



## Delårsrapport januari-juni 2026

### April – juni 2026

- Nettouthyrningen uppgick till 18 mkr (15)
- Hyresintäkterna uppgick till 159 mkr (118)
- Driftnettot uppgick till 141 mkr (100)
- Finansnettot uppgick till -57 mkr (-39)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 71 mkr (48)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 52 mkr (35), motsvarande en värdeökning om 0,5% (0,5)
- Periodens resultat uppgick till 63 mkr (42), motsvarande 0,38 kr/aktie (0,26) före och efter utspädning
- Tillträde av tre fastigheter i Lohja, Forssa och Kemiö i Finland till ett underliggande fastighetsvärde om 16,2 miljoner euro.
- Frånträde av två fastigheter i Frøya och Hommelvik i Norge till ett underliggande

fastighetsvärde om cirka 50 mkr.

- Förvärv av tre fastigheter i Espoo i Finland till ett underliggande fastighetsvärde om 11,8 miljoner euro.
- Förvärv av tre fastigheter i Lahti, Paimio och Imatra i Finland till ett underliggande fastighetsvärde om 5,5 miljoner euro.
- Förvärv av mark om drygt 21 000 kvm i Næstved i Danmark för utveckling av livsmedels- och lågprishandel. Byggstart planeras till fjärde kvartalet 2026.
- Avtal om förvärv av två fastigheter i Kajaani och Hämeenlinna i Finland till ett underliggande fastighetsvärde om 48,1 miljoner euro. Tillträde sker i juli 2026.

- Avtal om förvärv av sju fastigheter i Finland till ett totalt underliggande fastighetsvärde om 19 miljoner euro. Tillträde av sex av dessa fastigheter (Tervola, Salla, Paltamo, Kemijärvi, Tornio, Rovaniemi) sker i juli 2026. Tillträde av en fastighet (Vaala) sker under Q4 2026.
- Start av fyra utvecklingsprojekt till en total investeringskostnad om 294 miljoner kronor.
- Tecknad avsiktsförklaring för byggrätten Segmentet 1 i Kungens Kurva, Huddinge.
- Emittering av seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 500 mkr under ett ramverk om 1 000 mkr.
- Återköp av 424 269 egna aktier om totalt

10,5 mkr till en genomsnittlig kurs om 24,81 kr/aktie.

### Januari – juni 2026

- Nettouthyrningen uppgick till 33 mkr (32)
- Hyresintäkterna uppgick till 310 mkr (231)
- Driftnettot uppgick till 273 mkr (194)
- Finansnettot uppgick till -107 mkr (-75)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 139 mkr (93)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 144 mkr (92), motsvarande en värdeökning om 1,5% (1,2)
- Periodens resultat uppgick till 225 mkr (124) motsvarande 1,37 kr/aktie (0,75) före och efter utspädning

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång utöver tillträden enligt ovan.

# Om Prisma Properties

Prisma Properties är en långsiktig fastighetsägare och utvecklare av moderna fastigheter för butiker inom livsmedel, dagligvaror och lågpris, samt för snabbserverestauranger (QSR) och elbilsaddning.



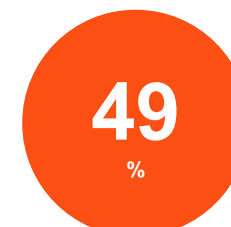
FASTIGHETSVÄRDE



WAULT



UTHYRINGSGRAD



BELÄNINGSGRAD

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

Nyckeltal Mkr	apr-jun			jan-jun			R12	Helår
	2026	2025	Δ%	2026	2025	Δ%	25/26	2025
Fastighetsvärde	10 889	7 471	45,7%	10 889	7 471	45,7%	10 889	9 631
Hysesintäkter	159	118	34,6%	310	231	34,1%	570	492
Driftnetto	141	100	40,4%	273	194	40,8%	499	421
Förvaltningsresultat	71	48	46,5%	139	93	49,0%	267	220
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,43	0,29	46,5%	0,85	0,57	49,0%	1,61	1,33
Uthyrningsgrad	98,6	98,7	-0,1%	98,6	98,7	-0,1%	98,6	98,6
Wault	7,7	8,3	-7,6%	7,7	8,3	-7,6%	7,7	8,3
Belåningsgrad netto, %	49	35	42,5%	49	35	42,5%	49	47
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	1,0%	2,4	2,4	1,0%	2,4	2,4

Alternativa nyckeltal och definitioner som används i den här rapporten beskrivs på sid 28–31.

## 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 10–15 år för handelsfastigheter och upp till 20 år för snabbserverestauranger (QSR).
2. I princip alla hyresavtal är så kallade double eller triple net-avtal, vilket innebär att hyresgästerna står för alla kostnader som innefattar el, skatt, försäkringar och underhåll.
3. Den största delen av hyresavtalen räknas 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. Under 2025 har lågprishandel utvecklats starkt i hela Norden till följd av ökad prispress och förändrade konsumtionsmönster, där hushåll i allt större utsträckning prioriterar prisvärda alternativ.

## 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, alla med tydliga tillväxtagendor. Vi arbetar nära våra hyresgäster för att identifiera nya lägen, orter och länder där de kan etablera sig.

# Växande portfölj och stärkt position i Finland

Prisma Properties har nu passerat elva miljarder kronor i fastighetsvärde, inklusive kommunicerade förvärv. Vi håller ett fortsatt högt tillväxttempo och har siktet inställt på vårt mål om ett fastighetsvärde på 16 miljarder kronor före utgången av 2028. Vi kombinerar förvärv med egen projektutveckling och har under perioden ytterligare stärkt vår position i Norden, inte minst genom flera förvärv i Finland samt genom en avsiktsförklaring gällande vår största byggrätt i Kungens kurva. Vårt fastighetsbestånd håller hög kvalitet, där merparten utgörs av moderna, energieffektiva och framtidssäkrade fastigheter med lågt framtida underhållsbehov.

## Finansiell styrka som bär tillväxten

Under andra kvartalet ökade hyresintäkterna med 35 procent jämfört med motsvarande period föregående år, drivet av strategiska förvärv, färdigställda projekt och indexuppräknning av hyror. Driftnettot steg med 40 procent till 141 miljoner kronor och förvaltningsresultatet ökade med 46 procent till 71 miljoner kronor. Utvecklingen återspeglar en växande portfölj med långa hyresavtal och stabila kassaflöden.

Genom ytterligare en genomförd emission av gröna obligationer om 500 miljoner kronor har vi goda möjligheter att fortsätta finansiera vår tillväxt i linje med strategin. Efterfrågan från investerare var även denna gång stark, vilket bekräftar ett fortsatt högt förtroende för bolaget och vår affärsmodell.

Vi har även initierat återköp av egna aktier inom ramen för bemyndigandet från årsstämman. Beslutet grundas på vår starka finansiella ställning och vår bedömning att återköp, givet bolagets värdering och framtidsutsikter, är en attraktiv kapitalallokering som kan bidra till ökat värde per aktie över tid. Återköpen säkerställer även leverans av aktier inom bolagets

incitamentsprogram. Samtidigt behåller vi en betydande finansiell flexibilitet för att genomföra värdeskapande investeringar, projekt och förvärv när attraktiva möjligheter uppstår.

## Fokus på livsmedel och starka hyresgäster

Ett av Prismas fokusområden är att stärka exponeringen mot livsmedels- och dagligvarusegmentet. Inklusive tecknade hyresavtal utgör detta segment nu hälften av portföljen, ett mål vi arbetat målmedvetet mot. Baserat på vår pipeline av förvärv och utvecklingsprojekt, samt ett fortsatt starkt intresse från livsmedelsaktörerna, bedömer vi att segmentet kommer att fortsätta öka kommande år. Detta bidrar till stärkta kassaflöden och långsiktig finansiell stabilitet oavsett konjunkturläge.

Vi fortsätter att utveckla relationerna med marknadsledande detaljhandelsaktörer. I takt med kommande tillträden blir finska Kesko Oyj vår näst största hyresgäst, vilket ytterligare fördjupar samarbetet med en av regionens mest etablerade livsmedelsaktörer.



*Efter två år på börsen har Prismas fastighetsvärde ökat från sex till närmare elva miljarder kronor, samtidigt som intjäningsförmågan per aktie har ökat med 86 procent - en stark utveckling som ännu inte har återspeglats i aktiekursen.*

*Vi håller ett fortsatt högt tillväxttempo och har siktet inställt på vårt mål om ett fastighetsvärde på 16 miljarder kronor före utgången av 2028.*



## En plattform växer fram i Finland

Finland är ett prioriterat tillväxtområde. Under det senaste året har vi byggt upp en modern portfölj i landet till ett värde om närmare tre miljarder kronor, fördelat över drygt 30 kommuner med tyngdpunkt i södra Finland. Bara under det andra kvartalet förvärvade vi nio moderna fastigheter i attraktiva lägen, fullt uthyrd till starka hyresgäster på långa avtal.

Flera förvärv har även genomförts efter periodens utgång vilket ytterligare stärkt vår närvaro i Finland, och vi ser goda möjligheter att fortsätta förvärva moderna fastigheter med långa hyresavtal och stabila kassaflöden.

## Vi levererar i projekten

Under kvartalet har vi färdigställt ett flertal utvecklingsprojekt samtidigt som vi har

initierat nya och säkrat framtida projektstarter genom markanvisningar, markförvärv och nya hyresavtal.

I Kalix har vi tecknat markanvisningsavtal för utveckling av ett nytt handelsområde om cirka 10 000 kvadratmeter. I Tierp har vi tecknat långa hyresavtal och inlett vidareutvecklingen av ett större projekt om ytterligare 7 500 kvadratmeter för livsmedel, lågpris och QSR. Vidare har vi genomfört ett markbyte med Uppsala kommun och tecknat ett långt hyresavtal med Lidl för etablering på den nya fastigheten.

I vår målsättning att realisera alla våra byggrätter har vi tagit ett viktigt steg framåt. Under kvartalet har vi ingått en avsiktsförklaring med en tilltänkt hyresgäst för vår största byggrätt i Kungens kurva, och vi

arbetar nu målmedvetet mot att ingå ett långt hyresavtal under hösten.

## En av Nordens modernaste portföljer

Hållbarhet är en central och integrerad del av vår affär. Det är därför glädjande att Prisma nu är medlem i FN:s Global Compact, vilket ytterligare stärker åtagandet att bedriva vår verksamhet i linje med internationella principer för hållbart företagande.

Prisma har en av Nordens mest moderna fastighetsportföljer med hög energiprestanda, där närmare 85 procent av fastigheterna återfinns i de högre energiklasserna (A–C). Vi är dessutom först i Sverige med certifiering enligt den nya energiklassen A0. Under våren certifierades även fastigheten Stämpeln 1 i Sollentuna enligt BREEAM In-Use Excellent. Med en hög andel nybyggnation fortsätter vi att utveckla ett

bestånd som är framtidssäkrat och har ett lågt framtida underhållsbehov. Vårt mål är att 90 procent av portföljen ska ha energiklass A eller B före utgången av 2027.

## Fokus framåt

Prisma Properties har nu varit på börsen i två år. Fastighetsvärdet har ökat från sex till närmare elva miljarder kronor, samtidigt som intjäningsförmågan per aktie har ökat med 86 procent - en stark utveckling som ännu inte har återspeglats i aktiekursen. Kvartal för kvartal kommer vi att fortsätta skapa långsiktigt värde för alla våra aktieägare, och vi går in i andra halvåret 2026 med fortsatt högt tempo och en tydlig strategi.

*Fredrik Mässing,  
VD, Prisma Properties*

Under kvartalet har Prisma inlett nästa steg i utvecklingen av handelsplatsen i Tierp. Långa hyresavtal har tecknats med Willys, Rusta, Thansen, Jem & Fix och Shibu Shibu. När området är färdigställt kommer handelsplatsen omfatta totalt cirka 14 000 kvadratmeter livsmedel, lågpris, QSR och snabbbladdning.



# Kommentarer till resultatutveckling

## Perioden april – juni 2026

### Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 176 mkr (127), fördelade på hyresintäkter om 159 mkr (118) samt serviceintäkter om 17 mkr (9) som huvudsakligen består av vidarefakturerade fastighetskostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,6% (98,7). Intäkter från fastigheten Segmentet 1 ingår med 1 mkr (3). Fastigheten är delvis tomställd i väntan på projektstart.

### Kostnader

Periodens fastighetskostnader uppgick till 25 mkr (19) varav 17 mkr (9) har utdebiterats till våra hyresgäster enligt gällande avtal. Kostnaderna i fastigheten Segmentet 1 uppgick till 2 mkr (2) då möjligheten till utdebitering är begränsad eftersom fastigheten är tomställd enligt plan.

Överskottsgraden i kvartalet uppgick till 89% (85). Exklusive Segmentet 1 uppgick överskottsgraden till 90% (86).

Centrala administrationskostnader uppgick för perioden till 13 mkr (13) och utgörs främst av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kvartalets kostnad är något hög beroende på högre utfall av rörliga ersättningar och juridiska kostnader av engångskaraktär.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -57 mkr (-39) och utgörs av periodens räntekostnader om -58 mkr (-35), ränteintäkter om 1 mkr (3) samt övriga finansiella intäkter/kostnader om -1 mkr (-7) varav valutaeffekter uppgick till -1 mkr (0). Snitträntan uppgick per balansdagen till 4,19% (4,13).

### Värdeförändring

Värdeförändringar för kvartalet uppgick till 52 mkr (35), främst hänförligt till färdigställda projekt, genomförda förvärv och en nedgång i avkastningskravet för förvaltningsfastigheter. Direktavkastningskravet inklusive pågående projekt uppgick under kvartalet till 6,48% (6,56%) och har minskat med 0,08 procentenheter jämfört med samma kvartal föregående år.

Koncernen innehar räntederivat och realiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till -40 mkr (-29) till följd av sjunkande marknadsräntor för de löptider derivaten är tecknade på.

### Resultat före och efter skatt

Resultat före skatt uppgick till 82 mkr (54). Skatt för perioden uppgick till -20 mkr (-12), varav aktuell skatt 2 mkr (-1) och uppskjuten skatt -22 mkr (-11). Den redovisade uppskjutna skatten för perioden består av uppskjuten skattekostnad relaterad till positiva realiserade värdeförändringar relaterat till fastigheter och derivat. Periodens resultat uppgick till 63 mkr (42).

## Perioden januari – juni 2026

### Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 347 mkr (253), fördelade på hyresintäkter om 310 mkr (231) samt serviceintäkter om 37 mkr (22) som huvudsakligen består av vidarefakturerade fastighetskostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,6% (98,8). Intäkter från fastigheten Segmentet 1 ingår med 4 mkr (6). Fastigheten är delvis tomställd i väntan på projektstart.

### Kostnader

Periodens fastighetskostnader uppgick till 56 mkr (46) varav 37 mkr (22) har utdebiterats till våra hyresgäster enligt gällande avtal. Kostnaderna i fastigheten Segmentet 1 uppgick till 4 mkr (6) då möjligheten till utdebitering är begränsad eftersom fastigheten är tomställd enligt plan.

Överskottsgraden i perioden uppgick till 88% (84). Exklusive Segmentet 1 uppgick överskottsgraden till 89% (86).

Centrala administrationskostnader uppgick för perioden till 27 mkr (25) och utgörs främst av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnader för skatterådgivning avseende strukturering av skattefrågor uppgår till 2 mkr under perioden. Rådgivningen har även resulterat i återbetalad skatt om 3 mkr från omprövning av tidigare års taxeringar.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -107 mkr (-75) och utgörs av periodens räntekostnader om -106 mkr (-71), ränteintäkter om 1 mkr (5) samt övriga finansiella intäkter/kostnader om -2 mkr (-9) varav valutaeffekter uppgick till -1 mkr (0). Snitträntan uppgick per balansdagen till 4,19% (4,13).

### Värdeförändring

Värdeförändringar för perioden uppgick till 144 mkr (92), främst hänförligt till färdigställda projekt, genomförda förvärv och en nedgång i avkastningskravet för förvaltningsfastigheter.

Direktavkastningskravet inklusive pågående projekt uppgick under perioden till 6,48% (6,56%) och har minskat med 0,08 procentenheter jämfört med motsvarande period föregående år.

Koncernen innehar räntederivat och realiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till -6 mkr (-19) till följd av sjunkande marknadsräntor för de löptider derivaten är tecknade på.

### Resultat före och efter skatt

Resultat före skatt uppgick till 277 mkr (166). Skatt för perioden uppgick till -52 mkr (-42), varav aktuell skatt 5 mkr (-1) och uppskjuten skatt -57 mkr (-41). Den redovisade uppskjutna skatten för perioden består av uppskjuten skattekostnad relaterad till positiva realiserade värdeförändringar relaterat till fastigheter och derivat. Periodens resultat uppgick till 225 mkr (124).

# Fastighetsbestånd

## Fastighetsbestånd

Prisma är en nordisk utvecklare och ägare av fastigheter inom kategorierna livsmedel och dagligvaror, lågprishandel och snabbserverestauranger (QSR) med hyresgäster såsom Willys, Kesko, Lidl, Dollarstore, Rusta och McDonald's. Per den 30 juni 2026 äger Prisma totalt 169 fastigheter i Sverige, Danmark och Finland till ett värde om 10,9 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	326 255	7 330	22 466	519	1 590	98
Danmark	71 631	1 861	25 974	132	1 847	100
Finland	88 586	1 699	19 177	129	1 460	100
<b>S:a förvaltningsfastigheter</b>	<b>486 471</b>	<b>10 889</b>		<b>780</b>		<b>99%</b>
Fastighet	437 617	9 684	22 130	685	1 566	99
Projektfastigheter	48 854	1 205	24 656	95	1 946	100
<b>S:a förvaltningsfastigheter</b>	<b>486 471</b>	<b>10 889</b>		<b>780</b>		<b>99%</b>

## Investeringar och försäljningar

Under kvartalet har bolaget förvärvat och tillträtt 11 fastigheter i Norden varav 9 fastigheter i Finland inom livsmedel och dagligvaror, lågpris och QSR. I Sverige har en projektfastighet tillträtts inom segmentet livsmedel och dagligvaror, lågpris och QSR. I Danmark har en projektfastighet tillträtts inom segmentet livsmedel och dagligvaror. Under perioden har fastigheter förvärvats till ett underliggande fastighetsvärde om 507 mkr (129). Under april månad har en försäljning av två fastigheter gjorts i Norge till ett underliggande värde om 51 mkr och Prisma har därmed lämnat den norska marknaden. Under perioden har försäljningar uppgående till 60 mkr (163) genomförts. Investeringar i fastigheter inom det egna beståndet uppgick under perioden till 573 mkr (166).

## Förändring av fastighetsbeståndet

Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
<b>Förvaltningsfastigheter</b>			
<b>Verkligt värde, ingående värde</b>	<b>9 631</b>	<b>7 273</b>	<b>7 273</b>
Förvärv	507	129	1 820
Försäljning	-60	-163	-184
Investeringar i egna fastigheter	573	166	598
Värdeförändring, orealiserad	148	105	232
Valutaomräkning	90	-38	-108
<b>Verkligt värde, utgående värde</b>	<b>10 889</b>	<b>7 471</b>	<b>9 631</b>

## Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter värderas externt fyra gånger per år i samband med den kvartalsvisa finansiella rapporteringen 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. De externa

värderingarna har utförts av CBRE och sker enligt IFRS 13 nivå 3. Förvaltningsfastigheterna värderas utifrån en kassaflödesmodell där varje fastighet bedöms individuellt på framtida intjäningsförmåga samt marknadens avkastningskrav. Hyresnivåer vid kontraktsförfall antas motsvara bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet antas till 1% för 2026 och 2% för resterande år i kalkylperioden. Även projektfastigheter värderas i enlighet med denna modell med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde, kronor per kvm BTA för fastställda byggrätter.

Fastighetsvärdet fastställdes vid utgången av perioden till 10,9 mdkr (7,5). För förvaltningsfastigheterna exklusive projekt och byggrätter uppgick marknadsvärdet till 9,7 mdkr (6,8). Värderingsytelsen uppgick vid periodens utgång till 6,48% (6,56%) i genomsnitt för hela portföljen.

## Förvaltningsfastigheter

Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
<b>Förvaltningsfastigheter</b>			
Förvaltningsfastigheter	9 684	6 813	8 559
Projektvärden och byggrätter	1 560	940	1 556
Återstående investeringar	-355	-282	-484
<b>Verkligt värde, utgående värde</b>	<b>10 889</b>	<b>7 471</b>	<b>9 631</b>

Direktavkastning per region (%)	2026-06-30 Intervall	2026-06-30 Genomsnitt	2025-06-30 Intervall	2025-06-30 Genomsnitt
Sverige	5,30-7,89	6,47	5,61-8,37	6,58
Danmark	5,75-7,50	6,41	5,75-7,50	6,43
Finland	6,00-7,75	6,64	-	-
	<b>5,30-7,89</b>	<b>6,48</b>	<b>5,61-8,37</b>	<b>6,56</b>

### Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2026-07-01 uppgick kontrakterad årshyra till 675 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad var vid samma tidpunkt 98,6%, medan genomsnittlig återstående kontrakterad löptid uppgick till 7,7 år.

### Kontraktförfallostruktur

Kommersiellt, löptid	Antal kontrakt	Uthyrd area, kvm	Årligt kontraktvärde, Mkr	Andel av värdet, %
2026	53	4 458	7	1
2027	19	15 843	28	4
2028	24	14 724	26	4
2029	21	25 533	31	5
2030	20	36 846	74	11
2031	30	44 290	68	10
2032	37	84 776	96	14
2033	24	37 328	50	7
2034	23	24 700	33	5
>=2035	198	142 878	262	39
<b>Summa</b>	<b>449</b>	<b>431 374</b>	<b>675</b>	<b>100</b>

### 10 största hyresgästerna

Hyresgäst	Kategori***	Årshyra, mkr*	Årshyra, %**
Tokmanni	Livsmedel och dagligvaror	108	16%
Axfood	Livsmedel och dagligvaror	90	13%
Jysk	Lågpris	46	7%
Kesko	Livsmedel och dagligvaror	45	7%
Rusta	Lågpris	39	6%
Rasta	QSR och laddning	21	3%
Jula	Lågpris	20	3%
Ica	Livsmedel och dagligvaror	17	3%
Europris	Lågpris	14	2%
Jem & Fix	Lågpris	12	2%
<b>Summa</b>		<b>412</b>	<b>61%</b>

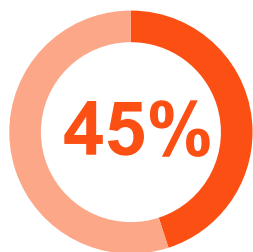
\* Kontrakterad hyra + index, exkl. tillägg

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

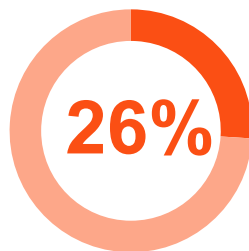
### Nettouthyrning

Nettouthyrningen, det vill säga ny kontrakterad årshyra med avdrag för uppsagda årshyror, uppgick under perioden januari–juni till 33 mkr. Nyuthyrning har skett till ett hyresvärde om 35 mkr, varav 31 mkr är hänförligt till projektfastigheter, medan uppsägning från befintliga hyresgäster uppgår till 2 mkr. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och dess resultateffekt bedöms till 6–18 månader för förvaltningsfastigheter respektive 9–24 månader för projektfastigheter.

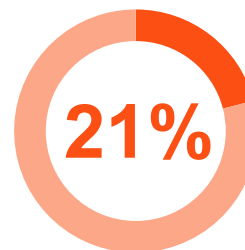
### Hyresintäkter per kategori



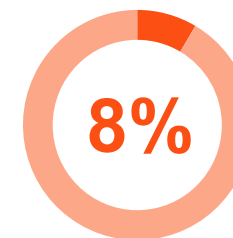
Livsmedel och dagligvaror\*



Lågpris



QSR och laddning



Övrigt

\*Livsmedel och dagligvaror omfattar butikskedjor där en betydande del av sortimentet består av dagligvaror och hushållsartiklar med hög omsättningsfrekvens. För att en hyresgäst ska klassificeras inom kategorin Livsmedel och dagligvaror krävs att minst 40% av försäljningen kommer från dessa varugrupper.

# Projekt

## Pågående projekt

Prisma har pågående projekt där totala investeringar bedöms uppgå till cirka 1 032 mkr, med en återstående investering om 355 mkr. Som pågående projekt räknas projekt där entreprenadavtal är upphandlat. Genomsnittlig yield on cost för pågående projekt bedöms till 7,3%. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och har ett sammantaget årligt hyresvärde om 78 mkr och en hyrestid på i genomsnitt 15 år.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för projektportföljen är 100%.

Under kvartalet har två projekt färdigställts i Kiruna och Trosa i Sverige. Årligt driftnettotillskott uppgår till 13 mkr.

Pågående projekt	Kommun	Kategori *	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Återstående löptid, år	Investering, mkr	Varav återstående, mkr	Bokfört värde, mkr	Färdigställande, år
<b>Pågående projekt, SE</b>									
Flahult 21:39	Jönköping	QSR	790	4,1	19	63	40	24	2027 Q2
Högalund 3	Värnamo	QSR	345	2,4	16	28	22	10	2027 Q1
Motorn 3	Karlskrona	QSR	828	4,1	20	62	53	10	2027 Q2
Kassen 2	Umeå	QSR	413	1,7	20	19	17	5	2027 Q1
Lidl Uppsala	Uppsala	LD	1 858	5,3	10	80	42	44	2027 Q3
Tierp Handelsplats	Tierp	LD/LP/QSR	7 452	10,6	12	133	114	33	2027 Q3
<b>Summa, SE</b>			<b>11 686</b>	<b>28,1</b>	<b>15</b>	<b>386</b>	<b>288</b>	<b>126</b>	
<b>Pågående projekt, DK</b>									
Aarhus N, Skejby, Karl Krøyers Vej (1	Århus	LP/QSR	6 384	15,0	16	211	13	216	2026 Q3
10p Måbjerg Holstebro Jorder	Holstebro	LD/LP/QSR	7 073	11,4	16	124	2	141	2026 Q4
2834,3375, 3377 Haderslev	Haderslev	LD	3 250	5,8	20	68	9	67	2026 Q3
<b>Summa, DK</b>			<b>16 707</b>	<b>32,3</b>	<b>16</b>	<b>403</b>	<b>24</b>	<b>425</b>	
<b>Pågående projekt, FI</b>									
Ylvieska	Ylvieska	LD/LP	10 135	17,5	12	243	43	208	2026 Q4
<b>Summa, FI</b>			<b>10 135</b>	<b>17,5</b>	<b>12</b>	<b>243</b>	<b>43</b>	<b>208</b>	
<b>Summa</b>			<b>38 528</b>	<b>77,8</b>	<b>15</b>	<b>1 032</b>	<b>355</b>	<b>759</b>	

\* LP=Lågpris; LD=Livsmedel och dagligvaror; QSR=QSR och laddning



Handelsprojekt i Lahti i Finland med planerat färdigställande och tillträde under första kvartalet 2027.

## Planerade projekt i projektportfölj

Prisma har stor potential i sin projektportfölj och bedömer i dagsläget att projekt motsvarande cirka 172 000 kvadratmeter kan påbörjas under de närmaste tre åren till en investeringsvolym om cirka 3,6 miljarder kronor. Cirka 72 000 kvm av detta bedöms utgöras av Livsmedel och dagligvaror. 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 antagandena 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,	Bedömd investering,	Bokfört värde,
			LOA	mkr	mkr
Byggrätter	Sverige	Lågpris	8 100	34	14
Byggrätter	Sverige	Livsmedel och dagligvaror	25 435	478	333
Byggrätter	Sverige	QSR och laddning	1 178	65	6
Byggrätter	Danmark	Lågpris	3 150	70	0
Byggrätter	Danmark	Livsmedel och dagligvaror	8 700	231	59
Byggrätter	Danmark	Övrigt	6 588	229	0
Övriga	Sverige	Lågpris	15 928	201	13
Övriga	Sverige	Livsmedel och dagligvaror	17 377	311	0
Övriga	Sverige	QSR och laddning	465	20	0
Övriga	Danmark	Lågpris	57 120	1 161	0
Övriga	Danmark	Livsmedel och dagligvaror	20 151	517	16
Övriga	Danmark	QSR och laddning	1 705	117	2
Övriga	Danmark	Övrigt	6 323	146	3
<b>Summa</b>			<b>172 220</b>	<b>3 580</b>	<b>446</b>

\* Planerade projekt ska 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 2026–Q4 2027

Prisma Properties har som målsättning att årligen investera minst motsvarande 10 procent av befintligt fastighetsvärde i utvecklingsprojekt. Tabellen nedan visar de av Prismas planerade projekt som förväntas påbörjas de närmsta kvartalen. Framtida projektstarter kommer att fyllas på i takt med att fler projekt beslutas.

Samtliga planerade projektstarter är projekt där Prisma har kontroll över marken och ett styrelsebeslut är fattat.

Fyra projekt har byggstartat under kvartalet. Vår förväntan är att Prisma under 2026 ska komma upp i en årstakt för investeringar i utvecklingsprojekt uppgående till drygt 1 miljard kronor.

De kommande fyra kvartalen planeras projektstarter med en total investeringsvolym om cirka 654 miljoner kronor. Volymen kommer att öka i takt med framtida projektbeslut.

Hyresgäst	Kommun	Yta, kvm	Investering (Mkr)	Byggrätter	Q2 26	Q3 26	Q4 26	Q1 27	Q2 27	Q3 27	Q4 27	Q1 28	Q2 28	Q3 28	Q4 28
QSR och laddning	Umeå, SE	413	Startad Q2	x	■	■	■								
QSR och laddning	Karlskrona, SE	828	Startad Q2	x	■	■	■	■							
Livsmedel och dagligvaror, Lågpris, QSR	Tierp, SE	7 452	Startad Q2		■	■	■	■	■						
Lidl	Uppsala, SE	1 858	Startad Q2	x	■	■	■	■	■						
QSR och laddning	Ikast-Brande, DK	280	24			■	■	■							
QSR och laddning	Strängnäs, SE	265	25	x		■	■	■							
Batterilagring	Huddinge, SE	N/A	25	x		■	■	■	■						
QSR och laddning	Sandviken, SE	265	20	x		■	■	■	■						
QSR och laddning	Laholm, SE	265	23	x		■	■	■	■						
Livsmedel och dagligvaror	Umeå, SE	3 190	84	x		■	■	■	■	■	■				
Livsmedel och dagligvaror	Stege, DK	1 232	35				■	■	■	■					
QSR och laddning	Borås, SE	300	21				■	■	■	■					
Livsmedel och dagligvaror, Lågpris	Næstved, DK	5 200	124	x			■	■	■	■					
Livsmedel och dagligvaror	Malmköping, SE	1 279	32				■	■	■	■	■	■			
Livsmedel och dagligvaror, Lågpris	Osby, SE	5 888	85				■	■	■	■	■	■			
Livsmedel och dagligvaror	Simrishamn, SE	2 111	48				■	■	■	■	■	■			
Livsmedel och dagligvaror	Kerteminde, DK	1 200	52						■	■	■	■	■		
Livsmedel och dagligvaror	Laholm, SE	3 270	57							■	■	■	■	■	■
			<b>654</b>												

■ = Produktionsstart

■ = Butiksöppning

# Finansiell översikt

53%

BELÄNINGSGRAD, BRUTTO

49%

BELÄNINGSGRAD, NETTO

43%

SOLIDITET

2,4<sub>x</sub>

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



- Säkerställda skulder
- Gröna obligationer

## Finansieringskällor

Prismas finansiering utgörs i huvudsak av eget kapital och säkerställda banklån från nordiska banker samt till en mindre andel obligationer emitterade på den svenska kapitalmarknaden.

## Räntebärande skulder

Vid periodens utgång uppgick summa räntebärande nominell skuld till 5 802 mkr (3 405), varav säkerställd bankskuld uteslutande från nordiska banker motsvarar 78%. Samtliga skulder är säkerställda med pantbrev och/eller aktier i dotterbolag. Icke säkerställda obligationer motsvarar 22% av bolagets totala räntebärande skulder. Obligationerna är emitterade inom ett grönt finansiellt ramverk upprättat enligt internationella riktlinjer från ICMA Green

Bond Principles (2025), EU Taxonomy och FN:s hållbarhetsmål (SDG). Ramverket har erhållit en Second Party Opinion från Moodys och finns publicerad på Prismas webbsida.

## Förändring räntebärande skulder

Under kvartalet utbetalades ny finansiering uppgående till 672 mkr varav 172 mkr avsåg finansiering av förvärvade fastigheter och 500 mkr avsåg emitterade obligationer. Amortering av banklån uppgick till 44 mkr varav 19 mkr motsvarar kvartalets löpande amortering och 25 mkr avsåg lösen av banklån i Norge. Räntebärande skulder ökade netto med 646 mkr under kvartalet, varav valutaeffekter stod för +18 mkr.

## Finansiella riskbegränsningar

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

- Belåningsgrad om högst 55% över tid och max 60% kortsiktigt
- Räntetäckningsgrad om minst 2,0 ggr
- Soliditet om minst 30%

## Ränterisk

Med ränterisk avses risken att binda upp en stor del av upplåningen till hög fast ränta vid ett sjunkande ränteläge och risken att räntekostnaden ökar till följd av en stigande rörlig ränta. Prisma använder räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att hantera exponeringen mot ränterisk samt erhålla önskad räntefallostruktur. Per den 30 juni 2026 var 72% av låneportföljen säkrad med räntederivat. Ränteswappar uppgick till en nominell volym om 4 185 mkr (2 433) varav cirka 3 333 mkr i SEK, 222 mkr i DKK, och 630 mkr i EUR. Koncernen hade inga räntetak per den 30 juni 2026. För motsvarande period föregående år hade koncernen räntetak om 255 mkr.

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 -6 mkr (-19%).

## Räntebindning och kapitalstruktur

Den genomsnittliga räntebindningstiden för låneportföljen var vid periodens utgång 2,7 år och andelen ränteförfall inom ett år var 32%. Portföljens snittränta var vid periodens utgång 4,19% (4,13). Räntan innehåller inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift och tomträttsavgäld. Kapitalbindningstiden var i genomsnitt 2,4 år.

## Känslighetsanalys

Baserat på befintliga lån och derivat per 2026-06-30 blir effekten av en förändring av marknadsräntan med +/-1 procentenhet cirka +/-0,28 procentenheter på snitträntan, motsvarande +/-16 mkr i räntekostnad per år.

## Räntebindning och kapitalstruktur

Förfallotid	Räntebindning		Kapitalbindning *		Förfallostruktur ränteswappar		
	mkr	andel, %	mkr	andel, %	Nominell volym, mkr	Marknadsvärde, mkr	Snittränta, % swappportföljen
Inom 1 år	1 845	32	-	-	228	-1	2,54
1-2 år	842	15	2 104	36	842	-7	2,79
2-3 år	512	9	3 120	54	512	-3	1,63
3-4 år	1 069	18	578	10	1 069	-5	2,35
4-5 år	328	6	-	-	328	-4	0,88
5-6 år	587	10	-	-	587	-1	1,95
6-7 år	397	7	-	-	397	4	2,33
7-8 år	222	4	-	-	222	8	2,27
>8 år	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa/snitt</b>	<b>5 802</b>	<b>100</b>	<b>5 802</b>	<b>100</b>	<b>4 185</b>	<b>-11</b>	<b>2,18</b>

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

# Intjäningsförmåga

## Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras Prismas aktuella intjäningsförmåga exklusive projekt på tolv månadersbasis per 1 juli 2026. Fastigheter som har förvärvats och tillträtts samt projekt som färdigställts under perioden har uppräknats till årstakt. Syftet är att belysa koncernens intjäningsförmåga. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna eftersom intjäningsförmågan inte innehåller exempelvis bedömning av hyres-, vakans-, valuta- eller ränteförändring.

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

## Framtida intjäningsförmåga

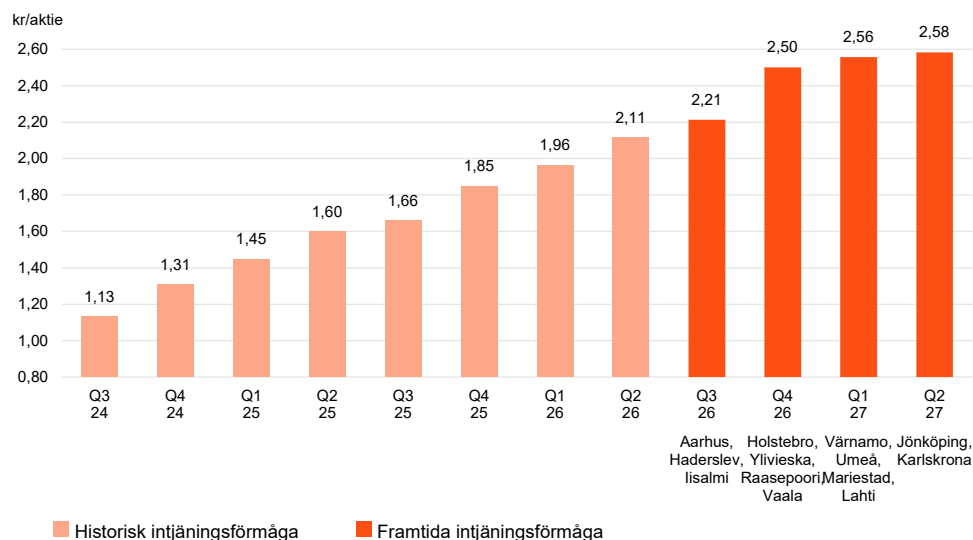
Diagrammet till höger visar intjäningsförmågans bedömda utveckling de fyra kommande kvartalen. Bedömningen görs utifrån innevarande intjäningsförmåga uppräknad kvartalsvis med intjäningsförmågan från de pågående projekt och kommunicerade projektförvärv som bedöms avslutas respektive kvartal. Driftnetto från respektive projekt och förvärv reduceras med en finansieringskostnad motsvarande 100% belåning på kvarvarande investeringsbelopp. Räntekostnaden antas till koncernens nuvarande snittränta om 4,2%.

samt fastighetsskatt efter vidarefakturerings. Fastighetsadministration baseras på den organisation som finns uppbyggd per balansdagen och sker från och med 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 2026 uppgick till 415 miljoner kronor och inlåningsränta per balansdagen beräknas till cirka 1,3%. Likvida medel har antagits konstant. De nio förvärv i Finland som tillträdades 1 juli 2026 är medräknade i intjäningsförmågan.

Index- och inflationsuppräknings om 2% görs på intäkter och kostnader vid årsskiftet. Den framtänkta intjäningsförmågan är en förenklad beräkning och baseras på hittills startade projekt och hittills avtalade förvärv. Ej startade projekt och ej signerade förvärv ingår inte i beräkningen. Intjäningen räknas om till kronor per aktie baserat på antalet utestående aktier i respektive period.

Mkr	2026-07-01
Kontrakterad årshyra	728
Periodiserade hyresrabatter	-15
<b>Hyresintäkter</b>	<b>713</b>
Driftskostnader, netto	-34
<b>Driftnetto före fastighetsadministration</b>	<b>679</b>
<i>Direktavkastning justerad, % *</i>	6,7%
Fastighetsadministration	-34
<b>Driftnetto</b>	<b>645</b>
<i>Överskottsgrad, %</i>	90%
<i>Direktavkastning intjäningsförmåga, %</i>	6,2%
Central administration	-46
Finansnetto	-252
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>347</b>
<i>Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner</i>	164,1
<i>Förvaltningsresultat per aktie, kr</i>	2,11

\* Direktavkastning justerad beräknas före fastighetsadministration och periodiserade hyresrabatter.



# Hållbarhet

Prisma Properties skapar långsiktigt värde genom att vara ett aktivt fastighetsbolag som utvecklar och förvaltar fastigheter på ett hållbart sätt. Våra fastigheter ska upplevas som trygga och tillgängliga samt vara belägna i attraktiva lägen.

## Vårt hållbarhetsarbete

Prisma ställer sig bakom FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDGs) och har anslutit sig till FN:s Global Compact, världens största hållbarhetsnätverk inom det privata näringslivet.

Bolagets dubbla väsentlighetsanalys ger en tydlig prioritering av våra väsentliga hållbarhetsfrågor. Dessa lägger grunden till vårt hållbarhetsarbete med fokus på integration i förvaltning och tillväxtstrategi. Analysen visar att bolagets största klimatpåverkan uppstår i samband med fastighetsutveckling, där utsläpp främst är kopplade till byggprocesser, materialval och energiåtgång.

Prisma arbetar även aktivt med att minska energiförbrukningen och öka andelen förnybar energi. Fastighetsportföljen håller en genomgående hög energiprestanda, där merparten av fastigheterna återfinns i de högre energiklasserna (A–C). I samband med uppdaterad energilagstiftning för fastigheter certifierade Prisma tre byggnader enligt den nya energiklassen A0. Detta innebär att byggnaden har mycket låg energianvändning, ingen fossil energianvändning på plats och att rätt tekniska system är installerade.

För att stärka finansieringen av miljömässigt hållbara fastigheter upprättade Prisma 2025 ett grönt finansiellt ramverk och emitterade

sin första gröna obligation. I maj 2026 genomfördes ytterligare en framgångsrik emission till ett initialt belopp om 500 miljoner kronor.

Under andra kvartalet 2026 certifierades fastigheten Stämpeln 1 i Sollentuna enligt BREEAM In-Use Excellent, ett fint bevis på hur vi aktivt arbetar med hållbarhet i vår förvaltning.

## Hållbarhetsmål och rapportering

Prisma har valt att frivilligt rapportera sitt hållbarhetsarbete i enlighet med VSME, en standard framtagen av EU för små och medelstora företag. Hållbarhetsrapporten och målpåföljelse redovisas i samband med publiceringen av års- och hållbarhetsredovisningen. För att säkerställa ett effektivt och robust hållbarhetsarbete är Prismas ambition att tydligt prioritera och vidareutveckla sitt arbete inom följande områden:

### Målområde Environment

- Minska koldioxidutsläppen inom Scope 1 och 2 med minst 42% till år 2030 jämfört med år 2023
- 90% av fastigheterna har energiklass A-B till år 2027
- Öka andelen egenproducerad förnybar energi årligen
- Samtliga bebyggda fastigheter har laddare för eldrivna fordon
- Due Diligence avseende miljö samt klimatriskanalyser genomförs inför samtliga förvärv

### Målområde Social

- Inga fall av diskriminering och trakasserier inom den egna organisationen

- Leverantörer som verkar inom högriskbranscher genomgår leverantörskontroll
- Initiera minst ett samarbete med hyresgäster för att skapa arbetsmöjligheter för ungdomar

### Målområde Governance

- Samtliga av Prismas medarbetare och leverantörer ska ha signerat och gått igenom respektive uppförandekod
- Årligen följa upp, redovisa och förbättra bolagets hållbarhetsarbete
- Noll fall av korruption och mutor



Som en del inom bolagets kategori QSR och laddning bidrar Prisma till att utveckla laddinfrastruktur för elfordon i Norden. Per den 30 juni 2026 är 371 snabbladdare i drift och ytterligare drygt 471 snabbladdare är kontrakterade.

# Aktien

Prismas aktie är sedan 18 juni 2024 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Stängningskurs per 30 juni 2026 var 23,20 kronor per aktie. Prisma har ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst. Antalet utestående aktier uppgick per den 30 juni till 164 097 269 (164 521 538). Genomsnittligt antal aktier vid periodens utgång uppgick till 164 467 494 (164 521 538). 424 269 aktier är under andra kvartalet återköpta aktier i eget förvar, motsvarande 0,26 procent av antal registrerade aktier.

<b>Aktiedata</b>	<b>2026 jan-jun</b>	<b>2025 jan-jun</b>
Aktiekurs, SEK		
- Lägsta	22,30	21,80
- Högsta	26,00	27,29
- Stängningskurs	23,20	25,80
Börsvärde, mdkr	3,8	4,2
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	69%	88%
P/E	17,0	18,7
Aktiens direktavkastning	n.a.	n.a.

De 10 största enskilda ägarna per 30 juni 2026 framgår av tabellen nedan.

<b>Större aktieägare per 2026-06-30</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Ägarandel</b>
Alma Property Partners II	57 331 515	34,8%
Alma Property Partners I	33 149 503	20,1%
Capital Group	10 058 229	6,1%
Bonnier Fastigheter Invest	8 807 382	5,4%
Länsförsäkringar Fonder	5 491 998	3,3%
Swedbank Försäkring	4 480 712	2,7%
Swedbank Robur Fonder	4 461 983	2,7%
Case Kapitalförvaltning	3 595 997	2,2%
ODIN	3 304 131	2,0%
Carnegie Fonder	2 885 497	1,8%
Övriga ägare inklusive aktier i eget förvar	30 954 591	18,8%
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>164 521 538</b>	<b>100,0%</b>
Varav utländskt ägande	20 114 205	12,23%

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 2026 till 5 549 mkr (4 965) och beräknas i enlighet med EPRA:s riktlinjer. Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 33,8 kr (30,2).

## Aktiekapitalets utveckling

<b>År</b>	<b>Händelse</b>	<b>Förändring antal aktier</b>	<b>Totalt antal aktier</b>	<b>Förändring aktiekapital</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Kvotvärde (kr)</b>
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 26 (17). Medeltalet medarbetare under perioden uppgick till 25 (18).

## Incitamentsprogram

Bolaget har tre pågående incitamentsprogram för nyckelpersoner inom koncernen. Vid periodens utgång hade programmen ingen utspädande effekt på resultat per aktie. Totalt omfattar programmen 6 635 728 teckningsoptioner, vilka ger rätt att teckna motsvarande antal nya aktier. Teckningsoptionerna har förvärvats till marknadsvärde enligt Black Scholes-modellen och löper över tre år.

## Innehav utan bestämmande inflytande

I december 2025 förvärvades, som en del av Keskoportföljen, en garagebyggnad i Finland med ett ägande om 57,12 %, vilket innebär att koncernen redovisar ett innehav utan bestämmande inflytande.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Prisma exponeras för en mängd olika risker och osäkerhetsfaktorer. Bolaget har rutiner för att minimera dessa risker, se Års- och hållbarhetsredovisning 2025, s.38–43.

## 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 98,6 % och den viktade genomsnittliga återstående hyresavtalslängden var 7,7 år. Majoriteten av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till hyresgäster verksamma inom livsmedel och dagligvaror. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten, hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.

## Drift- och underhållskostnader

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

## Finansiering

Koncernen är exponerad för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av valutarisk, ränterisk och refinansieringsrisk.

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

## Återköp av egna aktier

Prisma Properties inledde den 18 maj ett återköpsprogram av egna aktier. Per den 30 juni hade bolaget återköpt 424 269 egna aktier till en genomsnittlig kurs per aktie om 24,81 kr.

## Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång utöver tillträden enligt sid. 1.

# Koncernen

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Not	apr-jun		jan-jun		R12	Helår
		2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Hysesintäkter	5	159	118	310	231	570	492
Serviceintäkter	5	17	9	37	22	62	47
Driftskostnader		-25	-19	-56	-46	-101	-92
Fastighetsadministration		-10	-7	-18	-13	-33	-26
<b>Driftnetto</b>		<b>141</b>	<b>100</b>	<b>273</b>	<b>194</b>	<b>499</b>	<b>421</b>
Central administration		-13	-13	-27	-25	-48	-48
Finansnetto		-57	-39	-107	-75	-184	-153
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>71</b>	<b>48</b>	<b>139</b>	<b>93</b>	<b>267</b>	<b>221</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		52	35	144	92	286	234
Värdeförändring derivat, orealiserad		-40	-29	-6	-19	26	13
<b>Resultat före skatt</b>		<b>82</b>	<b>54</b>	<b>277</b>	<b>166</b>	<b>579</b>	<b>467</b>
Aktuell skatt		2	-1	5	-1	4	-2
Uppskjuten skatt		-22	-11	-57	-41	-132	-115
<b>Periodens resultat</b>		<b>63</b>	<b>42</b>	<b>225</b>	<b>124</b>	<b>451</b>	<b>350</b>
<b>Resultat per aktie, SEK</b>							
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		0,38	0,26	1,37	0,75	2,74	2,13

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Not	apr-jun		jan-jun		R12	Helår
		2026	2025	2026	2025	25/26	2025
<b>Periodens resultat</b>		<b>63</b>	<b>42</b>	<b>225</b>	<b>124</b>	<b>451</b>	<b>350</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>							
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>							
Periodens omräkningsdifferens		32	21	53	-24	32	-69
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>		<b>32</b>	<b>21</b>	<b>53</b>	<b>-24</b>	<b>32</b>	<b>-69</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>		<b>94</b>	<b>64</b>	<b>278</b>	<b>100</b>	<b>459</b>	<b>281</b>
<b>hänförligt till:</b>							
Moderbolagets aktieägare		94	64	278	100	459	281

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	Not	30 jun		31 dec
		2026	2025	2025
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>				
Goodwill	6	174	174	174
Övriga immateriella anläggningstillgångar		4	4	4
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	7	10 889	7 471	9 631
Inventarier, verktyg och installationer		10	2	10
Nyttjanderättstillgångar		8	8	7
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Derivat		16	9	18
Övriga långfristiga fordringar		2	2	2
Uppskjuten skattefordran		6	3	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 109</b>	<b>7 673</b>	<b>9 848</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Hysesfordringar		3	2	6
Övriga fordringar		195	119	167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116	85	85
Likvida medel		415	810	162
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>728</b>	<b>1 017</b>	<b>420</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 837</b>	<b>8 689</b>	<b>10 267</b>

Mkr		30 jun		31 dec
		2026	2025	2025
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 135	4 680	4 861
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		6	-	6
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 140</b>	<b>4 680</b>	<b>4 867</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	8	5 683	3 292	4 524
Derivat		26	42	20
Leasingskulder		6	4	4
Övriga långfristiga skulder		2	0	1
Uppskjuten skatteskuld		584	428	522
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 301</b>	<b>3 766</b>	<b>5 071</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristiga räntebärande skulder	8	87	98	95
Leverantörsskulder		12	9	31
Leasingskulder		2	4	3
Skatteskulder		38	3	9
Övriga kortfristiga skulder		24	10	31
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader		234	119	160
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>396</b>	<b>243</b>	<b>329</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 837</b>	<b>8 689</b>	<b>10 267</b>

## 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		
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	1	4 511	27	36	4 575	-	4 575
Periodens resultat				124	124		124
Övrigt totalresultat			-24		-24		-24
<b>Periodens totalresultat</b>	-	-	<b>-24</b>	<b>124</b>	<b>100</b>	-	<b>100</b>
Långsiktigt incitamentsprogram		6			6		6
<b>Utgående eget kapital 2025-06-30</b>	<b>1</b>	<b>4 517</b>	<b>3</b>	<b>160</b>	<b>4 681</b>	-	<b>4 681</b>
Periodens resultat				190	226		226
Övrigt totalresultat			-45		-45		-45
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1</b>	<b>4 517</b>	<b>-42</b>	<b>350</b>	<b>181</b>	-	<b>181</b>
LTIP (Initamentsprogram)		-			-		-
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande					-	6	6
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	-	-	-	-	-	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>1</b>	<b>4 517</b>	<b>-42</b>	<b>386</b>	<b>4 862</b>	<b>6</b>	<b>4 867</b>
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		
<b>Ingående eget kapital 2026-01-01</b>	1	4 517	-42	386	4 862	6	4 867
Periodens resultat				225	225	-	225
Övrigt totalresultat			53		53		53
<b>Periodens totalresultat</b>	-	-	<b>53</b>	<b>225</b>	<b>278</b>	-	<b>278</b>
Långsiktigt incitamentsprogram					-		-
LTIP (Initamentsprogram)		5			5		5
Återköp av egna aktier		-11		-	-11		-11
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	-	<b>-5</b>	-	-	<b>-5</b>	-	<b>-5</b>
<b>Utgående eget kapital 2026-06-30</b>	<b>1</b>	<b>4 512</b>	<b>12</b>	<b>611</b>	<b>5 135</b>	<b>6</b>	<b>5 140</b>

## Koncernens kassaflöde i sammandrag

Mkr	Not	apr-jun		jan-jun		R12	Helår
		2026	2025	2026	2025	25/26	2025
<b>Den löpande verksamheten</b>							
Resultat före skatt		82	54	277	166	579	467
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-10	-5	-136	-69	-308	-241
<i>Finansiella poster</i>		-	-	-	2	-1	1
<i>Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter</i>		-55	-36	-148	-92	-288	-232
<i>Orealiserade värdeförändringar derivat</i>		40	29	6	19	-26	-13
<i>Av- och nedskrivningar</i>		1	1	2	2	4	4
Betald inkomstskatt		11	-	5	-12	-5	-22
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>83</b>	<b>49</b>	<b>146</b>	<b>85</b>	<b>266</b>	<b>204</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>							
Förändring av rörelsefordringar		60	-45	34	-45	-2	-81
Förändring av rörelseskulder		-61	16	-176	-56	-707	-586
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>		<b>82</b>	<b>21</b>	<b>4</b>	<b>-16</b>	<b>-443</b>	<b>-463</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>							
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-0	-	-0	0	-
Investeringar i egna fastigheter		-341	-103	-573	-166	-1 005	-598
Förvärv av fastigheter		-261	-20	-308	-101	-1 324	-1 118
Försäljning av dotterbolag		11	106	20	106	20	106
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	-	-	-	-	-
Återbetalning av deponerade bankmedel		-	-	-	-	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-591</b>	<b>-18</b>	<b>-861</b>	<b>-162</b>	<b>-2 319</b>	<b>-1 620</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>							
Upptagna lån		677	476	1 190	2 793	2 507	4 111
Amortering av låneskulder		-44	-240	-65	-2 587	-122	-2 645
Erhållna aktieägartillskott		-	-	-	-	-	-
Återköp av egna aktier		-11	-	-11	-	-11	-
Långsiktigt incitamentsprogram/Erhållna medel		5	6	5	6	5	6
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>628</b>	<b>242</b>	<b>1 120</b>	<b>212</b>	<b>2 380</b>	<b>1 472</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>119</b>	<b>245</b>	<b>263</b>	<b>34</b>	<b>-382</b>	<b>-612</b>
Likvida medel vid periodens början		306	563	162	780	810	780
Kursdifferens i likvida medel		-10	2	-10	-3	-13	-6
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>415</b>	<b>810</b>	<b>415</b>	<b>810</b>	<b>415</b>	<b>162</b>
<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen</b>							
Erhållen ränta		1	3	1	5	4	8
Erlagd ränta		-58	-35	-106	-71	-185	-150

## Perioden januari – juni 2026

Periodens kassaflöde uppgick till 263 mkr (34).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 4 mkr (-16), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -861 mkr (-162) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 1 120 mkr (212).

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. Under kvartalet har återköp om egna aktier skett om 11 mkr (0).

# Koncernens noter

## Not 1 Allmän information

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

## Not 2 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder (IFRS®). Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning i juridiska personer och Årsredovisningslagen. Införandet av IFRS18 som ersätter IAS1 den 1 januari 2027 kommer att innebära förändringar i presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna. Prisma utvärderar för närvarande effekterna av den nya standarden och arbete har påbörjats med att säkerställa att koncernen är väl förberedd och kan tillämpa standarden omedelbart vid ikraftträdande.

Omräkningsdifferenser hänförliga till koncerninterna lån redovisas från och med tredje kvartalet 2024 i Övrigt totalresultat i enlighet med IAS 21, då utlåningen anses vara del av Prismas nettoinvestering i utlandsverksamheten och utlåningen inte är planerad att förändras inom överskådlig framtid. Jämförelseperioder har ej räknats om. Övriga tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2024. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS® IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att bolagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultatet och finansiell ställning. Samma bedömningar samt redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen för

Prisma Properties AB 2024. Bolaget publicerar fem rapporter årligen: tre delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning.

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

## Not 3 Finansiella instrument

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

Mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
<b>Intäkter per väsentligt område</b>			
Hysesintäkter från förvaltningsverksamheten	310	231	492
Serviceintäkter från hyresgäster	37	22	47
<b>Summa</b>	<b>347</b>	<b>253</b>	<b>539</b>
<b>Intäkter per geografi</b>			
Sverige	254	211	445
Norge	1	2	4
Danmark	43	41	81
Finland	50	-	9
<b>Summa</b>	<b>347</b>	<b>253</b>	<b>539</b>

## Not 6 Goodwill

Goodwill uppstod i samband med förvärv vid koncernens bildande 2022 som klassificerades som rörelseförvärv och till följd av detta redovisades uppskjuten skatt. Vid periodens slut uppgick goodwill till 174 mkr (174). Nedskrivningsprövning av goodwill baseras på diskontering av framtida kassaflöden i underliggande förvaltningsfastigheter. Nedskrivning av goodwill uppgick under perioden till 0 mkr (0).

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
<b>Verkligt värde, ingående värde</b>	9 631	7 273	7 273
Förvärv	507	129	1 820
Försäljning	-60	-163	-184
Investeringar i egna fastigheter	573	166	598
Orealiserade värdeförändringar	148	105	232
Valutaomräkning	90	-38	-108
<b>Verkligt värde, utgående värde</b>	<b>10 889</b>	<b>7 471</b>	<b>9 631</b>

### Värderingsprocess

Samtliga fastigheter värderas externt fyra gånger per år i samband med kvartalsboksluten med undantag för de fastigheter som har tillträtts under innevarande kvartal. I dessa fall används det överenskomna fastighetsvärdet. I undantagsfall värderas projektfastigheter i tidigt skede internt med bas från den externa värderingen. Alla externa värderingar har utförts av CBRE och sker enligt IFRS 13 nivå 3. Förvaltningsfastigheterna värderas utifrån en kassaflödesmodell där varje fastighet bedöms individuellt på framtida intjäningsförmåga samt marknadens avkastningskrav. Hysesnivåer vid kontraktsförfall antas motsvara bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet antas till 1% för 2026 och 2% för resterande år i kalkylperioden. Även projektfastigheter värderas i enlighet med denna modell med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde, kronor per kvm BTA för fastställda byggrätter.

## Not 8 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 5 770 mkr (3 390). I posten ingår periodiserade uppläggningsavgifter om 32 mkr (15). Belåningsgrad netto uppgick till 49% (35) och genomsnittlig ränta 4,19% (4,13).

# Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Rörelseintäkterna uppgick till 37 mkr (33) och rörelseresultatet uppgick till -12 mkr (-16). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 15 mkr (30).

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	apr-jun		jan-jun		R12	Helår
	2026	2025	2026	2025	25/26	2025
Rörelseintäkter	20	18	37	33	67	63
Rörelsekostnader	-29	-30	-49	-49	-89	-89
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-9</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>	<b>-16</b>	<b>-21</b>	<b>-26</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	41	40	85	76	156	147
Räntekostnader och liknande resultatposter	-35	-15	-58	-29	-84	-54
<b>poster</b>	<b>-3</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>30</b>	<b>51</b>	<b>67</b>
Erhållna och avgivna koncernbidrag	-	-	-	-	25	25
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-3</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>30</b>	<b>76</b>	<b>92</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-	-0	-0
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-3</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>30</b>	<b>76</b>	<b>92</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	Not	30 jun		31 dec
		2026	2025	2025
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>				
Övriga immateriella anläggningstillgångar		4	4	4
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Inventarier, verktyg och installationer		2	2	1
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag		1 878	1 871	1 878
Fordringar hos koncernföretag		2 168	1 982	1 905
Övriga långfristiga fordringar		92	1	1
Uppskjuten skattefordran		1	0	1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 139</b>	<b>3 854</b>	<b>3 785</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 144</b>	<b>3 860</b>	<b>3 790</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Övriga kortfristiga fordringar		1	0	2
Fordringar hos koncernföretag		1 162	815	1 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32	5	18
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 196</b>	<b>820</b>	<b>1 221</b>
<b>Kassa och bank</b>				
Kassa och bank		1 151	419	700
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 151</b>	<b>419</b>	<b>700</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 347</b>	<b>1 240</b>	<b>1 921</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 491</b>	<b>5 100</b>	<b>5 711</b>

Mkr	30 jun		31 dec
	2026	2025	2025
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1	1	1
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	4 787	4 787	4 787
Balanserat resultat inkl årets resultat	342	271	333
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 130</b>	<b>5 059</b>	<b>5 121</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	1 250	-	500
Långfristiga skulder till koncernföretag	-0	-	0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	73	30	72
Övriga kortfristiga skulder	33	10	18
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 356</b>	<b>40</b>	<b>590</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 491</b>	<b>5 100</b>	<b>5 711</b>

# Moderbolagets noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

## Dotterbolag

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

## Finansiella tillgångar och skulder

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

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

## Koncernbidrag och aktieägartillskott

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

## Leasing

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

## Likvida medel

Koncernen tillämpar en centraliserad likviditetshandling genom en kassapoolstruktur, där dotterbolag ingår. Moderbolagets redovisningsprincip är att behandla moderbolagets andel av kassapoolen som likvida medel med hänsyn till dess omedelbara tillgänglighet.

## Rapportens undertecknande

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

Stockholm, 10 juli 2026

Fredrik Mässing,

VD

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

# Nyckeltal

	2026	2025	2025
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>			
Antal fastigheter	169	135	159
Uthyrbar area, kvm	486 471	330 247	436 262
Förvaltningsfastigheter, mkr	10 889	7 471	9 631
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr	9 684	6 813	8 559
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	22 384	22 624	22 077
Hysesvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)	685	472	608
Hysesvärde, kr/kvm (exkl. projektfastigheter)	1 565	1 572	1 585
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	7,7	8,3	7,9
Nettouthyrning, mkr	33	32	65
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	98,7	98,6
Areamässig uthyrningsgrad, %	98,6	98,8	98,5
Direktavkastning fastigheter, %	5,7	5,6	4,9
Överskottsgrad, %	88,2	83,9	85,7
<b>Data per aktie</b>			
Antal utestående aktier vid periodens slut, miljoner	164,1	164,5	164,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	164,5	164,5	164,5
Förvaltningsresultat, kr	0,85	0,57	1,34
Periodens resultat, kr	1,37	0,75	2,13
Eget kapital per aktie, kr	31,3	28,4	29,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,8	30,2	31,7

	2026	2025	2025
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Långsiktigt substansvärde, mkr	5 549	4 965	5 210
Soliditet, %	43,4	53,9	47,5
Avkastning på eget kapital, %	4,5	2,7	7,4
Räntebärande nettoskuld, mkr	5 388	2 595	4 484
Belåningsgrad netto, %	49,5	34,7	46,6
Genomsnittlig ränta, %	4,2	4,1	4,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,4	3,1	2,7
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	2,6	2,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	2,4
<b>EPRA nyckeltal</b>			
EPRA vakansgrad, %	1,4	1,3	1,4
EPRA LTV, %	49,4	34,4	46,4
EPRA EPS, kr/aktie	0,8	0,5	1,3
Substansvärde EPRA NRV, mkr	5 549	4 965	5 210
Substansvärde EPRA NTA, mkr	5 175	4 657	4 880
Substansvärde EPRA NDV, mkr	4 961	4 506	4 688

# 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.
Räntebärande nettoskuld, mkr	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.
Belåningsgrad netto, %	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas totala verkliga värde vid periodens slut.
Belåningsgrad brutto, %	Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas totala verkliga värde vid periodens slut.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd ränta på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.
Räntetäckningsgrad, ggr	Förvaltningsresultat med återläggning av finansnetto i förhållande till räntenetto för perioden (rullande tolv månader).
Driftnetto	Hyresintäkter med avdrag för drift- och underhållskostnader.
Jämförelsestörande poster	Materiella poster av engångskaraktär ej kopplat till den löpande verksamheten.

## 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. För kvartal 1-3 beräknas aktuell skatt utifrån en preliminär skatteberäkning utan beaktande av koncernbidrag, ränteutjämning eller övriga bokslutsdispositioner. För kvartal 4 används faktisk aktuell skatt.
EPRA NRV – Net Reinstatement Value	Redovisat eget kapital med återläggning av beslutad ej verkställd utdelning, bokfört värde på derivat, goodwill som avser uppskjuten skatt samt nominell uppskjuten skatt.
EPRA NTA – Net Tangible Assets	Redovisat eget kapital med återläggning av bokfört värde på derivat och goodwill, justerat för verkligt värde på uppskjuten skatt i stället för nominell uppskjuten skatt.
EPRA NDV – Net Disposal Value	Redovisat eget kapital med återläggning beslutad ej verkställd utdelning samt bokfört värde på goodwill.

Härledning av fastighetsrelaterade nyckeltal	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Förvaltningsfastigheter, mkr	10 889	7 471	9 631
Projektfastigheter, mkr	-	-658	-1 072
<b>Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, mkr</b>	<b>= 9 684</b>	<b>6 813</b>	<b>8 559</b>
Förvaltningsfastigheter, mkr	10 889	7 471	9 631
Uthyrbar area, tkvm	/	486	330
<b>Förvaltningsfastigheter, kr/kvm</b>	<b>= 22 384</b>	<b>22 624</b>	<b>22 077</b>
Kontrakterad hyra, mkr	675	466	599
Bedömd marknadshyra vakant area, mkr	+	10	6
<b>Hyresvärde, mkr (exkl. projektfastigheter)</b>	<b>= 685</b>	<b>472</b>	<b>608</b>
Hyresvärde, mkr	685	472	608
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	/	438	300
<b>Hyresvärde, kr per kvm (exkl. projektfastigheter)</b>	<b>= 1 565</b>	<b>1 572</b>	<b>1 585</b>
Återstående totalt kontraktvärde, mkr	5 191	3 878	4 707
Total årshyra, mkr	/	675	466
<b>Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år</b>	<b>= 7,7</b>	<b>8,3</b>	<b>7,9</b>
Periodens ingångna hyresavtal (inkl. omförhandlade), mkr	35	35	71
Periodens uppsagda hyresavtal, mkr	-	2	3
<b>Nettouthyrning, mkr</b>	<b>= 33</b>	<b>32</b>	<b>65</b>
Kontrakterad hyra vid periodens utgång, mkr	675	466	599
Hyresvärde, mkr	/	685	472
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>= 98,6%</b>	<b>98,7%</b>	<b>98,6%</b>
Uthyrd area, tkvm	431	297	378
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	/	438	300
<b>Areamässig uthyrningsgrad, %</b>	<b>= 98,6%</b>	<b>98,8%</b>	<b>98,5%</b>
Hyresintäkter, mkr	347	253	539
Fastighetskostnader, mkr	-	-74	-118
<b>Driftnetto, mkr</b>	<b>= 273</b>	<b>194</b>	<b>421</b>
Driftnetto årsbasis, mkr	550	381	421
Förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter, mkr	/	9 684	6 813
<b>Direktavkastning fastigheter, %</b>	<b>= 5,7%</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,9%</b>
Driftnetto, mkr	273	194	421
Hyresintäkter, mkr	/	310	231
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>= 88,2%</b>	<b>83,9%</b>	<b>85,7%</b>

Härledning av finansiella nyckeltal	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, i	139	93	221
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/	164,5	164,5
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>= 0,85</b>	<b>0,57</b>	<b>1,34</b>
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, m	225	124	350
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/	164,5	164,5
<b>Periodens resultat per aktie, kr</b>	<b>= 1,37</b>	<b>0,75</b>	<b>2,13</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	5 135	4 680	4 861
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	/	164,1	164,5
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>	<b>= 31,3</b>	<b>28,4</b>	<b>29,5</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	5 135	4 680	4 861
Räntederivat, mkr	-/+	11	34
Goodwill, mkr	-	-174	-174
Uppskjuten skatt, mkr	+	577	425
<b>Långsiktigt substansvärde, mkr</b>	<b>= 5 549</b>	<b>4 965</b>	<b>5 210</b>
Långsiktigt substansvärde, mkr	5 549	4 965	5 210
Antal aktier exklusive förlagsaktier vid periodens utgång, miljoner	/	164,1	164,5
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>	<b>= 33,8</b>	<b>30,2</b>	<b>31,7</b>
Eget kapital, mkr	5 140	4 680	4 867
Balansomslutning, mkr	/	11 837	8 689
<b>Soliditet, %</b>	<b>= 43,4%</b>	<b>53,9%</b>	<b>47,5%</b>
Resultat efter skatt, mkr	225	124	350
Genomsnittligt eget kapital, mkr	/	5 004	4 627
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>= 4,5%</b>	<b>2,7%</b>	<b>7,4%</b>
Räntebärande skulder, mkr	5 802	3 405	4 646
Likvida medel och depositioner, mkr	-	415	810
<b>Räntebärande nettoskuld, mkr</b>	<b>= 5 388</b>	<b>2 595</b>	<b>4 484</b>
Räntebärande nettoskuld, mkr	5 388	2 595	4 484
Förvaltningsfastigheter, mkr	/	10 889	7 471
<b>Belåningsgrad netto, %</b>	<b>= 49,5%</b>	<b>34,7%</b>	<b>46,6%</b>
Förvaltningsresultat	267	187	221
Jämförelsestörande poster, mkr	+	0	0
Finansnetto, mkr	+	184	133
Finansnetto, mkr	/	184	134
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>= 2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>

Härledning av EPRA nyckeltal	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
<b>EPRA vakansgrad</b>			
Bedömd marknadshyra vakant area, mkr	10	6	9
Hysesvärde, mkr	/ 685	472	608
<b>EPRA vakansgrad, %</b>	<b>= 1,4%</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,4%</b>
<b>EPRA LTV (belåningsgrad fastigheter)</b>			
Räntebärande skulder, mkr	5 802	3 405	4 646
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar), mkr	+ 0	0	0
Likvida medel och depositioner, mkr	- -415	-810	-162
<b>Netto skulder, mkr</b>	<b>= 5 388</b>	<b>2 595</b>	<b>4 484</b>
Förvaltningsfastigheter, mkr	10 889	7 471	9 631
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder), mkr	+ 7	62	23
<b>Totala tillgångar, mkr</b>	<b>= 10 896</b>	<b>7 533</b>	<b>9 654</b>
<b>EPRA LTV, %</b>	<b>= 49,4%</b>	<b>34,4%</b>	<b>46,4%</b>

Härledning av EPRA nyckeltal	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
<b>EPRA EPS (förvaltningsresultat efter nominell skatt), kr</b>			
<b>Förvaltningsresultat, mkr</b>			
Resultat före skatt, mkr	277	166	467
Återläggning:			
Värdoförändring fastighet, mkr	-/+ -144	-91	-234
Värdoförändring goodwill, mkr	+ 0	0	0
Värdoförändring derivat, mkr	-/+ 6	19	-13
<b>Förvaltningsresultat, mkr</b>	<b>= 139</b>	<b>93</b>	<b>221</b>
<b>EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)</b>			
Förvaltningsresultat, mkr	139	93	221
Aktuell skatt på förvaltningsresultat, mkr	- 0	-18	-2
<b>EPRA Earnings, mkr</b>	<b>= 139</b>	<b>75</b>	<b>219</b>
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/ 164,5	164,5	164,5
<b>EPRA EPS, kr/aktie</b>	<b>= 0,8</b>	<b>0,5</b>	<b>1,3</b>
<b>Substansvärde</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	5 135	4 680	4 861
Återläggning:			
Derivat enligt balansräkning, mkr	-/+ 11	34	2
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt, mkr	- -174	-174	-174
Uppskjuten skatt enligt balansräkning, mkr	+ 577	425	521
<b>Substansvärde EPRA NRV, mkr</b>	<b>= 5 549</b>	<b>4 965</b>	<b>5 210</b>
Avdrag:			
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt, mkr	- -374	-309	-330
<b>Substansvärde EPRA NTA, mkr</b>	<b>= 5 175</b>	<b>4 657</b>	<b>4 880</b>
Derivat enligt ovan, mkr	-/+ -11	-34	-2
Uppskjuten skatt i sin helhet, mkr	- -203	-116	-190
<b>Substansvärde EPRA NDV, mkr</b>	<b>= 4 961</b>	<b>4 506</b>	<b>4 688</b>



## Finansiell kalender

Delårsrapport Q3 2026	22 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	19 februari 2027
Års- och hållbarhetsredovisning 2026	mars 2027

## Kontaktuppgifter

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

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