst	Ort	Yta, kvm	Investering (Mkr)	Q2 25	Q3 25	Q4 25	Q1 26	Q2 26	Q3 26	Q4 26	Q1 27
McDonalds	Eksjö, SE		Startad Q2								
Willys, Dollarstore & McD	Kiruna, SE		Startad Q2								
Netto	Hammelev, DK	1 000	41								
Lågpris	Vagnhärad, SE	3 565	49								
Dollarstore, Lager 157, Hi five	Holstebro, DK	6 710	105								
Kesko, Rusta	Ylivieska, FI	10 935	232								
QSR	Hammelev, DK	388	19								
QSR	Jönköping, SE	400	25								
Batterilager	Huddinge, SE		63								
Dollarstore	Haderslev, DK	3 260	68								
Lågpris, QSR	Aarhus	6 888	228								
QSR	Strängnäs, SE	385	21								
QSR	Aalborg, DK	936	81								
Lidl	Uppsala, SE	2 200	81								
QSR	Karlskrona, SE	1 000	75								
Livsmedel	Laholm, SE	3 270	57								
1 145											

 = Produktionsstart

 = Butiköppning

Finansiell översikt

46%
BELÄNINGSGRAD, BRUTTO

35%
BELÄNINGSGRAD, NETTO

54%
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 3 405 mkr (2 982). Kapitalbindningstiden var i genomsnitt 3,1 år. Samtliga skulder är säkerställda med pantbrev och/eller aktier i dotterbolag.

Förändring räntebärande skulder

Under kvartalet utbetalades ny finansiering uppgående till 477 mkr varav 219 mkr avsåg refinansiering av befintligt banklån och 258 mkr avsåg finansiering av nya fastigheter. Refinansieringen innebar en brytkostnad men även avsevärt förbättrade villkor för bolaget. Löpande amortering av banklån uppgick till 21 mkr. Säkerställda skulder ökade netto med 249 mkr under perioden,

varav valutaeffekter stod för 12 mkr av ökningen.

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 30 juni 2025 var 79% av låneportföljen säkrad med räntederivat. Ränteswappar uppgick till en nominell volym om 2 433 mkr (2 243) varav cirka 2 209 mkr i SEK och motsvarande 224 mkr i DKK. Räntetak uppgick till en nominell volym om 255 mkr (255) 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 -19 mkr (-15).

Räntebindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden för låneportföljen var 2,6 år och andelen ränteförfall inom ett år var 27%. Portföljens snittränta var vid periodens utgång 4,13% (5,26). Beräknat på räntor per sista juni var snitträntan 4,08%

Känslighetsanalys

Baserat på befintliga lån och derivat per 2025-06-30 blir effekten av en förändring av marknadsräntan med +/-1 procentenhet cirka +0,27/-0,28 procentenheter på snitträntan, motsvarande +9/-10 mkr i räntekostnad per år.

Räntebindning och kapitalstruktur

Förfallotid	Räntebindning		Kapitalbindning *		Nominell volym, mkr	Förfallostruktur ränteswappar	
	mkr	andel, %	mkr	andel, %		Marknadsvärde, mkr	snittränta, % swapportföljen
Inom 1 år	907	27	11	0	-	-	-
1-2 år	453	13	-	-	653	-7	2,78
2-3 år	852	25	1 944	57	842	-18	2,79
3-4 år	455	13	1 451	43	200	-5	2,75
4-5 år	314	9	-	-	314	-6	2,48
5-6 år	-	-	-	-	-	-	-
6-7 år	200	6	-	-	200	-2	2,52
7-8 år	-	-	-	-	-	-	-
>8 år	224	7	-	-	224	4	2,27
Summa/snitt	3 405	100	3 405	100	2 433	-35	2,67

* 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 juli 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 vidarefakturerings.

Fastighetsadministration baseras på den organisation som finns uppbyggd per balansdagen och sker från och med januari 2025 i huvudsak i egen regi. Central administration baseras på den organisation som finns uppbyggd per balansdagen exklusive jämförelsestörande kostnader. Finansnettot har beräknats utifrån utestående räntebärande skulder och Prismas snittränta inklusive räntesäkring per balansdagen, inklusive periodiserade uppläggningsavgifter och reducerat med räntekostnader som skall belöpa på projekt. Likvida medel per den 30 juni 2025 uppgick till 810 mkr och inlåningsränta per balansdagen beräknas till cirka 1,8%. Likvida medel har antagits konstant i nedanstående intjäningsförmåga. *Förvärvet från NP3 har inkluderats i intjäningsförmågan då detta tillträdde 2025-07-01.*

Mkr	2025-07-01
Kontrakterad årshyra	503
Periodiserade hyresrabatter	-10
Hyresintäkter	493
Driftskostnader, netto	-28
Driftnetto före fastighetsadministration	465
<i>Direktavkastning justerad, % *</i>	6,5%
Fastighetsadministration	-23
Driftnetto	442
<i>Överskottsgrad, %</i>	90%
<i>Direktavkastning intjäningsförmåga, %</i>	6,1%
Central administration	-44
Finansnetto	-135
Förvaltningsresultat	263
<i>Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner</i>	164,5
<i>Förvaltningsresultat per aktie, kr</i>	1,60

* 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.

Prisma arbetar aktivt med att utveckla laddinfrastruktur för elfordon i Norden. Per den 30 juni är 260 snabbladdare i drift och ytterligare 465 snabbladdare kontrakterade.



Aktien

Prismas aktie är sedan 18 juni 2024 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid utgången av perioden cirka 2 600 aktieägare. Priset per aktie vid noteringen var 27,50 kronor och stängningskurs per 30 juni 2025 var 25,80 kronor. Prisma har ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst. Antalet aktier uppgår till 164 521 538 (164 521 538), medan genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 164 521 538 (119 237 281).

Aktiedata	2025 jan-jun	2024 jan-jun
Aktiekurs, SEK		
- Lägsta	21,80	26,90
- Högsta	27,29	28,17
- Stängningskurs	25,80	27,10
Börsvärde, mdkr	4,2	4,5
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	88%	96%
P/E	18,7	neg.
Aktiens direktavkastning	n.a.	n.a.

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

Större aktieägare per 2025-06-30	Antal aktier	Ägarandel
Alma Property Partners II	57 711 693	35,1%
Alma Property Partners I	33 369 325	20,3%
Capital Group	9 781 818	6,0%
Bonnier Fastigheter Invest	8 807 382	5,4%
Swedbank Robur Fonder	6 835 415	4,2%
Länsförsäkringar Fonder	6 620 000	4,0%
Case Kapitalförvaltning	5 619 793	3,4%
Tredje AP-fonden	5 000 000	3,0%
Swedbank Försäkring	4 921 715	3,0%
ODIN Fonder	3 351 098	2,0%
Övriga ägare	22 503 299	13,7%
Totalt utestående aktier	164 521 538	100,0%
Varav utländskt ägande	17 495 606	10,6%

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

Utdelningspolicy

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

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick per 30 juni 2025 till 4 965 mkr (4 634) och beräknas i enlighet med EPRA:s riktlinjer. Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 30,2 kr (28,2).

Aktiekapitalets utveckling

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

Övrig information

Medarbetare

Antalet medarbetare i koncernen uppgick vid periodens slut till totalt 17 (11). Medeltalet medarbetare under perioden uppgick till 18 personer (11).

Optionsprogram

Moderbolaget har vid periodens utgång totalt 4 836 028 teckningsoptioner utfärdade i två separata program som berättigar Prismas personal till teckning av lika många nya aktier. Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna till marknadsvärde beräknat via Black Scholes-modellen. Respektive optionsprogram löper under tre år. Lösenpris i respektive program överstiger kursen per 30 juni 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 % och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 8,3 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, hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.

Drift- och underhållskostnader

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

Finansiering

Koncernen är exponerad för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av valutarisk, ränterisk och refinansieringsrisk. 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 innebar att HB Stämpeln 1 åläggs att betala en nettoskuld om 10 Mkr inklusive ränta till käranden som var en tidigare hyresgäst. Prisma hade en skadeslöshetsförbindelse från Alma Stämpeln Holding AB avseende tvisten och därmed uppstod en fordran på närstående per 2025-03-31 om 15 Mkr inklusive upparbetade rättegångskostnader. Fordran på Alma Stämpeln Holding AB reglerades i sin helhet under april 2025.

Händelser efter balansdagen

Prismakoncernen har tre handelsfastigheter i Kiruna, Sundsvall och Gävle till ett underliggande fastighetsvärde om 463 miljoner kronor, före avdrag för latent skatt.

Den 1 juli 2025 tillträdde ett förvärv av handelsfastighet i Ylivieska, Finland genom forward funding-struktur till ett projektvärde om EUR 20,5 mn. Fastigheten omfattar ca 11 000 kvm med årligt hyresvärde om EUR 1,5 mn. Långa avtal tecknade med Kesko och Rusta, öppning är planerad till oktober 2026.

Koncernen

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	apr-jun		jan-jun		R12	Helår
		2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Hysesintäkter	5	118	99	231	192	432	393
Serviceintäkter	5	9	11	22	20	43	42
Driftskostnader		-19	-18	-46	-36	-81	-70
Fastighetsadministration		-7	-6	-13	-10	-23	-20
Driftnetto		100	86	194	167	372	344
Central administration		-13	-29	-25	-57	-52	-84
Finansnetto	6	-39	-47	-75	-74	-133	-131
Förvaltningsresultat		48	11	93	36	187	129
Värdeförändringar							
Förvaltningsfastigheter		36	-23	92	-63	155	1
Räntederivat		-29	-19	-19	-15	-41	-37
Nedskrivning immateriella anläggningstillgångar	7	-	-6	0	-7	0	-7
Resultat före skatt		54	-37	166	-49	301	86
Aktuell skatt		-1	-2	-1	-4	1	-2
Uppskjuten skatt		-11	1	-41	-14	-74	-48
Periodens resultat		42	-39	124	-68	228	36

Mkr	Not	apr-jun		jan-jun		R12	Helår
		2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Periodens resultat hänförligt till							
Moderbolagets aktieägare		42	-39	124	-69	228	36
Innehav utan bestämmande inflytande		-	0	0	1	0	1
Periodens resultat		42	-39	124	-68	228	36
Rapport över totalresultat							
Periodens resultat		42	-39	124	-68	228	36
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>							
Periodens omräkningsdifferens		21	-4	-24	5	-17	12
Periodens övrigt totalresultat		21	-4	-24	5	-17	12
Summa totalresultat		64	-42	100	-63	211	48
Periodens totalresultat hänförligt till							
Moderbolagets aktieägare		64	-42	100	-64	211	47
Innehav utan bestämmande inflytande		-	0	0	1	0	1
Periodens totalresultat		64	-42	100	-63	211	48
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare före och efter utspädning, kr		0,26	-0,30	0,63	-0,58	1,38	0,25
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner		164,5	126,6	164,5	119,2	165,4	142,0

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	Not	30 jun		31 dec
		2025	2024	2024
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Goodwill	7	174	174	174
Övriga immateriella anläggningstillgångar		4	3	4
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	7 471	6 493	7 273
Inventarier, verktyg och installationer		2	2	2
Nyttjanderättstillgångar		8	11	9
Finansiella anläggningstillgångar				
Derivat		9	7	3
Övriga långfristiga fordringar		2	2	2
Uppskjuten skattefordran		3	1	2
Summa anläggningstillgångar		7 673	6 693	7 469
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar		2	4	16
Övriga fordringar		119	11	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85	88	81
Bundna likvida medel	9	-	-	-
Likvida medel		810	1 204	780
Summa omsättningstillgångar		1 017	1 306	916
SUMMA TILLGÅNGAR		8 689	7 998	8 384

Mkr		30 jun		31 dec
		2025	2024	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		1	1	1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 680	4 450	4 574
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-
Summa eget kapital		4 680	4 450	4 575
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	9	3 292	2 101	2 264
Derivat		42	-	17
Långfristig finansiell leaseingskuld		4	7	5
Övriga långfristiga skulder		0	-	0
Uppskjuten skatteskuld		428	367	388
Summa långfristiga skulder		3 766	2 474	2 674
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	9	98	869	941
Leverantörsskulder		9	19	29
Skatteskulder		3	18	15
Övriga kortfristiga skulder		14	3	25
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader		119	165	126
Summa kortfristiga skulder		243	1 074	1 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 689	7 998	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
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
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
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				124	124	-	124
Övrigt totalresultat			-24		-24		-24
Periodens totalresultat	-	-	-24	124	100	-	100
Långsiktigt incitamentsprogram				6	6		6
Utgående eget kapital 2025-06-30	1	4 495	3	182	4 680	-	4 680

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Not	apr-jun		jan-jun		R12	Helår
		2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Den löpande verksamheten							
Resultat före skatt		54	-37	166	-49	301	86
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-5	56	-69	77	-104	41
Finansiella poster		0	7	2	-10	6	-5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-36	23	-92	63	-156	-1
Värdeförändringar derivat		29	19	19	15	41	37
Av- och nedskrivningar		1	7	2	9	4	11
Betald inkomstskatt		-0	-2	-12	-12	-12	-12
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		49	17	85	15	184	115
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital							
Förändring av rörelsefordringar		-45	-3	-45	-23	-64	-42
Förändring av rörelseskulder		16	16	-56	26	-82	-1
Kassaflöde från löpande verksamheten		21	29	-16	17	38	72
Investeringsverksamheten							
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-0	-1	-0	-3	-1	-4
Investeringar i egna fastigheter		-103	-178	-166	-243	-343	-420
Förvärv av fastigheter		-20	-46	-101	-46	-635	-579
Försäljning av dotterbolag		106	-	106	-	106	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	-4	-	-5	-0	-5
Återbetalning av deponerade bankmedel	9	-	-	-	154	-	154
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-18	-229	-162	-142	-874	-854
Finansieringsverksamheten							
Upptagna lån		476	-0	2 793	167	3 088	462
Amortering av låneskulder		-240	-39	-2 587	-75	-2 650	-137
Erhållna aktieägartillskott		-	-	-	-	-	-
Nyemission		-	1 185	-	1 185	-	1 185
Långsiktigt incitamentsprogram		6	11	6	11	6	11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		242	1 157	212	1 287	445	1 520
Periodens kassaflöde							
Likvida medel vid periodens början		563	246	780	41	1 204	41
Kursdifferens i likvida medel		2	1	-3	0	-3	1
Likvida medel vid periodens slut		810	1 204	810	1 204	810	780
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen							
Erhållen ränta		3	0	5	0	22	17
Erlagd ränta		-35	-33	-71	-76	-153	-158

Perioden januari – juni 2025

Periodens kassaflöde uppgick till 34 mkr

(1 163). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -16 mkr (17), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -162 mkr (-142) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 212 mkr (1 287).

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

Förändringen i kassaflöde från finansieringsverksamheten avser amortering av långfristiga lån samt 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	2024	2024
Intäkternas fördelning	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Intäkter per väsentligt område			
Hysesintäkter från förvaltningsverksamheten	231	192	393
Serviceintäkter från hyresgäster	22	20	42
Summa	253	213	435
Intäkter per geografi			
Sverige	211	178	363
Norge	2	2	4
Danmark	41	32	68
Summa	253	213	435

Not 6 Finansnetto

I finansnettot ingår valutakursdifferenser som uppgick till 0 mkr (-7) för kvartalet.

Exklusive valutakursdifferenser uppgick finansnettot för kvartalet till -39 mkr (-40).

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

Not 7 Goodwill

Goodwill uppstod i samband med förvärv vid koncernens bildande 2022 som klassificerades som rörelseförvärv och till följd av detta redovisades uppskjuten skatt. Vid periodens slut uppgick goodwill till 174 mkr (174). Nedskrivningsprövning av goodwill baseras på diskontering av framtida kassaflöden i underliggande förvaltningsfastigheter. För perioden har ingen nedskrivning skett (6).

Not 8 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 7 471 mkr (6 493). Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40/IFRS 13 nivå 3.

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter			
Verkligt värde, ingående värde	7 273	5 964	5 964
Förvärv	129	324	852
Försäljning	-163	-	-
Investeringar i egna fastigheter	166	243	420
Orealiserade värdeförändringar	105	-63	1
Valutaomräkning	-38	25	36
Verkligt värde, utgående värde	7 471	6 493	7 273

Not 9 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 3 390 mkr (2 970). I posten ingår periodiserade uppläggningsavgifter om 15 mkr (12). Belåningsgrad netto uppgick till 35% (27) och genomsnittlig ränta 4,13% (5,26).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Rörelseintäkterna uppgick till 33 mkr (11) och rörelseresultatet uppgick till -16 mkr (-48). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 30 mkr (-8). I finansnettot ingår ränteintäkter från koncernintern utlåning om 76 mkr (69).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	apr-jun		jan-jun		R12	Helår
	2025	2024	2025	2024	24/25	2024
Rörelseintäkter	18	6	33	11	51	29
Rörelsekostnader	-30	-31	-49	-59	-87	-97
Rörelseresultat	-12	-25	-16	-48	-37	-68
Ränteintäkter och liknande resultatposter	40	37	76	69	165	159
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15	-17	-29	-30	-59	-59
Resultat efter finansiella poster	12	-4	30	-8	70	31
Erhållna och avgivna koncernbidrag	-	-	-	-	129	129
Resultat före skatt	12	-4	30	-8	199	161
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-13	-13
Periodens resultat	12	-4	30	-8	186	147

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	Not	30 jun		31 dec
		2025	2024	2024
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Övriga immateriella anläggningstillgångar		4	3	4
Summa immateriella anläggningstillgångar		4	3	4
Materiella anläggningstillgångar				
Inventarier, verktyg och installationer		2	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar		2	2	2
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		1 871	1 870	1 871
Fordringar hos koncernföretag		1 982	1 665	1 836
Övriga långfristiga fordringar		1	1	1
Uppskjuten skattefordran		0	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 854	3 536	3 708
Summa anläggningstillgångar		3 860	3 541	3 714
Omsättningstillgångar				
Övriga kortfristiga fordringar		0	6	1
Fordringar hos koncernföretag		815	419	753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5	5	5
Summa kortfristiga fordringar		820	429	758
Kassa och bank				
Kassa och bank		419	1 125	569
Summa kassa och bank		419	1 125	569
Summa omsättningstillgångar		1 240	1 554	1 327
SUMMA TILLGÅNGAR		5 100	5 095	5 041

Mkr	30 jun		31 dec
	2025	2024	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1	1	1
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	5 029	4 861	4 875
Periodens resultat	30	-8	147
Summa eget kapital	5 059	4 854	5 023
Skulder			
Skulder till koncernföretag	30	183	8
Övriga skulder	10	58	11
Summa skulder	40	241	18
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 100	5 095	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

Styrelsen och 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, 18 juli 2025

Simon de Château

Jacob Annehed

Styrelseordförande

Styrelseledamot

Kristina Alvendal

Pontus Enquist

Styrelseledamot

Styrelseledamot

Anna-Greta Sjöberg

Caroline Tivéus

Styrelseledamot

Styrelseledamot

Fredrik Mässing

VD

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Nyckeltal

	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal fastigheter	135	123	130
Uthyrbar area, kvm	330 247	280 488	321 647
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 471	6 493	7 273
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	6 813	5 729	6 581
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	22 624	23 148	22 611
Hyresvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)	472	396	452
Hyresvärde, kr/kvm (exkl. projektfastigheter)	1 572	1 565	1 560
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	8,3	9,1	8,7
Nettouthyrning, mkr	32	27	55
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7	98,6	99,0
Areamässig uthyrningsgrad, %	98,8	98,8	99,1
Direktavkastning fastigheter, %	5,6	5,8	5,2
Överskottsgrad, %	83,9	86,6	87,6
Data per aktie			
miljoner	164,5	164,5	164,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	164,5	119,2	142,0
Förvaltningsresultat, kr	0,57	0,30	0,91
Periodens resultat, kr	0,75	-0,58	0,25
Eget kapital, kr	28,4	27,0	27,8
Långsiktigt substansvärde, kr	30,2	28,2	29,2

	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-mar
Finansiella nyckeltal			
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 965	4 634	4 801
Soliditet, %	53,9	55,6	54,6
Avkastning på eget kapital, %	9,3	-1,8	0,9
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 595	1 778	2 436
Belåningsgrad netto, %	34,7	27,4	33,5
Genomsnittlig ränta, %	4,4	5,3	5,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,2	2,3	1,9
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	3,3	2,9
Räntetäckningsgrad justerad, ggr	2,4	2,1	2,1
EPRA nyckeltal			
EPRA vakansgrad, %	1,3	1,4	1,0
EPRA LTV, %	34,4	29,0	34,3
EPRA EPS, kr/aktie	0,5	0,2	0,8
Substansvärde EPRA NRV, mkr	4 965	4 634	4 801
Substansvärde EPRA NTA, mkr	4 657	4 378	4 518
Substansvärde EPRA NDV, mkr	4 506	4 276	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.
Areamässig uthyrningsgrad, %	Uthyrd area i förhållande till uthyrbar area.
Direktavkastning fastigheter, %	Beräknat driftnetto på årsbasis (periodens driftnetto uppräknat till helår) i förhållande till fastigheternas verkliga värde exklusive projektfastigheter vid periodens utgång.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter för perioden.

Aktierelaterade

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

Finansiella

Långsiktigt substansvärde, mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt samt goodwill. Definitionen är i linje med de definitioner som EPRA anger.
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång.
Genomsnittligt eget kapital	Genomsnittet av eget kapital vid periodens ingång och eget kapital vid periodens utgång.
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital för perioden. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer.
Räntebärande nettoskuld, mkr	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.
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.

		2025	2024	2024
Härledning av fastighetsrelaterade nyckeltal		jan-jun	jan-jun	jan-dec
Förvaltningsfastigheter, mkr		7 471	6 493	7 273
Projektfastigheter, mkr	-	-658	-764	-692
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	=	6 813	5 729	6 581
Förvaltningsfastigheter, mkr		7 471	6 493	7 273
Uthyrbar area, tkvm	/	330	280	322
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	=	22 624	23 148	22 611
Kontrakterad hyra, mkr		466	390	448
Bedömd marknadshyra vakant area, mkr	+	6	6	4
Hyresvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)	=	472	396	452
Hyresvärde, mkr		472	396	452
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	/	300	253	290
Hyresvärde, kr per kvm (exkl. projektfastigheter)	=	1 572	1 565	1 560
Återstående totalt kontraktsvärde, mkr		3 878	3 547	3 886
Total årshyra, mkr	/	466	390	448
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	=	8,3	9,1	8,7
Periodens ingångna hyresavtal (inkl. omförhandlade), mkr		35	33	68
Periodens uppsagda hyresavtal, mkr	-	3	6	13
Nettouthyrning, mkr	=	32	27	55
Kontrakterad hyra vid periodens utgång, mkr		466	390	448
Hyresvärde, mkr	/	472	396	452
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	=	98,7%	98,6%	99,0%
Uthyrd area, tkvm		297	250	287
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	/	300	253	290
Areamässig uthyrningsgrad, %	=	98,8%	98,8%	99,1%
Hyresintäkter, mkr		253	213	435
Fastighetskostnader, mkr	-	-59	-46	-90
Driftnetto, mkr	=	194	167	344
Driftnetto årsbasis, mkr		381	333	344
Förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter, mkr	/	6 813	5 729	6 581
Direktavkastning fastigheter, %	=	5,6%	5,8%	5,2%
Driftnetto, mkr		194	167	344
Hyresintäkter, mkr	/	231	192	393
Överskottsgrad, %	=	83,9%	86,6%	87,6%

		2025	2024	2024
Härledning av finansiella nyckeltal		jan-jun	jan-jun	jan-dec
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare,		93	36	129
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/	164,5	119,2	142,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	=	0,57	0,30	0,91
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, m		124	-69	36
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/	164,5	119,2	142,0
Periodens resultat per aktie, kr	=	0,75	-0,58	0,25
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr		4 680	4 450	4 575
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	/	164,5	164,5	164,5
Eget kapital per aktie, kr	=	28,4	27,0	27,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr		4 680	4 450	4 575
Räntederivat, mkr	-/+	34	-7	14
Goodwill, mkr	-	-174	-174	-174
Uppskjuten skatt, mkr	+	425	366	386
Långsiktigt substansvärde, mkr	=	4 965	4 634	4 801
Långsiktigt substansvärde, mkr		4 965	4 634	4 801
miljoner	/	164,5	164,5	164,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	=	30,2	28,2	29,2
Eget kapital, mkr		4 680	4 450	4 575
Balansomslutning, mkr	/	8 689	7 998	8 385
Soliditet, %	=	53,9%	55,6%	54,6%
Resultat efter skatt, mkr		217	-68	36
Genomsnittligt eget kapital, mkr	/	2 340	3 750	3 813
Avkastning på eget kapital, %	=	9,3%	-1,8%	0,9%
Räntebärande skulder, mkr		3 405	2 982	3 215
Likvida medel, mkr	-	810	1 204	780
Räntebärande nettoskuld, mkr	=	2 595	1 778	2 436
Räntebärande nettoskuld, mkr		2 595	1 778	2 436
Förvaltningsfastigheter, mkr	/	7 471	6 493	7 273
Belåningsgrad netto, %	=	34,7%	27,4%	33,5%
Förvaltningsresultat R12, mkr		187	63	129
Jämförelsestörande poster, mkr	+	0	45	36
Finansnetto, mkr	+	133	185	131
Räntenetto, mkr	/	134	142	141
Räntetäckningsgrad, ggr	=	2,4	2,1	2,1

Härledning av EPRA nyckeltal	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
EPRA vakansgrad			
Bedömd marknadshyra vakant area, mkr	6	6	4
Hyresvärde, mkr	/ 472	396	452
EPRA vakansgrad, %	= 1,3%	1,4%	1,0%
EPRA LTV (belåningsgrad fastigheter)			
Räntebärande skulder, mkr	3 405	2 982	3 215
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar), mkr	+ 0	104	59
Likvida medel, mkr	- -810	-1 204	-780
Netto skulder, mkr	= 2 595	1 881	2 494
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 471	6 493	7 273
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder), mkr	+ 62	0	0
Totala tillgångar, mkr	= 7 533	6 493	7 273
EPRA LTV, %	= 34,4%	29,0%	34,3%

Härledning av EPRA nyckeltal	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter nominell skatt), kr			
Förvaltningsresultat, mkr			
Resultat före skatt, mkr	166	-59	86
Aterläggning:			
Värdeförändring fastighet, mkr	-/+ -91	63	-1
Värdeförändring goodwill, mkr	+ 0	7	7
Värdeförändring derivat, mkr	-/+ 19	15	37
Förvaltningsresultat, mkr	= 93	26	129
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)			
Förvaltningsresultat, mkr	93	26	129
Aktuell skatt på förvaltningsresultat, mkr	- -18	-1	-13
EPRA Earnings, mkr	= 75	25	116
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/ 164,5	126,6	142,0
EPRA EPS, kr/aktie	= 0,5	0,2	0,8
Substansvärde			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	4 680	4 450	4 575
Aterläggning:			
Derivat enligt balansräkning, mkr	-/+ 34	-7	14
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt, mkr	- -174	-174	-174
Uppskjuten skatt enligt balansräkning, mkr	+ 425	366	386
Substansvärde EPRA NRV, mkr	= 4 965	4 634	4 801
Avdrag:			
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt, mkr	- -309	-257	-278
Substansvärde EPRA NTA, mkr	= 4 657	4 378	4 523
Derivat enligt ovan, mkr	-/+ -34	7	-14
Uppskjuten skatt i sin helhet, mkr	- -116	-109	-108
Substansvärde EPRA NDV, mkr	= 4 506	4 276	4 401



Finansiell kalender

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

Kontaktuppgifter

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

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