

# PRISMA

PROPERTIES

## Inbjudan till förvärv av aktier i Prisma Properties AB



Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners

**ABG**  
SUNDAL COLLIER

**Nordea**

**Swedbank** 

Retail Distributors

**AVANZA** 

  
Nordnet





# Innehåll

Sammanfattning	2	Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information	134
Riskfaktorer	9	Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	138
Inbjudan till förvärv av aktier i Prisma Properties AB	22	Bolagsstyrning	146
Bakgrund och motiv	24	Aktiekapital och ägarförhållanden	155
Villkor och anvisningar	26	Bolagsordning för Prisma Properties AB	160
Marknadsöversikt	34	Legala frågor och kompletterande information	162
Verksamhetsbeskrivning	44	Vissa skattefrågor i Sverige	168
Prismas fastighetsbestånd	53	Historisk finansiell information	F-1
Värdering av fastighetsportföljen	65	Definitioner	A-1
Aktuell intjäningsförmåga	115	Adresser	A-3
Utvald finansiell information	117		
Operationell och finansiell översikt	126		

## Erbjudandet i sammandrag

### Preliminär tidplan

Anmälningssperiod (för allmänheten i Sverige):	10 juni – 17 juni 2024
Anmälningssperiod (institutionellt erbjudande):	10 juni – 17 juni 2024
Första dag för handel på Nasdaq Stockholm:	18 juni 2024
Likviddag:	20 juni 2024

### Övrigt

ISIN-kod för stamaktier i Prisma:	SE0022062055
LEI-kod:	636700IALCXDTVXING25
Kortnamn på Nasdaq Stockholm:	PRISMA

### Finansiell kalender

Delårsrapport för perioden april–juni 2024:	29 juli 2024
Delårsrapport för perioden juli–september 2024:	6 november 2024

### Antal aktier som erbjuds<sup>1)</sup>

Erbjudandet omfattar 45 500 000 nyemitterade aktier och 11 456 522 befintliga aktier i Bolaget erbjudna av Säljande aktieägare. För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet har den säljande aktieägaren ALPECT Holding AB utfärdat en option till Joint Global Coordinators att förvärva ytterligare högst 8 543 478 aktier i Erbjudandet av den säljande aktieägaren ALPECT Holding AB ("Övertilldelningsoptionen"). Under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Erbjudandet att omfatta 65 500 000 aktier, vilket motsvarar cirka 39,8 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandets genomförande.

### Erbjudandepris

Priset på aktierna i Erbjudandet är 27,50 SEK per aktie. Priset i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse och Huvudaktieägarna i samråd med Joint Global Coordinators baserat på de diskussioner som föregått de åtaganden som gjorts av Cornerstone Investors och vissa andra institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolags aktier. Courtaget utgår ej.

1) Per dagen för detta Prospekt finns 119 021 538 stamaktier och 1 200 000 förlagsaktier i Bolaget. Vid årsstämman som hölls den 6 maj 2024 beslutades att indragning av samtliga 1 200 000 förlagsaktier ska ske i samband med Erbjudandets genomförande. Indragningen av förlagsaktierna kommer att ske vederlagsfritt och efter indragningen, som förväntas att registreras hos Bolagsverket omkring den 20 juni 2024, kommer det endast att finnas ett (1) aktieslag i Bolaget. När indragningen av förlagsaktierna registreras hos Bolagsverket kommer Bolaget även att registrera en ny bolagsordning, enligt vilken det enda aktieslaget i Prisma benämns som "aktier". Om inte annat anges eller framgår av sammanhanget avses med "aktier" i detta Prospekt stamaktier i Bolaget.

# Sammanfattning

## Inledning innehållande varningar

**Introduktion och varningar** Denna sammanfattning ska betraktas som en introduktion till prospektet ("**Prospektet**"). Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.

Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

**Om Prisma** Prospektet avser inbjudan till förvärf av nyemitterade och befintliga aktier samt upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av aktierna i Prisma Properties AB, org. nr 559378-1700 ("**Prisma**" eller "**Bolaget**") med adress Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm. Bolagets hemsida är [www.prismaproperties.se](http://www.prismaproperties.se). Bolagets LEI-kod är 636700IALCXDTVXING25. Aktiernas kortnamn (ticker) är PRISMA. Stamaktiernas ISIN-kod är SE0022062055.

**Information om Säljande aktieägare** Alma Växjö I Holding AB, org. nr 559073-6889 och ALPECT Holding AB, org. nr 559152-8962 är säljande aktieägare i Erbjudandet ("**Säljande aktieägare**"). Båda Säljande aktieägare är indirekt kontrollerade av Alma Property Partners I AB, org. nr 559016-4157, ett svenskt privat aktiebolag bildat och inkorporerat i Sverige. Alma Property Partners I AB:s besöksadress är c/o Alma Property Partners AB, Ingmar Bergmans Gata 4, 114 34 Stockholm, och e-post [info@almaproperty.se](mailto:info@almaproperty.se).

Information om Säljande aktieägare återfinns i tabellen nedan.

Namn	Adress	LEI-kod	Legal form	Registreringsland och jurisdiktion
Alma Växjö I Holding AB <sup>1)</sup>	Ingmar Bergmans gata 4, 114 34 Stockholm	894500XX00UWFHNLOR84	Privat aktiebolag	Sverige
ALPECT Holding AB <sup>2)</sup>	Ingmar Bergmans gata 4, 114 34 Stockholm	894500XWUHB4SIBQ1710	Privat aktiebolag	Sverige

1) Alma Växjö I Holding AB är indirekt kontrollerat av Alma Property Partners I AB.

2) ALPECT Holding AB är indirekt kontrollerat av Alma Property Partners I AB.

**Behörig myndighet** Prospektet har godkänts av Finansinspektionen (besöksadress: Brunnsgränd 3, Stockholm, Sverige; postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm; e-post: [finansinspektionen@fi.se](mailto:finansinspektionen@fi.se); telefon: 08-408 980 00, hemsida: [www.fi.se](http://www.fi.se)) i egenskap av behörig myndighet enligt Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad ("**Prospektförordningen**"). Finansinspektionen godkände Prospektet den 7 juni 2024.

## Nyckelinformation om emittenten

### Vem är emittent av värdepapperen?

**Information om emittenten** Emittenten av värdepapperen är Prisma Properties AB, org. nr 559378-1700. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag, bildat och inkorporerat i Sverige i enlighet med svensk rätt. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med svensk rätt och dess associationsform styrs av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 636700IALCXDTVXING25.


**Emittentens huvudverksamhet**

Prisma är en nordisk snabbväxande fastighetsägare och fastighetsutvecklare inom modern behovsdriven lågprisbutiker, dagligvaruhandel och snabbmatsrestauranger på strategiska lägen i Norden. Sedan 2016 har det underliggande fastighetsbeståndet i fonderna Alma Property Partners I och Alma Property Partners II växt genom projektutveckling och strategiska förvärv. I samband med att Prisma grundades under år 2022 av Alma Property Partners avskildes och förvärvades fastighetsbeståndet bestående av fyra fastighetsportföljer av Prisma mot betalning i form av aktier, in i en nyetablerad organisation med en självständig ledningsgrupp.

Bolaget expanderar och utvecklar sitt fastighetsbestånd med en tydlig tillväxtagenda möjliggjord av snabbt beslutsfattande, flexibilitet, djup kunskap samt finansiell styrka. Genom nybyggnation och hyresgästanpassningar skapar Prisma fastigheter som förvaltas med ett långsiktigt perspektiv för att skapa värde för Prismas ägare och intressenter. Prismas fastighetsbestånd finns på strategiskt placerade lägen med hög konsumenttillgänglighet i snabbväxande regioner. Fastigheterna kännetecknas av att de ligger i högtrafikerade lägen i direkt anslutning till motorvägar, riksvägar eller vid handelsplatser.

**Emittentens större aktieägare**

Nedanstående tabell visar Bolagets ägarstruktur omedelbart före Erbjudandet samt omedelbart efter Erbjudandets genomförande under förutsättning att Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas respektive under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Informationen i nedanstående tabell baseras på antagandet att Erbjudandet fulltecknas.

Per dagen för detta Prospekt utgörs Bolagets större aktieägare, vars innehav överstiger fem procent av antalet aktier och röster i Bolaget, av de som framgår av tabellen nedan. Prisma kontrolleras indirekt av Alma Property Partners I AB och Alma Property Partners II AB ("**Huvudaktieägarna**"). Alma Property Partners I AB kontrollerar indirekt bolagen Alma Stämpeln Holding AB och ALPECT Holding AB. Alma Property Partners II AB kontrollerar indirekt bolaget Alpect II Holding AB.

I enlighet med vad som framgår nedan kommer det efter Erbjudandets genomförande inte att finnas några kontrollerande aktieägare i Prisma.

Aktieägare	Aktieägande före Erbjudandet		Aktieägande efter Erbjudandet vid full teckning (om Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas) <sup>5)</sup>		Aktieägande efter Erbjudandet vid full teckning (om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo) <sup>5)</sup>	
	Antal stamaktier	%	Antal	%	Antal	%
Alma Stämpeln Holding AB <sup>1)</sup>	25 283 737	21,03	25 283 737	15,37	25 283 737	15,37
ALPECT Holding AB <sup>2)</sup>	16 441 163	13,68	9 910 411	6,02	1 366 933	0,83
Alpect II Holding AB <sup>3)</sup>	63 563 486	52,87	63 563 486	38,64	63 563 486	38,64
Bonnier Fastigheter Invest AB <sup>4)</sup>	8 807 382	7,33	8 807 382	5,35	8 807 382	5,35
<b>Totalt</b>	<b>114 095 768</b>	<b>94,90</b>	<b>107 565 016</b>	<b>65,38</b>	<b>99 021 538</b>	<b>60,19</b>

1) Alma Stämpeln Holding AB är indirekt kontrollerat av Alma Property Partners I AB.

2) ALPECT Holding AB är indirekt kontrollerat av Alma Property Partners I AB.

3) Alpect II Holding AB är indirekt kontrollerat av Alma Property Partners II AB.

4) Bonnier Fastigheter Invest AB är helägt av Bonnier Fastigheter AB.

5) Summan av antalet aktier/andelar för Alma Stämpeln Holding AB, ALPECT Holding AB och Alpect II Holding AB inkluderar högst 7 981 608 aktier som ska överlätas till bland annat ledande befattningshavare i samband med Erbjudandets genomförande. Summan av antalet aktier/andelar för Alma Stämpeln Holding AB, ALPECT Holding AB och Alpect II Holding AB inkluderar även totalt högst 8 500 000 aktier som avses överlätas till investerare i Huvudaktieägarna (inklusive Bolagets styrelseordförande Simon de Château) i samband med Erbjudandets genomförande. De personer som blir aktieägare i Bolaget i samband med nu nämnda överlåtelser kommer att ingå lock-up-åtaganden på i huvudsak samma villkor som de åtaganden som ingåtts av Säljande aktieägare, Alma Stämpeln Holding AB, Alpect II Holding AB och Bonnier Fastigheter Invest.

**Styrelse och ledande befattningshavare**

Bolagets styrelse består av Simon de Château (styrelseordförande), Kristina Alvendal, Jacob Annehed, Anna-Greta Sjöberg och Caroline Tivéus. Bolagets ledningsgrupp består av Fredrik Mässing (Chief Executive Officer), Martin Lindqvist (Chief Financial Officer), Johan Nielsen (Chief Operating Officer), Thomas Hansen (Chief Development Officer, Sweden North & Norway), och Carsten Krebs (Chief Development Officer, Sweden South & Denmark).

**Revisor**

Ernst & Young Aktiebolag ("**EY**"), med adress Hamngatan 26, 111 47 Stockholm, är Bolagets revisor. Gabriel Novella, auktoriserad revisor och medlem i FAR (yrkesinstitut för auktoriserade revisorer), är huvudansvarig revisor. EY har varit Bolagets oberoende revisor under hela den period som refereras till i den historiska finansiella informationen i Prospektet.

**Finansiell nyckelinformation för emittenten**

 Finansiell nyckel-  
information i  
sammandrag

**Utvalda resultaträkningsposter**

Belopp i MSEK	För räkenskapsåret som avslutades den 31 december			För tre månadersperioden som avslutades den 31 mars	
	2023	2022	2021	2024	2023
Rörelsens hyresintäkter	345	187	67	94	77
Driftnetto <sup>1)</sup>	330	170	65	85	74
Förvaltningsresultat	98	58	37	25	25
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-133	258	130	-30	-33
<b>Periodens resultat</b>	<b>-138</b>	<b>267</b>	<b>130</b>	<b>-30</b>	<b>-37</b>

**Utvalda balansräkningsposter och nettoskuld**

Belopp i MSEK	Per den 31 december			Per den 31 mars	
	2023	2022	2021	2024	2023
Totala tillgångar	6 477	6 121	1 702	6 974	6 159
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	3 046	2 855	777	3 298	2 827

**Utvalda kassaflödesposter**

Belopp i MSEK	För räkenskapsåret som avslutades den 31 december			För tre månadersperioden som avslutades den 31 mars	
	2023	2022	2021	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-64	136	157	-12	30
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-678	-1 127	-626	87	-138
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	614	1 132	483	130	64
Kassaflöde för perioden	-127	141	15	206	-44

Nedanstående finansiella nyckelinformation redovisas i tillägg till den information som ska beskrivas i prospektets sammanfattning enligt Prospektförordningen.

**Utvalda nyckeltal<sup>2)</sup>**

Belopp i MSEK	För räkenskapsåret som avslutades den 31 december			För tre månadersperioden som avslutades den 31 mars	
	2023	2022	2021	2024	2023
Långsiktigt substansvärde	3 196	2 931	838	3 462	2 925
Soliditet, %	47,1	46,8	45,6	47,4	46,0
Avkastning på eget kapital, %	-4,7	14,7	20,4	-0,9	-1,3
Räntebärande nettoskuld	2 687	2 421	665	2 778	2 470
Belåningsgrad netto, %	45,0	43,2	40,5	43,4	43,3
Belåningsgrad brutto, %	48,3	46,1	42,1	47,2	45,4
Genomsnittlig ränta, %	5,3	-	-	5,2	5,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,2	-	-	2,4	3,0
Genomsnittlig räntebindning, år	2,2	-	-	2,4	2,5
Räntetäckningsgrad justerad, ggr	2,1	-	-	2,0	2,0

1) Skillnader i driftnetto mellan årsrapportering och kvartalsrapportering är hänförligt till hantering av kostnader för fastighetsadministration, där årsrapportering exkluderar posten "fastighetsadministration" och kvartalsrapportering inkluderar posten "fastighetsadministration" i beräkning av driftnetto.

2) För vissa av de alternativa nyckeltalen som presenteras ovan redovisas endast siffror för räkenskapsåret 2023 respektive för perioden 1 januari – 31 mars 2024, men inte för räkenskapsåren 2022 respektive 2021. Bolaget har i sådant fall inte uppmätt dessa alternativa nyckeltal under räkenskapsåren 2022 respektive 2021, och avsaknad av sådana nyckeltal redovisas, i förekommande fall, med symbolen "-". Anledningen till att Bolaget inte har uppmätt dessa alternativa nyckeltal under nämnda period är att Bolaget bildades först den 25 april 2022, innebärande att sådan information inte finns tillgänglig för räkenskapsåren 2022 respektive 2021.

### Specifika nyckelrisker för emittenten

#### Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten

Väsentliga risker som är specifika för Bolaget innefattar:

- *Prisma är föremål för risker relaterade till förändringar i fastighetsmarknaden och osäkerhet i fastighetsvärderingar. En minskning av fastigheternas värde till följd av förändrade marknadsrelaterade faktorer skulle påverka värderingen av Koncernens fastighetsportfölj, och därmed också Koncernens finansiella ställning, negativt.*
- *Prismas verksamhet är starkt beroende av ett fåtal personer med relevant erfarenhet, kompetens och expertis. Förlust av nyckelpersoner och/eller oförmåga att rekrytera kvalificerad personal riskerar att leda till att Koncernen inte kan tillvarata värdefulla affärsmöjligheter, och få en väsentlig negativ effekt på Koncernens framtida verksamhet och lönsamhet.*
- *Bolaget kan åsamkas väsentliga förluster eller kostnader på grund av oförutsedda händelser som påverkar fastigheterna och Prismas verksamhet, inklusive, men inte begränsat till, brand, översvämning, dolda fel eller brister avseende förvärvade fastigheter, markförening, extrema väderförhållanden, eller andra olyckor eller olyckshändelser.*
- *Tillgången till kapital, däribland lånat kapital, är avgörande för Prismas framtida tillväxt. Framtida utveckling på lånemarknaden är dock osäker och det finns många faktorer som påverkar möjligheten för Prisma att framgångsrikt, eller överhuvudtaget, anskaffa lånat kapital och refinansiera sina skulder efter dess förfallotid, inklusive i syfte att finansiera verksamhetens tillväxt.*
- *Prisma är föremål för risker relaterade till nybyggnation och anpassningsprojekt. Investerings- och projektkostnader kan bli högre än förväntat. Det finns en risk att sådana förändringar i investerings- och projektkostnaderna inte kan kompenseras fullt ut genom höjda hyror eller sänkta kostnader.*
- *Fastighetsmarknaden är konkurrensutsatt, där aktörernas konkurrenskraft bland annat är beroende av förmågan att genomföra fastighetsförvärv till fördelaktiga villkor och förutse framtida förändringar och trender i fastighetsbranschen. Om Prisma inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt och misslyckas med att genomföra förvärv i erforderlig omfattning kan det få en väsentlig negativ inverkan på Prismas verksamhet och Bolagets framtida tillväxt, resultat och förutsättningar att uppnå sina finansiella mål.*
- *Prisma är föremål för miljörelaterade och miljötekniska risker, bland annat på grund av att översvämningar, stormar, bränder och liknande klimatrelaterade händelser blir allt vanligare och skulle, om de inträffar på eller i närheten av Prismas fastigheter, kunna föranleda omfattande kostnader för Prisma.*

### Nyckelinformation om värdepapperen

#### Värdepappernas viktigaste egenskaper

<b>Erbjudna värdepapper</b>	<p>Erbjudandet omfattar 45 500 000 nyemitterade och 11 456 522 befintliga aktier i Prisma Properties AB, org. nr 559378-1700. ISIN-koden för Prismas stamaktier är SE0022062055. Aktierna är dominerade i svenska kronor ("SEK") och är fritt överlåtbara. Om inte annat anges eller framgår av sammanhanget avses med "aktier" i detta Prospekt stamaktier i Bolaget.</p>
<b>Antalet emitterade värdepapper</b>	<p>Bolagets aktiekapital uppgår per dagen för Prospektet till 505 090,41 8050 SEK, fördelat på 1 19 021 538 stamaktier och 1 200 000 förlagsaktier. Aktiernas kvotvärde är 0,004201330530724040 SEK.</p> <p>Vid årsstämman som hölls den 6 maj 2024 beslutades om indragning av samtliga 1 200 000 förlagsaktier. Indragningen av förlagsaktierna kommer att ske vederlagsfritt och efter indragningen, som förväntas att registreras hos Bolagsverket omkring den 20 juni 2024, kommer det endast att finnas ett (1) aktieslag i Bolaget. När indragningen av förlagsaktierna registreras hos Bolagsverket kommer Bolaget även att registrera en ny bolagsordning, enligt vilken det enda aktieslaget i Prisma benämns som "aktier".</p>
<b>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</b>	<p>Vid första dag för handel berättigar varje stamaktie innehavaren till en (1) röst vid bolagsstämma och varje förlagsaktie berättigar innehavaren till tio (10) röster vid bolagsstämma. Alla stamaktier kommer vid samma tidpunkt ha lika rätt till Bolagets tillgångar vid likvidation och vinstutdelning. Förlagsaktierna berättigar inte till några ekonomiska rättigheter. Stamaktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter noteringen. Rätt till utdelning tillfaller personer som är registrerade som ägare av stamaktier i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen.</p> <p>Om Prisma genom kontant- eller kvittningsemission ger ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna sig för sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier de äger sedan tidigare. Det finns i bolagsordningen inte några begränsningar av Prismas möjligheter att utfärda nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt enligt aktiebolagslagen.</p> <p>Aktierna i Bolaget kommer per första dag för handel att vara fritt överlåtbara i enlighet med svensk rätt. Rättigheterna som sammanhänger med aktierna, inklusive rättigheterna enligt bolagsordningen, kan enbart ändras i enlighet med förfarandena i aktiebolagslagen.</p>

---

<b>Utdelningspolicy</b>	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 vara låg eller utebliven de närmaste åren.
-------------------------	--

---

### **Var kommer värdepapperen att handlas?**

---

<b>Upptagande till handel</b>	Den 21 maj 2024 bedömde Nasdaq Stockholms bolagskommitté att Prisma Properties AB uppfyller noteringskraven för den reglerade marknaden som drivs av Nasdaq Stockholm AB. Nasdaq Stockholm kommer att godkänna en ansökan för upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, villkorat av sedvanliga villkor, däribland att Bolaget skickar in en sådan ansökan och att spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls senast på noteringsdagen. Handeln beräknas påbörjas den 18 juni 2024. Bolagets aktier kommer att handlas i SEK på Nasdaq Stockholm.
-------------------------------	---

---

### **Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?**

---

<b>Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen</b>	<p>Väsentliga risker som är specifika för Erbjudandet och Bolagets aktier innefattar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● <i>Före Erbjudandet har det inte funnits någon ordnad handel för Prismas aktier. Det finns en risk att en aktiv och likvid marknad inte utvecklas eller, om en sådan utvecklas, att den inte kan upprätthållas efter slutförandet av Erbjudandet.</i></li><li>● <i>Huvudaktieägarna kommer efter Erbjudandet att fortsätta ha ett väsentligt inflytande över Koncernen och dess verksamhet och intresset hos dessa aktieägare kan skilja sig från intresset hos andra aktieägare.</i></li><li>● <i>Försäljningar av aktier av befintliga aktieägare kan få aktiepriset att sjunka. Varje avyttring av en betydande mängd aktier i Bolaget av Säljande aktieägare eller Bolagets övriga nuvarande aktieägare kan orsaka att marknadspriset på Bolagets aktier sjunker, och försämra Bolagets möjligheter att anskaffa kapital i framtiden.</i></li><li>● <i>Framtida emissioner kan föranleda utspädning för aktieägare samt inverka negativt på aktiekursen.</i></li><li>● <i>Investorerare med en annan referensvaluta än svenska kronor kommer att utsättas för en valutarisk när de investerar i aktier i Bolaget.</i></li><li>● <i>Inga säkerheter har ställts för Cornerstone Investors-åtaganden.</i></li></ul>
--	---

---

### **Nyckelinformation om erbjudandet av värdepapper till allmänheten och upptagandet till handel på en reglerad marknad**

#### **På vilka villkor och enligt vilken tidplan kan jag investera i dessa värdepapper?**

---

<b>Allmänna villkor</b>	<p>Erbjudandet omfattar 56 956 522 aktier, varav 45 500 000 är nyemitterade aktier och 11 456 522 är befintliga aktier som erbjuds av de Säljande aktieägarna. Erbjudandet är uppdelat i två delar:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Erbjudande till allmänheten i Sverige, och</li><li>2. Erbjudande till institutionella investerare i Sverige och i utlandet.</li></ol> <p>För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet har den säljande aktieägaren ALPECT Holding AB utfärdat en övertilldelningsoption till Joint Global Coordinators att förvärva ytterligare högst 8 543 478 aktier i Erbjudandet av den säljande aktieägaren ALPECT Holding AB ("<b>Övertilldelningsoptionen</b>"). Under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Erbjudandet att omfatta 65 500 000 aktier, vilket motsvarar cirka 39,8 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandets genomförande.<sup>1)</sup></p> <p>"<b>Joint Global Coordinators</b>" avser ABG Sundal Collier AB ("<b>ABG</b>"), Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("<b>Nordea</b>") och Swedbank AB (publ) ("<b>Swedbank</b>").</p> <p>1) Efter Erbjudandet (och indragning av samtliga 1 200 000 förlagsaktier i Bolaget) kommer det endast att finnas ett (1) aktieslag i Bolaget.</p>
-------------------------	---

---





<b>Priset i Erbjudandet</b>	Priset för aktierna i Erbjudandet är 27,50 SEK per aktie. Priset i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse och Huvudaktieägarna i samråd med Joint Global Coordinators baserat på de diskussioner som föregått de åtaganden som gjorts av Cornerstone Investors och vissa andra institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolags aktier. Courtage utgår ej.
<b>Anmälningensperiod och anmälan</b>	<i>Allmänheten i Sverige:</i> Anmälan ska ske under perioden 10 juni 2024 till och med den 17 juni 2024. Anmälan från allmänheten om förvärv av aktier ska avse lägst 300 aktier och högst 40 000 aktier, i jämna poster om 100 aktier. <i>Institutionella investerare:</i> Anmälan ska ske under perioden 10 juni 2024 till och med den 17 juni 2024. Anmälan från institutionella investerare i Sverige och utlandet ska ske till Joint Global Coordinators (i enlighet med särskilda instruktioner).
<b>Tilldelning</b>	Beslut om tilldelning av aktier fattas av styrelsen för Prisma och Huvudaktieägarna i samråd med Joint Global Coordinators, varvid målet kommer att vara att uppnå en stark institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten, samt att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med aktierna på Nasdaq Stockholm. <i>Till allmänheten i Sverige:</i> Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningstiden anmälan inges. Endast en anmälan per förvärvare får göras. Tilldelning beräknas ske omkring den 18 juni 2024. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut. <i>Till institutionella investerare:</i> Vid beslut om tilldelningen eftersträvas att Prisma får en stark institutionell ägarbas. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt. Cornerstone Investors är emellertid garanterade tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden. Omkring den 18 juni 2024 beräknas besked om tilldelning erhållas, varefter avräkningsnotor utsänds.
<b>Betalning</b>	<i>Allmänheten i Sverige:</i> Betalning för tilldelade aktier ska erläggas enligt instruktioner på utsänd avräkningsnota. <i>Institutionella investerare:</i> Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant senast den 20 juni 2024, enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.
<b>Registrering</b>	Registrering hos Euroclear av tilldelade och betalda aktier beräknas för såväl allmänheten som för institutionella investerare ske omkring den 20 juni 2024, varefter Euroclear sänder ut en VP-avi som utvisar det antal aktier som har registrerats på mottagarens VP-konto eller servicekonto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.
<b>Villkor för Erbjudandets fullföljande</b>	Erbjudandet är villkorat av (i) att Prisma, Säljande aktieägare och Joint Global Coordinators träffar avtal om placering av aktierna omkring den 17 juni 2024 (" <b>Placeringsavtalet</b> "), (ii) att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls, (iii) att Placeringsavtalet inte sägs upp, samt (iv) att intresset för Erbjudandet enligt Joint Global Coordinators, Huvudaktieägarnas och Prismas bedömning är tillräckligt stort för att en ändamålsenlig handel i aktien ska kunna uppnås. Om Erbjudandet återkallas kommer detta att offentliggöras via pressmeddelande senast på morgonen den 20 juni 2024 och inkomna anmälningar kommer att bortses från och eventuell inbetald likvid kommer att återbetalas.
<b>Utspädning</b>	Emission av nya aktier i samband med Erbjudandet kan medföra en ökning av antalet aktier i Bolaget med 45 500 000 aktier, vilket motsvarar en utspädning med 27,7 procent av aktierna i Bolaget, baserat på antalet utestående aktier i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet och indragningen av förlagsaktierna.
<b>Tidtabell för Erbjudandet</b>	Anmälningensperiod för allmänheten: 10 juni – 17 juni 2024 Anmälningensperiod för institutionella investerare: 10 juni – 17 juni 2024 Första dagen för handel i Bolagets aktier: 18 juni 2024 Likviddag: 20 juni 2024
<b>Kostnader för Erbjudandet och upptagandet till handel</b>	Prisma kommer att erhålla cirka 1 250 MSEK före avdrag för transaktionskostnader från den nyemission som ska genomföras inom ramen för Erbjudandet, under antagande att Erbjudandet fulltecknas. Prismas totala kostnader hänförliga till Erbjudandet och upptagandet till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, inklusive betalning till emissionsinstitut och andra rådgivare, samt övriga uppskattade transaktionskostnader, beräknas uppgå till cirka 67 MSEK.

### Vem är erbjudaren och/eller den person som ansöker om upptagande till handel?

#### Erbjudaren av värdepapperen

Erbjudaren är Prisma Properties AB och de Säljande aktieägare som återfinns i tabellen nedan.

Namn	Adress	LEI-kod	Legal form	Registreringsland och jurisdiktion
Alma Växjö I Holding AB <sup>1)</sup>	Ingmar Bergmans gata 4, 114 34 Stockholm	894500XX00UWFHNLOR84	Privat aktiebolag	Sverige
ALPECT Holding AB <sup>2)</sup>	Ingmar Bergmans gata 4, 114 34 Stockholm	894500XWUHB4SIBQ1710	Privat aktiebolag	Sverige

1) Alma Växjö I Holding AB är indirekt kontrollerat av Alma Property Partners I AB.  
2) ALPECT Holding AB är indirekt kontrollerat av Alma Property Partners I AB.

#### Den som ansöker om upptagande till handel

Den som ansöker om upptagande till handel är Prisma Properties AB.

### Varför upprättas detta prospekt?

#### Motiven till erbjudandet samt användning av emissionslikvid

Styrelsen, Prismas ledande befattningshavare och Huvudaktieägarna anser att Erbjudandet och noteringen av Bolagets aktier är ett naturligt och viktigt steg i Prismas vidare utveckling, och har därför ansökt om notering av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Med en stark tillväxtambition har styrelsen beslutat att notera Prismas aktier på Nasdaq Stockholm för att framförallt bredda ägarbasen, förbättra kapitaltillgången och underlätta framtida förvärv genom att kunna använda Bolagets aktier som betalmedel. Erbjudandet och noteringen av Prismas aktier på Nasdaq Stockholm förväntas därtill öka medvetenheten och stärka profilen gentemot Prismas intressenter.

Genom den nyemission som Bolaget kommer att genomföra i samband med Erbjudandet beräknas Prisma erhålla cirka 1 250 MSEK, före avdrag för transaktionskostnader i Erbjudandet om cirka 67 MSEK. Nettolikviden som Prisma erhåller, förutsatt att Erbjudandet fulltecknas, kommer att uppgå till cirka 1 183 MSEK. Bolaget avser att använda den uppskattade nettolikviden från Erbjudandet för att driva sin fortsatta tillväxtstrategi genom utveckling och fastighetsinvesteringar på strategiska platser i Norden, samt optimering av Bolagets kapitalstruktur. Bolaget avser att allokera den uppskattade nettolikviden från Erbjudandet enligt följande prioriteringsordning: (i) finansiering av utvecklingsprojekt, (ii) förvärv i enlighet med Prismas strategi, och (iii) optimering av Bolagets kapitalstruktur. Styrelseledamöter och ledande befattningshavare eller andra anställda i Prisma kommer inte att tilldelas aktier som emitterats inom ramen för nyemissionen i Erbjudandet, utan kommer endast att kunna förvärva befintliga aktier i Erbjudandet.

#### Intressen och intressekonflikter

ABG, Nordea och Swedbank är Joint Global Coordinators i samband med Erbjudandet och noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Joint Global Coordinators tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Prisma och Huvudaktieägarna i samband med Erbjudandet, för vilka de kommer att erhålla sedvanlig ersättning. Den sammanlagda ersättningen kommer att vara beroende av Erbjudandets framgång. Joint Global Coordinators har även, från tid till annan, tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, Bolaget, Huvudaktieägarna och närstående till Huvudaktieägarna finansiella tjänster inom ramen för den dagliga verksamheten och i samband med andra transaktioner. Nordea och Swedbank är vid dagen för Prospektet långivare till Bolaget.

Roschier Advokatbyrå AB ("Roschier") är legal rådgivare till Huvudaktieägarna och Bolaget i samband med Erbjudandet och noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Roschier tillhandahåller juridisk rådgivning och andra tjänster till Bolaget och Huvudaktieägarna i samband med Erbjudandet, för vilka Roschier kommer att erhålla sedvanlig ersättning. Roschier har vidare, från tid till annan, tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, Bolaget, Huvudaktieägarna och närstående till Huvudaktieägarna juridisk rådgivning inom ramen för den dagliga verksamheten och i samband med andra transaktioner.

# Riskfaktorer

En investering i värdepapper är förenad med risk. I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Prismas verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Prismas verksamhet, bransch och marknader, och omfattar vidare operationella risker, legala och regulatoriska risker, skatterisker, finansiella risker samt riskfaktorer hänförliga till Bolagets värdepapper. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av dess negativa effekter. I de fall riskernas förväntade negativa effekt inte har kunnat kvantifieras har väsentligheten graderats på en kvalitativ skala med beteckningarna (i) låg, (ii) medelhög och (iii) hög. I dessa fall har Bolaget även graderat sannolikheten för riskens materialiserande med användning av motsvarande skala. I enlighet med Prospektförordningen är beskrivningen av de riskfaktorer som anges nedan inte uttömmande, utan är begränsad till att avse sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen och väsentliga för att kunna fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Redogörelsen nedan är baserad på information som finns tillgänglig per dagen för detta Prospekt. Om någon oförutsedd händelse skulle inträffa kan det inte uteslutas att Bolagets bedömning av riskernas väsentlighet helt eller delvis blir inaktuell. De riskfaktorer som Bolaget för närvarande bedömer är de mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

## **Risker relaterade till Prismas bransch, marknad och verksamhet**

### **Risker relaterade till förändringar i fastighetsmarknaden och osäkerhet i fastighetsvärderingar**

De viktigaste marknadsrelaterade faktorerna vid värdering av Koncernens fastigheter är utbudet och efterfrågan på kommersiella fastigheter, samt den avkastning som investerare är villiga att acceptera när de förvärvar fastigheter. Fastighetsmarknaden påverkas av vakansgraden på marknaden, som i sin tur påverkas av flera faktorer på både mikro- och makronivå, till exempel negativa förändringar i det allmänna ekonomiska klimatet, förändringar inom beteenden till följd av ökad e-handel eller en

pandemi, samt andra omvärldsfaktorer. Det tillgängliga utbudet av kommersiella fastigheter påverkas också av bygg-, drift- och underhållsarbeten. Dessa typer av marknadsrelaterade aspekter och eventuella förändringar är sådana som Bolaget typiskt sett inte har någon kontroll över. En minskning av fastigheternas värde till följd av förändrade marknadsrelaterade faktorer skulle påverka värderingen av Koncernens fastighetsportfölj, och därmed också Koncernens finansiella ställning, negativt. En försämrad finansiell ställning kan i sin tur få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, däribland möjligheten att skapa tillväxt.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är medelhög. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är hög.

Ytterligare faktorer som påverkar Bolagets riskexponering i förhållande till fastighetsvärderingar inkluderar framåtblickande antaganden som är behäftade med osäkerhet. Detta inkluderar exempelvis antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad, driftkostnader, fastigheternas skick och marknads-specifika antaganden om exempelvis makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, utbud och produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåerna i Sverige. Det finns därför en risk för att underliggande antaganden i tidigare eller framtida värderingar av Koncernens förvaltningsfastigheter visar sig vara felaktiga, vilket kan innebära att Prismas värderingar inte återspeglar ett framtida försäljningsvärde. Prisma använder externa värderingskonsulter för att värdera Koncernens fastigheter, och fastighetsvärdet fastställs genom såväl ortspris som avkastningsvärde. Om underliggande antaganden och parametrar för värderingen av Koncernens fastighetsbestånd förändras eller visar sig vara felaktiga, kan det få en väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat och finansiella ställning. En försämrad finansiell ställning kan i sin tur få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, bland annat möjligheten att skapa tillväxt.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är låg. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är hög.

### Risker relaterade till genomförda eller framtida förvärv

Koncernen har sedan bildandet genomfört flera fastighetsförvärv, både genom direkta förvärv av fastigheter och/eller mark och indirekt genom förvärv av aktier i fastighetsägande bolag. Fastighetstransaktioner utgör en central del av Koncernens verksamhet och Koncernen utvärderar regelbundet potentiella fastighetsförvärv som anses ligga i linje med Koncernens förvärvsstrategi och strategiska mål. Fastighetstransaktioner är förenade med vissa osäkerheter och risker. Vid fastighetsförvärv kan det exempelvis föreligga osäkerhet avseende hantering av hyresgäster, kostnader för miljösanering, personal, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Det finns vidare en risk att oförutsedda kostnader uppstår för Koncernen vid genomförda eller framtida förvärv och att sådana oidentifierade risker kan komma att ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och kassaflöde. Framtida förvärv kan också innefatta åtaganden från Koncernen att betala ytterligare köpeskilling till säljare av fastigheter. Sådana tilläggsbetalningar kan ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och kassaflöde.

Prisma engagerar regelmässigt välrenommerade och kompetenta rådgivare för att stödja Koncernen i större förvärvsprocesser. Det kan dock förekomma att Prisma, i samband med enklare förvärv av mark direkt från kommuner, genomför förvärvet helt eller delvis utan stöd av externa rådgivare. Prisma bedömer att Koncernen, tillsammans med sina rådgivare, vanligtvis lyckas skapa sig en god bild av aktuella förvärvsobjekt. Det finns dock alltid en risk att Prisma gör felaktiga bedömningar i samband med den *due diligence*-granskning som genomförs i samband med fastighetsförvärv, eller inte förmår uppmärksamma alla relevanta risker förenade med ett särskilt förvärv. I samband med fastighetsförvärv genomförs exempelvis undersökningar av markförhållandena på det aktuella förvärvsobjektet, bland annat för att utvärdera förekomsten av miljögifter, behov av sanering och markens bärighet. Det är inte säkert att genomförda undersökningar identifierar alla brister i marken. I samband med tidigare potentiella fastighetsförvärv har utfallet av Koncernens markundersökningar i vissa fall lett till att Prisma valt att inte fullfölja det tilltänkta förvärvet. Om Koncernen, i samband med markundersökningar som sker med anledning av förvärv, inte förmår identifiera brister i marken kan Koncernen behöva stå för kostnaderna för att åtgärda bristerna, exempelvis i form av marksanering.

Vidare kan säljare av fastigheter ha ekonomiska svårigheter och därför inte vara villiga eller ha förmåga att betala ersättning i form av exempelvis

garantianspråk till följd av brister på den förvärvade fastigheten. Det finns dessutom alltid en risk att fastighetsmäklare eller andra parter som agerar för säljarens räkning agerar utanför sitt uppdrag eller lämnar felaktig information, och det kan därmed föreligga en risk för att Prisma inte kommer att kunna vinna framgång med eventuella skadeståndsanspråk mot sådana parter eller säljaren. Därtill är fastighetstransaktioner förenade med subjektiva antaganden om framtiden, inklusive värderingen av de befintliga hyresgästernas långsiktiga betalningsförmåga samt fastighetstekniska antaganden, vilka kan visa sig vara felaktiga. Felaktiga bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov, ökade kostnader och att Koncernen inte uppnår förväntad avkastning eller att avkastning på dess genomförda investeringar helt uteblir, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens intjäningsförmåga.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är låg. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är medelhög.

### Risker relaterade till nybyggnation och anpassningsprojekt

Prismas verksamhet består huvudsakligen av nyutveckling av moderna fastigheter som hyrs ut till Koncernens hyresgäster, och till viss mån av anpassning av ett befintligt fastighetsbestånd efter hyresgästernas önskemål genom om- och tillbyggnationer samt hyresgäst Anpassningar. För att kunna erbjuda attraktiva och ändamålsenliga lokaler till sina hyresgäster genomför Prisma löpande projekt i form av nybyggnation och lokalanpassning av hela fastigheter till specifika hyresgäster. De fastigheter och den mark som Prisma förvärvat är ofta avsedd att tillgodose en specifik hyresgästs behov, och kort efter förvärvet inleds byggprojekt i enlighet med hyresgästens önskemål och anvisningar. Byggnationerna utförs ofta av ett fåtal utvalda underleverantörer och entreprenörer som Prisma anlitar på marknadsmässiga branschvillkor och med vilka Prisma har ett långvarigt samarbete. Därutöver förekommer det att Koncernen anlitar lokala entreprenörer. Vid majoriteten av Prismas byggnationer kontrakteras en huvudansvarig entreprenör genom så kallad totalentreprenad, vilket innebär att Koncernen, i händelse av eventuella brister i samband med byggprojektet, kan rikta eventuella anspråk eller krav till den huvudansvariga entreprenören. I vissa byggprojektet anlitas dock ett flertal entreprenörer genom så kallad delad entreprenad. I förhållande till sådana delade entreprenader finns det en risk att Koncernen får svårt att utkräva ansvar i händelse av brister, eftersom det saknas en huvudansvarig entreprenör. Det kan i sin tur leda till att oförutsedda kostnader uppstår för Koncernen. I samband med att byggnaden har

färdigställts tillträder hyresgästen fastigheten. Per den 31 mars 2024 hade Koncernen pågående projekt om cirka 353 MSEK, varav cirka 159 MSEK återstår att investera. Per den 31 mars 2024 uppgick Prismas portfölj av planerade projekt de kommande tre åren till cirka 1 900 MSEK. Nybyggnation och större anpassningsprojekt är förknippade med kostsamma investeringar. Investerings- och projekt-kostnader kan bli högre än förväntat till följd av exempelvis förseningar, felkonstruktion, gränsdrag-ningskonflikter, eventuella arbetsplatsolyckor, brister i markförhållandena på Koncernens fastigheter (exempelvis relaterade till markens bärighet och föroreningar) och andra oförutsedda händelser, inklusive förändringar i regelverk eller detaljplaner. Det finns en risk att sådana förändringar i investe-rings- och projektkostnader inte kan kompenseras fullt ut genom höjda hyror eller sänkta kostnader.

Prisma samarbetar vidare med strategiska leve-rantörer för leverans av material och specialanpassade lösningar i samband med byggnation, samt entre-prenadtjänster för utförandet av olika typer av arbeten på fastigheterna. Inköpen samordnas för att uppnå högre kvalitet och minskade kostnader. Prisma använder sig av etablerade leverantörer som Koncernen har goda relationer med i syfte att minska risken för att leverantörerna inte fullföljer sina åtaganden. Om en viss leverantör eller entreprenör inte förmår att fullfölja avtalen, till exempel genom att inte leverera rätt utrustning av rätt kvalitet i rätt tid, eller om samarbetet med en viss leverantör eller entreprenör avbryts eller inte fungerar väl, kan det leda till väsentliga förseningar av Prismas bygg-projekt. Sådana förseningar kan innebära att Prismas hyresgästers tillträde till lokaler försenas, vilket kan innebära merkostnader, minskade hyresintäkter och minskat kassaflöde för Koncernen. För det fall att avtal med viktiga leverantörer eller entreprenörer skulle upphöra med kort varsel, eller om viktiga leve-rantörer eller entreprenörer skulle försättas i konkurs eller bli föremål för likvidation, föreligger dessutom en risk att Prisma inte kommer att kunna anlita en annan leverantör eller entreprenör till motsvarande villkor eller med kort varsel, vilket kan leda till ökade kostnader för leverantörs- eller entreprenadtjänster samt skapa förseningar i projekten. Dessutom kan Koncernens möjligheter att erhålla ersättning för brister avseende avslutade byggprojekt påverkas om byggentreprenören försätts i konkurs. Exempelvis har entreprenören Fastec Sverige AB, som anlätades i samband med byggprojektet på Koncernens fast-ighet Skullen 1, efter projektets slutförande försatts i konkurs. Entreprenören har en försäkring uppgående till fem procent av den kontrakterade summan och som löper under projektets garantiperiod, och Koncer-nens möjlighet att erhålla kompensation för even-tuella brister i relation till byggprojektet är därmed

beroende av försäkringens omfattning. Om någon av riskerna ovan materialiseras i förhållande till Prismas större projekt kan det medföra ökade kostnader eller inkomstbortfall för Prisma, vilket riskerar att få en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning eller resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att riskerna ovan materialiseras är medelhög. Om riskerna materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är medelhög.

Utöver risker kopplade till leverantörers fullföl-jande av sina åtaganden finns en risk att leverantörer som Prisma anlitar inte uppfyller uppställda miljökrav eller arbetsvillkor inom ramen för sitt arbete, vilket riskerar att skada Prismas varumärke och renommé. Detta kan i sin tur få en negativ effekt på Prismas verksamhet och framtida intäkter, resultat och förut-sättningarna att uppnå sina finansiella mål.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att riskerna ovan materialiseras är låg. Om riskerna materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är låg.

#### **Risker relaterade till avkastningen från fastigheterna**

Koncernen är beroende av avkastningen från sina fastigheter, vilken i stor utsträckning påverkas av storleken på hyresintäkter, utgifter och kostnader för drift- och underhållsarbeten, ombyggnation och förvaltning av fastigheterna, samt nödvändiga fastig-hetsinvesteringar. Hyresnivåerna och därmed Prismas hyresintäkter påverkas bland annat av efter-frågan och utbudet på lokaler avsedda för handel. Därutöver påverkas Koncernens hyresintäkter av fastigheternas uthyrningsgrad, hyresnivåernas utveckling och hyresgästernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och regionala konjunkturutvecklingen och påverkas av flera makro- och regionalekono-miska faktorer såsom sysselsättningsutveckling, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och andra demografiska trender, inflation, räntenivåer och tillgång till finansiering. Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas, precis som Koncernens verk-samhet i övrigt, även av andra faktorer utanför Koncernens kontroll, såsom det rådande säkerhets-politiska läget, inklusive geopolitisk instabilitet, krig och konflikter, vilka präglas av oförutsägbarhet och dess förmåga att utvecklas och eskalera snabbt, samt de direkta och indirekta långsiktiga effekterna som detta har på den globala och svenska ekonomin.

Koncernen tillämpar så kallade "double-net"- och "triple-net"-avtal i förhållande till sina hyresgäster, vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar de flesta kostnader som belöper på fastigheten. Avtalskonstruktionen innebär att det finns en relativt god kostnadskontroll och förutsägbarhet vad gäller

Koncernens utgifter rörande drift och underhållsarbeten. Prismas hyresavtal sträcker sig vidare över en längre tid och har ingåtts med främst ledande lågprisaktörer (vanligtvis större kedjor med tillväxtpotential), vilket Prisma bedömer bidrar till att skapa stabila hyresintäkter för Koncernen. Om uthyrningsgraden eller hyresnivåerna, trots detta och på grund av faktorer som ligger utanför Prismas kontroll, sjunker eller om Koncernens hyresgästers förmåga att betala hyror eller andra avgifter till Koncernen försämras, kan Prismas finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är låg. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är låg.

#### **Prisma verkar på en konkurrensutsatt marknad**

En central del av Prismas verksamhet och en betydande faktor för att Koncernen ska kunna uppnå sina finansiella mål är förmågan att identifiera och genomföra förvärv inom ramen för Prismas förvärvsstrategi. Fastighetsmarknaden är konkurrensutsatt, där aktörernas konkurrenskraft bland annat är beroende av förmågan att genomföra fastighetsförvärv till fördelaktiga villkor och förutse framtida förändringar och trender i fastighetsbranschen. Därtill konkurrerar Prisma om att både attrahera nya och behålla befintliga hyresgäster, baserat på bland annat fastighetsläge, hyror, ytstorlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Prismas renommé. Om ytterligare fastighetsbolag etablerar sig på de marknader där Prisma är verksamt skulle Bolagets konkurrens öka, vilket skulle kunna påverka Prismas förmåga att förvärva nya fastigheter. Vidare skulle Bolagets konkurrenskraft kunna påverkas negativt om sådana konkurrenter har större resurser, större finansiell kapacitet för att stå emot nedgångar på fastighetsmarknaden, är bättre på att behålla kompetent personal eller reagerar snabbare på förändringar i hyresgästernas behov. I den mån Prisma expanderar utanför sina primära geografiska marknader, Danmark, Norge och Sverige, finns det dessutom en risk för att Bolagets konkurrenter i större utsträckning kan dra nytta av sin lokala marknadskännet för att konkurrera med Bolaget. Om Prisma inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt och misslyckas med att genomföra förvärv i erforderlig omfattning kan det få en väsentlig negativ inverkan på Prismas verksamhet och Bolagets framtida tillväxt, resultat och förutsättningar att uppnå sina finansiella mål.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är medelhög. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är medelhög.

#### **Risker relaterade till förmågan att rekrytera och behålla kvalificerad personal och ledningspersoner**

Per den 31 mars 2024 har Koncernen 11 anställda, och dess verksamhet är därmed starkt beroende av ett fåtal personer med relevant erfarenhet, kompetens och expertis, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens inom bland annat affärsutveckling och goda relationer med ledande lågprisaktörer. Dessa personer är centrala för genomförandet av Koncernens tillväxtstrategi och för att Prismas verksamhet ska kunna utvecklas på ett framgångsrikt sätt framöver. Med anledning av att antalet anställda i Prisma är få, är stora delar av Koncernens fastighetsförvaltning och annan administration outsourcad. Varje enskild medarbetare är därför mycket viktig och har stor inverkan på Prismas utveckling. Om någon av Prismas ledande befattningshavare eller andra nyckelpersoner avslutar sin anställning hos Prisma, och Prisma inte lyckas ersätta dem i tid med andra medarbetare som kan bidra likvärdigt till verksamheten, kan det orsaka störningar i Prismas verksamhet, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Prismas tillväxt och, i sin tur, Prismas resultat.

För utvecklingen av Prismas verksamhet är det dessutom viktigt att Bolaget fortlöpande rekryterar ny, kompetent personal. Oförmåga att rekrytera erfarna, kvalificerade och utbildade medarbetare i rätt tid, eller om flera av Koncernens anställda skulle avsluta sina anställningar samtidigt, skulle kunna påverka Koncernen negativt. Förlust av nyckelpersoner och/eller oförmåga att rekrytera kvalificerad personal i tillräcklig utsträckning riskerar att leda till att Koncernen inte kan tillvarata värdefulla affärsmöjligheter. Detta kan i sin tur få en väsentlig negativ effekt på Koncernens framtida verksamhet och lönsamhet.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är låg. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är hög.

#### **Miljö och miljötekniska risker**

Enligt principen i gällande miljölagstiftning om att förearen betalar är den som bedrivit den verksamhet som har orsakat en förorening ansvarig för efterföljande sanering. Om det inte går att identifiera förearen, eller om förearen inte kan hållas ansvarig, kan i andra hand fastighetsägaren hållas ansvarig för sanering och tillhörande kostnader. Följaktligen finns det en risk att bolag inom Koncernen hålls ansvariga för föroreningar på framtida förvärvad egendom som orsakats av tidigare verksamhetsutövare, liksom att Koncernbolag som verksamhetsutövare hålls ansvariga för föroreningar och åläggs att vidta saneringsåtgärder. Vissa av Koncernens hyresgäster utgörs av Rasta, Preem, Circle K

och St1 som driver bensinstationer på Koncernens fastigheter. Denna verksamhet är känslig från ett miljöperspektiv och ökar risken för förekomst av miljöfarliga risker. En ändring av ändamålet med användningen av fastigheter till en från ett miljöperspektiv känsligare verksamhet skulle vidare öka risken för förekomst av miljörelaterade risker.

Det finns en risk att kostnaderna för miljösaneringar inte faller inom Koncernens försäkringskydd, eller att ett förvärvsavtal med säljaren till en förorenad fastighet inte ger ett fullgott skydd mot ansvar för miljöföroreningar, och att Koncernen kommer att behöva avsätta mer resurser, såväl interna som externa, för att hantera sådana saneringskrav. Per dagen för detta Prospekt innehar Prismas dotterbolag Grums Karlberg 2:11 Kommanditbolag, Kalmar Vägghus Kommanditbolag, Brändåsens Fastighetsbolag AB, Handelsbolaget Stämpeln 1, Propulus Market II AB, Ulricehamn Fläred 1:16 Kommanditbolag och AB Huddinge Segmentet 1 åtta fastigheter i Sverige (Grums Karlberg 2:11, Kalmar Bilan 2, Kumla Brändåsen 1:14, Munkedal Håby-Lycke 2:11, Sollentuna Stämpeln 1, Säfte Smedjan 6, Ulricehamn Fläred 1:16 och Huddinge Segmentet 1), dotterbolaget Propulus Conc AB arrenderar fyra fastigheter i Sverige (Botkyrka Eriksberg 2:119, Haninge Söderbymalm 3:28, Karlstad Sotaren 2, Sundsvall Malmen 1) och dotterbolaget Nyköpings Vägghus Kommanditbolag är tomträttsinnehavare avseende en fastighet i Sverige (Nyköping Vida 1:4) som ingår i det svenska MIFO-registret (*Metodik för inventering av förorenade områden*) såsom potentiellt förorenade fastigheter, som en följd av att potentiellt miljöfarlig verksamhet har bedrivits alternativt bedrivs på fastigheten. På grund av förekomsten av bensinstationer på fastigheterna har risken för förorening på samtliga fastigheter klassificerats som hög. I förhållande till dessa fastigheter föreligger följaktligen en förhöjd risk för att ovan nämnda dotterbolag åläggs att undersöka, vidta och/eller bekosta eventuella nödvändiga saneringsåtgärder.

Miljöförändringar leder till att risken för allvarliga klimatrelaterade händelser ökar. Översvämningar, stormar, bränder och liknande klimatrelaterade händelser blir allt vanligare och skulle, om de inträffar på eller i närheten av Prismas fastigheter, kunna föranleda omfattande kostnader för Prisma. Prisma har under 2023 genomfört en klimatriskanalys i förhållande till hela fastighetsbeståndet för att identifiera miljö- och miljötekniska risker. Enligt klimatriskanalysen har risker relaterade till översvämningar, mer långtgående regulatoriska krav i förhållande till energiklassificering samt hyresgästers ökade förväntningar på utsläppsneutralitet identifierats som väsentliga för Prismas verksamhet. Översvämning på eller i närheten av Prismas fastigheter kan medföra ökade kostnader i form av sanering och

skademinimering, höjda försäkringspremier samt ett ökat behov för Koncernen att vidta förebyggande åtgärder. Mer långtgående regulatoriska krav i förhållande till energiklassificering samt hyresgästers ökade förväntningar på utsläppsneutralitet kan innebära att marknadsvärdet på Koncernens befintliga fastigheter, som kanske inte lever upp till de ökade kraven eller förväntningarna, sjunker, samt medföra ökade kostnader för regelefterlevnad.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är medelhög. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är medelhög.

#### **Risker relaterade till oförutsedda händelser som påverkar fastigheterna och Prismas verksamhet**

Prisma kan åsamkas väsentliga förluster eller kostnader på grund av oförutsedda händelser, inklusive, men inte begränsat till, skadegörelse, inbrott eller annan brottslig verksamhet, förstörelse, brand, vattenläckor eller översvämning, angrepp eller terrorism, dolda fel eller brister avseende förvärvade fastigheter, markförorening, naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden, angrepp från skadedjur, eller andra olyckor eller olyckshändelser. Sådana oförutsedda händelser kan, om de inträffar i samband med nybyggnation eller Prismas andra byggprojekt, leda till verksamhetsavbrott, produktionsförsening eller andra skador, och riskerar att åsamka Prisma väsentliga kostnader. Det finns vidare en risk för att kostnaden för dylika händelser, om de inträffar då Koncernens lokaler är uthyrda, inte helt eller delvis kan bäras av hyresgästen genom exempelvis höjda hyror och att Prisma därför, helt eller delvis, behöver bära kostnaden för reparation, underhåll, sanering, återställande eller liknande åtgärder självt.

Prisma arbetar löpande med åtgärder i syfte att förebygga risker kopplade till exempelvis brand, inbrott och skadegörelse, och Prisma har tecknat försäkringsavtal i syfte att erhålla skydd mot skador som kan uppkomma på grund av, exempelvis, de ovan nämnda faktorerna. Det finns emellertid en risk för att de försäkringsavtal som Prisma har ingått, helt eller delvis, inte täcker de kostnader som kan uppstå i samband med nyss nämnda, oförutsedda händelser. Det finns vidare en risk för att eventuella tvister med de försäkringsbolag med vilka Prisma ingått försäkringsavtal leder till oförutsedda kostnader, bland annat i form av att Prisma oväntat behöver stå för kostnaden för inträffade skador eller händelser. Om någon av de ovan nämnda riskerna materialiseras riskerar det att ge upphov till stora kostnader för Prisma, vilket i sin tur kan resultera i en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är medelhög. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är medelhög.

Därtill är Prisma föremål för risker som kan följa av pandemier, inte minst i ljuset av Covid-19 som innebar kraftiga negativa effekter för hela världsekonomin och påverkade såväl stora som små företag inom många branscher och sektorer. Effekterna av framtida pandemier kan orsaka fördröjningar hos Prismas leverantörer och entreprenörer, vilket kan påverka Prismas byggprojekt negativt och leda till ökade byggpriser. Om framtida pandemier påverkar ekonomin kan Prismas hyresgästers betalningsförmåga försämrats, vilket kan leda till högre vakansgrad och minskat fastighetsvärde. Det kan också göra det svårare att erhålla nödvändig finansiering för Prismas verksamhet.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är låg. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är medelhög.

#### Risker relaterade till hälsa och säkerhet

I branschen inom vilken Prisma är verksamt förekommer hälso- och säkerhetsrisker i olika former och grad, bland annat i relation till driften av Prismas fastigheter, byggnationer och anläggningsarbeten. Prisma har en nollvision avseende arbetsplatsolyckor och stressrelaterade sjukdomar, och håller regelbundet arbetsmiljöutbildningar för projektledare och tekniska förvaltare. Det finns dock inneboende risker i många projekt och arbetsmoment som innefattar byggnationer och anläggningsarbeten. Några exempel på risker på byggarbetsplatser är fall från hög höjd, ras, klämskador och olyckor i samband med hanteringen av mobila maskiner. Under 2023 var antalet arbetsplatsolyckor med dödlig utgång i Sverige högre än på många år, och med anledning därav har förekomsten av arbetsplatsolyckor fått betydande politisk och medial uppmärksamhet. Om arbetsplatsolyckor inträffar i samband med driften av Koncernens fastigheter, byggnationer eller anläggningsarbeten kan det, utöver att resultera i personskador och materiell skada, leda till att Prisma blir föremål för rättsliga förfaranden och potentiellt omfattande negativ publicitet. Sådana händelser riskerar att skada Prismas varumärke och renommé, särskilt för det fall eventuella brister i arbetsvillkor eller andra arbetsmiljöbrister konstateras i samband med olyckan, även om bristerna är hänförliga till de anlitade byggtreprenörerna snarare än till Prisma. Detta kan i sin tur resultera i en negativ inverkan på Koncernens verksamhet.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är låg. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är medelhög.

#### Risker relaterade till e-handels utveckling

E-handeln har utvecklats snabbt och har på senare år tagit en allt större marknadsandel i förhållande till traditionell handel i fysiska butiker. De hyresgäster som Prisma betraktar som strategiska har ett huvudsakligt produktutbud som, av olika anledningar, inte anses lämpligt för e-handel. Till gruppen strategiska hyresgäster hör bland annat Dollarstore, Jysk, Willys och Rusta. Ett förändrat handelsmönster hos kunder till Prismas hyresgäster som i högre utsträckning innebär en övergång från handel i fysiska butiker till e-handel kan få en negativ effekt på Koncernens hyresgäster. Sådana förändringar och faktorer kan följaktligen påverka efterfrågan på de kommersiella fastigheter som Koncernen tillhandahåller. Om efterfrågan på Prismas kommersiella fastigheter minskar skulle det kunna få en väsentlig negativ effekt på Koncernens framtida verksamhet och lönsamhet.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är låg. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är medelhög.

#### Risker relaterade till ökade driftkostnader

Koncernens driftkostnader består av fastighetskötsel, teknisk förvaltning, taxebundna kostnader, försäkringspremier och löpande underhåll. Under perioden 1 januari – 31 december 2023 och perioden 1 januari – 31 mars 2024 uppgick driftkostnaderna<sup>1)</sup> till 61 MSEK respektive 18 MSEK. Över 95 procent av Koncernens hyresavtal utgör så kallade "double-net"- och "triple-net"-avtal, vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar de flesta kostnader som belöper på fastigheten. Avtalskonstruktionen innebär att det finns relativt god kostnadskontroll och förutsebarhet vad gäller Koncernens utgifter rörande drift och underhållsarbeten. Det kan däremot inte garanteras att varje ökning av driftkostnaderna, direkt eller indirekt, kan bäras av hyresgästen i enlighet med villkoren i hyresavtalen eller genom omförhandling av desamma. Om sådana risker materialiseras kan det påverka Koncernens driftnetto negativt.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är låg. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är låg.

1) Benämningen "driftkostnader" tillämpades först i kvartalsrapporteringen efter 2023. Under 2023 och tidigare benämndes samma post "fastighetskostnader".





## Finansiella risker

### Risker relaterade till refinansiering och befintliga lånevillkor

Tillgången till kapital, däribland lånat kapital, är avgörande för Prismas framtida tillväxt. Koncernen arbetar både med byggnadskreditiv i anslutning till byggnation av fastigheter samt förvärvskreditiv i anslutning till förvärv. Prisma har för närvarande ingen kreditrating. I juni 2022 ingick vissa bolag inom Koncernen finansieringsavtal med Nordea och Swedbank som en del av den omstrukturering som genomfördes i samband med Bolagets bildande och i syfte att refinansiera sina befintliga lån ("Bankfaciliteterna"). Bankfaciliteterna löper med en löptid om tre, fyra respektive fem år beroende på tranch. Vidare ingick vissa bolag inom Koncernen i september 2022 finansieringsavtal med Niam Credit Senior Fund, FCP-SIF – NCS III ("Niam Credit") ("Niam-Faciliteten") i syfte att finansiera förvärvet av en fastighetsportfölj från Holdina Fastigheter AB. Niam-Faciliteten inkluderade vidare en möjlighet att utnyttja ytterligare en facilitet, vilken utnyttjades under 2024 genom att faciliteten utökades och förlängdes. Utökningen omfattar två trancher varav en betalades ut i mars 2024 och den andra ska utbetalas senast den 31 augusti 2024. Niam-Faciliteten förfaller till betalning, som senast, den 15 mars 2029. Under 2024 refinansierades vidare hela låneskulden i Danmark med Prismas befintliga långivare SparNord. Det befintliga lånet utökades och förlängdes till den 31 december 2027. Därutöver finansieras fastighetsbeståndet i Norge med banklån från Nordea Bank Norge AS, med tidigast förfalldatum den 30 september 2025.

Framtida utveckling på lånemarknaden är emellertid osäker och det finns många faktorer som påverkar möjligheten för Prisma att framgångsrikt, eller överhuvudtaget, anskaffa lånat kapital och refinansiera sina skulder efter dess förfallotid, inklusive i syfte att finansiera verksamhetens tillväxt. Till dessa faktorer hör bland annat förekomsten av värde-minskningar av Koncernens fastigheter.

Relevanta faktorer som påverkar utvecklingen av lånemarknaden är inflationen, som under år 2023 och under det första kvartalet 2024 uppgick till höga nivåer, förekomsten av krig samt räntenivåer. Om en eller flera av dessa faktorer utvecklas i en negativ riktning kan det försvåra för Prisma att anskaffa lånat kapital. Även om det skulle vara möjligt för Koncernen att refinansiera sina utestående skulder finns det en risk att Prisma inte kan göra detta till gynnsamma villkor. Om Prisma vid behov inte kan anskaffa lånat kapital eller inte kan refinansiera sina skuldförpliktelser på gynnsamma villkor eller överhuvudtaget, skulle det ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens tillväxtpotentialer, befintliga verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är medelhög. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är hög.

Vissa av Koncernens befintliga låneavtal innehåller åtaganden som, om de inte uppfylls, kan leda till att sådan finansiering sägs upp och förfaller till omedelbar betalning. I synnerhet finns det klausuler i befintliga låneavtal som bland annat ger motparten rätt att säga upp avtalet om något skuldsättningsarrangemang i Koncernen förfaller eller på annat sätt förfaller till betalning före dess löptid. En förpliktelse att betala en skuld i förtid kan därmed påverka Koncernens finansiella ställning och resultat negativt.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är låg. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är medelhög.

### Ränterisk

Prisma är exponerat för ränterisk genom sin lång- och kortfristiga upplåning. Med ränterisk avses risken att fluktuationer i marknadsräntan påverkar Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. En central faktor för förekomsten av ränterisk är Bolagets kreditmarginal- och räntebindningstider enligt ingångna låneavtal, varvid längre kreditmarginal- och räntebindningstid innebär högre förutsebarhet i kassaflödet, men normalt även högre räntenivåer. Koncernens nominella värde av räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2024 till 3 024 MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick den 31 mars 2024 till 2,42 år, och den genomsnittliga räntan på Koncernens räntebärande skulder var per samma datum 5,24 procent.

Utöver storleken på räntebärande skulder påverkas Prismas räntekostnader främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Bolagets strategi avseende räntebindningstider. Röntemarknaden i Sverige påverkas främst av den förväntade inflationstakten och Riksbankens styrrenta. Ökade marknadsräntor innebär en högre räntekostnad, och det finns därmed en risk att eventuella höjningar av marknadsräntan kommer att innebära ytterligare kostnader och lägre marginaler för Bolaget, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat. Räntehöjningar kan vidare negativt inverka på Prismas möjlighet att finansiera framtida fastighetsförvärv.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är medelhög. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är medelhög.

### Kredit- och motpartsrisk

Prisma är föremål för risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte fullgör sina skyldigheter i tid. Kreditrisken för finansiella motparter är hänförlig till överskottslikviditet och att banker inte kan fullgöra sina åtaganden, medan kreditrisken för kommersiella motparter är hänförlig till obetalda kundfordringar. Prismas överskottslikviditet placeras med låg risk på inlåningskonton och avtal ingås endast med välrenommerade banker med hög kreditrating. Därutöver löper majoriteten av Prismas kundfordringar på hyresgäster som bedöms ha en god kreditvärdighet, och både nya och befintliga hyresgästers betalningsförmåga för avtalad hyra utvärderas löpande. Ett fåtal av de hyresavtal som Prisma ingått med sina hyresgäster saknar dock hyresgarantier, alternativt har de avtalade säkerheterna upphört att gälla. Koncernen har därför inte säkerhet för samtliga hyresgästers eventuella överträdelser enligt hyresavtalen. Som en följd av detta kan bolag inom Koncernen som agerar hyresvärdar enligt hyresavtalen erfara oförutsedda förluster på grund av hyresgästers oförmåga eller bristande vilja att fullgöra sina skyldigheter, såsom betalning av hyra. Per den 31 mars 2024 uppgick Prismas hyresfordringar till 6 MSEK. Om Prismas åtgärder för att begränsa kredit- och motpartsrisken visar sig vara otillräckliga och Prismas motparter regelbundet inte kan uppfylla sina avtalsenliga betalningsförpliktelser i tid, föreligger en risk för att Prisma i sin tur inte kan fullgöra sina finansiella åtaganden, inklusive att betala ränta på sina lån. Om en inte obetydlig del av Prismas motparter misslyckas med att uppfylla sina avtalsenliga åtaganden eller betalningsförpliktelser riskerar det vidare att leda till att Prismas kassaflöde påverkas negativt, vilket i sin tur skulle kunna leda till en negativ inverkan på Prismas resultat och finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är låg. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är låg.

### Omvärldsrisker

#### Risker relaterade till makroekonomiska faktorer

Hyresintäkterna och marknadsvärdet på Koncernens fastigheter är delvis beroende av det allmänna ekonomiska läget och stabiliteten på de marknader där Koncernen bedriver verksamhet. Fastighetsbranschen i stort, och efterfrågan på den typ av lokaler som Koncernen hyr ut, påverkas av makroekonomiska faktorer som ligger utanför Koncernens kontroll. Till dessa faktorer hör bland annat global och nationell konjunkturutveckling, förändringar i ekonomisk tillväxt, inflation och förändrade räntenivåer. Svag ekonomisk tillväxt och försämrad ekonomi hos Koncernens hyresgäster kan negativt påverka efterfrågan på merparten av de lokaler och fastigheter

som Koncernen hyr ut, vilket i sin tur kan leda till högre vakansgrader och därmed ökade kostnader och/eller inkomstbortfall för Koncernen.

I april 2024 uppgick inflationstakten i Sverige, som är Prismas största marknad, till 3,9 procent enligt KPI. I Danmark uppgick inflationstakten i april 2024 till 0,8 procent på årsbasis och i Norge till 3,6 procent. En hög inflation kan påverka värdet på Prismas fastighetsbestånd, och ha en negativ inverkan på attraktiviteten hos, och hyresgästernas efterfrågan på, de ytor och fastigheter som Prisma hyr ut. Vidare kan en hög inflation och stigande prisnivåer negativt påverka Prismas hyresgästers betalningsförmåga och möjligheter att fullgöra sina skyldigheter i enlighet med de hyresavtal de ingått med Koncernen.

Samtliga dessa faktorer påverkar avkastningskravet på fastighetsinvesteringar och därmed värdet på Prismas fastighetsbestånd.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är medelhög. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är medelhög.

#### Risker relaterade till externa cyberhot

Cyberhot eller cybersäkerhetsshot är en skadlig handling som syftar till att skada eller stjäla data eller störa det digitala livet i allmänhet. Cyberhot inkluderar exempelvis virus, överbelastningsattacker, utpressningsprogram (eng. *ransomware*) och andra typer av cyberattacker. De tekniker som används för att få obehörig åtkomst till, eller för att sabotera, system och data, förändras ständigt, blir allt mer sofistikerade och kanske inte är allmänt kända förrän de används mot Prisma eller dess tredjepartsleverantörer. Under de senaste åren har förekomsten av cybersäkerhetsintrång och hot mot företags informationssystem ökat kraftigt, och lett till omfattande kostnader för de drabbade företagen. I januari 2024 drabbades exempelvis Rusta, som är en av Koncernens hyresgäster, av en omfattande cyberattack mot hostingleverantören Tietoverly. Trots att Prisma arbetar aktivt för att förebygga, övervaka och uppdatera system, utbilda användare och se till att leverantörer följer säkerhetsavtal, kommer Prisma inte kunna förhindra att förutspå cyberattacker och incidenter, och kommer kanske inte att ha tillräckliga förebyggande åtgärder på plats. Beroende på omfattningen och nivån av en eventuell attack eller sabotage finns det en risk att Prisma inte kan åtgärda och eliminera sådana hot omedelbart efter att de upptäcks. I den mån Prisma skulle vara föremål för ett allvarligt fel eller en allvarlig störning i något av sina system eller någon annan teknisk resurs, eller vara föremål för ett cybersäkerhetsintrång, kan förmågan att driva och hantera sin verksamhet på ett effektivt sätt påverkas negativt eller

falla bort helt. Cyberattacker riskerar vidare att leda till förlust av personuppgifter, vilket i sin tur kan skada Prismas anseende och eventuellt medföra att Prisma blir ansvarigt för skada som tredje part lidit.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är medelhög. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är medelhög.

### **Legala och regulatoriska risker**

#### **Prismas skattesituation kan försämrats till följd av förändringar i tillämplig skattelagstiftning**

Prismas verksamhet påverkas främst av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt, och moms. Koncernen består av företag som beskattas i Sverige, Danmark och Norge. Det finns en risk att Prismas uppfattning och tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra bestämmelser inte är korrekta i alla avseenden. Det finns även en risk att skattemyndigheter gör bedömningar och fattar beslut som skiljer sig från Prismas uppfattning och tolkning av sådana lagar, skatteavtal och andra bestämmelser, vilket kan påverka Prismas skattekostnader och effektiva skattesats negativt. Därtill kan även ändrade lagar, skatteavtal eller andra bestämmelser, vilka kan gälla retroaktivt, ha en väsentlig negativ inverkan på Prismas resultat och finansiella ställning, inklusive skattekostnad, uppskjuten skatt och effektiv skattesats.

Prisma kan också, från tid till annan, komma att bli inblandad i skattetvister, skatterevisioner eller andra processer av varierande komplexitet och omfattning. Sådana processer kan bli långvariga och sträcka sig över flera år och kan kräva att Prisma betalar betydande belopp i ytterligare skatt, vilket skulle leda till omfattande kostnader och därmed få en väsentlig negativ inverkan på Prismas verksamhetsresultat och finansiella ställning.

Om någon av ovan nämnda risker materialiseras skulle det kunna leda till högre skattekostnader och lägre marginaler i Koncernens verksamhet, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på Prismas finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är medelhög. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är medelhög.

#### **Risker relaterade till lagändringar och expropriation**

Stater, kommuner och myndigheter är aktivt involverade i utfärdande och verkställighet av lagar och regler som avser beskattning, markanvändning, zonindelning, detaljplaneringsrestriktioner, miljöskydd, säkerhet och andra frågor, och det finns en risk att sådana lagändringar avseende exempelvis ägande och nyttjande av mark och fastigheter kan ha en negativ inverkan på Koncernens finansiella

ställning. Om nya lagar och regler som påverkar miljöplanering, markanvändning eller detaljplanering införs, föreligger en risk för att tillämpningen av sådana bestämmelser resulterar i ökade kostnader och minskade inkomster för Koncernen, vilket i sin tur kan påverka fastigheternas värde negativt. Dessutom föreligger en risk för att den svenska, danska eller norska staten, eller någon annan stat, använder sig av rätten till expropriering avseende Koncernens fastigheter, om kraven för expropriering är uppfyllda. Expropriering berättigar Koncernen till kompensation, men Koncernens ekonomiska ställning kan alltså påverkas negativt – oavsett om sådan kompensation erhålls. Det finns också en risk att förändringar i regelverk eller underliggande tillstånd för leverantörer till fastighetsbranschen kan orsaka störningar i leveranskedjorna och/eller brist på vissa material.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är låg och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är medelhög.

Under åren 2021–2023 förhandlade medlemsstaterna i EU om en uppdaterad och förstärkt version av Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU av den 19 maj 2010 om byggnaders energiprestanda (eng. *Energy Performance of Buildings Directive*) ("EPBD"), i syfte att minska byggnaders energianvändning och klimatpåverkan. Det uppdaterade direktivet antogs i mars 2024. Enligt direktivet ska bland annat så kallade "lokalbyggnader" uppnå viss energiprestanda år 2030 respektive 2033, och alla byggnader i EU ska vara så kallade nollutsläppsbyggnader senast år 2050. Det finns en risk att direktivets energieffektiviseringskrav för befintliga byggnader kan komma att kräva höga kostnader för ombyggnation för fastighetsbolag, inklusive för Prisma, som inte nödvändigtvis kan kompenseras genom höjda hyror för Koncernens hyresgäster. Byggnader som inte anses energieffektiva, och därmed inte uppfyller kraven i EPBD, kommer potentiellt att anses som mindre attraktiva på fastighetsmarknaden, vilket i förlängningen kan påverka möjligheterna till avyttring och uthyrning av Koncernens fastigheter. Energikraven kan även föranleda att Prismas kostnader för projektutveckling ökar. Beroende på hur EPBD implementeras i Sverige och Danmark kan det komma att ha en negativ inverkan på Prismas drift- och utvecklingskostnader, vilket följaktligen riskerar att påverka Prismas tillväxtmöjligheter, ekonomiska lönsamhet och ekonomiska ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är medelhög och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är medelhög.

### **Tidskrävande detaljplane- och bygglovsprocesser kan leda till försenade och/eller fördröjade projekt**

För att Prisma ska kunna inleda byggprojekt krävs i allmänhet en antagen detaljplan och ett beviljat bygglov. Per den 31 mars 2024 fanns det cirka 90 detaljplaner som reglerar markanvändningen på Koncernens fastigheter. De fastigheter som Prisma förvärvat är emellertid inte alltid belägna inom områden med en sedan tidigare antagen detaljplan eller en detaljplan eller ett bygglov som tillåter byggnation i enlighet med Prismas planer. Processen för att anta eller ändra en detaljplan samt bevilja ett bygglov genomförs i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) i kommunal regi. Detaljplane- och bygglovsprocesserna medger sakägare att yttra sig över den föreslagna exploateringen och sakägare har även rätt att överklaga kommunala beslut. Planprocessen för en detaljplan varierar beroende på kommun. Prisma uppskattar att den genomsnittliga processen (utan överklaganden) uppgår till mellan 1 och 2 år. Eftersom förfarandet möjliggör för sakägare att överklaga fattade beslut kan denna tid förlängas, och processerna kan även kräva tidskrävande utredningar, till exempel miljöutredningar avseende tidigare ägares verksamhet på fastigheten eller arkeologiska utgrävningar. Det finns därmed en risk att detaljplane- och/eller bygglovsprocesser försenas och blir mer tidskrävande än Prismas initiala förväntningar eller antaganden, vilket kan medföra försenade byggstartar och ökade kostnader för Koncernen, och i förlängningen kan detta resultera i en negativ inverkan på Koncernens lönsamhet och ekonomiska ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är medelhög och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är låg.

### **Risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden**

Prisma kan från tid till annan involveras i tvister, skadeståndskrav och administrativa processer inom ramen för den löpande verksamheten i förhållande till bland annat hyresgäster, säljare eller köpare av fastigheter, leverantörer, entreprenörer, byggbolag och andra parter. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Prisma blir skyldigt att betala skadestånd, reducera eller återbetala hyror eller upphöra med vissa förfaranden. Koncernbolag kan bli inblandade i tvister inom ramen för sin löpande affärsverksamhet och riskerar att bli föremål för stämning avseende exempelvis hyresavtal, förvärv eller försäljning av fastigheter eller fastighetsägande bolag samt arbetsrelaterade tvister. Ett bolag inom Koncernen är exempelvis svarande i en process om skadeståndskrav rörande en hyresgästs påstådda rätt till indirekt besittningsskydd. Den kändande hyres-

gästen påstår att Koncernen inte har tillhandahållit en godtagbar ersättningslokal i samband med att hyresavtalet sades upp, och har framfört skadeståndskrav uppgående till 55 256 410 SEK. Tingsrätten dömde till Koncernens fördel, men domen har överklagats till hovrätten. Det finns en risk att Prisma, eller dess styrelseledamöter, chefer, anställda eller närstående bolag, även i framtiden blir föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, resultera i ersättningskrav samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver kan det ofta vara svårt att förutse utgången i sådana processer. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden få en väsentlig negativ inverkan på Prismas verksamhet och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är låg. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är medelhög.

### **Prisma behandlar personuppgifter och måste följa tillämplig dataskyddslagstiftning**

Som ett led i sin verksamhet behandlar Prisma personuppgifter av olika slag, däribland uppgifter om företrädare till hyresgäster, besökare på webbplatsen, anställda och konsulter. När Prisma behandlar personuppgifter behöver behandlingen ske i enlighet med tillämplig dataskyddslagstiftning, såsom Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning) ("GDPR"). Uppfyllande av dataskyddslagstiftningen är alltid ett pågående arbete där processer och dokumentation behöver implementeras, ses över och uppdateras kontinuerligt. Dataskyddslagstiftningen uppställer bland annat även krav på att upplysa den person vars personuppgifter behandlas om vilka personuppgifter som behandlas och att denna behandling äger rum på ett sätt som överensstämmer med det ändamål för vilket personuppgifterna samlats in. Prisma har policyer för IT- och informationssäkerhet samt personuppgiftsbehandling som beskriver ansvarsområden och regler för hur Prismas medarbetare ska använda IT och data och arbetar kontinuerligt för att förbättra processer, rutiner och kontroller, och samarbetar med sina leverantörer för att säkerställa efterlevnad av relevanta regler. Om Prisma trots detta behandlar dessa personuppgifter i strid med tillämplig dataskyddslagstiftning finns det en risk att Prisma kan åläggas att betala sanktionsavgifter för överträdelser av GDPR (uppgående till maximalt det större av 20 miljoner euro eller fyra procent av den globala



årsomsättningen). Om Prisma brister i hanteringen av personuppgifter, är föremål för lagöverträdelse, inte uppfyller bestämmelser i ingångna avtal eller om konfidentiella eller känsliga uppgifter offentliggörs eller blir tillgängliga för andra kan det komma att få en väsentlig negativ effekt på Koncernens renommé och konsoliderade resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är låg. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är medelhög.

#### **Risker relaterade till korruption och bedrägeri**

Inom ramen för Prismas verksamhet ingås avtal om fastighetsförvärv respektive nybyggnation som kan uppgå till betydande belopp. Affärsmässiga beslut, inklusive ingående av avtal, fattas på olika nivåer i organisationen. Risker för korruption är högre på vissa marknader och inom vissa funktioner där försäljning, inköp, gåvor och kundaktiviteter utgör Prismas största riskområden. Prisma arbetar för att förebygga och motarbeta korruption, mutor samt bedrägeri genom rutiner och intern kontroll, och Primas uppfattning är att det finns ett välfungerande arbetssätt med systemstöd. Inom Koncernen finns en tydlig attestordning vilken minskar risker som följer av decentraliserat ansvar för anbud, kundavtal och leverantörskontrakt. Det finns även uppförandekoder för anställda och leverantörer, samt en visselblåsarfunktion. Trots förebyggande åtgärder finns det en risk att medarbetare agerar oetiskt i relationer med hyresgäster och leverantörer genom att exempelvis ta emot eller ge mutor, samt att medarbetare agerar bedrägligt. Förekomsten av, eller anklagelser om, korruption och bedrägeri kan leda till rättsliga förfaranden och medial uppmärksamhet och granskning, vilket i sin tur kan föranleda att Prisma lider såväl ekonomisk skada som att Prismas varumärke och renommé skadas, även om Prisma inte agerat klandervärdt. Rättsliga påföljder i samband med korruption och bedrägeri kan uppgå till betydande belopp. Om någon av ovanstående risker materialiseras skulle det kunna föranleda en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ovan materialiseras är låg. Om risken materialiseras bedömer Bolaget att den negativa inverkan är låg.

#### **Risker relaterade till erbjudandet till allmänheten och upptagandet av aktierna till handel på en reglerad marknad och Bolagets aktier**

**En aktiv, likvid och ordnad marknad för Bolagets aktier kanske inte kan utvecklas eller bibehållas**  
Före Erbjudandet har det inte funnits någon ordnad handel för Bolagets aktier. Det finns en risk att en aktiv och likvid marknad inte utvecklas eller, om en

sådan utvecklas, att den inte kan upprätthållas efter slutförandet av Erbjudandet. Teckningskursen kommer inte nödvändigtvis avspegla den kurs till vilken investerare på marknaden är villiga att köpa och sälja aktierna efter Erbjudandet. Det finns därmed en risk för att investerare inte kan sälja aktierna till eller över teckningskursen. Priset i Erbjudandet är inte en indikation på marknadspriset efter upptagandet till handel på Nasdaq Stockholm.

Aktiernas marknadspris kan vara volatilt och föremål för fluktuationer. Marknadspriset på Bolagets aktie kan fluktuera till följd av en rad olika faktorer, inklusive, men inte begränsat till, de faktorer som hänvisas till i andra delar av Prospektet, liksom variationer i rörelseresultatet eller förändringar i intäkts eller resultatberäkningar från Bolaget eller finansanalytiker. Marknadspriset kan också påverkas negativt av utveckling som inte är relaterad till Koncernens rörelseresultat, såsom verksamhets och aktiekursutvecklingen för andra företag som investerare kan anse vara jämförbara med Bolaget, spekulationer om Bolaget i pressen eller på investeringsforum, ogynnsam press, strategiska åtgärder från konkurrenter, förändringar i villkor och regeländringar. Någon eller alla av dessa faktorer kan leda till väsentliga fluktuationer i Bolagets aktiekurs, vilket i sin tur kan leda till att investerare får tillbaka mindre än vad de investerade eller resultera i en total förlust av deras investering.

#### **Försäljningar av aktier av befintliga aktieägare kan få aktiepriset att sjunka**

Marknadspriset på Bolagets aktier kan sjunka om det sker en betydande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt om aktierna säljs av dess styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller större aktieägare, eller om ett större antal aktier säljs på annat sätt. Efter Erbjudandets genomförande kommer Säljande aktieägare, Alma Stämpeln Holding AB och Alpect II Holding AB, som indirekt kontrolleras av Huvudaktieägarna, att äga sammanlagt maximalt cirka 55,5 procent av aktierna i Bolaget (inklusive den andel som avses överlåtas till investerare i Huvudaktieägarna i samband med Erbjudandets genomförande) under förutsättning att Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas. Styrelseledamöter, ledande befattningshavare och övriga anställda kommer efter Erbjudandets genomförande äga sammanlagt cirka 2,2 procent av aktierna i Bolaget, under förutsättning att Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas och att inga styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller övriga anställda kommer att förvärva aktier i Erbjudandet.

Prisma, Säljande aktieägare, Alma Stämpeln Holding AB, Alpect II Holding AB, Bonnier Fastigheter Invest, styrelseledamöter och ledande befattningshavare har alla accepterat, med vissa undantag, att

under en viss tidsperiod efter första dagen för handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, inte sälja sina aktier eller ingå transaktioner med liknande effekt utan att i förväg ha erhållit skriftligt medgivande av Joint Global Coordinators ("Lock-up-perioden"). Efter respektive Lock-up-periods utgång, liksom under Lock-up-perioden med skriftligt medgivande från Joint Global Coordinators, kommer de aktieägare som varit föremål för lock-up kunna sälja sina aktier i Bolaget fritt. Varje avyttring av en betydande mängd aktier i Bolaget av Säljande aktieägare eller Bolagets övriga nuvarande aktieägare, eller intrycket av att en sådan försäljning kan komma att ske, kan orsaka att marknadspriset på aktier i Bolaget sjunker, och försämra Bolagets möjligheter att anskaffa kapital i framtiden.

**Huvudaktieägarna kommer efter Erbjudandet att fortsätta ha ett väsentligt inflytande över Koncernen och dess verksamhet och intresset hos dessa aktieägare kan skilja sig från det hos andra aktieägare**

Efter Erbjudandets genomförande kommer Säljande aktieägare, Alma Stämpeln Holding AB och Alpect II Holding AB, som indirekt kontrolleras av Huvudaktieägarna, att äga sammanlagt maximalt cirka 55,5 procent av aktierna i Bolaget (inklusive den andel som avses överlätas till investerare i Huvudaktieägarna i samband med Erbjudandets genomförande), under förutsättning att Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas. Under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Säljande aktieägare, Alma Stämpeln Holding AB och Alpect II Holding AB efter Erbjudandet att äga sammanlagt maximalt cirka 50,3 procent av aktierna i Bolaget (inklusive den andel som avses överlätas till investerare i Huvudaktieägarna i samband med Erbjudandets genomförande). Huvudaktieägarna kommer därmed sannolikt att fortsätta ha ett betydande inflytande över utfallet av de ärenden som hänskjutits till Bolagets aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter samt sammanslagning, konsolidering eller försäljning av alla eller en huvuddel av Bolagets tillgångar. Huvudaktieägarna kommer dessutom fortsätta ha ett betydande inflytande över Bolagets ledande befattningshavare och verksamhet.

Huvudaktieägarnas intressen kan skilja sig väsentligt från eller konkurrera med Bolagets eller andra aktieägares intressen, och Huvudaktieägarna kan utöva inflytande över Bolaget på ett sätt som strider mot de andra aktieägarnas intressen. En konflikt kan exempelvis uppstå mellan å ena sidan Huvudaktieägarnas intressen och å andra sidan Bolagets eller de andra aktieägarnas intressen avseende bland annat utdelning.

**Framtida emissioner kan föranleda utspädning för aktieägare samt inverka negativt på aktiekursen**

Bolaget kan i framtiden komma att genomföra nyemissioner, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen (2005:551) och med beaktande av Aktiemarknadsnämndens praxis samt andra tillämpliga lagar och regler. Sådana nyemissioner av aktier eller andra finansiella instrument kan leda till en utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission, till exempel då aktieägare väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier, eller vid eventuella emissioner som riktas till andra än Bolagets aktieägare, exempelvis vid apportemissioner eller riktade kontantemissioner.

**Inga säkerheter har ställts för Cornerstone Investors åtaganden**

Cornerstone Investors har åtagit sig att förvärva eller teckna aktier i Erbjudandet motsvarande ett sammanlagt värde om 624 MSEK. Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas motsvarar åtagandena cirka 22 690 909 aktier, motsvarande cirka 39,8 procent av antalet aktier som ingår i Erbjudandet under antagande om att Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas, cirka 34,6 procent av antalet aktier som ingår i Erbjudandet under antagande om att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, samt cirka 13,8 procent av aktiekapitalet och rösterna i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet. Cornerstone Investors åtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Det finns därmed en risk att Cornerstone Investors inte kommer att kunna erlagga betalning för aktier och att leverans av aktier därför inte kan ske i samband med slutförandet av Erbjudandet som planerat, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på genomförandet av Erbjudandet. Dessutom är Cornerstone Investors åtaganden föremål för vissa villkor. Om något av dessa villkor inte uppfylls finns det en risk att Cornerstone Investors inte kommer uppfylla sina åtaganden, vilket skulle kunna ha en negativ påverkan på genomförandet av Erbjudandet.

**Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige kan kanske inte utnyttja sin företrädesrätt att delta i eventuella framtida företrädesemissioner**

Om Bolaget emitterar nya aktier i en företrädesemission har befintliga aktieägare, som huvudregel, företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till sitt aktieinnehav vid tidpunkten för emissionen. Aktieägare i vissa andra länder kan dock vara föremål för inskränkningar som förhindrar dem från att delta i sådana företrädesemissioner, eller så kan deras deltagande på annat sätt vara försvårat eller begränsat. Aktieägare i USA kan exempelvis vara



förhindrade att företrädesvis teckna nya aktier om aktierna eller teckningsrätterna inte är registrerade i enlighet med Securities Act och något undantag från registreringskraven inte är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt om teckningsrätterna eller de nya aktierna inte har blivit registrerade eller godkända av behöriga myndigheter i dessa jurisdiktioner. Bolaget har ingen skyldighet att ansöka om registrering enligt Securities Act eller söka motsvarande godkännande enligt lagstiftning i andra jurisdiktioner utanför Sverige vad gäller eventuella teckningsrätter och aktier, och ett sådant förfarande i framtiden kan vara både opraktiskt och kostsamt. I den omfattning som aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige är förhindrade att företrädesvis teckna nya aktier i eventuella framtida företrädesemissioner kan deras ägande komma att spädas ut eller minska i värde.

**Investerare med en annan referensvaluta än svenska kronor kommer att utsättas för en valutarisk när de investerar i aktier i Bolaget**

Bolagets aktier, och eventuell utdelning som betalas för aktierna, är denominerade i svenska kronor. En investering i Bolagets aktier av en investerare vars huvudvaluta inte är svenska kronor utsätter investeraren för valutarisker som kan påverka värdet på investeringen i aktierna och eventuell utdelning. Varje värdeminskning av svenska kronor i förhållande till sådan utländsk valuta kommer att minska värdet på investeringen i aktierna och eventuell utdelning i utländsk valuta.



# Inbjudan till förvärv av aktier i Prisma Properties AB

Prisma och Huvudaktieägarna har beslutat att genomföra en ägarspridning av aktierna i Bolaget genom en nyemission av 45 500 000 aktier och försäljning av 11 456 522 befintliga aktier i Bolaget av Säljande aktieägare. Styrelsen för Prisma har följaktligen beslutat att ansöka om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Nyemissionen, försäljningen av befintliga aktier och upptagandet till handel på Nasdaq Stockholm förväntas medföra ökad uppmärksamhet och medvetenhet om Prismas varumärke hos nuvarande och potentiella hyresgäster samt hos andra parter, vilket är ett naturligt steg i den fortsatta tillväxten av Prisma som bolag och möjliggör för både befintliga och nya aktieägare att handla aktien på den publika aktiemarknaden. Prismas styrelse och ledning är vidare av uppfattningen att en börsintroduktion är till Prismas fördel eftersom det ger Bolaget tillgång till svenska och internationella kapitalmarknader för eventuella framtida kapitalbehov.

Den 21 maj 2024 bedömde Nasdaq Stockholms bolagskommitté att Prisma uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, villkorat av sedvanliga villkor, däribland att spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls senast på noteringsdagen. Prismas styrelse avser att ansöka om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm och handeln beräknas påbörjas den 18 juni 2024.

Med stöd av bemyndigandet som lämnades av årsstämman som hölls den 6 maj 2024 avser styrelsen i Prisma att besluta om en nyemission av aktier i Bolaget. Nyemissionen förväntas inbringa en bruttolikvid om cirka 1 250 MSEK före avdrag för transaktionskostnader i Erbjudandet.

Vidare inbjuds allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och internationellt härmed att förvärva 11 456 522 befintliga aktier som omfattas av Erbjudandet (exklusive Övertilldelningsoptionen), motsvarande 7,0 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandets genomförande.

Priset för aktierna i Erbjudandet är 27,50 SEK per aktie. Priset i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse och Huvudaktieägarna i samråd med Joint Global Coordinators baserat på de diskussioner som föregått de åtaganden som gjorts av Cornerstone Investors och vissa andra institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolags aktier. Courtage utgår ej.

Under antagande att Erbjudandet fulltecknas kommer Bolagets aktiekapital efter Erbjudandet, indragningen av förlagsaktierna och fondemissionen, att uppgå till 696 250,957198 SEK, fördelat på 1 64 521 538 aktier, av vilka de nyemitterade aktierna i Erbjudandet kommer att motsvara 27,7 procent.

För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet har den säljande aktieägaren ALPECT Holding AB utfärdat en Övertilldelningsoption till Joint Global Coordinators att förvärva ytterligare högst 8 543 478 aktier i Erbjudandet av den säljande aktieägaren ALPECT Holding AB, vilken kan utnyttjas till fullo eller delvis under den 30-dagarsperiod som följer från den första handelsdagen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Erbjudandet att omfatta högst 65 500 000 aktier, vilket motsvarar cirka 39,8 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandet.

Det totala värdet av Erbjudandet uppgår till cirka 1 566 MSEK, under antagande att Erbjudandet fulltecknas. Om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, uppgår det totala värdet av Erbjudandet till cirka 1 801 MSEK.





Cornerstone Investors har med förbehåll för vissa villkor åtagit sig att förvärva eller teckna aktier i Erbjudandet till ett totalt belopp om 624 MSEK. Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och att priset per aktie i Erbjudandet inte överstiger 27,50 SEK, motsvarar åtagandena förvärv av cirka 22 690 909 aktier, motsvarande cirka 39,8 procent av antalet aktier som ingår i Erbjudandet under antagande om att Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas, cirka 34,6 procent av antalet aktier som ingår i Erbjudandet under antagande om att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo samt cirka 13,8 procent av aktierna och rösterna i Bolaget efter Erbjudandets genomförande. För ytterligare information om Cornerstone Investors åtaganden, se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Åtaganden från Cornerstone Investors i Erbjudandet*".

Stockholm, den 7 juni 2024

**Prisma Properties AB**

*Styrelsen*

**Alma Property Partners I AB och Alma Property Partners II AB**

## Bakgrund och motiv

Prisma är en nordisk snabbväxande fastighetsägare och fastighetsutvecklare inom modern behovsdriven lågprishandel med fokus på utveckling och långsiktig förvaltning av fastigheter avsedda för lågprisbutiker, dagligvaruhandel och snabbmatsrestauranger på strategiska lägen i Norden. Sedan 2016 har det underliggande fastighetsbeståndet i fonderna Alma Property Partners I och Alma Property Partners II växt genom projektutveckling och strategiska förvärv. I samband med att Prisma grundades under 2022 av Alma Property Partners, avskildes och förvärvades fastighetsbeståndet bestående av fyra fastighetsportföljer av Prisma mot betalning i form av aktier, in i en nyetablerad organisation med en självständig ledningsgrupp.<sup>1)</sup> Med en stark tillväxtambition har styrelsen beslutat att notera Prismas aktier på Nasdaq Stockholm för att framförallt bredda ägarbasen, förbättra kapitaltillgången och underlätta framtida förvärv genom att kunna använda Bolagets aktier som betalmedel.

Prismas affärsidé är att skapa värde genom att vara ett aktivt fastighetsbolag som hållbart utvecklar och långsiktigt äger fastigheter för lågprisbutiker, dagligvaruhandel och snabbmatsrestauranger. Bolaget expanderar och utvecklar sitt fastighetsbestånd med en tydlig tillväxtagenda möjliggjord av snabbt beslutsfattande, flexibilitet, djup kunskap samt finansiell styrka. Genom nybyggnation och hyresgästpassningar skapar Prisma fastigheter som förvaltas med ett långsiktigt perspektiv för att skapa värde för Prismas ägare och intressenter. Prismas fastighetsbestånd finns på strategiskt placerade lägen med hög konsumenttillgänglighet i snabbväxande regioner. Fastigheterna kännetecknas av att de ligger i högtrafikerade lägen i direkt anslutning till motorvägar, riksvägar eller vid handelsplatser. Prisma upprätthåller och strävar efter en bibehållen operationell och finansiell stabilitet tack vare sina långa hyresavtal, där den genomsnittliga återstående hyrestiden per den 31 mars 2024 uppgick till cirka 9,1 år. Över 95 procent av hyresavtalen består av så kallade triple- eller double-net-avtal<sup>2)</sup>, och 94 procent av hyresavtalen indexeras med inflationsjustering, varav 76 procent är indexerat utan ett tak. Prisma har som övergripande mål att generera en genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde<sup>3)</sup> per aktie om lägst 15 procent per år, och kompletterar sitt tillväxtmål med en balanserad finanspolicy för att samtidigt hantera finansiell risk och trygga en långsiktig sund kapitalstruktur. Bolaget prioriterar och arbetar aktivt med hållbarhet. Prisma har som ambition att anta en långsiktig hållbarhetsstrategi och hållbarhetsmål under år 2024. Bolaget har nyligen genomfört sin dubbla väsentlighetsanalys, vilket innebär att Prisma är förberett inför den kommande CSRD regleringen.

Erbjudandet och noteringen av Prismas aktier på Nasdaq Stockholm förväntas bredda ägarbasen, skapa finansiell beredskap genom effektiv långsiktig kapitalförsörjning, främja tillväxt och utveckling samt öka medvetenheten och stärka profilen gentemot Prismas intressenter. Styrelsen, Prismas ledande befattningshavare och Huvudaktieägarna anser att Erbjudandet och noteringen av Bolagets aktier är ett naturligt och viktigt steg i Prismas vidare utveckling, och har därför ansökt om notering av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

1) För mer information om Prismas historik, se avsnittet "Verksamhetsöversikt – Prismas historik och viktiga händelser".

2) Hyresgäster med "triple-net" har underhållsansvar för fastigheten, såväl invändigt som utvändigt, och bär alla drift- och underhållskostnader. Vid "double-net" bär hyresgästen de löpande driftkostnaderna och är ansvarig för inre underhåll, medan Prisma bär ansvar för yttre underhåll, försäkring samt viss tillsyn.

3) Definition av substansvärde är i linje med EPRA NAV (European Public Real Estate Association).

**Användning av emissionslikviden**

Erbjudandet omfattar 56 956 522 aktier, varav 45 500 000 är nyemitterade aktier och 11 456 522 är befintliga aktier som erbjuds av de Säljande aktieägarna. För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet har den säljande aktieägaren ALPECT Holding AB utfärdat en Övertilldelningsoption till Joint Global Coordinators att förvärva ytterligare högst 8 543 478 aktier i Erbjudandet av den säljande aktieägaren ALPECT Holding AB, vilken kan utnyttjas till fullo eller delvis under den 30-dagarsperiod som följer från den första handelsdagen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Genom den nyemission som Bolaget kommer att genomföra i samband med Erbjudandet beräknas Prisma erhålla cirka 1 250 MSEK, före avdrag för transaktionskostnader i Erbjudandet om cirka 67 MSEK. Nettolikviden Prisma erhåller, förutsatt att Erbjudandet fulltecknas, kommer att uppgå till cirka 1 183 MSEK. Bolaget avser att använda den uppskattade nettolikviden från Erbjudandet för att driva sin fortsatta tillväxtstrategi genom utveckling och fastighetsinvesteringar på strategiska platser i Norden, samt optimering av Bolagets kapitalstruktur. Bolaget avser att allokera den uppskattade nettolikviden från Erbjudandet enligt följande prioritetsordning: (i) finansiering av utvecklingsprojekt, (ii) förvärv i enlighet med Prismas strategi, och (iii) optimering av Bolagets kapitalstruktur.

\*\*\*

*Bolagets styrelse är ansvarig för innehållet i Prospektet. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som anges häri med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats från Prospektet.*

Stockholm, den 7 juni 2024

**Prisma Properties AB**

*Styrelsen*

*Styrelsen för Bolaget är ensamt ansvarig för innehållet i Prospektet. Huvudaktieägarna bekräftar dock sin bundenhet av villkoren för Erbjudandet i enlighet med vad som framgår av avsnittet "Villkor och anvisningar" nedan.*

**Alma Property Partners I AB och Alma Property Partners II AB**

# Villkor och anvisningar

Erbjudandet omfattar 56 956 522 aktier varav 45 500 000 utgörs av nyemitterade aktier i Bolaget samt 11 456 522 utgörs av befintliga aktier i Bolaget som erbjuds av Säljande aktieägare.

Erbjudandet är uppdelat i två delar:

1. Erbjudandet till allmänheten i Sverige<sup>1)</sup>
2. Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och i utlandet<sup>2)</sup>

Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande omkring den 18 juni 2024.

## Övertilldelningsoption

För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet har den säljande aktieägaren ALPECT Holding AB utfärdat en Övertilldelningsoption till Joint Global Coordinators att förvärva ytterligare högst 8 543 478 aktier i Erbjudandet av den säljande aktieägaren ALPECT Holding AB, vilken kan utnyttjas till fullt eller delvis under den 30-dagarsperiod som följer från den första handelsdagen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullt kommer Erbjudandet att omfatta 65 500 000 aktier, vilket motsvarar cirka 39,8 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandet.

## Fördelning av aktierna

Fördelning av aktierna till respektive del av Erbjudandet (till allmänheten i Sverige respektive till institutionella investerare i Sverige och i utlandet) kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av Bolagets styrelse och Huvudaktieägarna i samråd med Joint Global Coordinators.

## Erbjudandepriiset

Priiset för aktierna i Erbjudandet är 27,50 SEK per aktie. Priiset i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse och Huvudaktieägarna i samråd med Joint Global Coordinators baserat på de diskussioner som föregått de åtaganden som gjorts av Cornerstone Investors och vissa andra institutionella investerare,

rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolags aktier. Courtage utgår ej.

## Anmälan

### Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Anmälan om förvärv av aktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 10 juni 2024 till och med den 17 juni 2024. Anmälan från allmänheten om förvärv av aktier ska avse lägst 300 aktier och högst 40 000 aktier<sup>3)</sup>, i jämna poster om 100 aktier.

För sent inkommen anmälan, liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälan, kan komma att lämnas utan avseende. Endast en anmälan per förvärvare får göras. Om fler anmälningar görs förbehåller sig Swedbank, Avanza Bank AB (publ) ("**Avanza**") och Nordnet AB (publ) ("**Nordnet**") rätten att endast beakta den först mottagna anmälan. Notera att anmälan är bindande. Bolagets styrelse och Huvudaktieägarna i samråd med Joint Global Coordinators, förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan förlängning kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande före utgången av anmälningsperioden.

Anmälan om förvärv av aktier ska göras enligt nedan angivna instruktioner. Prospektet finns tillgängligt på Bolagets hemsida ([www.prismaproperties.se](http://www.prismaproperties.se)), Swedbanks hemsida för prospekt ([www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)), Avanzas hemsida ([www.avanza.se](http://www.avanza.se)) och Nordnets hemsida ([www.nordnet.se](http://www.nordnet.se)). Informationen på hemsidorna ingår inte i Prospektet.

### Anmälan via Swedbank

Den som anmäler sig för förvärv av aktier hos Swedbank eller sparbank måste ha en värdepappersdepå eller ett investeringsparkonto ("**Värdepappersförvar**") och likvidkonto hos Swedbank eller sparbank. Likvidkontot som anges för betalning måste disponeras av den som anmäler sig för förvärv av aktier samt vara knutet till angiven depå eller investeringsparkonto. Om du inte har ett Värdepappersförvar eller likvidkonto i Swedbank eller sparbank kan du

1) Till allmänheten räknas fysiska och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för förvärv av lägst 300 aktier och högst 40 000 aktier.

2) Till institutionella investerare räknas fysiska och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av fler än 40 000 aktier.

3) Den som anmäler sig för förvärv av fler än 40 000 aktier ska kontakta Joint Global Coordinators i enlighet med vad som anges under avsnittet "Villkor och anvisningar–Anmälan–Erbjudandet till institutionella investerare".



öppna ett sådant via [www.swedbank.se/privat/kunderbudanden](http://www.swedbank.se/privat/kunderbudanden) (informationen på hemsidan ingår inte i Prospektet) med hjälp av ditt Bank-ID.

För kund i Swedbank eller sparbank kan anmälan ske via internetbanken, mobilbanken, kundcenter, rådgivare, personlig mäklare alternativt besök hos valfritt Swedbank- eller sparbankskontor. För kunder med ett investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbank kommer Swedbank och sparbank, om anmälan resulterar i tilldelning av aktier, att förvärva ett motsvarande antal aktier som tilldelningen avser och vidareförsälja dessa till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet.

Anmälan måste ha inkommit till Swedbank senast klockan 17:00 den 17 juni 2024.

Observera att saldot på likvidkontot hos Swedbank eller sparbank måste, under perioden från och med den 17 juni 2024 klockan 17:00 till och med den 20 juni 2024 klockan 23:59, motsvara lägst det belopp som anmälan avser. Detta innebär att kontohavaren förbinder sig att hålla beloppet tillgängligt på angivet konto under nämnda period och att innehavaren är medveten om att tilldelning av aktier kan komma att utebli om beloppet under tidsperioden är otillräckligt. Observera att beloppet inte kommer att kunna disponeras under den angivna tidsperioden samt att sista tidpunkt för när likvida medel ska finnas tillgängliga på kontot kan komma att justeras om anmälningsperioden förändras. Så snart som möjligt efter det att tilldelning skett kommer det reserverade beloppet att vara fritt tillgängligt för dem som inte erhåller tilldelning.

#### **Anmälan via Avanza**

Den som anmäler sig för förvärv av aktier via Avanza måste ha ett konto hos Avanza. Personer som inte har ett konto hos Avanza måste öppna sådant konto före anmälan om förvärv av aktier. Att öppna en värdepappersdepå eller ett ISK hos Avanza är kostnadsfritt och tar cirka tre minuter.

Kunder hos Avanza kan anmäla sig för förvärv av aktier via Avanzas internetjänst från och med den 10 juni 2024 till och med kl. 17:00 den 17 juni 2024. För att inte förlora rätten till eventuell tilldelning ska kunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel tillgängligt på angivet konto under perioden från sista tidpunkt för anmälan till och med likviddagen, vilken beräknas vara perioden från och med kl. 17:00 den 17 juni 2024 till och med den 20 juni 2024 klockan 23:59. Mer information om anmälningsförfarandet genom Avanza finns tillgängligt på [www.avanza.se](http://www.avanza.se).

#### **Anmälan via Nordnet**

Individer i Sverige som är depåkunder hos Nordnet kan anmäla sig via Nordnets webbsida. Anmälan om förvärv av aktier görs via Nordnets webbtjänst och kan göras från och med den 10 juni 2024 till och med kl. 17:00 den 17 juni 2024. För att inte förlora rätten till eventuell tilldelning ska kunder hos Nordnet ha tillräckliga likvida medel tillgängligt på kontot från och med den 17 juni 2024 kl. 17:00 till likviddagen som beräknas vara den 20 juni 2024. Mer information om hur du blir kund på Nordnet samt anmälningsförfarandet via Nordnet finns tillgängligt på [www.nordnet.se](http://www.nordnet.se). För kunder med ett investeringssparkonto hos Nordnet kommer Nordnet, om anmälan resulterar i tilldelning, att förvärva motsvarande antal aktier i Erbjudandet och vidareförsälja aktierna till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet.

#### **Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utlandet**

Anmälan om förvärv av aktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare ska ske under perioden 10 juni 2024 till och med den 17 juni 2024. Anmälan från institutionella investerare i Sverige och utlandet ska ske till Joint Global Coordinators (i enlighet med särskilda instruktioner).

Bolagets styrelse och Huvudaktieägarna i samråd med Joint Global Coordinators förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga anmälningsperioden i Erbjudandet till institutionella investerare. Sådant förkortning eller förlängning kommer att offentliggöras före anmälningsperiodens utgång.

#### **Viktig information om NID och LEI**

##### **Krav på NID-nummer för fysiska personer**

Nationellt ID eller National Client Identifier (NID-nummer) är en global identifieringskod för fysiska personer. Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2014/65 ("MiFID II") har alla fysiska personer från och med den 3 januari 2018 ett NID-nummer och detta nummer behöver anges för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådant nummer inte anges kan Joint Global Coordinators vara förhindrade att utföra transaktionen åt den fysiska personen i fråga. Om du enbart har svenskt medborgarskap består ditt NID-nummer av beteckningen "SE" följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NID-nummer vara någon annan typ av nummer. För mer information om hur NID-nummer erhålls, kontakta ditt bankkontor. Tänk på att ta reda på ditt NID-nummer i god tid då numret behöver anges i anmälan.

### Krav på LEI-kod för juridiska personer

Legal Entity Identifier (LEI) är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådan kod inte finns får Joint Global Coordinators inte utföra transaktionen åt den juridiska personen i fråga. Förvärvare som behöver införskaffa en LEI-kod för att kunna förvärva aktier i Bolaget kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Tänk på att ansöka om registrering av en LEI-kod i god tid då koden behöver anges i anmälan. Via denna länk hittar du godkända institutioner för det globala LEI-systemet Global Legal Entity Identifier Foundation (GLEIF). Mer information om LEI-kraven finns bland annat på Swedbanks hemsida [www.swedbank.se/privat/spara-och-placera/mifid/lei](http://www.swedbank.se/privat/spara-och-placera/mifid/lei) och Finansinspektionens hemsida [www.fi.se](http://www.fi.se) (informationen på hemsidorna ingår inte i Prospektet).

### Tilldelning

Beslut om tilldelning av aktier fattas av styrelsen för Prisma och Huvudaktieägarna i samråd med Joint Global Coordinators, varvid målet kommer att vara att uppnå en stark institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten, samt att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med aktierna på Nasdaq Stockholm.

### Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med ett lägre antal aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval eller helt utebli. För att Swedbanks, Avanzas och Nordnets kunder ska komma ifråga för tilldelning måste saldot på det likvidkonto eller den/det värdepappersdepå/investeringsparkonto som angivits i anmälan under perioden från och med den 17 juni 2024 klockan 17:00 till den 20 juni 2024 klockan 23:59 motsvara lägst det belopp som anmälan avser. Härutöver kan till Bolagets närstående parter samt vissa kunder till Joint Global Coordinators, Avanza och Nordnet komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan ske till anställda hos Joint Global Coordinators, Avanza och Nordnet, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svensk Värdepappersmarknads regler och Finansinspektionens föreskrifter.

### Erbjudandet till institutionella investerare

Vid beslut om tilldelning av aktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och internationellt kommer som ovan nämnts att eftersträvas att Prisma får en stark institutionell ägarbas. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt. Cornerstone Investors är emellertid garanterade tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden.

### Besked om tilldelning och betalning

#### Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Tilldelning beräknas ske omkring den 18 juni 2024. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning av aktier i Erbjudandet. Den som inte tilldelats aktier i Erbjudandet får inget meddelande.

Om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga priset i Erbjudandet kan den som erhöll tilldelning av aktier i Erbjudandet få stå för mellanskillnaden.

#### Anmälningar inkomna till Swedbank

Snarast efter tilldelning kommer Swedbank att sända ut avräkningsnota till dem som erhållit tilldelning av aktier i Erbjudandet. Besked om tilldelning av aktier kommer även att visas i Värdepapperstjänsten under orderstatus, vilket beräknas ske omkring klockan 09:00 den 18 juni 2024.

Likvid beräknas dras från det i anmälan angivna likvidkontot hos Swedbank eller sparbank den 20 juni 2024. För kunder hos Swedbank och sparbank krävs att likvida medel finns tillgängligt på angivet konto under perioden från och med den 17 juni 2024 klockan 17:00 till och med den 20 juni 2024 klockan 23:59.

#### Anmälningar inkomna till Avanza

De som anmält sig via Avanzas internettjänst erhåller besked om tilldelning genom att tilldelat antal aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto, vilket beräknas ske omkring klockan 09:00 den 18 juni 2024. För den som är kund hos Avanza kommer likvid för tilldelade aktier att dras senast på likviddagen den 20 juni 2024. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas disponibla på angivet konto från och med kl. 17:00 den 17 juni 2024 till och med den 20 juni 2024.



### **Anmälningar inkomna till Nordnet**

De som anmält sig via Nordnets webbtjänst erhåller besked om tilldelning genom att tilldelat antal aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto, vilket beräknas ske omkring den 18 juni 2024. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas disponibla från och med den 17 juni kl. 17:00 till och med likviddagen som beräknas vara den 20 juni 2024.

### **Erbjudandet till institutionella investerare**

Institutionella investerare beräknas omkring den 18 juni 2024 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant senast den 20 juni 2024, enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

### **Bristande eller felaktig betalning**

Observera att om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade aktier komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga Erbjudandepriiset kan den som erhöll tilldelning av aktier få svara för mellanskillnaden. Vid felaktigt inbetalt belopp kommer det överskjutande beloppet att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

### **Registrering och redovisning av tilldelade och betalda aktier**

Registrering hos Euroclear av tilldelade och betalda aktier beräknas för såväl allmänheten som för institutionella investerare ske omkring den 20 juni 2024, varefter Euroclear sänder ut en VP-avi som utvisar det antal aktier som har registrerats på mottagarens VP-konto eller servicekonto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

### **Offentliggörande av utfallet av Erbjudandet**

Det slutgiltiga utfallet av Erbjudandet kommer offentliggöras genom ett pressmeddelande som kommer att finnas tillgängligt på Prismas hemsida ([www.prismaproperties.se](http://www.prismaproperties.se)) (informationen på hemsidan ingår inte i Prospektet) på eller omkring den 18 juni 2024.

### **Upptagande till handel på Nasdaq Stockholm**

Den 21 maj 2024 bedömde Nasdaq Stockholms bolagskommitté att Prisma uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, villkorat av sedvanliga villkor, däribland att spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls senast på noteringsdagen. Prismas styrelse

avser att ansöka om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm och handeln beräknas påbörjas den 18 juni 2024. Detta innebär att handel kommer att påbörjas innan aktierna överförs till investerarens VP-konto, servicekonto, värdepappersdepå eller investeringssparkonto som har förvärvat värdepapperna och i vissa fall innan avräkningsnota erhållits. Detta innebär vidare att handeln på Nasdaq Stockholm kommer att inledas innan villkoren för Erbjudandets fullföljande har uppfyllts. Den handel som sker i Bolagets aktier innan Erbjudandet är ovillkorat, det vill säga fram till likviddagen 20 juni 2024, kommer därmed att vara villkorat av Erbjudandets fullföljande. Om Erbjudandet inte fullföljs ska eventuella tilldelade aktier återlämnas och eventuella betalningar återgå. Se även avsnittet "Villkor för erbjudandets fullföljande". Kortnamnet på Nasdaq Stockholm för Bolagets aktier kommer att vara PRISMA.

### **Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade aktier**

Besked om tilldelning för aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Besked om tilldelning till allmänheten i Sverige som förvärvat aktier lämnas via avräkningsnota, vilket beräknas ske omkring den 18 juni 2024. Efter det att betalning för tilldelade aktier har kommit Joint Global Coordinators, Avanza och Nordnet tillhanda kommer vederbörligen betalda aktier att överföras till, av investeraren anvisat, VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå. Den tid som erfordras för utskick av avräkningsnotor, överföring av betalning samt överföring av förvärvade aktier till investerare i Bolagets aktier medför att dessa investerare inte kommer att ha förvärvade aktier tillgängliga på anvisat VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå förrän tidigast den 20 juni 2024, eller några dagar därefter.

Handeln i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm beräknas inledas omkring den 18 juni 2024. Det faktum att aktierna inte finns tillgängliga på investerarens VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå förrän tidigast den 20 juni 2024 kan innebära att investeraren inte har möjlighet att sälja aktierna på Nasdaq Stockholm från och med den dag då handeln i aktierna påbörjats, utan först när aktierna finns tillgängliga på VP-kontot, servicekontot eller värdepappersdepån. Investeraren kan från och med den 18 juni 2024 erhålla besked om tilldelning. Se vidare under "Erbjudandet till allmänheten" i avsnittet "Besked om tilldelning och betalning".

### Stabiliseringsåtgärder

I samband med Erbjudandet, kan Swedbank, som stabiliseringsagent för Joint Global Coordinators, komma att genomföra transaktioner i syfte att upprätthålla marknadspriset på aktien på en nivå högre än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i aktien på Nasdaq Stockholm och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras till ett högre pris än det som anges i Erbjudandet. Se vidare avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Stabiliseringsåtgärder".

### Registrering av nyemissionen hos Bolagsverket

Styrelsen i Prisma avser att, med stöd av myndigandet som lämnades av årsstämman som hölls den 6 maj 2024, besluta om nyemission av det antal aktier som krävs i samband med Erbjudandet enligt Prospektet. Nyemissionen beräknas registreras hos Bolagsverket omkring den 18 juni 2024. Aktierna kommer av emissionstekniska skäl att tecknas av Swedbank. De aktier som omfattas av Erbjudandet kommer därvid att emitteras till en kurs om 0,004201330530724040 SEK per aktie (aktiens kvotvärde) varefter Swedbank kommer att lämna ett ovillkorat aktieägartillskott motsvarande skillnaden mellan kvotvärdet och det fastställda erbjudandepriiset (med avdrag för vissa transaktionskostnader). Förvärvsberättigade som förvärvar aktier har därmed accepterat att erlagd likvid tillförs Bolaget i dessa två delar. Villkoren ställs för att säkerställa att aktier kan levereras till förvärvsberättigade i enlighet med tidplanen för Erbjudandet. Styrelseledamöter och ledande befattningshavare eller andra anställda i Prisma kommer inte att tilldelas aktier som emitterats inom ramen för nyemissionen i Erbjudandet, utan kommer endast att kunna förvärva befintliga aktier i Erbjudandet.

### Rätt till utdelning

Aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att aktierna tagits upp till handel. Eventuell utbetalning ombesörjs av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen är registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. För mer information, se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden". Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet "Vissa skattefrågor i Sverige".

### Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av (i) att Prisma, Säljande aktieägare och Joint Global Coordinators träffar avtal om placering av aktierna omkring den 18 juni 2024 ("Placeringsavtalet"), (ii) att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls, (iii) att Placeringsavtalet inte sägs upp, samt (iv) att intresset för Erbjudandet enligt Joint Global Coordinators, Huvudaktieägarnas och Prismas bedömning är tillräckligt stort för att en ändamålsenlig handel i aktien ska kunna uppnås. Se vidare under avsnittet "Legala frågor och kompletterande information" för mer information om Placeringsavtalet. Om Erbjudandet återkallas kommer detta att offentliggöras via pressmeddelande senast på morgonen den 20 juni 2024 och inkomna anmälningar kommer att bortses från och eventuell inbetald likvid kommer att återbetalas.

### Information om behandling av personuppgifter

#### ABG Sundal Collier

Den som förvärvar aktier i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till ABG Sundal Collier. Personuppgifter som lämnats till ABG Sundal Collier kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang i ABG Sundal Collier. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka ABG Sundal Collier samarbetar. Information om behandling av personuppgifter kan inhämtas på ABG Sundal Colliers hemsida eller genom att kontakta ABG Sundal Collier. Adressinformation kan komma att inhämtas av ABG Sundal Collier genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

#### Nordea

Investerare i Erbjudandet kommer att lämna ut personuppgifter till Nordea. Personuppgifterna som lämnas in till Nordea kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i Nordea. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Nordea samarbetar.

Som personuppgiftsansvarig behandlar Nordea personuppgifter för att leverera de produkter och tjänster som parterna kommit överens om och för andra ändamål, exempelvis för att följa lagar och andra regler. För detaljerad information om behandlingen av personuppgifter, se Nordeas dataskyddspolicy som finns tillgänglig på Nordeas webbplats ([www.nordea.se/dataskyddspolicy](http://www.nordea.se/dataskyddspolicy)) eller kontakta





Nordea. Dataskyddspolicyn innehåller information om den registrerades rättigheter i samband med behandlingen av personuppgifter, såsom rätten till information, rättelse, dataportabilitet m.m.

### Swedbank

Den som förvärvar aktier i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnats till Swedbank kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang i Swedbank. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Swedbank samarbetar. Information om behandling av personuppgifter kan inhämtas på Swedbanks hemsida eller genom att kontakta kundcenter eller ett relevant Swedbank eller sparbanken kontor. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

### Avanza

Den som förvärvar aktier i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Avanza. Personuppgifter som lämnats till Avanza kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang i Avanza. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Avanza samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Avanza, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. För mer information kring Avanzas behandling av personuppgifter, se [www.avanza.se/sakerhet-villkor/behandling-av-personuppgifter.html](http://www.avanza.se/sakerhet-villkor/behandling-av-personuppgifter.html). Adressinformation kan komma att inhämtas av Avanza genom en automatisk process hos Euroclear.

### Nordnet

I samband med förvärv av aktier i Erbjudandet via Nordnets internetjänst kan personuppgifter komma att lämnas in till Nordnet. Personuppgifterna som lämnas in till Nordnet kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att person-

uppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Nordnet samarbetar. Efter att kundförhållandet upphör raderar Nordnet alla relevanta personuppgifter enligt gällande lag. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Nordnet, som också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. För mer information angående hur Nordnet behandlar personuppgifter var god kontakta Nordnets kundservice, e-post: [info@nordnet.se](mailto:info@nordnet.se).

### Information till distributörer

Med anledning av produktstyrningskrav i: (a) EU-direktivet 2014/65/ EU om marknader för finansiella instrument, ("MiFID II"), (b) artiklarna 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II, och (c) nationella föreskrifter (sammantaget "**MiFID II:s produktstyrningskrav**"), och utan ersättningsansvar för skador som kan åvila en "producent" i enlighet med MiFID II:s produktstyrningskrav i övrigt kan ha därtill, har aktierna i Bolaget varit föremål för en produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för aktierna i Bolaget är (i) icke-professionella kunder och investerare som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter, var och en enligt MiFID II, samt (ii) lämpliga för distribution genom alla distributionskanaler som är tillåtna enligt MiFID II ("**Målmarknadsbedömningen**"). Oaktat Målmarknadsbedömningen ska distributörerna notera att: värdet på aktierna i Bolaget kan minska och det är inte säkert att investerare får tillbaka hela eller delar av det investerade beloppet; aktierna i Bolaget erbjuder ingen garanterad intäkt och inget kapitalskydd; och en investering i aktierna i Bolaget är endast lämpad för investerare som inte behöver en garanterad intäkt eller ett kapitalskydd, som (antingen enbart eller ihop med en lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabla att utvärdera fördelar och risker med en sådan investering och som har tillräckliga medel för att kunna bära sådana förluster som kan uppstå därav. Målmarknadsbedömningen påverkar inte kraven i några avtalsmässiga, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner i förhållande till Erbjudandet.

Målmarknadsbedömningen är inte att anses som (a) en lämplighets- eller passandebedömning i enlighet med MiFID II; eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, teckna, förvärva, eller vidta någon annan åtgärd rörande aktierna i Bolaget.

Varje distributör är ansvarig för sin egen målmarknadsbedömning rörande aktierna i Bolaget och för att bestämma lämpliga distributionskanaler.



## Övrig information

### Allmänt

Att ABG Sundal Collier, Nordea och Swedbank är Joint Global Coordinators i samband med Erbjudandet innebär inte i sig att respektive bank betraktar den som anmält sig i Erbjudandet som kund hos banken. Investeraren betraktas som kund hos respektive bank endast om banken har lämnat råd till denne om investeringen eller annars har blivit direkt kontaktad angående investeringen, eller om investeraren redan är kund hos respektive bank. Följden av att investeraren inte anses som kund är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på investeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske. Investeraren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med investeringen.



# Marknadsöversikt

Detta Prospekt innehåller information om marknadsförutsättningar, marknadsutveckling, tillväxttakt, marknadstrender och konkurrenssituationen på de marknader och i de regioner där Prisma är verksamt. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av ett flertal källor, inklusive externa källor i form av allmänt tillgängliga branschpublikationer och branschrapporter. Detta avsnitt innehåller viss marknads- och branschinformation som kommer från tredje part, bland annat statistik och information från branschpublikationer och annan offentlig tillgänglig information. Även om informationen har återgivits korrekt och Koncernen anser att källorna är tillförlitliga har Koncernen inte självständigt verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Bolaget bekräftar att den information som anskaffats från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av informationen som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Beräkningarna och den framåtriktade informationen i detta avsnitt utgör inga garantier för framtida resultat, och faktiska händelser och omständigheter kan skilja sig avsevärt från nuvarande förväntningar. Med anledning av Prospektet har Bolaget beställt och betalat för en marknadsundersökning som utförts av HUI Research. Om inget annat anges baseras informationen i detta avsnitt på Koncernens egna analyser och bedömningar baserat på marknadsundersökningen.

## Inledning

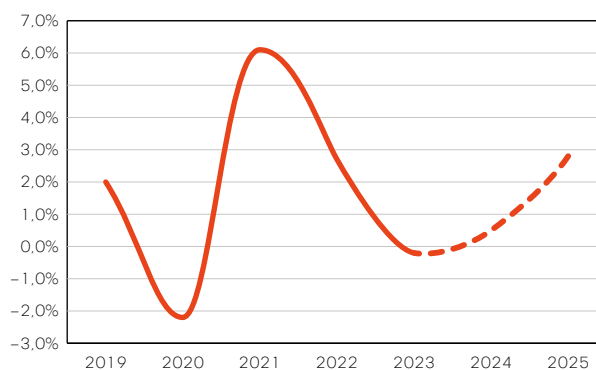
Prisma är verksamt på den nordiska fastighetsmarknaden, där Bolaget äger och utvecklar fastigheter i Sverige, Danmark och Norge. Den nordiska fastighetsmarknaden har under många år varit attraktiv både bland nordiska och globala aktörer, bland annat tack vare att de nordiska länderna har uppfattats som stabila över tid. Sammantaget har stabiliteten och starka statsfinanser, medfört att det anses vara attraktivt att investera i Norden. Den nordiska fastighetsmarknaden har generellt sett under de senaste tio åren varit transaktionsintensiv och haft stora transaktionsvolymen i relation till fastighetsmarknadens storlek, med undantag för 2023 då transaktionsvolymen minskade till följd av höjd inflationsnivå och räntehöjningar.

## Makroekonomisk utveckling<sup>1)</sup>

### Sverige

Sveriges BNP sjönk med 0,2 procent under 2023 jämfört med 2022 då BNP ökade med 2,6 procent. Under 2024 förväntas BNP öka med 0,5 procent och under 2025 med 2,8 procent, tack vare lägre räntor och lägre inflationsnivåer. Även om den ekonomiska aktiviteten förväntas vara svag under ytterligare en period ser en större kris ut att kunna undvikas.

### BNP-tillväxt



Källa: SCB

1) SEB: Nordic Outlook, maj 2024.

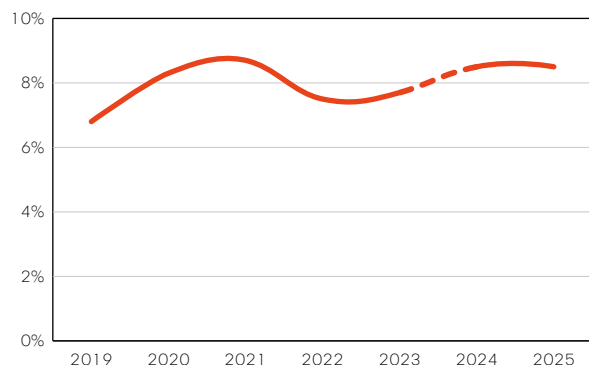


Den privata konsumtionen i Sverige föll med 2,6 procent under 2023, som en konsekvens av stigande konsumentpriser. I takt med att inflationen och reporäntan sjunker förväntas konsumtionen börja växa under 2025.

Inflationen (KPI) uppgick till 3,9 procent i april 2024. Inflationen förväntas sjunka under 2024 och nå Riksbankens inflationsmål om 2,0 procent under året. Regeringen förväntas fortsatt att prioritera åtgärder för att minska inflationen i Sverige under 2024 och avvakta till år 2025 innan finanspolitiken styrs mot en mer expansiv finanspolitisk riktning. Styrrentan uppgick i maj 2024 till 3,75 procent<sup>1)</sup>, vilken förväntas sänkas till 3,00 procent under återstoden av 2024.<sup>2)</sup>

I april 2024 uppgick arbetslösheten till 8,5 procent, vilket är en ökning från utgången av 2023 då den uppgick till 7,7 procent. Arbetslösheten förväntas fortsätta att stiga under återstoden av året. Men i takt med att ekonomin tar fart förväntas arbetslösheten att falla tillbaka till 8,5 procent under 2025.

#### Arbetslöshet



Källa: SCB

Bostadsmarknaden 2023 präglades av rekordmånga säljare och avvaktande köpare som en konsekvens av hög inflation och höga bolåneräntor. Det finns för närvarande ett högt utbud av bostäder samtidigt som försäljningen av nya bostäder var låg under 2023, vilket antyder att utbudet och efterfrågan på bostadsmarknaden är i obalans. Bostadspriserna förväntas stiga från andra halvan av 2024 och bedöms öka med 4,0 procent under 2025.<sup>3)</sup>

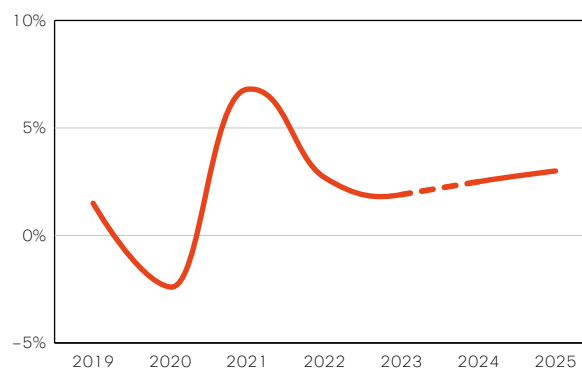
Industrin har visat en motståndskraft mot ekonomiska utmaningar de senaste tre åren med stadigt

ökande investeringar. En viktig faktor till att investeringar inom industrin har ökat är den relativt svaga kronan, som bidragit till att bibehålla och öka vinsten för industriföretagen med betydande export till utlandet. Uppgången i investeringstakten har varit utbredd inom industrin och drivits främst av investeringar inom fordon, maskiner och elektroprodukter.<sup>4)</sup>

#### Danmark

Under 2023 ökade Danmarks BNP med 1,9 procent, och under 2024 förväntas tillväxten öka ytterligare och uppgå till 2,5 procent för att sedan uppgå till 3,0 procent under 2025. Landets BNP har främst drivits av en högkonjunkturcykel inom sjöfarten och en ökning av export inom läkemedel.

#### BNP-tillväxt



Källa: Eurostat

Konsumtionsviljan är fortsatt dämpad i landet på grund av höga levnadskostnader som en konsekvens av en period med hög inflation. I april 2024 uppgick inflationen till 0,8 procent på årsbasis, att jämföras med april 2023 då den uppgick till 5,3 procent.<sup>5)</sup> Den låga inflationsnivån i kombination med att real-lönerna förväntas stiga med 3,0 procent i årstakt förväntas medföra att konsumentförtroendet stiger under 2024. Styrrentan steg från 1,8 procent till 3,4 procent under 2023, och under 2024 förväntas styrrentan sänkas till 2,6 procent.<sup>6)</sup>

Den tidigare uppgången i arbetslöshet har stannat av och uppgick i april 2024 till 2,9 procent. Efter att arbetslösheten kraftigt ökade i samband med Covid-19, har arbetslösheten i landet nu återgått till lägre nivåer.

1) SCB och Riksbanken.

2) SEB: Nordic Outlook, maj 2024.

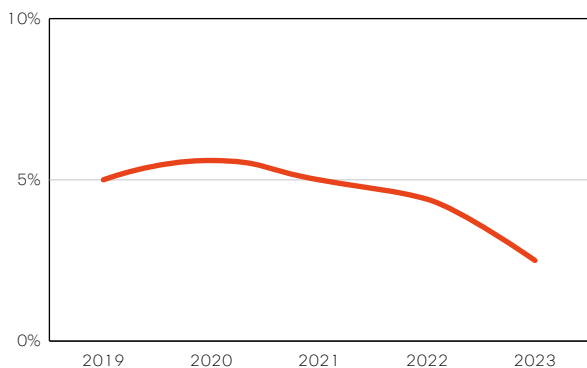
3) SEB: Nordic Outlook, maj 2024.

4) SEB: Nordic Outlook, januari 2024.

5) Statistics Denmark.

6) SEB: Nordic Outlook, maj 2024.

### Arbetslöshet



Källa: Eurostat

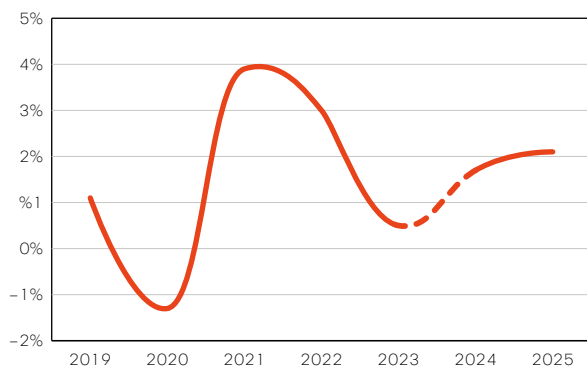
Den 30-åriga bolåneräntan sjönk under 2023 med anledning av att räntan på bostadsobligationer sjönk från 6,0 till 4,0 procent från 2022. Genom att hushållens lånevillkor har lättats upp har bostadspriserna i landet börjat stiga igen. Uppgången av bostadspriserna förväntas dock att stagnera under 2024 då bostadstransaktioner inte längre kommer att omfattas av det tillfälligt gällande undantaget avseende bostadsskatter.

Nettoexporten har varit den främsta drivkraften i den danska ekonomin under de senaste två åren. Det går dock att se att till hushållens konsumtion börjar bli en allt större bidragsfaktor till Danmarks ekonomi. Hushållens konsumtionsvilja förväntas fortsatt stiga under 2024 till följd av ökande reallöner och ökad sysselsättningsgrad.

### Norge

Norges BNP-utveckling 2023 var svag och uppgick till 0,5 procent under 2023 på grund av generell måttlig inhemsk efterfrågan. Under 2024 förväntas BNP öka med 1,7 procent, främst drivet av en hög efterfrågan på produkter och tjänster inom oljesektorn.

### BNP-tillväxt



Källa: Eurostat

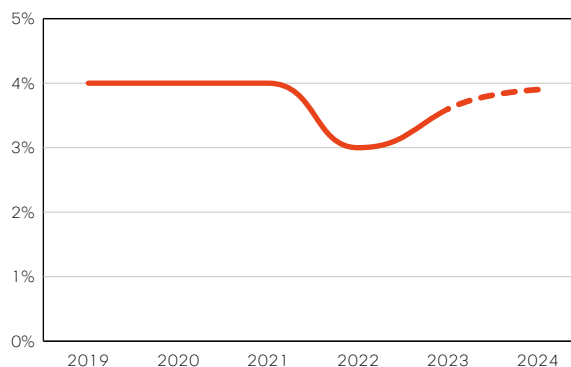
Trots svaga reella disponibla inkomster och stigande bolåneräntor har den privata konsumtionen förblivit robust mot inflationsökningar, tack vare en hög anställningstrygghet och ett högt privatekonomiskt sparande i landet.

Subventioner inom energisektorn har gjort att energiprisfallets inverkan på inflationen har varit begränsad i landet. I april 2024 uppgick inflationen till 3,6 procent. Under 2025 förväntas inflationen sjunka till 2,7 procent. Styrräntan förväntas sänkas från 4,5 procent 2023 till 4,0 procent 2024.

Arbetsmarknaden förväntas gradvis svalna under 2024. I april 2024 uppgick arbetslösheten till 2,0 procent. Trenden visar att antalet nya jobb sjunker, vilket indikerar en fortsatt ökning av arbetslösheten. Det förväntas bli omfattande uppsägningar inom bygg, detaljhandel och tillverkningsindustrin under året, vilket indikerar att det kommer vara en fortsatt sjunkande sysselsättning.

Priserna på bostäder steg överraskande snabbt under inledningen av 2024, vilket sannolikt har drivits av förväntningar om räntesänkningar, i kombination med ett lågt bostadsbyggande och en begränsad omsättning på bostäder.<sup>1)</sup>

### Arbetslöshet



Källa: Eurostat

Företagssentimentet är generellt svagt i landet, även om det under inledningen av 2024 fortfarande fanns stora variationer inom olika sektorer. Leverantörer till oljeindustrin fortsätter att visa bra resultat och gynnas av en rådande cyklisk uppgång i oljeinvesteringar. Samtidigt har framtidsutsikterna blivit sämre inom bygg- och detaljhandeln och även tjänstesektorn har blivit mindre optimistisk. Då det har varit en hög investeringstakt de senaste tre åren, väntas takten mattas av, vilket i sin tur bidrar till att tillväxten minskar. Samtidigt förväntas investeringar inom projekt relaterade till klimat och energiomställning, vilket kommer att påverka tillväxten positivt.

1) SEB: Nordic Outlook, maj 2024.



### Nordiska fastighetsmarknaden<sup>1)</sup>

Transaktionerna på den nordiska fastighetsmarknaden sjönk, likt 2022, ytterligare under 2023, efter en toppnotering under 2021, som en konsekvens av stigande räntor och ett mer avvaktande investeringsklimat. Den sammanlagda transaktionsvolymen under 2023 uppgick till 20,4 MDEUR, varav Sverige stod för 7,6 MDEUR. Transaktionsvolymen var 58 procent lägre 2023 jämfört med 2022. Den största kategorin inom fastighetstransaktioner var logistik som motsvarade 26 procent av den totala transaktionsvolymen i Norden under 2023. Bostäder var den näst största kategorin motsvarande 25 procent, följt av kontor motsvarande 23 procent, detaljhandel och hotell tillsammans motsvarande 18 procent samt samhällsfastigheter motsvarande 9 procent.

Under perioden 2016–2021 skedde värdeuppgångar inom flera fastighetskategorier. Fastighetsbolag verksamma inom detaljhandel rapporterade generellt sett lägre fastighetsvärdesuppskrivningar under perioden än vad fastighetsbolag verksamma inom andra typer av fastigheter gjorde. Fastighetsbolag inom detaljhandeln skrev i genomsnitt upp dess fastigheter med fem procent per år mellan 2016 och 2021, att jämföras med fastighetsbolag verksamma inom andra typer av fastigheter som skrev upp värdet med 14 procent i genomsnitt per år.<sup>2)</sup>

### Svenska fastighetsmarknaden<sup>3)</sup>

Transaktionerna på den svenska fastighetsmarknaden sjönk från 204 MDSEK 2022 till 88 MDSEK under 2023. Transaktionsvolymen förväntas stiga under 2024, men marknaden behöver anpassas för det nya ekonomiska klimatet med högre räntenivåer innan marknaden kan börja växa. Stockholm stod för den största andelen av transaktionsvolymen i Sverige under 2023, med transaktioner motsvarande 39 procent, följt av Västra Götaland och Skåne vars transaktionsvolym motsvarande 11 procent vardera. Andelen utländska investerare på den svenska fastighetsmarknaden minskade från 31 procent 2022 till 28 procent 2023, vilken förväntas förbli oförändrad under 2024.

### Danska fastighetsmarknaden<sup>4)</sup>

Transaktionsvolymen på den danska fastighetsmarknaden under 2023 uppgick till 45 MDDKK, vilket nästan var en halvering av volymen jämfört med 2022, då den uppgick till 86 MDDKK. Transaktionsvolymen förväntas växa under 2024, samtidigt som fastighetsmarknaden riskerar att få förhöjda vakansgrader på grund av svag tillväxt hos hyresgäster. Majoriteten av transaktionsvolymen i Danmark kom från transaktioner genomförda i Hovedstaden, vilket representerade 66 procent av den totala transaktionsvolymen, följt av Midtjylland som representerade 11 procent.

1) Colliers Nordic Property Outlook, januari 2024.

2) Baserat på finansiella rapporter från Cibus, Arwidsro, Svenska Handelsfastigheter, Trophi, Castellum, Fastpartner, Atrium Ljungberg, Hufvudstaden, Fabege, Nyfosa, Corem, Balder, Wallenstam, Neobo, KlaraBo, Nivika, Trianon, John Mattson, K2A, K-Fastigheter, Brinova, Genova, Samhällsbyggnadsbolaget, Hemsö, Akademiska Hus, Catena, Sagax, NP3, Emilshus, Logistea och SLP.

3) Colliers Nordic Property Outlook, 2024.

4) Colliers Nordic Property Outlook, 2024.

### Norska fastighetsmarknaden<sup>1)</sup>

Även den norska fastighetsmarknaden avstannade 2023, då transaktionsvolymen uppgick till 44 MDNOK, att jämföras med 2022 då volymen uppgick till 105 MDNOK. Transaktionsvolymen förväntas växa under 2024 och fortsatt att domineras av inhemska investerare. Oslo stod för den största andelen av transaktionsvolymen under 2023, som motsvarade 38 procent, följt av Viken som motsvarade 32 procent.

### Marknaden för Prismas hyresgäster

#### Marknaden för lågprishandel

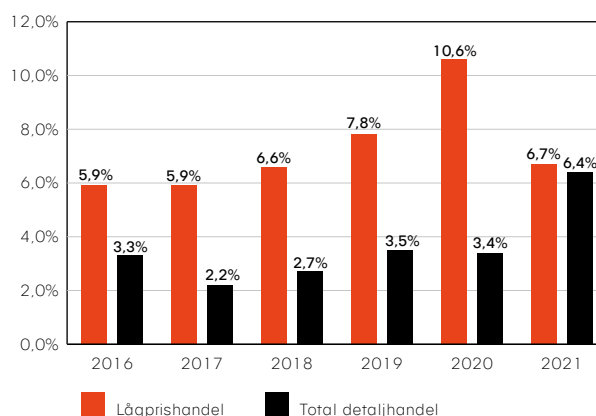
Lågprishandeln består av aktörer som erbjuder lägre priser än de traditionella aktörerna inom detaljhandeln, där lågprishandeln främst sker i fysiska butiker i handelsområden men återfinns även i köpcentrum och stadskärnor. Mellan åren 2016 och 2021 stod lågpriskedjorna för 20 procent av butiksöppningarna i Sverige.<sup>2)</sup> De senaste två årens nedgång i ekonomin med högre bolåneräntor och hög inflationstakt har pressat hushållen med mindre utrymme för konsumtion som konsekvens. I tider av ekonomisk nedgång tenderar konsumenter att fokusera på lågprisprodukter och utvecklingen i andra länder, som exempelvis Danmark och Norge, har indikerat att när konsumenter vänjer sig vid lågprisalternativ tenderar de att stanna kvar i lågprishandeln.

Under åren 2004–2021 växte omsättningen på den svenska lågprismarknaden med 8 procent per år, att jämföras med detaljhandeln i sin helhet i Sverige som växte med 3,5 procent årligen. Sedan 2004 har storleken på den svenska lågprishandeln nästan fyrdubblats, från cirka 30 MDSEK till 114 MDSEK.<sup>3)</sup> Till skillnad från detaljhandeln i sin helhet har butiksbeståndet i lågprishandeln vuxit de senaste åren. Mellan åren 2017 och 2022 växte beståndet med 8 procent årligen.

Prisma ser positivt på utvecklingen inom lågprishandeln. Lågprishandeln växer betydligt fortare än övrig handel inom detaljhandeln, och med anledning av att lågprishandel i huvudsak sker genom fysiska butiker gynnar detta i sin tur fastighetsmarknaden, vilket reflekteras genom lågpriskedjornas andel av antalet nyöppnade butiker i Sverige. Bolaget

bedömer att den starka lågpristrenden kommer fortsätta till följd av mindre disponibel inkomst för hushållen och ökad prismedvetenhet hos konsumenterna. En annan betydande indikator på att trenden förväntas fortsätta är att allt fler konsumenter aktivt letar efter fler sätt att spara pengar genom att hitta prisvärda alternativ. Till exempel uppgav 49 procent under 2023 att de var villiga att byta till billigare mat för att spara pengar, jämfört med 13 procent året innan. Samtidigt uppgav 58 procent att de aktivt försöker hitta sätt att spara pengar när de handlar, att jämföra med året före då andelen uppgick till 36 procent.<sup>4)</sup>

Årlig tillväxt, lågprishandel jämfört med total detaljhandel, mellan 2016 och 2021:



Företag verksamma inom lågprishandeln har generellt sett högre rörelsemarginaler och avkastning på eget kapital än företag verksamma inom detaljhandeln i sin helhet i Sverige<sup>5)</sup>, vilket enligt Bolagets bedömning ger Bolaget större möjligheter att växa med sina hyresgäster. Under perioden 2016–2021 uppgick den genomsnittliga rörelsemarginalen i lågprishandeln i Sverige till 4 procent, medan den i detaljhandeln i sin helhet i Sverige uppgick till 3 procent. Prismas hyresgäster Dollarstore, Rusta, Julia och Jysk hade under samma period en genomsnittlig rörelsemarginal om 5 procent. Under perioden uppgick avkastningen på eget kapital till cirka 30 procent, medan den i lågprishandeln i sin helhet uppgick till cirka 14 procent.<sup>6)</sup>

1) Colliers Nordic Property Outlook, 2024.

2) Svensk Handel: Läget i handeln 2023.

3) HUI Research: Lågprishandeln 2024.

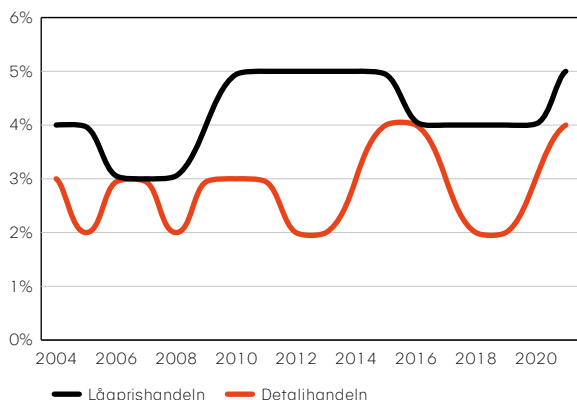
4) McKinsey: The State of Grocery Retail 2023.

5) HUI Research: Lågprishandeln 2024.

6) Finansiella rapporter från Dollarstore, Rusta, Julia och Jysk.

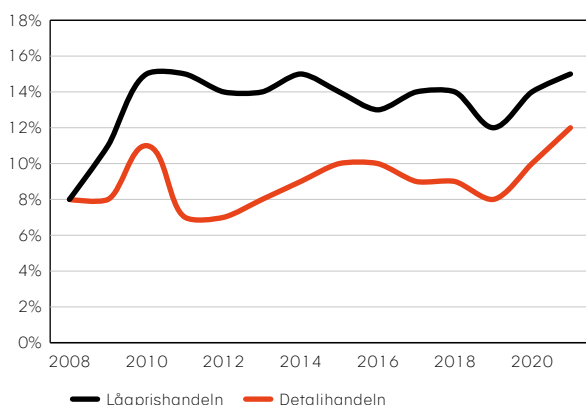


### Genomsnittlig rörelsemarginal i lågprishandeln och detaljhandeln



Källa: HUI Research

### Genomsnittlig avkastning på eget kapital i lågprishandeln och detaljhandeln



Källa: HUI Research

### Marknaden för dagligvaruhandeln

Marknaden för dagligvaruhandeln har visat sig motståndskraftig mot ekonomiska nedgångar. Företag verksamma inom dagligvaruhandel har historiskt i stor utsträckning kunnat föra över stigande kostnader från leverantörer till slutkonsumenten under perioder med hög inflation, och därmed lyckats bibehålla marginalerna<sup>1)</sup>. Försäljningen inom dagligvaruhandeln uppvisade en årlig genomsnittlig tillväxt om 3,9 procent under perioden 2000–2022,<sup>2)</sup> att jämföra med BNP som hade en årlig tillväxttakt om 4,0 procent under samma period.<sup>3)</sup>

1) McKinsey: The State of Grocery Retail 2021.

2) SCB.

3) SCB.

4) Dagligvaruindex Årsrapport 2023.

5) Svensk Handel: Läget i handeln 2023.

6) Axfood: Marknad och trender 2023.

7) Axfood: Marknad och trender 2023.

E-handeln inom dagligvaruhandeln består av dels hemleverans, vars försäljning under perioden 2019–2023 växte med 63,8 procent, dels upphämtning i butik (click-and-collect), som växte med 150,3 procent under samma period.<sup>4)</sup> Inom dagligvaruhandeln utgjorde e-handeln totalt 4,0 procent av försäljningen 2023 och 17,0 procent av den totala försäljningen inom detaljhandeln.<sup>5)</sup> Avseende e-handeln inom dagligvaruhandeln har McKinsey konstaterat att de flesta konsumenterna använder e-handeln som ett sätt att tillgodose eller komplettera sin vecko- eller månadsinhandling av dagligvaror, utöver att besöka fysiska butiker. Covid-19-pandemin gav ett stort uppsving för dagligvaruhandeln online. Konsumenterna sökte sig snabbt till online-kanaler, vilka av konsumenterna upplevs som mycket bekvämare, vilket i sin tur har medfört att konsumenternas beteenden och förväntningar inom dagligvaruhandel har förändrats. Trendskiftet har inneburit att konkurrenssituationen på dagligvarumarknaden har ritats om eftersom flertalet nya aktörer, ofta med stöd från stora investerare, har intagit marknaden.

Dagligvarumarknaden är en mogen marknad med tre stora aktörer, ICA, Axfood och Coop, som tillsammans har en marknadsandel om cirka 90 procent. Försäljningen inom dagligvaruhandeln drivs främst av inflation och befolkningsökning, och branschen är därmed relativt okänslig för konjunktursvängningar.<sup>6)</sup> Den andel av hushållens utgifter som går till dagligvaror har uppgått till cirka 12,0 procent de senaste tjugo åren, vilket visar att det finns en förutsägbarhet inom dagligvaruhandeln.<sup>7)</sup>

Enligt en undersökning utförd av McKinsey har historiskt sett hög inflation enbart en marginell effekt på dagligvarukedjornas rörelsemarginaler, trots att inflation ger upphov till ökade kostnader för dagligvarukedjorna och minskad disponibel inkomst för hushållen. Mellan 2007–2008 resulterade den höga inflationen inte i någon minskning i dagligvaruföretagens rörelsemarginaler på 4,8 procent, vilket förklaras av att dagligvaruhandlarna förde över sina ökade kostnader på konsumenterna genom pris-höjningar. Mellan 2009–2010 var inflationen låg för att sedan öka mellan 2011–2012. Den största minskningen på dagligvarukedjornas rörelsemarginaler var under denna period 0,1 procentenheter ned till 4,7 procent. En förklaring bakom minskningen kan vara ökad priskänslighet, att dagligvaruhandeln är en konkurrensutsatt marknad, och lägre försäljningsvolymer. McKinsey bedömer även att om inflationen förblir hög kommer konsumenter sannolikt att fortsätta gå över till lågprisaktörer och aktivt söka efter erbjudanden. Lågprisaktörer och andra aktörer med



konkurrenskraftiga lågprisvarumärken är bäst positionerade för att möta konsumenternas efterfrågan.<sup>1)</sup>

Bolaget bedömer att behovet av dagligvarubutiker är fortsatt högt och att det finns goda förutsättningar för stabil tillväxt inom dagligvaruhandeln. E-handel med upphämtning (click-and-collect) kommer fortsätta gynna dagligvarufastigheter då det ställer krav på ett välutvecklat butiksnät. Den stabila tillväxten av dagligvaruförsäljningen under 2000–2022, kombinerat med McKinseys undersökning om dagligvarukedjornas förmåga att bibehålla lönsamheten under perioder av hög inflation och ekonomisk turbulens talar för att bolagets hyresgäster är väl rustade för nuvarande inflationsklimat.

### Marknaden för snabbmatshandel

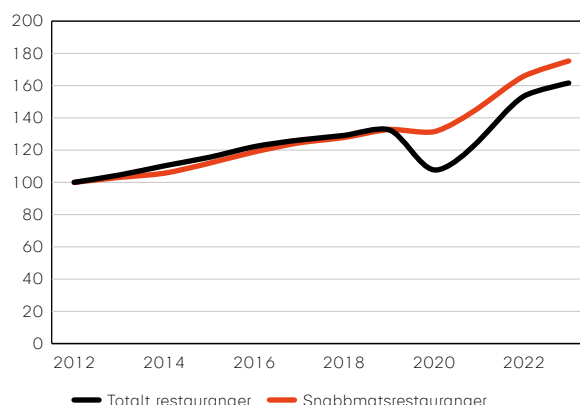
Mellan åren 2012 och 2023 hade snabbmatsrestauranger i Sverige en genomsnittlig årlig omsättningstillväxt om 4,8 procent jämfört med restaurangbranschen i sin helhet med en tillväxt om 4,1 procent under samma period. I Danmark har den genomsnittliga konsumtionen av snabbmat hos hushållen under perioden 2016–2022 haft en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 9,1 procent jämfört med restauranghandeln i sin helhet som i princip var oförändrad över samma period.

Bolaget bedömer att marknaden för snabbmat är attraktiv eftersom konkurrensen på marknaden är relativt låg då det endast finns ett fåtal fastighetsaktörer som fokuserar på utveckling av snabbmat. Bolaget ser även synergier med den växande infrastrukturen för elfordon och snabbmatskonsumtion eftersom elfordonsladdare oftast är placerade i anslutning till snabbmatsrestauranger. Då laddning av elfordon oftast kräver en längre väntetid och att många enligt Prismas uppfattning gärna kombinerar

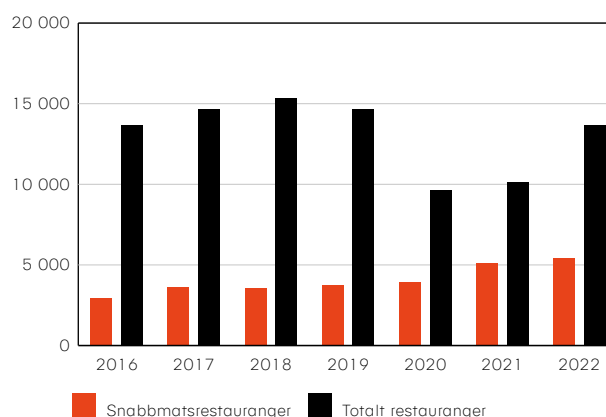
laddning av elfordon och att äta mat, bedömer Bolaget att det finns stor potential för ökad försäljning för snabbmatsrestaurangerna. Därutöver bedömer Prisma att den alltmer utbredda användningen av elfordon i Norden generellt kommer öka behovet av laddning längs med Nordens motorvägar.

Snabbmatsrestauranger är ofta lokaliserade i samma områden som lågprisbutiker och livsmedelsbutiker som har ett stadigt återkommande flöde av konsumenter, vilket kan gynna snabbmatsrestaurangerna. Bolaget ser även möjligheter i att bygga snabbmatsrestauranger på områden som är svåra att utveckla för andra syften, vilket möjliggör intäktspotential från tomter utan något annat nuvarande användningsområde. Lågpristrenden kan få betydelse även här med mer prismedvetna konsumenter som enligt McKinsey alltmer kan komma att välja bort mer kostsamma alternativ inom restaurangbranschen till förmån för produkter med lägre priser.<sup>2)</sup>

Svenskt restaurangindex, årlig tillväxt 2012–2023, index = 100:



Danska hushållens genomsnittliga restaurangkonsumtion under perioden 2016 till 2022:



1) McKinsey: The state of Grocery Retail, 2022.

2) McKinsey: The state of Grocery Retail, 2022.



### Marknadstrender

Prisma har noterat följande fyra marknadstrender som beskrivs närmare nedan.

- Lågprishandeln växer snabbare än dagligvaruhandeln
- Lågpris- och dagligvaruhandeln är icke-cyklisk
- Fortsatt behov av fysiska livsmedelsbutiker trots e-handelns framfart
- Ökat fokus på hållbarhet och miljö

### Lågprishandeln växer snabbare än övrig dagligvaruhandel

Försäljningen inom lågprishandeln växte med 8,0 procent under perioden 2004–2021. Under samma period växte detaljhandeln i sin helhet med 3,5 procent. Anledningen till att lågprishandeln växer snabbare är både för att redan etablerade lågprisaktörer vuxit kraftigt och tagit marknadsandelar men också för att nya aktörer, båda inhemska och utländska, har etablerat sig på marknaden.

### Lågpris- och dagligvaruhandeln är icke-cyklisk

Lågprishandeln har under de senaste tjugo åren utvecklats positivt i både hög- och lågkonjunktur. Lågprishandeln har sedan dess genomgått tre större ekonomiska kriser som pressat handeln i form av finanskrisen 2008–2009, eurokrisen 2010–2012 och levnadskostnandskrisen 2022–2023. Under samtliga tre kriser bromsade tillväxten inom detaljhandeln i Sverige in. Även om försäljningsutvecklingen inom lågprishandeln avtog under samma år var den betydligt högre än i detaljhandeln i sin helhet.<sup>1)</sup>

Utvecklingen inom dagligvarubranschen styrs primärt av befolkningstillväxt och inflation vilket innebär att branschen är mindre känslig för konjunktursvängningar. Dagligvaror konsumeras oavsett konjunktur, och att hushållens andel utgifter som går till dagligvaror har uppgått till cirka 12 procent de senaste tjugo åren styrker detta. Under 2000–2022 uppgick den genomsnittliga årliga tillväxten inom dagligvaruförsäljningen till 3,9 procent, vilket var i linje med Sveriges BNP-tillväxt som ökade med 4,0 procent. Detta ger också stöd för den icke-cykliska karaktären inom dagligvaruförsäljningen. Vidare visar McKinseys undersökning att dagligvaruhandeln klarat sig väl genom två perioder med hög inflation med närmast bibehållna rörelsemarginaler, trots utmaningar i form av ökade kostnader och minskad disponibel inkomst för hushållen.

### Fortsatt behov av fysiska livsmedelsbutiker trots e-handelns framfart

Handelsrådet förväntar sig att e-handeln fortsätter att ta större andelar av den totala försäljningen inom detaljhandeln, främst inom hemelektronik, böcker och mode, medan dagligvaruhandeln däremot anses vara mer motståndskraftig, vilket illustreras vid att e-handeln utgjorde enbart 4 procent av den totala försäljningen inom dagligvaruhandeln 2023, i förhållande till 17 procent av den totala försäljningen för detaljhandeln i sin helhet.<sup>2)</sup> Dagligvaruhandeln präglas av låga marginaler och att försäljningen sker av färskvaror och produkter med olika temperaturzoner. Detta försvårar hemleveranser då det ställer höga krav på leverans och förpackning vilket är

1) HUI Research: Lågprishandeln 2024.

2) Svensk handel: läget i handeln 2023.

kostsamt. Till följd av leveransproblematiken präglas dagligvaruhandeln även av en markant större försäljningsutveckling inom e-handeln med upphämtning i butik (click-and-collect) i jämförelse med e-handel med leverans. Detta innebär att dagligvarubutikerna även fortsatt är nödvändiga och utgör ett distributionsnätverk för aktörerna inom e-handelsbranschen.<sup>1)</sup>

### Ökat fokus på hållbarhet och miljö

Hållbarhet och miljömedvetenhet blir allt viktigare bland svenska företag och investerare. Då efterfrågan på hållbarhet ökar i kombination med att allt hårdare krav i form av lagar och myndighetsregler ställs, genomgår allt fler företag en grön omställning. Omställningen drivs även av att förutsättningarna för att bedriva företag förändras, att konkurrenter blir alltmer miljömedvetna och att allt fler kunder och investerare ställer högre krav på en grön omställning. Därutöver driver tillgängligheten till ny teknik och nya produkter, såsom värmepumpar och solpaneler, omställningen då det möjliggör en minskad elförbrukning och en mer hållbar verksamhet.<sup>2)</sup>

### Konkurrenssituation

Prismas affärsidé är att skapa värde genom att vara ett aktivt fastighetsbolag som hållbart utvecklar och långsiktigt äger fastigheter inom lågpris, dagligvaror och snabbmat. Prismas konkurrenssituation är relativt begränsad då antalet fastighetsutvecklare inom lågpris, dagligvaror och snabbmat är relativt få. Bolagets bild av konkurrenssituationen inom dagligvaruhandel, lågprishandel och snabbmatsrestauranger är att konkurrensen är hårdare inom förvaltning och förvärv, där det finns flera stora etablerade aktörer. Det är Bolagets uppfattning att konkurrensen inom utveckling av den typen av fastigheter är relativt låg och att Prisma är en dominerande aktör.

### Bolagets främsta konkurrenter

Cibus Nordic Real Estate är ett publikt fastighetsbolag noterat på Stockholmsbörsen vars största ägare är Länsförsäkringar Fonder med 7,9 procent och Fjärde AP-fonden med 6,2 procent per den 30 april 2024<sup>3)</sup>. Cibus är verksamma i Sverige, Finland, Norge och i Danmark. Cibus fastighetsbestånd uppgick till 1 764 MDEUR per 31 mars

2024. Cibus verksamhet fokuserar på dagligvaru- fastigheter. Cibus största hyresgäster är Kesko som utgör 34 procent av driftnettot, Tokmanni som står för 19 procent och Coop Sverige som står för 11 procent.<sup>4)</sup>

Svenska Handelsfastigheter, vars största ägare är Länsförsäkringar Liv, Kåpan Pension och Fjärde AP-fonden<sup>5)</sup>, är verksamma i Sverige fördelat över 145 kommuner i Sverige med ett fastighetsvärde som uppgick till 14 762 MSEK per den 31 mars 2024. Hyresintäkterna kommer huvudsakligen från dagligvaruhandeln som står för 52 procent av hyresintäkterna, följt av lågprishandel som står för 16 procent av hyresintäkterna. Svenska Handelsfastigheters största hyresgäster är ICA som står för 14 procent av hyresintäkterna och Coop som står för 10 procent.<sup>6)</sup>

Trophis Fastighets AB ägs till 100 procent av AP3<sup>7)</sup>. Fastighetsvärdet uppgick per den 31 mars 2024 till 17 941 MSEK fördelat på Sverige, med 69 procent av det totala fastighetsvärdet, och Finland med 31 procent av det totala fastighetsvärdet. Trophis största hyresgäster består av ICA med 20 procent av hyresvärdet, följt av Coop med 19 procent av hyresvärdet och Kesko 18 procent av hyresvärdet. Trophi fokuserar på dagligvaru- fastigheter, vilket representerar 79 procent av det totala hyresvärdet.<sup>8)</sup>

Vendus Sweden AB ägs till 100 procent av privat kapital varav Mel & Me Fastighet AB äger 10,8 procent av aktierna och Value Real Estate Investment Sweden AB äger 5,2 procent av aktierna. Fastighetsvärdet uppgick per den 31 december 2022 till 2 035 MSEK. Bolagets hyresintäkter härstammar huvudsakligen från dagligvaruhandeln. ICA är den största hyresgästen med 45 procent av hyresintäkterna, följt av Axfood med 12 procent och Coop med 4 procent av hyresintäkterna.<sup>9)</sup>

1) HUI Research: Handelsrådet.

2) Tillväxtverket: Företagens gröna omställning 2023.

3) Holdings.

4) Cibus delårsrapport Q1 2024.

5) Holdings.

6) Svenska Handelsfastigheters delårsrapport Q1 2023.

7) Holdings.

8) Trophi Fastigheters delårsrapport Q1 2024.

9) Vendus årsredovisning 2022.



**WILLY'S**

Öppn. 8-21  
Luk. 8-21  
Sönd. 8-21

**McDonald's**

**FRESH CLUB**

**S**

# Verksamhetsbeskrivning

## Introduktion till Prisma

Prisma är en snabbväxande fastighetsägare och fastighetsutvecklare inom modern behovsdriven lågprishandel med fokus på utveckling och långsiktig förvaltning av fastigheter avsedda för lågprisbutiker, dagligvaruhandel och snabbmatsrestauranger på strategiska lägen i Norden. Genom sitt nära samarbete med ledande lågpriskedjor i Norden utvecklar och förvaltar Prisma moderna fastigheter och agerar som en integrerad del av hyresgästernas expansionsstrategier. Prismas fastighetsbestånd finns på strategiskt placerade lägen med hög konsumenttillgänglighet i snabbväxande regioner. Fastigheterna kännetecknas av att de ligger i högrafikerade lägen i direkt anslutning till motorvägar, riksvägar eller vid handelsplatser. Sedan 2016 har det underliggande fastighetsbeståndet i fonderna Alma Property Partners I och Alma Property Partners II växt genom projektutveckling och strategiska förvärv. I samband med att Prisma grundades under 2022 av Alma Property Partners avskildes och förvärvades fastighetsbeståndet bestående av fyra fastighetsportföljer av Prisma mot betalning i form av aktier.

Prismas nuvarande CEO Fredrik Mässing har samarbetat och investerat med Alma Property Partners sedan 2017, samt hjälpt till att bygga upp och utveckla bolagets nuvarande fastighetsbestånd med bland annat handelsprojektet i Häggvik, Sollentuna. Prismas ledningsgrupp inkluderar även Chief Development Officers Carsten Krebs och Thomas Hansen, som båda har samarbetat med Alma Property Partners sedan 2018 och gemensamt varit involverade i utvecklingen av fastighetsbeståndet, utökat Bolagets satsning på fastigheter inom lågprishandel och möjliggjort expansion till andra nordiska länder. Martin Lindqvist anslöt som CFO 2022 och har en gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som CFO från Atrium Ljungberg. Johan Nielsen blev rekryterad som COO 2023, men har varit involverad med Prisma sedan 2018 via sin roll på P&E Fastighetspartner som historiskt har förvalt Prisma fastighetsbestånd. Samlat representerar Prismas ledningsgrupp en bibehållen kontinuitet med bred kunskap samt erfarenhet från den nordiska fastighetsmarknaden.

Prisma har sitt huvudkontor i Stockholm, men har lokal närvaro i hela Sverige med en ledning som driver kostnadseffektiv regional förvaltning och utveckling, samt identifiering av potentiella förvärv. Bolaget har en uttalad tillväxtagenda som möjliggörs genom snabbt beslutsfattande, en flexibel organisation och finansiell styrka som säkerställer att Prisma kan bedriva förvärv såväl som hyresgästdriven fastighetsutveckling genom en aktiv och nära hyresgästdialog. Prisma agerar som en utvecklingspartner för lågprisaktörer såsom Dollarstore, Jysk och Willys, som per den 31 mars 2024 stod för 37 procent av de kontrakterade hyresintäkterna, varvid hyresgästerna aktivt samarbetar med Prisma för att genomföra sina expansioner till nya orter och marknader.

Prisma har ett fastighetsbestånd i Sverige, Danmark och Norge med tyngdpunkt på Sverige med ambition om att växa i övriga nordiska länder. Per den 31 mars 2024 motsvarade Prismas svenska fastighetsbestånd cirka 82<sup>1)</sup> procent av det totala beståndet mätt i fastighetsvärde, vilket är en andel som enligt Prismas bedömning kommer att reduceras något när Bolaget växer framgent. Per den 31 mars 2024 bestod Prismas fastighetsbestånd av totalt 120 förvaltningsfastigheter med en uthyrbar area om cirka 268 165 kvadratmeter och ett fastighetsvärde om 6,4 MDSEK.<sup>2)</sup>

I termer av hyresintäkter härstammade cirka 42 procent från hyresgäster inom lågprisbutiker, cirka 22 procent från hyresgäster inom dagligvaruhandel, cirka 20 procent från hyresgäster inom snabbmat och cirka 16 procent från hyresgäster inom övrig verksamhet, såsom elbilsladdning, hemelektronik och vitvaror.<sup>3)</sup>

Prisma har ett huvudsakligen egenutvecklat fastighetsbestånd, varav närmare 70 procent är byggt sedan 2016. Per den 31 mars 2024 hade Prisma en projektportfölj bestående av totalt 7 pågående projekt med investeringar om cirka 353 MSEK, varav cirka 159 MSEK återstår att investeras, och en planerad projektportfölj med över 91 tusen kvadratmeter med en investeringsvolym om ca 1,9 MDSEK.<sup>4)</sup> För mer information om Koncernens fastigheter och projekt, se avsnittet "Prismas fastighetsbestånd".

1) Prisma Q1 kvartalsrapport 2024

2) Prisma Q1 kvartalsrapport 2024

3) Prisma Q1 kvartalsrapport 2024

4) Prisma Q1 kvartalsrapport 2024



Hållbarhet är en viktig och prioriterad del av Prismas strategi och Bolaget bedriver sin verksamhet med hänsyn till både miljömässiga och sociala faktorer. Bolaget har satt upp en konkret handlingsplan för hållbarhetsarbetet där ett klimatbokslut för Bolagets verksamhet ska tas fram, varefter arbetet med att sätta Science Based Targets (SBTi) samt

rapportering i enlighet med EU-taxonomin initierats. Kopplat till Prismas hållbarhetsarbete genomförs klimatriskanalyser och en dubbel väsentlighetsanalys i syfte att förbereda för hållbarhetsrapportering i linje med CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) för 2025.

### Prismas historik och viktiga händelser

**2016** Prismas historik inleddes då fastighetsfonden Alma Property Partners I förvärvar en fastighet i handelsområdet Samarkand i Växjö

**2017** Fastighetsfonden Alma Property Partners I tillsammans med Fredrik Mässing, förvärvar fastigheten Stämpeln 1 av Bonnier Fastigheter och startar projektutveckling av en ny och modern handelsplats i Häggvik

**2018** Fastighetsfonden Alma Property Partners I förvärvar ett bestånd av lågpris- och snabbmatsfastigheter samt en omfattande pipeline av potentiella utvecklingsprojekt från CT Development genom ett JV-samarbete med säljaren och P&E Fastighetspartner. Samarbetet fortsätter senare genom ett nytt JV när fastighetsfonden Alma Property Partners II etableras i slutet av året

Samarbetet med Johan Nielsen, Thomas Hansen och Carsten Krebs inleds under 2018

**2019** Fastighetsfonden Alma Property Partners II går in på den danska marknaden

**2020** Handelsplatsen Häggvik invigs med totalt 30 000 kvadratmeter handel inklusive restauranger, gym och vård längs E4-motorvägen

Fastighetsfonden Alma Property Partners II förvärvar nio restaurangfastigheter genom en *sale and leaseback* transaktion från Rasta Sverige

**2021** Ett ramavtal för installation av solpaneler i nybyggnadsprojekt tas fram

Den första fastigheten med solpaneler invigdes i Laholm under mars

Dollarstore signerade ett ramavtal för installation av solpaneler för några av sina fastigheter

**2022** Prisma grundas i april 2022 av Alma Property Partners

Prisma apportförvärvar fastighetsportföljer tidigare ägda av fonderna Alma Property Partners I AB och Alma Property Partners II AB i juni 2022

Prisma etablerar en ledningsgrupp med Fredrik Mässing som CEO, Martin Lindqvist som CFO, och Carsten Krebs och Thomas Hansen som CDOs<sup>1)</sup>

Hela den svenska fastighetsportföljen refinansieras med Nordea och Swedbank

Prisma gör sitt första förvärv i Norge och förvärvar en portfölj från Fastina med fastigheter i Enköping, Visby och Vetlanda

**2023** Prisma expanderar ytterligare i Danmark genom ett markförvärv av totalt cirka 15 000 kvadratmeter i Randers, där Prisma ska utveckla cirka 6 500 kvadratmeter lågpris-handel

Prisma påbörjar utveckling med Rusta om 2 165 kvadratmeter lågprishandel i Höör

Fortsatt utveckling av Prismas hållbarhetsarbete genomförs, där en konkret handlingsplan och miljöpolicy för arbetet framåt tas fram

Johan Nielsen ansluter till Prisma som COO

Året avslutas med en total uthyrbar area om drygt 260 000 kvadratmeter till ett totalt fastighetsvärde om 6,0 MDSEK<sup>2)</sup>

**2024** Prisma storsatsar på utbyggnad av över 350 elbilsladdningsstationer runt om i Norden, med avtal tecknade med ledande leverantörer

Prisma förvärvar en fastighet från Bonnier Fastigheter AB genom en kvittningsemission och Bonnier Fastigheter Invest blir ny aktieägare i Prisma (för mer information, se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Aktiekapitalets utveckling")

Styrelsen fattar beslut om att undersöka möjligheten att notera Prismas aktie på Nasdaq Stockholm

1) Chief Development Officers.

2) Prisma Q4 bokslutskommuniké 2023

## Vision, affärsidé och värdegrund

### Vision

Prisma ska vara Nordens ledande utvecklare och långsiktiga ägare av fastigheter inom lågprishandel.

### Affärsidé

Prisma ska skapa värde genom att vara ett aktivt fastighetsbolag som hållbart utvecklar och långsiktigt öger fastigheter för lågprisbutiker, dagligvaruhandel och snabbmatsrestauranger.

### Värdegrund

Prisma affärsmässiga profil och professionella arbete vilar på en gemensam värdegrund som definierar och sätter ramar för både verksamhetens dagliga arbete och för utvecklingen av fastighetsbeståndet. Bolagets värdegrund baseras på följande kärnvärden:

### Pålitlighet

Bolagets medarbetare ska uppfattas som pålitliga av alla som har en relation till Bolaget. För att både i interna och externa kontakter uppnå pålitlighet i relationer krävs att medarbetarna är tillgängliga, öppna, ärliga och uppträder med integritet.

### Proaktivitet

Bolagets medarbetare ska ha en positiv inställning till att tänka och agera proaktivt. För att uppnå konkreta förbättringar krävs att medarbetarna ständigt söker efter bättre lösningar för att utveckla verksamheten och föreslå nya vägar för att nå fastställda mål.

## Passion

Bolagets medarbetare ska sträva efter att vara branschledande i sitt professionella arbete. För att vara bäst i branschen krävs att medarbetarna har dokumenterad kompetens om de affärsmässiga förutsättningarna för respektive bransch och hyresgäst, och att medarbetarna själva samt organisationen som helhet alltid strävar efter att överträffa förväntningar från kunder, aktieägare och kollegor.

## Styrkor och konkurrensfördelar

### Attraktiva hyresstrukturer ger ett stabilt och motståndskraftigt driftnetto

Prisma genererar ett stabilt driftnetto genom att förvalta och förädla befintliga fastigheter samt genom projektutveckling och strategiska förvärv. Det långsiktigt stabila driftnettot grundas i strukturen på hyresavtalen samt genom en väldiversifierad hyresgästportfölj:

- Nya avtal tecknas i normalfallet på 10 år för handel och 20 år för snabbmatsrestauranger, vilket resulterat i en nuvarande WAULT<sup>1)</sup> på 9,1 år. Prisma omförhandlar hyresgästernas hyresavtal i god tid före hyresavtalen löper ut för att säkerställa en hög WAULT.
- Över 95 procent av hyresavtalen är så kallade "double-net" eller "triple-net"-avtal, vilket innebär att hyresgästerna står för merparten av fastigheternas kostnader<sup>2)</sup>.
- 94 procent av hyresavtalen räknas upp i takt med inflationen genom KPI-indexerade hyresavtal, varav cirka 76 procent är indexerad utan ett tak.



1) Genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen, viktat efter avtalade hyresintäkter (Eng. *weighted average unexpired lease term*).

2) Hyresgäster med "triple-net" har underhållsansvar för fastigheten, såväl invändigt som utvändigt, och bär alla drift- och underhållskostnader. Vid "double-net" bär hyresgästen de löpande driftkostnaderna och är ansvarig för inre underhåll, medan Prisma bär ansvar för yttre underhåll, försäkring samt viss tillsyn.





Hyresgästportföljen är väldiversifierad både vad gäller enskilda hyresgäster samt kontrakt. Största hyresgäst, Dollarstore, står för 20 procent av det årliga hyresvärdet och största kontrakt, City Gross i Sollentuna står för 3 procent av det årliga hyresvärdet per den 31 mars 2024.

#### Fokus på en icke-cyklisk underliggande marknad

Prisma fokuserar på marknaden för lågprishandel och dagligvaruhandel. Lågprismarknaden är snabbväxande och tar ökade marknadsandelar av den totala detaljhandeln. Svensk lågprishandel, med aktörer som Rusta och Dollarstore, växte dubbelt så snabbt som detaljhandeln i stort mellan 2016 och 2020, med en genomsnittlig årlig tillväxt om cirka sju procent.<sup>1)</sup> Marknaden för lågprishandel har även uppvisat motståndskraft över konjunkturcykler där ökad prismedvetenhet bland konsumenter i tider av lägre ekonomisk aktivitet försäkras fortsatt lönsamhet för aktörer inom lågprishandeln.<sup>2)</sup> Ett exempel på detta är lågprisbutikernas uppsving under höginflationsåren 2022 och 2023, då antalet kunder inom dagligvaruhandeln och lågpris ökade. Det ökade, och bibehållna, kundflödet indikerar att lågpristrenden och det ekonomiska läget har ändrat konsumentbeteendet, vilket har lett till att många kunder permanent har bytt till lågprisbutiker.<sup>3)</sup>

#### Starka hyresgästrelationer

Prisma arbetar i nära samarbete med hyresgästerna för att identifiera nya lägen utifrån respektive hyresgästs etableringsstrategi och tillväxtagenda. Prisma minimerar projektriskerna genom att hyresavtal tecknas med hyresgäster före byggstart i kombination med att majoriteten av entreprenadupphandlingar görs till fast pris. En övervikt av de nybyggda och planerade lokalerna kommer från inkommande förfrågningar från befintliga hyresgäster där Prisma hjälper till att uppfylla sina hyresgästers geografiska expansionsplaner.

#### Fastigheter i attraktiva lägen

Prismas fastighetsbestånd finns på strategiskt placerade lägen med hög konsumenttillgänglighet i snabbväxande regioner. Fastigheterna kännetecknas av att de ligger i högratifierade lägen i direkt anslutning till motorvägar, riksvägar eller vid handelsplatser. I genomsnitt ligger en Prisma-fastighet cirka 500 meter från närmaste motorväg med cirka 10 000 bilar som passerar i närhet till fastigheten varje dag.<sup>4)</sup>

De flesta av Prismas fastigheter ligger i kommuner som växer snabbare än det svenska riksgenomsnittet sett till befolkningsökning. Ett exempel är Handelsplatsen Häggvik i Sollentuna där befolkningen har växt med cirka 3,8 procent mellan 2020 och 2023 jämfört med genomsnittet i Sverige om cirka 1,7 procent.<sup>5)</sup> Samlat ligger 75 procent av Prismas fastighetsbestånd i kommuner med en median befolkning större än riksgenomsnittet för svenska kommuner.<sup>6)</sup>

1) Svensk Handel: Läget i handeln 2020.

2) Svensk Handel: Läget i handeln 2020.

3) HUI Research: Lågprishandeln 2024.

4) Trafikverket: Trafikflödeskartan.

5) SCB: Befolkningsstatistik 2020–2023.

6) SCB: Folkmängden i Sveriges kommuner 1950–2023.

### Historik av framgångsrika utvecklingsprojekt

Prisma har en bevisad erfarenhet av framgångsrika utvecklingsprojekt. Huvudaktieägarna har sedan 2016 utvecklat närmare 70 procent av det nuvarande fastighetsbeståndet med en genomsnittlig utvecklingsavkastning på 7,2 procent. Hyresgästerna består bland annat av etablerade lågprisaktörer såsom Dollarstore, Jysk, Willys och Rusta – alla med tillväxtagendor för att expandera på de nordiska marknaderna.

Prisma utnyttjar sin omfattande branschkunskap för att genomföra både förvärv av befintliga fastigheter samt strategiska förvärv av mark och utvecklingsprojekt, med en nuvarande utvecklingskapacitet på cirka 600–700 MSEK per år för att stödja och komplettera hyresgästernas projektutvecklingsstrategier.

### Stark balansräkning med ett högavkastande fastighetsbestånd

Prisma har säkerställt en stabil och långsiktig bankfinansiering framåt, genom refinansiering av majoriteten av Prismas skuldportfölj med Nordea och Swedbank i juni 2022. För att bibehålla optimal förfallostruktur på sina lån, samt tillgång till kapital arbetar Prisma löpande med flera nordiska banker, kreditinstitut och kreditfonder. Prisma uppnår en bibehållen solid finansiell ställning genom sina finansiella riskbegränsningar om en belåningsgrad om maximalt 50 procent och en räntetäckningsgrad på minst 2,0x.

### Erfaren koncernledning som investerat i Prisma

Koncernledningen har lång erfarenhet från fastighetsförvaltning och projektutveckling och har en upparbetad relation till många av sina hyresgäster. Koncernledningen stöds av en styrelse med djup sektorexpertis och erfarenhet från ledande befattningar.

CEO Fredrik Mässing och CFO Martin Lindqvist har branschfarenhet från Atrium Ljungberg, Cushman Wakefield (tidigare DTZ Sweden) och Grosvenor. Dessutom har Mässing varit med och samutvecklat många av de nuvarande fastigheterna i Prismas bestånd, bland annat Handelsplatsen Häggvik. Prismas COO, Johan Nielsen har varit involverad med Prisma via sin roll på P&E Fastighetspartner som historiskt har förvaltat Prismas fastighetsbestånd.

Prismas Chief Development Officers Carsten Krebs och Thomas Hansen har tidigare drivit ett fastighetsutvecklingsbolag, har bakgrund från Jysk, Lidl, Netto samt Europris, och har investerat tillsammans med Alma Property Partners sedan 2018 och därigenom byggt upp en stor del av Prismas nuvarande fastighetsbestånd. Krebs och Hansen har även starka relationer med ledande lågprisaktörer, efter att ha utvecklat ett flertal fastigheter och handelsplatser för bland annat Dollarstore, Jysk och Burger King i Sverige och Danmark. Krebs och Hansen har utvecklat och hyrt ut över 1 60 000 kvm under de senaste åren, varav cirka 84 000 kvm lågpris, cirka 14 000 kvm dagligvaruhandel och cirka 12 000 kvm snabbmatskedjor innan de officiellt anslöt Prisma i 2022.

Styrelsen, bestående av styrelseordförande Simon de Château samt styrelseledamöterna Kristina Alvendal, Jacob Annehed, Anna-Greta Sjöberg och Caroline Tivéus, har en bred kompetens och erfarenhet inom fastighetsbranschen. Simon de Château är bland annat grundare av och styrelseordförande i Alma Property Partners, styrelseledamot i NCC och Atrium Ljungberg, och har erfarenhet som medgrundare av och verkställande direktör för Sveafastigheter fram till 2013. Kristina Alvendal, jurist och tidigare stadsbyggnads- och fastighetsborgarråd i Stockholm stad, har styrelseuppdrag i bland annat fastighetsbolaget Intea, fastighetsrådgivaren Svefa och Danske Hypotek AB. Jacob Annehed är partner och CFO på Alma Property Partners och har tidigare bland annat varit CFO för NREP. Anna-Greta Sjöberg är idag CFO för Consivo och styrelseordförande i Marginalen Bank och har tidigare varit mångårig styrelseledamot i företag som Hufvudstaden, Tryggstiftelsen och LKAB. Caroline Tivéus är sedan 2018 hållbarhetschef och ingår i ledningsgruppen i fastighetsbolaget Pandox, samt är medlem av EPRA Sustainability Committee, Fastighetsägarnas hållbarhetsråd och Energy and Environment Alliance Capital Market Committee och har dessförinnan arbetat i ledande kommunikationsroller på de börsnoterade bolagen ComHem, Avanza och Nordnet.

Per dagen för detta Prospekt ägs Prisma till 91,68 procent av de Säljande aktieägarna, Alma Stämpeln Holding AB och Alpect II Holding AB och till 7,33 procent av Bonnier Fastigheter Invest. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" och "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer" för mer information om Prismas aktieägare.



### Prismas målsättningar, finansiella riskbegränsningar samt utdelningspolicy

Prisma har formulerat följande mål som ska leda Bolaget mot visionen att bli Nordens ledande utvecklare och långsiktiga ägare av fastigheter inom lågprishandel. Målen gäller över en konjunkturcykel.

#### Övergripande mål

Prismas övergripande mål är att generera en genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde per aktie<sup>1)</sup> om lägst 15 procent.

#### Finansiella riskbegränsningar

Övergripande begränsas Prismas finansiella risk genom en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt driftnetto, vilket över tiden tryggar Bolagets kort- och långsiktiga kapitalförsörjning. För att uppnå en sund kapitalstruktur och ett stabilt driftnetto har Bolaget uppställt följande finansiella riskbegränsningar:

- Hålla en räntetäckningsgrad om lägst 2,0 gånger
- Hålla en långsiktig belåningsgrad om högst 50 procent
- Hålla en soliditet om lägst 30 procent

#### Operationella mål

Investera motsvarande cirka 10 procent av fastighetsportföljen i nya utvecklingsprojekt och förvärv

Långsiktig fördelning av hyresintäkter mellan hyresgästskategorierna:

- Dagligvaror 30–40 procent
- Lågprisbutiker 30–40 procent
- Snabbmatsrestauranger 20 procent
- Övrigt 10 procent

#### 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 vara låg eller utebliven de närmaste åren.

1) Definition av substansvärde är i linje med EPRA NAV (European Public Real Estate Association)

## Strategi

Prismas strategi som ett tillväxtorienterat bolag bygger på lönsam och hållbar tillväxt med bibehållen finansiell stabilitet. Fortsatt tillväxt med stabila hyresintäkter ska uppnås genom hållbara och lönsamma utvecklingsprojekt, förvärv och identifiering av värdeskapande åtgärder av befintligt bestånd. För att uppnå Prismas operationella och finansiella mål arbetar Bolaget utifrån fem strategiområden: fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, förvärv, finansiering och hållbarhet. Arbetet inom de fem strategiområden beskrivs närmare nedan.

### Fastighetsutveckling

Fastigheter utvecklas i nära relation med befintliga och nya hyresgäster genom nybyggnation och utveckling av befintliga fastigheter. När Prisma förvärvar mark eller bygggrätter som led i sin fastighetsutveckling, är fastigheten eller marken ofta avsedd att tillgodose en specifik hyresgästs behov.

### Fastighetsförvaltning

Prisma har som mål att etablera en bolagsstyrd förvaltningsorganisation, grundad på sina aktiva och nära kundrelationer, korta beslutsvägar och långsiktiga perspektiv. Prisma optimerar driftnettot genom till exempel omförhandling av hyresavtal, aktiv förvaltning och genomförande av energieffektiverande åtgärder av befintliga fastigheter.

### Förvärv

Genom att förvärva fastigheter växer Koncernens fastighetsbestånd. De fastigheter som förvärvas kompletterar befintligt bestånd på strategiska lägen och görs oftast i samförstånd med en hyresgäst.

### Finansiering

Bolaget säkerställer en långsiktig kostnadseffektiv finansiering och optimerar relationen mellan eget kapital och skuld. Genom sina relationer med nordiska banker och kreditfonder säkrar Prisma optimal förfallostruktur på sina lån, samt tillgång till kapital.

### Hållbarhet

Bolagets organisation arbetar aktivt med att utveckla hållbarheten inom hela verksamheten. Hållbarhetsmål ska sättas i linje med SBTi<sup>1)</sup> som är kompatibla med EU:s taxonomi.

## Affärsmodell

### Fastighetsutveckling

Prisma arbetar aktivt med ledande lågprisaktörer för att identifiera nya utvecklingsprojekt. Prisma får kontinuerligt inkommande förfrågningar från befintliga hyresgäster gällande nya etableringar och håller en tät dialog med hyresgästerna för projektmöjligheter som identifierats av Prisma. Prisma fokuserar på hållbarhet och resursanvändning vid sin nybyggnation, åtgärder såsom miljöcertifiering av fastigheterna, och energieffektiva byggnader med hög kvalitet som skapar möjligheter för lönsam förvaltning.

Fastighetsutvecklingen är fokuserad på att möta hyresgästernas behov och deras tillväxtstrategi. Nyckeln till Prismas historiskt framgångsrika fastighetsutveckling är överenskomna hyresavtal före byggstart, med långa så kallade "double-net" eller "triple-net"avtal, där den typiska hyrestiden för lågpris och livsmedel är 10 år och 20 år för snabbmat.

För att säkerställa optimal kostnadskontroll förhandlas majoriteten av alla entreprenadavtal till ett fast pris, med undantag för vissa, mindre avtal där det inte är möjligt att upphandla ett fast pris givet projektförutsättningarna. All projektutveckling sker för egen långsiktig förvaltning, där de moderna fastigheterna med en hög grad av så kallade "double-net" eller "triple-net"hyror innebär låg förvaltningsintensitet. För närvarande är fastighetsförvaltningen outsourcad medan hyresförhandlingar hanteras internt av Prisma.

### Fastighetsförvaltning

Prisma har som mål att under 2024 etablera en bolagsstyrd förvaltningsorganisation, grundad på sina existerande nära relationer till sina hyresgäster där de gemensamt identifierar värdeskapande åtgärder i befintligt bestånd. Ett exempel på värdeskapande åtgärder är fokus på energieffektivisering vilket också leder till förbättrat driftnetto. Parallellt omförhandlar Prisma proaktivt sina hyreskontrakt för att maximera hyresintäkterna och den genomsnittliga hyresdurationen. Genomförda projekt behålls för egen långsiktig fastighetsförvaltning med låg förvaltningsintensitet genom moderna fastigheter med så kallade "double-net" eller "triple-net"-avtal, vilket innebär att hyresgästerna står för merparten av fastigheternas kostnader<sup>2)</sup>.

1) Science Based Targets initiative

2) Hyresgäster med "triple-net" har underhållsansvar för fastigheten, såväl invändigt som utvändigt, och bär alla drift- och underhållskostnader. Vid "double-net" bär hyresgästen de löpande driftkostnaderna och är ansvarig för inre underhåll, medan Prisma bär ansvar för yttre underhåll, försäkring samt viss tillsyn.



### Förvärv

Genom att förvärva befintliga fastigheter växer Koncernens fastighetsbestånd. Förvärven kännetecknas av att fastigheterna ligger i högtrafikerade lägen i direkt anslutning till motorvägar, riksvägar eller vid handelsplatser, och med hyresgäster inom Prismas kategorier. Styrelsens och organisationens kontaktnät och erfarenhet från branschen möjliggör flexibla förvärvsprocesser samt off market-affärer.<sup>1)</sup> Prisma arbetar efter tre centrala principer vid sina förvärv:

- Identifiera om fastigheterna är kommersiellt attraktiva, i rätt strategiska lägen och lämpliga för användning av nuvarande eller tilltänkta hyresgäster.
- Bedöma lönsamheten för det avsedda förvärvet samt kompatibilitet med Bolagets nuvarande fastighetsportfölj.
- Utföra analys av föreslagna hyresgästers finansiella ställning i syfte att kunna fastställa deras finansiella styrka och flexibilitet, vilket inkluderar förståelse för hyresgästens bransch och relevanta konkurrensfaktorer.

1) Affärer som genomförs utanför marknaden.

### Investerings- och refinansieringsmodell

Prismas verksamhet är kapitalintensiv, vilket gör tillgång till kapital avgörande för att nå Bolagets målsättningar. Prisma säkerställer långsiktig och kostnadseffektiv finansiering utifrån Bolagets finanspolicy. Den finansiella strategin, mandatet och riskhanteringen fastställs årligen i Koncernens finanspolicy av Bolagets styrelse.

Genom värdeskapande investeringar och driftsoptimeringar strävar Prisma efter att öka driftnettoresultatet, vilket i sin tur leder till högre marknadsvärde och ökad möjlighet till belåning. På så sätt frigörs kapital för återinvestering i utveckling av nya fastigheter.

### Hållbarhetsarbete

Bolagets organisation arbetar aktivt med att utveckla hållbarheten inom hela verksamheten. Prismas förvaltningsorganisation ska tillsammans med rådgivare utarbeta ramarna för verksamheten så att Bolaget uppnår sina framtida hållbarhetsmål. För att genomföra sitt hållbarhetsarbete har Prisma satt upp en handlingsplan där ett klimatbokslut för Bolagets verksamhet ska tas fram, varefter arbetet med att sätta Science Based Targets (SBTi) samt rapportering i enlighet med EU-taxonomin initierats. Kopplat till Prismas hållbarhetsarbete genomförs klimatriskanalyser och en dubbel väsentlighetsanalys i syfte att förbereda för hållbarhetsrapportering i linje med CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) för 2025.

### Organisation

Prisma har sitt huvudkontor och säte i Stockholm och hade per den 31 mars 2024 11 anställda. Prismas ledningsgrupp såväl som andra nyckelpersoner i Prisma har bred kunskap och gedigen erfarenhet från fastighetsmarknaden och har under många år drivit och utvecklat bolag inom fastighetsbranschen. Som led i Prismas mål om att etablera en bolagsstyrd förvaltningsorganisation under 2024, har Prisma anställt Johan Nielsen och Per Nilsson som kommer att bli centrala i den framtida förvaltningsorganisationen.

Bolaget har en platt organisation där medarbetare kan utvecklas och bredda sin kompetens för att därmed utveckla sig själva och Bolaget. På Prisma ska arbetsmiljön – utöver arbetsglädje, trivsel och gemenskap – präglas av en humanistisk människosyn och ömsesidig respekt. Prisma accepterar inte, och ser allvarigt på diskriminering, mobbning och trakasserier – i alla dess former.

# WILLY'S

Ut och njut!



# Prismas fastighetsbestånd

## Översikt

Prismas bestånd utgörs av förvaltningsfastigheter i hela Norden, med tyngdpunkt på Sverige. Fastighetsinnehavet i Sverige motsvarar 82 procent av fastighetsvärdet, Danmark 18 procent och Norge 1 procent. Per den 31 mars 2024 bestod Bolagets fastighetsbestånd av 120 fastigheter under förvaltning. Fastighetsbeståndet är uppdelat på fyra typer av fastigheter; lågprisbutiker, dagligvaruhandel, snabbmatsrestauranger, och övrigt. Av de kontrakterade hyresintäkterna utgörs cirka 42 procent av lågprisbutiker, cirka 22 procent av snabbmatsrestauranger, cirka 20 procent av dagligvaruhandel och cirka 17 procent av övriga fastighetstyper. Övriga fastighetstyper

inkluderar exempelvis SATS, Elgiganten, Blomsterlandet samt laddstationsoperatörerna Allego, Tesla och Recharge. Elbilsaddning som är en del av övriga fastighetstyper utgör cirka 2 procent av de totala hyresintäkterna. Marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna uppgick per den 31 mars 2024 till 6 407 MSEK. Den totala uthyrbara arean uppgick till cirka 268 165 kvm med ett sammanlagt årligt hyresvärde om 427 MSEK. Projektfastigheter utgjorde per den 31 mars 2024 422 MSEK av fastighetsvärdet och 21 006 kvm av den uthyrbara arean, vilket beskrivs i mer detalj under rubriken "Projektportfölj".

## Förvaltningsfastigheter

Geografisk närvaro per den 31 mars 2024

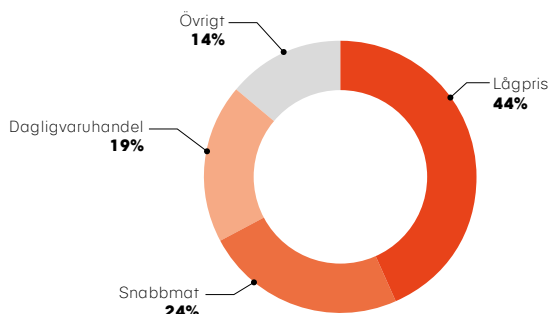


Översikt förvaltningsportfölj per den 31 mars 2024

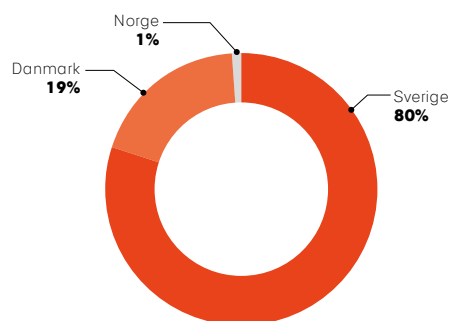
<b>6 407 MSEK</b> Fastighetsvärde	<b>23 894 SEK</b> Fastighetsvärde per kvm
<b>120</b> Antal fastigheter	<b>427 MSEK</b> Hyresvärde
<b>98%</b> Ekonomisk uthyrningsgrad	<b>268 165 kvm</b> Uthyrbar area



### Fördelning hyresvärde per kategori per den 31 mars 2024



### Fördelning hyresvärde per land per den 31 mars 2024



### Förvaltningsfastigheter per land per den 31 mars 2024

Land	Hyresvärde		Fastighetsvärde		Uthyrbar area, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm		
Sverige	342	1 549	5 230	23 725	220 462	98
Danmark	81	1 819	1 127	25 265	44 626	100
Norge	4	1 357	49	16 079	3 077	100
<b>Totalt</b>	<b>427</b>		<b>6 407</b>		<b>268 165</b>	





## Exempel på fastigheter

**Stämpeln 1 ("Häggvik")**

**Ort:** Sollentuna  
**Uthyrbar yta kvm:** 28 682  
**Marknadsvärde:** 1 320 MSEK  
**Hyresvärde:** 78 MSEK

**Ekonomisk uthyrningsgrad:** 92%  
**Utvecklad av Prisma:** Ja  
**Hyresgäster:**  
 City Gross, DollarStore, Jysk och Willys

**Ekeröd 6:11**

**Ort:** Höör  
**Uthyrbar yta kvm:** 7 772  
**Marknadsvärde:** 82 MSEK  
**Hyresvärde:** 8 MSEK

**Ekonomisk uthyrningsgrad:** 100%  
**Utvecklad av Prisma:** Ja  
**Hyresgäster:**  
 DollarStore, Jem & Fix och Jysk

**Handelsmannen 2**

**Ort:** Växjö  
**Uthyrbar yta kvm:** 11 142  
**Marknadsvärde:** 283 MSEK  
**Hyresvärde:** 20 MSEK

**Ekonomisk uthyrningsgrad:** 97%  
**Utvecklad av Prisma:** Ja  
**Hyresgäster:**  
 Jysk, Blomsterlandet, Flügger, Pizza hut

**Högalund 4**

**Ort:** Värnamo  
**Uthyrbar yta kvm:** 1 111  
**Marknadsvärde:** 73 MSEK  
**Hyresvärde:** 5 MSEK

**Ekonomisk uthyrningsgrad:** 100%  
**Utvecklad av Prisma:** Ja  
**Hyresgäster:**  
 ChopChop, Jureskogs och Sen Street

**Tegelbruket 5**

**Ort:** Karlshamn  
**Uthyrbar yta kvm:** 3 650  
**Marknadsvärde:** 59 MSEK  
**Hyresvärde:** 4 MSEK

**Ekonomisk uthyrningsgrad:** 100%  
**Utvecklad av Prisma:** Ja  
**Hyresgäster:**  
 Jysk och Rusta

**Bykvarn 1:9**

**Ort:** Eksjö  
**Uthyrbar yta kvm:** 5 100  
**Marknadsvärde:** 62 MSEK  
**Hyresvärde:** 5 MSEK

**Ekonomisk uthyrningsgrad:** 100%  
**Utvecklad av Prisma:** Ja  
**Hyresgäster:**  
 DollarStore, Jem & Fix

**Ulvård 2:69**

**Ort:** Markaryd  
**Uthyrbar yta kvm:** 4 572  
**Marknadsvärde:** 54 MSEK  
**Hyresvärde:** 4 MSEK

**Ekonomisk uthyrningsgrad:** 100%  
**Utvecklad av Prisma:** Ja  
**Hyresgäster:**  
 DollarStore och Jysk

**Tierp 1:123**

**Ort:** Tierp  
**Uthyrbar yta kvm:** 4 128  
**Marknadsvärde:** 88 MSEK  
**Hyresvärde:** 6 MSEK

**Ekonomisk uthyrningsgrad:** 100%  
**Utvecklad av Prisma:** Ja  
**Hyresgäster:**  
 ICA, Jysk och STC

Fastighetsförteckning per den 31 mars 2024<sup>1)</sup>

Fastighet	Land	Ort	Hyresgäster	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, MSEK
Stämpeln 1	Sverige	Sollentuna	Ahlberg Dollarstore, Aktivera Privatvård Danderyd AB, Attundahälsan AB, Attundahälsan Läkarpraktik AB, ChopChop AB, City Gross Sverige AB, City Gross Sverige AB, Dagab Inköp & Logistik AB (Willys), Elgiganten AB, Julia Sverige AB, Jysk AB, Kronans Apotek AB, MG Grill & Kök Odengatan AB (Mangal), SATS Sports Club Sweden AB, Your Signs AB	28 682	77,7
Handelsmannen 2	Sverige	Växjö	Arken Zoo AB, Blomsterlandet i Sverige AB, ChopChop AB, Flügger Sweden AB, Jureskogs Invest AB, Jysk AB, NRG Pizza AB (Pizza Hut), NSP Gallus AB (KFC), T-Hansen Gruppen A/S, XXL Sport och Vildmark AB	11 142	20,3
Bilen 2	Sverige	Kalmar	ChopChop AB, Jureskogs Invest AB, McDonalds, Rasta Sverige AB, Vattenfall AB - Försäljning Norden	4 430	10,2
Glasdörren 9	Sverige	Linköping	Allego Sweden AB, EKO-Gruppen Hässleholm AB	7 500	9,6
4b, 4o, 4n Munkdrup By, Kristrup mfl	Danmark	Randers	Ahlberg Dollarstore ApS, Lager 157 ApS, T-Hansen Gruppen A/S	6 460	9,5
Visby Stenhuggaren 14	Sverige	Gotland	Julia Sverige AB, Jysk AB, Wisby Consulting AB, Allego Sweden AB	6 308	8,6
Ekeröd 6:11	Sverige	Höör	Ahlberg Dollarstore, Allego Sweden AB, Jysk AB, KB Jem & Fix, Rusta AB	7 772	7,8
Visby Stenhuggaren 5	Sverige	Visby	Ahlberg Dollarstore, Swedemount Sportswear & Fashion AB, Allego Sweden AB	6 468	6,9
2t Langerød, Holbæk Jorder	Danmark	Holbæk	Ahlberg Dollarstore ApS, McDonalds (Food Folk Danmark ApS), Allego Sweden AB	4 076	6,8
Vida 1:4	Sverige	Nyköping	Espresso House Sweden AB, Rasta Sverige AB, St1 Sverige AB	3 118	6,8
Tierp 1:123	Sverige	Tierp	ICA Sverige AB, Jysk AB, Svenska Nergy AB	4 128	6,1
10ea Flade Fredrikshavn Jorder	Danmark	Fredrikshavn	Løvbjerg Supermarked A/S	3 166	5,9
1547a, Tønder	Danmark	Tønder	Harald Nyborg A/S, Jysk A/S, T-Hansen Gruppen A/S	4 800	5,8
Torsby 4:47	Sverige	Torsby	Ahlberg Dollarstore, Allego Sweden AB, Allsport Sverige AB, Jysk AB, KB Jem & Fix	5 754	5,6
Tapeten 4	Sverige	Laholm	Ahlberg Dollarstore, Allego Sweden AB, Jysk AB, KB Jem & Fix	5 600	5,3
Högalund 4	Sverige	Värnamo	ChopChop AB, Jureskogs Invest AB, Sen 1W AB, Vattenfall AB - Försäljning Norden	1 111	5,1
Bykvarn 1:9	Sverige	Eksjö	Ahlberg Dollarstore, KB Jem & Fix	5 100	5,0
Segmentet 1	Sverige	Huddinge	Yoump Trampoline Parks Metro AB	4 331	5,0
Skullen 1	Sverige	Umeå	Dagab Inköp & Logistik AB (Willys)	3 200	4,9
119ec Viborg Markjorder	Danmark	Viborg	Meny (Dagrofa ApS)	2 200	4,7
Säffle 6:52	Sverige	Säffle	Jysk AB, KB Jem & Fix, Recharge Sweden AB, Rusta AB, St1 Sverige AB	4 370	4,7
Simmersröd 1:145	Sverige	Uddevalla	Allego Sweden AB, ICA Sverige AB, ICA Sverige AB	1 710	4,6
Åmål 4:17	Sverige	Åmål	Dagab Inköp & Logistik AB (Willys)	3 340	4,6
Tegelbruket 5	Sverige	Karlshamn	Allego Sweden AB, Jysk AB, Rusta AB	3 650	4,4

1) Fastighetsförteckningen utgår från befintliga hyreskontrakt inom Koncernen per den 31 mars 2024.


**Fastighetsförteckning per den 31 mars 2024<sup>1)</sup>, forts**

Fastighet	Land	Ort	Hyresgäster	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, MSEK
Torparen 1	Sverige	Klippan	Allego Sweden AB, Dagab Inköp & Logistik AB (Willys)	3 000	4,4
Karlberg 2:1 1	Sverige	Grums	Rasta Sverige AB	1 615	4,4
Norrbyplan 6	Sverige	Fagersta	Dagab Inköp & Logistik AB (Willys)	3 100	4,2
45lo Hjørring Markjorder	Danmark	Hjørring	Ahlberg Dollarstore ApS, Allego Sweden AB	3 338	4,2
1 6i Flade, Frederikshavn Jorder	Danmark	Fredrikshavn	Ahlberg Dollarstore ApS, Allego Sweden AB	3 260	4,2
Ulvaryd 2:69	Sverige	Markaryd	Ahlberg Dollarstore, Jysk AB	4 572	4,2
2m Svinholt By, Skaerup	Danmark	Vejle	Burger King (King Food Danmark A/S), Tesla, UNO-X Mobility Danmark A/S, OK	450	4,1
Lånesta 4:27	Sverige	Trosa	Dagab Inköp & Logistik AB (Willys)	3 000	4,1
Håby Lycke 2:11; 1:32	Sverige	Munkedal	KGH Customs Services AB, OK-Q8 AB, Rasta Sverige AB	3 121	4,0
Hagfors 2:200	Sverige	Hagfors	Ahlberg Dollarstore, Jysk AB	4 400	3,9
Söderala-Sund 1:35	Sverige	Söderhamn	Ahlberg Dollarstore, Allego Sweden AB, KB Jem & Fix	4 458	3,9
Fagersta 3:96	Sverige	Fagersta	Ahlberg Dollarstore, Allego Sweden AB, KB Jem & Fix	4 140	3,9
Brändåsen 1:14	Sverige	Kumla	Circle K Sverige AB, Rasta Sverige AB	973	3,5
Bryggan 5	Sverige	Lycksele	Ahlberg Dollarstore, Allego Sweden AB	3 585	3,2
10fz, 10ge, 10gf Støvring By, Buderup	Danmark	Rebild	Allego Sweden AB, Jysk A/S, T-Hansen Gruppen A/S	2 550	3,2
Stridslyckan 9	Sverige	Mjölby	Jureskogs Invest AB, NSP Gallus AB (KFC)	672	3,2
Högalund 5	Sverige	Värnamo	Ahlberg Dollarstore	3 072	3,1
Produktionen 1	Sverige	Alvesta	Ahlberg Dollarstore, Allego Sweden AB	3 000	3,0
Noret 1:129	Sverige	Mora	Ahlberg Dollarstore, Allego Sweden AB	2 890	2,9
Borgholm 13:35	Sverige	Borgholm	Ahlberg Dollarstore	3 072	2,9
Spåret 1	Sverige	Nässjö	Ahlberg Dollarstore, Allego Sweden AB	3 072	2,9
Diamanten 2	Sverige	Katrineholm	Ahlberg Dollarstore	3 000	2,8
Trucken 3	Sverige	Filipstad	Ahlberg Dollarstore, Allego Sweden AB	3 000	2,8
Tierp 1:119	Sverige	Tierp	Ahlberg Dollarstore, Allego Sweden AB	2 980	2,8
Skene 2:47	Sverige	Skene	Ahlberg Dollarstore, Allego Sweden AB	3 072	2,7
24fl Åby By, Åby	Danmark	Jammerbugt	Harald Nyborg A/S	2 150	2,7
Romberga 2:63	Sverige	Enköping	ÖoB AB	2 270	2,7
18hy Tersløse By, Tersløse	Danmark	Sorø	Netto (Salling Group Ejendomme A/S)	1 202	2,7
Kolarkojan 1	Sverige	Vetlanda	Allego Sweden AB, ÖoB AB	2 318	2,7
Kläppa 27:13; 27:14	Sverige	Ljusdal	Ahlberg Dollarstore	3 000	2,7
2n Svinholt By, Skaerup	Danmark	Vejle	Allego Sweden AB, McDonalds (Food Folk Danmark ApS)	611	2,7
18hv Tersløse By, Tersløse	Danmark	Sorø	SuperBrugsen (Coop Danmark A/S, Coop)	1 581	2,7
Viggbyholm 74:37	Sverige	Täby	NSP Gallus AB (KFC)	450	2,5
97g Randers Markjorder	Danmark	Randers	Burger King (King Food Danmark A/S), Allego Sweden AB	419	2,4
Romberga 2:66	Sverige	Enköping	Jysk AB, Lindbom's RÖR AB	2 063	2,3
Tjårdalen 2	Sverige	Vetlanda	Allego Sweden AB, Rusta AB	1 938	2,3
11c, Munkdrup by, Kristrup	Danmark	Randers	Allego Sweden AB, Burger King (Nordic Service Partners A/S), EON (EV Infra Denmark ApS)	375	2,3

1) Fastighetsförteckningen utgår från befintliga hyreskontrakt inom Koncernen per den 31 mars 2024.

Fastighetsförteckning per den 31 mars 2024<sup>1)</sup>, forts

Fastighet	Land	Ort	Hyresgäster	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, MSEK
10ap Galten By, Galten	Danmark	Skanderborg	Allego Sweden AB, Burger King (King Food Danmark A/S)	400	2,3
Gnr 57 Bnr 402, (5031 Malvik)	Norge	Malvik	Europris	1 603	2,2
Valsta 3:193	Sverige	Sigtuna	Allego Sweden AB, ChopChop AB	490	2,2
Ulvaryd 2:68	Sverige	Markaryd	Burger King, Preem AB (Publ), Rasta Sverige AB	2 026	2,2
120 Nørresundby Bygrunde	Danmark	Aalborg	Rema 1000 Danmark A/S - Butik	1 063	2,2
Ängsdal 8	Sverige	Gislaved	Burger King, Recharge Sweden AB	390	2,1
1gt, Nyborg Markjorder	Danmark	Nyborg	Fakta A/S, Coop Danmark A/S	1 025	2,1
24cr Åby By, Åby	Danmark	Jammerbugt	Jysk A/S	1 650	2,1
Sandstenen 1; Täljstenen 1	Sverige	Falköping	Preem AB (Publ), Rasta Sverige AB	1 221	2,1
2ce Lystrup By, Elsted	Danmark	Aarhus	Burger King (King Food Danmark A/S)	400	2,0
Gnr. 10, bnr 32, snr. 2, (5014 Frøya)	Norge	Frøya	Europris	1 474	1,9
Getingen 2	Sverige	Linköping	Allego Sweden AB, NSP Gallus AB (KFC)	396	1,9
1547b Tønder	Danmark	Tønder	Allego Sweden AB, Burger King (King Food Danmark A/S)	400	1,9
161d Lemvig Bygrunde	Danmark	Lemvig	Netto (Salling Group Ejendomme A/S)	1 050	1,8
Söderbymalm 3:28	Sverige	Haninge	NRG Pizza AB (Pizza Hut)	370	1,8
Malmen 8	Sverige	Norrköping	Allego Sweden AB, NRG Pizza AB (Pizza Hut)	370	1,8
Armborstet 10	Sverige	Mjölby	Brödernas Mjölby AB, Wiklander & Kalgoum Fastigheter AB	446	1,8
Sömmaren 5	Sverige	Ronneby	Allego Sweden AB, Burger King (King Food AB)	348	1,8
Badelundaåsen 1	Sverige	Västerås	NRG Pizza AB (Pizza Hut)	395	1,7
Hagsta 3:39	Sverige	Gävle	Rasta Sverige AB	1 175	1,7
Fläred 1:16	Sverige	Ulricehamn	Rasta Sverige AB	826	1,7
3bd Jennum By, Spentrup	Danmark	Randers	Netto (Salling Group Ejendomme A/S)	1 000	1,7
Refugen 5	Sverige	Värnamo	Burger King (King Food AB), Recharge Sweden AB	397	1,7
Slangen 1	Sverige	Eksjö	Burger King, Recharge Sweden AB	390	1,7
Smedjan 6	Sverige	Säffle	Allego Sweden AB, Pekås	1 333	1,6
Rosta Gård 4	Sverige	Örebro	NRG Pizza AB (Pizza Hut)	370	1,6
Traktorn 3	Sverige	Trelleborg	Allego Sweden AB, Burger King	412	1,6
Boden 56:56	Sverige	Boden	Allego Sweden AB, Jysk AB	1 500	1,6
Torparen 2	Sverige	Klippan	KB Jem & Fix	1 500	1,5
Algutsrum 20:24	Sverige	Färjestaden	Allego Sweden AB, Jysk AB	1 500	1,4
Snickeriet 19	Sverige	Oskarshamn	Burger King (King Food AB)	396	1,4
Skene 2:46	Sverige	Skene	Jysk AB, Allego Sweden AB	1 500	1,4
Jordbrukaren 3	Sverige	Vimmerby	Allego Sweden AB, Jysk AB	1 500	1,4
Marknaden 1	Sverige	Alvesta	Allego Sweden AB, Jysk AB	1 500	1,3
Kläppa 27:15	Sverige	Ljusdal	Allego Sweden AB, Jysk AB	1 400	1,2
24fk Åby By, Åby	Danmark	Jammerbugt	T-Hansen Gruppen A/S	1 000	1,2
Näringen 1	Sverige	Alvesta	Allego Sweden AB, KB Jem & Fix	1 100	1,2
Sotaren 2	Sverige	Karlstad	NRG Pizza AB (Pizza Hut)	396	1,2
Högaffeln 8	Sverige	Västervik	Burger King (King Food AB), Recharge Sweden AB	390	1,1


**Fastighetsförteckning per den 31 mars 2024<sup>1)</sup>, forts**

Fastighet	Land	Ort	Hyresgäster	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, MSEK
Eriksberg 2:119	Sverige	Botkyrka	NRG Pizza AB (Pizza Hut)	457	1,1
Hofors 13:184	Sverige	Hofors	Recharge Sweden AB, Tierp Syd Grillen AB (Sibylla)	300	1,0
Malmen 1	Sverige	Sundsvall	NRG Pizza AB (Pizza Hut)	457	0,9
Motorn 3	Sverige	Karlskrona	AHSP AB	1 000	0,9
Borgholm 13:36	Sverige	Borgholm	Borgholm Fastfood AB (Sibylla)	165	0,7
Kungsängen 34:3	Sverige	Uppsala	Circle K Sverige AB	500	0,2
Mellby 6:102	Sverige	Laholm	IWAP Handelsoffset Aktiebolag, OK-Q8 AB, Sweonor AB	0	0,2
Lånesta 4:27	Sverige	Trosa	Allego Sweden AB	0	0,1
4b, Munkdrup By, Kristrup	Danmark	Randers	Allego Sweden AB	0	0,1
<b>Totalt</b>				<b>268 165</b>	<b>426,9</b>

1) Fastighetsförteckningen utgår från befintliga hyreskontrakt inom Koncernen per den 31 mars 2024.



### Projektportfölj

Nedanstående avsnitt innehåller uppskattningar gjorda av Prisma avseende bland annat storleken på samt marknadsvärdet och hyresvärdet av fastigheterna i projektportföljen vid färdigställande. Utfallet vid färdigställande kan komma att skilja sig från det som uttrycks i dessa uttalanden.

En central del i Prismas strategi är lönsam och hållbar projektutveckling. Per den 31 mars 2024 uppgick Prismas projektportfölj av pågående projekt till 7 fastigheter. Som pågående projekt räknas projekt från det att entreprenadavtal är upphandlat

till det att hyresgästen flyttat in. Den uthyrbara arean bedöms uppgå till cirka 1 6 253 kvadratmeter. Hyresvärdet för pågående projekt uppgår till 27 MSEK med en hyrestid på i genomsnitt 14 år. Total investering för att realisera pågående projekt bedöms uppgå till cirka 353 MSEK, varav cirka 159 MSEK återstår att investera. Utöver pågående projekt har Prisma planerade projekt om cirka 1 938 MSEK, motsvarande cirka 90 504 kvadratmeter. För att räknas som ett planerat projekt ska ett projekt ha ett markavtal tecknat (lagfart behöver inte innehas och hyresavtal behöver inte vara tecknat).

### Geografisk fördelning av pågående projektportfölj per den 31 mars 2024



### Översikt pågående projektportfölj per den 31 mars 2024

<b>7</b> Antal projekt i projektportföljen	<b>6</b> Antal projekt under byggnation
<b>27 MSEK</b> Årligt hyresvärde	<b>353 MSEK</b> Total investering

### Exempel på tidigare färdigställda projekt



#### Tierp

I två faser, under 2019 och 2021, färdigställde Prisma ett nytt handelsområde i Tierp. Prisma kunde genom sin nära relation med Dollarstore teckna ett längre hyreskontrakt. Prisma förvärvade sedan närliggande projekt för ICA, Jysk och gymoperatören STC och fick därmed kontroll över hela handelsområdet. Den totala arean är 7 108 kvm med en genomsnittlig återstående kontrakterad löptid på 10 år. Utvecklingsavkastningen i projektet var 7,2 procent vilket vid färdigställandet innebär en projektmarginal om drygt 30 procent.



#### Kalmar

Under 2020 förvärvade Prisma Bilen 2 från Rasta Group, vilket var en del av en fastighetsportfölj om nio förvaltningsfastigheter. Prisma förädlade projektet genom att addera stationer för elbilsaddning. 20-åriga "double-net" hyreskontrakt ingicks med Jureskogs och Chop Chop inom sex månader efter respektive förvärv. Prisma har tecknat ett nytt 20-årigt hyresavtal med McDonalds som kommer att ersätta Jureskogs under 2024. Två år efter förvärvet har Prisma ökat utvecklingsavkastningen med 110 punkter och marknadsvärdet har ökat från 49 MSEK till 96 MSEK. Direktavkastningen är idag 7,5 procent.



#### Fagersta

Prisma och Willys har skapat en stark relation då man tillsammans genomfört ett flertal framgångsrika projekt runt om i Sverige. I centrala Fagersta har Prisma utvecklat en modern och ändamålsenlig lokal för Willys, vilket möjliggjordes genom Prismas förvärv av tre närliggande fastigheter, som sedan slogs ihop. Hyresgästen Willys tecknade ett villkorat hyresavtal på 10 år innan förvärvet gjordes. Utvecklingsavkastningen i projektet var 6,9 procent vilket vid färdigställandet innebär en projektmarginal om drygt 34 procent.



### Projektportfölj per den 31 mars 2024, pågående projekt<sup>1)</sup>

Pågående projekt	Land	Kommun	Hyresgäst	Färdigställande	Area, kvm	Hyresvärde, MSEK	Driftnetto, MSEK	Marknadsvärde, MSEK	Investering, MSEK	Återstående investering, MSEK	Direktavkastning, %
Ekeröd	Sverige	Höör	Rusta	Sep-24	2 100	2,4	2,3	80	31	24	7,4%
Valsta	Sverige	Märsta	ChopChop	Sep-24	490	2,2	2,1	33	38	18	5,6%
Lånesta	Sverige	Trosa	Willys	Maj-24	3 000	4,2	3,9	62	61	11	6,4%
Viggbyholm	Sverige	Täby	KFC	Jun-24	450	2,5	2,4	40	31	12	7,8%
Munkdrup By, Kristrup mfl	Danmark	Randers	Dollarstore, T-Hansen, Lager 157	Jul-24	6 460	9,5	9,0	136	114	60	7,9%
Flade, Frederikshavn Jorder	Danmark	Fredrikshavn	Dollarstore	Maj-24	3 260	4,2	3,9	55	51	8	7,6%
Langerød, Holbæk Jorder	Danmark	Holbæk	McDonalds	Q3-24	493	1,9	1,8	99	27	27	6,9%
					<b>16 253</b>	<b>26,8</b>	<b>25,5</b>	<b>505</b>	<b>353</b>	<b>159</b>	<b>7,2%</b>

### Projektportfölj per den 31 mars 2024, planerade projekt

Planerade projekt	Land	Kategori	Area, kvm	Bedömd investering, MSEK
Pipeline, Lågpris SE	Sverige	Lågpris	21 337	293
Pipeline, Livsmedel SE	Sverige	Livsmedel	37 235	683
Pipeline, Snabbmat SE	Sverige	Snabbmat	4 237	268
Pipeline, Lågpris DK	Danmark	Lågpris	27 146	667
Pipeline, Snabbmat DK	Danmark	Snabbmat	549	26
<b>Summa</b>			<b>90 504</b>	<b>1 938</b>

1) Uppskattat marknadsvärde för projekten i Höör och Holbæk reflekterar kompletta fastigheter och inte endast projektdelen av den specifika fastigheten. Det pågående projektet är inkluderat i respektive marknadsvärde och kan inte värderas separat. Skillnaden mellan marknadsvärdet om 505 MSEK och det bokförda värdet om 422 MSEK är det avdrag för återstående investeringar som görs i det bokförda värdet, samt tillägg som görs för värden som ingår i balansräkningen men som inte värderas, till exempel mindre markköp i tidiga skeden som inte marknadsvärderas.



## Hyresgäster

Prisma har ett långsiktigt perspektiv gällande sina fastigheter och hyresgäster. Prisma arbetar kontinuerligt med befintliga hyresgäster angående nya projektmöjligheter och upprätthåller en nära dialog för att proaktivt kunna identifiera potentiella projektmöjligheter.

Bolaget har per den 31 mars 2024 185 hyresgäster, verksamma inom kategorierna lågprisbutiker, dagligvaruhandel och snabbmatsrestauranger. Bolaget arbetar aktivt med att eftersträva en lång genomsnittlig kontraktstid med ledande lågprisaktörer för att säkerställa stabila intäkter och minska risken som kan följa av enskilda hyresgästers utveckling. Den kontrakterade årshyran var per den 31 mars 2024 383 MSEK och vid utgången av kvartalet var den genomsnittliga återstående hyrestiden cirka 9,1 år. Under 2025 förfaller hyresavtal motsvarande cirka 0 procent av den kontrakterade årshyran. Kontrakt som motsvarar cirka 55 procent av årshyran förfaller efter 2032.

Den ekonomiska uthyrningsgraden var per den 31 mars 2024 cirka 98 procent. Nettouthyrningen, kontrakterade årshyror under perioden med avdrag för uppsagda årshyror under perioden, uppgick under perioden 1 januari – 31 december 2023 till 38 MSEK och under perioden 1 januari – 31 mars 2024 till 12 MSEK, vilket främst hänförs till projektfastigheter.

Prismas största hyresgäster var per den 31 mars 2024 Dollarstore, Jysk, Willys, Burger King, Rasta, CityGross, Jula, Pizza Hut, Jem & Fix och EKO. De tio största hyresgästerna hade en kontrakterad årshyra om 241 MSEK, vilket representerade 63 procent av den totala kontrakterade årshyran, räknad som kontrakterad hyra inklusive index, men exklusive tillägg. Största enskilda hyresgäst är Dollarstore och står för 20 procent av kontrakterad årshyra och största enskilda kontrakt.

## Hyresgäster per den 31 mars 2024

Hyresgäst	Kategori	Årshyra MSEK	Årshyra %
Dollarstore	Lågpris	78	20%
Jysk	Lågpris	33	9%
Willys	Livsmedel	29	8%
Burger King	Snabbmat	24	6%
Rasta	Snabbmat	21	5%
City Gross	Livsmedel	13	4%
Jula	Lågpris	12	3%
Pizza Hut	Snabbmat	11	3%
Jem & Fix	Lågpris	11	3%
EKO	Lågpris	10	3%
<b>Topp 10</b>		<b>241</b>	<b>63%</b>
Övriga hyresgäster		142	37%
<b>Summa</b>		<b>383</b>	<b>100%</b>

\* Kontrakterad bashyra + index, exkl. tillägg





## Förfallostruktur för Bolagets hyresavtal per den 31 mars 2024

Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	Uthyrbar area, kvm	Årligt kontraktsvärde, MSEK	Andel av värdet, %
2024	9	8 282	11	3%
2025	3	1 000	2	0%
2026	4	2 359	3	1%
2027	7	10 538	19	5%
2028	7	6 614	12	3%
2029	7	12 539	15	4%
2030	15	35 618	67	18%
2031	20	33 393	44	12%
2032	29	60 128	70	18%
2033	84	73 472	140	37%
<b>Summa</b>	<b>185</b>	<b>243 942</b>	<b>383</b>	<b>100%</b>

## Avtalsstruktur gällande indexering per den 31 mars 2024

Avtalsstruktur	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, MSEK	Andel av värdet, %
KPI-indexering utan tak	134	324 895 748	76,1%
KPI, min 1,0% – max 3,0%	8	21 238 719	5,0%
KPI, min 1,0% – max 2,0%	4	6 175 633	1,4%
KPI, min 2,0% – max 8,0%	34	1 399 009	0,3%
KPI, min 2,0% – max 4,0%	3	4 253 101	1,0%
KPI, max 4,0%	2	3 675 911	0,9%
KPI, max 2,0%	25	23 933 591	5,6%
KPI, max 1,0%	1	1 500 000	0,4%
Andra KPI-indexerande kontrakt	3	13 601 287	3,2%
Fast årlig indexering om 4,0%	2	44 990	0,0%
Fast årlig indexering om 2,0%	1	1 931 625	0,5%
Ingen indexering	27	24 282 084	5,7%
<b>Total</b>	<b>244</b>	<b>426 931 698</b>	<b>100,0%</b>

# JYSK

UTFÖRSÄLNING  
**SPARA**  
**20-60%**

PÅ **ALLA** TRÄDGÅRDSMÖBLER  
OCH ANDRA SOMMARVAROR  
ALLT SKA BORT

Gäller ej RST, ÅT, PRS och andra nedskattade varor i kategorin

**JYSK**



## Värdering av fastighetsportföljen

Nedanstående värderingsutlåtande avseende Bolagets förvaltningsfastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderare på uppdrag av Bolaget. Värderingsutlåtandet avseende Bolagets förvaltningsfastigheter har upprättats av CBRE Sweden AB ("CBRE") med kontorsadress: Jakobsbergsgatan 16, 111 44 Stockholm. CBRE har samtyckt till att värderingsutlåtandet har tagits in i Prospektet.

CBREs bedömning av marknadsvärdet för hela beståndet av förvaltningsfastigheter i Sverige uppgick per den 7 juni 2024 till cirka 5 027 MSEK, i Danmark till cirka 704 MDKK och i Norge till cirka 50 MNOK.

Det redovisade värdet av Koncernens förvaltningsfastigheter i balansräkningen per den 31 mars 2024 uppgick till 6 407 MSEK.

Informationen i nedanstående värderingsutlåtande från CBRE har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att värderingsutlåtandena utfärdades.



## Värderingsutlåtande avseende Prismas förvaltningsfastigheter

1

# VÄRDERINGSRAPPORT

CBRE Sweden AB  
Jakobsbergsgatan 16  
111 44 Stockholm  
Sweden

<b>Rapportdatum</b>	7 juni 2024
<b>Uppdragsgivare</b>	Prisma Properties AB Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm  Hädanefter refereras som "Prisma" eller uppdragsgivare För kännedom: Martin Lindqvist
<b>Portfölj</b>	Portfölj om 119 fastigheter, se fastighetslista under bilaga A nedan.
<b>Fastighetsbeskrivning</b>	Handelsändamål framförallt inom lågprissegmentet
<b>Syfte med ägande</b>	Investering
<b>Uppdrag</b>	Att värdera äganderätter eller tomträtter på basis av Fair Value (enligt IFRS 13) per Värderingstidpunkten i enlighet med det uppdragsbrev som ingåtts mellan CBRE och Prisma Fastighets AB daterat 17 maj 2024.



<b>Värdetidpunkt</b>	31 mars 2024. Med hänvisning till RICS Valuation – Global Standards VPS 3 f) 2 nedan.
<b>Typ av värderare</b>	Extern, som definieras i RICS Valuation – Global Standards
<b>Syfte</b>	<p>CBRE är införstådda med att värderingsrapporten och bilagor till denna (tillsammans "Värderingsrapporten") kommer att ingå i ett prospekt ("Prospektet") som ska publiceras av Prisma i samband med en notering av bolaget på Stockholm Nasdaq Stock exchange.</p> <p>I enlighet med RICS Valuation – Global Standards ("Red Book") har CBRE gett särskilda upplysningar i samband med detta uppdrag och vår relation till Prisma.</p>
<b>Fair Value per 31 mars 2024</b>	<p><b>Fastigheter belägna i Sverige, 90 stycken</b> SEK 4 767 018 000 (FYRA MILJARDER SJUHUNDRA SEXTIOSJU MILJONER ARTON TUSEN SVENSKA KRONOR) utan avdrag för stämpelskatt.</p> <p><b>Fastigheter belägna i Danmark, 27 stycken</b> DKK 704 300 000 (SJUHUNDRA FYRA MILJONER TREHUNDRATUSEN DANSKA KRONOR) utan avdrag för stämpelskatt.</p> <p><b>Fastigheter belägna i Norge, 2 stycken</b> NOK 50 222 000 (FEMTIO MILJONER TVÅHUNDRA TJUGOTVÅTUSEN NORSKA KRONOR) utan avdrag för stämpelskatt.</p> <p>CBREs uppfattning av Fair Value är baserat på uppdragets omfattning och värderingsantaganden och har primärt baserats på nyligen genomförda jämförelseförsäljningar utan partsrelationer.</p> <p>CBRE bekräftar att "Fair Value" för finansiell rapportering enligt International Financial Reporting Standard 13 i praktiken är detsamma som "Market Value" enligt definitionen i RICS Valuation - Global Standards.</p> <p>Vi har värderat Fastigheterna individuellt och ingen hänsyn har tagits till eventuell rabatt eller premie som</p>

kan komma att förhandlas på marknaden om hela eller delar av portföljen skulle marknadsföras samtidigt, varken i delar eller som helhet.

Det finns inga negativa värden att rapportera.

Vi är skyldiga att visa uppdelningen av värden mellan äganderätt och tomträtt och att rapportera följande kategorier av fastigheter separat. I Danmark och Norge är samtliga fastigheter äganderätter.

För fastigheterna belägna i Sverige är uppdelningen enligt följande

Ägande	Antal fastigheter	Marknadsvärde (SEK)
Äganderätt	83	4 590 508 000
Tomträtt	1	88 900 000
Arrende	6	87 610 000

I Sverige är det 1 fastighet som är tomträtt och 6 stycken som är arrendefastigheter. Resterande 83 är äganderätter.

För fastigheterna belägna i Danmark är uppdelningen enligt följande

Ägande	Antal fastigheter	Marknadsvärde (DKK)
Äganderätt	27	704 300 000
Tomträtt	0	0
Arrende	0	0

För fastigheterna belägna i Norge är uppdelningen enligt följande

Ägande	Antal fastigheter	Marknadsvärde (NOK)
Äganderätt	2	50 222 000
Tomträtt	0	0
Arrende	0	0

**RICS Valuation –  
Global Standards  
VPS 3 f) 2**

VPS 3 f) 2 i RICS - Valuation - Global Standards kräver att värderaren uppmärksammar alla väsentliga förändringar i marknadsförhållanden eller i omständigheterna för en fastighet mellan värderingsdatumet och datumet för rapporten. I samband med detta noterar vi att belåning sedan värderingsdagen har blivit mer utmanande med högre räntor och marknadens direktavkastningskrav på fastighetsinvesteringar har försvagats.

**Marknads-  
förhållanden –**

Värdena som anges i denna rapport representerar vår objektiva syn om Fair Value i enlighet med definitionen





### Ökad Global volatilitet

ovan från vid värdetidpunkten. Detta förutsätter bland annat att fastigheten hade marknadsförts ordentligt och att tillträde sker på värdetidpunkten.

Vi uppmärksammar er på nuvarande globala inflationstryck (som leder till högre räntor) som har ökat potentialen för negativa kapitalvärderörelser och ökad volatilitet på fastighetsmarknaderna på kort till medellång sikt.

Erfarenheten har visat att konsumenternas och investerarnas beteende snabbt kan förändras under perioder med sådan ökad volatilitet. Utlånings- eller investeringsbeslut bör återspegla denna ökade volatilitetsnivå och potentialen för försämrade marknadsförhållanden. Det är viktigt att notera att slutsatserna i denna rapport endast är gällande på värdetidpunkten. Där det är lämpligt rekommenderar vi att värderingen övervakas noggrant, eftersom vi fortsätter att spåra hur marknader reagerar på föränderliga händelser.

### Rapportformat

Bilagan i denna värderingsrapport innehåller fastighetsdetaljer.

Denna rapport innehåller totalt 30 sidor.

### Värderingsstandard

Värderingen har utförts i enlighet med RICS värderingsstandard (RICS Valuation – Global Standards ("Red Book"). Varje värdering grundar sig på fastigheternas egenskaper, vilka beskrivs i de enskilda värderingsrapporterna.

Värderingarna uppfyller kraven inom IVS. Denna Värderingsrapport är upprättad i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA-uppdateringen av Kommittén för Europeisk Värdepapperstillsyn (CESR) rekommendationer för konsekvent implementering av Europeiska Kommissionens förordning (EG) nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet (och som nu är tillämplig på prospektförordningen ((EU) 2017 / 1129)), Europeiska kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och the Stockholm Spotlight-börsens krav.

CBRE bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fackmannamässigt sätt. Där kunskapen och kraven

enligt "Red Book" har uppfyllts av mer än en värderare inom CBRE bekräftar CBRE att en lista med dessa värderare finns i underlagsmaterialet, tillsammans med en bekräftelse på att varje namngiven värderare uppfyller kraven i "Red Book".

Denna Värdering är en professionell åsikt och är uttryckligen inte avsedd att tjäna som en garanti, försäkringen eller garanti för något särskilt värde av fastigheterna. Andra värderare kan komma till andra slutsatser om värdet av fastigheterna. Denna värdering är endast avsedd för att förse den avsedda användaren med de undertecknande värderarnas oberoende professionella åsikt om värdet av föremålsfastigheterna vid värderingsdatumet.

### Hållbarhets Antaganden

Där det är lämpligt är hållbarhets- och miljöfrågor en integrerad del av värderingsmetoden. "Hållbarhet" avses att ta hänsyn till sådana frågor som miljö och klimatförändringar, hälsa och välbefinnande och företagsansvar som kan eller påverkar värderingen av en tillgång. I ett värderingssammanhang omfattar hållbarhet ett brett spektrum av fysiska, sociala, miljömässiga och ekonomiska faktorer som kan påverka värdet. Utbudet av frågor inkluderar viktiga miljörisiker, såsom översvämningar, energieffektivitet och klimat, såväl som frågor om design, konfiguration, tillgänglighet, lagstiftning, förvaltning och skattemässiga överväganden – och aktuell och historisk markanvändning.

Hållbarhet har en inverkan på värdet på en tillgång, även om den inte uttryckligen redovisas. Värderare speglar marknader, de leder dem inte. Där vi inser värdepåverkan av hållbarhet, återspeglar vi vår förståelse för hur marknadsaktörer inkluderar hållbarhetskrav i sina anbud och påverkan på marknadsvärderingar.

### Klimat Risk Lagstiftning

Vi förutsätter att aktuell miljö- och klimatlagstiftning efterföljs som till exempel Miljöbalken, Lag om energideklaration för byggnader, Boverkets byggregler och liknande. Inga detaljstudier har genomförts.

### Antaganden

Ett antal antaganden har gjorts vad gäller upplåtelseform, nyttjanderätter, planförhållanden samt skick och underhållsbehov av fastigheterna – inklusive mark och grundvattenföroreningar. Dessa antaganden





redovisas nedan.

Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig kan även det bedömda värdet vara felaktigt och värderingen bör då utföras igen med den korrekta informationen.

Vid värderingar utförda utan besiktning kan ej hänsyn tas till byggnadens fysiska standard eller dess lägesfunktion.

### Materiella förändringar sedan värdetidpunkten

Inga

### Värderingsmetodik

Fastigheterna har värderats med kassaflödesmetoden. Denna metod innebär att marknadsvärdebedömningen genomförs med en s.k. marknadssimulering, vilket är en avkastningsbaserad metod. Metoden innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under en viss tid. I föreliggande fall har valts en kalkylperiod om tio år räknat från kalkylstart.

Antaganden gällande inflationsutvecklingen har baserats på prognoser från Konjunkturinstitutet (daterade 2024-03-26), Riksbankens inflationsmål samt marknadsobservationer. Baserat på ovanstående har antagits en inflationsutveckling om 2 procent från 2024 och framåt. Noteras också att detta är avstämt med marknaden i stort

Vi har antagit kalkylräntor och direktavkastningskrav per fastighet. Vi har också tagit ortsprismetoden (marknadsvärde per kvadratmeter) i beaktande.

Det är i Sverige praxis att sälja kommersiella fastigheter genom bolagstransaktioner. Denna praxis dikterar därför grunden för marknadsvärdet.

I händelse av en fastighetstransaktion är köparen skyldig att betala stämpelskatt (för närvarande 4,25 % i Sverige) och eventuell reavinstskatt.

### ESMA 130 (vi)

ESMA 130 (vi) kräver att CBRE kommenterar värdena i den senaste offentliga årsredovisningen från Prisma per 31 december 2023 jämfört med de presenterade värdena i denna rapport.

Skillnaden i värdebedömningen består av ett antal faktorer några listade nedan men inte uteslutande

dessa:

- Nya signerade hyresavtal
- Investerarmarknaden bedöms något svagare vilket har föranlett en justering uppåt av direktavkastningskraven

### Värderare

Fastigheterna har värderats av värderare som har erforderlig kompetens för uppdraget i enlighet med RICS Valuation – Global Standards.

### Oberoende

De totala intäkterna från uppdragsgivaren (och andra bolag inom samma företagsgrupp), inklusive arvudet för detta uppdrag till CBRE Sweden AB, understiger 5,0 % av de totala intäkterna för CBRE Sweden AB. Det förväntas inte att denna situation kommer att förändras under resterande del av räkenskapsåret 2024. Vi bekräftar att vi inte har några intressen i Prisma eller fastigheterna.

Det arvode som CBRE erhåller för att utföra denna värdering är ett förutbestämt belopp och ej kopplat till fastigheternas marknadsvärde.

Vi känner inte till någon intressekonflikt i samband med utförandet av detta uppdrag och Prisma har bekräftat för oss att inte heller de anser att en intressekonflikt föreligger.

### Upplysningar

I enlighet med "Red Book" ger vi följande upplysningar:

CBRE har genomfört värderingsuppdrag åt Prisma sedan 31 december 2023. Detta för bokföringsändamål per kvartalsbasis.

### Ansvar

I enlighet med Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet, är vi ansvariga för informationen i denna värderingsrapport och accepterar ansvaret för informationen i denna rapport och bekräftar att så vitt vi känner till (efter att ha vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att så är fallet) är uppgifterna i denna värderingsrapport överensstämmande med fakta och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Denna värderingsrapport uppfyller punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för



den konsekventa implementeringen av Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet. (som nu gäller för prospektförordningen) och Europeiska kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980.

Med undantag av skyldigheter uppkomna under ovan nämnda Förordning (EG) No. 809/2004, accepterar vi inga skyldigheter och tar inget ansvar för förlust som åsamkats som ett resultat av eller uppstått på grund av denna värderingsrapport, vilket enbart ges i syfte att följa av Prospektförordningen.

#### Värdeutlåtandets användande

Värderingar och rapporter från CBRE är strikt konfidentiella och enbart avsedda för den part som de riktar sig till för det särskilda ändamål som de avser och inget ansvar av något slag accepteras gentemot tredje part för hela eller del av deras innehåll så som anges i "Ansvar" ovan.

Ingen tillit kan läggas till innehållet i denna värderingsrapport av någon part för annat ändamål än i samband med värderingens syfte.

#### Publicering

Varken hela eller delar av denna rapport eller hänvisning till denna, kan ingå i offentliga dokument, offentlig förklaring, eller offentliggöras på annat sätt eller muntligen lämnas till tredje part utan ett skriftligt godkännande av CBRE gällande form och sammanhang för publicering eller utlämnande.

Före denna värderingsrapport, eller någon del av rapporten, beskrivs muntligt/skriftligt till tredje part, måste CBRE skriftligen godkänna formen och sammanhanget för publicering eller utlämnande. Sådan publicering eller utlämnande kommer inte tillåtas om den inte, i förekommande fall innehåller de förutsättningar som anges i denna Värderingsrapport. För att tydliggöra, sådana godkännanden krävs oberoende om CBRE anges med namn eller huruvida innehållet i denna rapport kombineras med andra rapporter.

Någon reproduktion av, eller referens till, den här rapporten kommer inte att beviljas om denna inte innehåller tillräckliga referenser till eventuella avsteg från Royal Institute of Chartered Surveyors värderingsstandard eller villkoren för värdebedömningen, vilka specificeras i den här rapporten.

Med vänlig hälsning,

Daniel Holmkvist

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare  
RICS Registered Valuer

För och på uppdrag av CBRE Sweden AB

Med vänlig hälsning,

Alexander Vintermist

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare  
RICS Registered Valuer

För och på uppdrag av CBRE Sweden AB



## UPPDRAGETS OMFATTNING & INFORMATIONSKÄLLOR

<b>Informationskällor</b>	<p>Vi har utfört uppdraget baserat på information tillhandahållen av Prisma Properties AB vilka vi har antagit vara korrekta och heltäckande.</p> <p>Vi har erhållit följande information från uppdragsgivaren:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hyresgästlista daterad 2024-03-01 inkl. nysignerade avtal som träder i kraft under 2024.</li><li>• Driftkostnader för 2024 inkluderade utfall och budget</li><li>• Information om byggrätter för relevanta fastigheter</li></ul> <p>Vi har efterfrågat men ej erhållit följande information från uppdragsgivaren:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Legal och teknisk Due Diligence rapporter</li><li>• Miljökonsekvensutredning</li><li>• Driftkostnader för åren 2020-2023</li><li>• Budget för hyresgäst Anpassningar och investeringar</li></ul>
<b>Fastigheterna</b>	<p>Vår rapport innehåller en kort sammanställning över fastigheterna som legat till grund för värderingen, se bilaga B. På Prismas instruktioner har vi inte redovisat individuella utgående hyror eller marknadshyror eftersom dessa anses vara kommersiellt konfidentiella.</p>
<b>Besiktning</b>	<p>I enlighet med uppdragsbrevet har fastigheterna besiktigats av CBRE. Med undantag för de obebyggda fastigheterna har samtliga fastigheter besiktats interiört eller exteriört under december 2023 och första halvan av år 2024. Se bilaga A för besiktningsdatum per fastighet.</p>
<b>Areor</b>	<p>CBRE har ej mätt upp fastigheterna utan förlitat sig på de areauppgifter som tillhandahållits av Prisma och dess rådgivare. Samtliga areor som omnämns i denna rapport är approximativa.</p>
<b>Miljöfrågor</b>	<p>Ingen kontroll har utförts av historisk eller nuvarande användning av fastigheterna eller intilliggande</p>

fastigheter, i syfte att upptäcka miljöskador. I denna rapport har antagits att det inte existerar några miljöbelastningar.

CBRE har inte utfört någon undersökning i historisk eller nutida användning av fastigheterna, inte heller för intilliggande mark i syfte att fastställa risken för fel och har därför antagit att fastigheterna är fria från fel.

Prisma har bekräftat för oss att det inte finns några miljöproblem med fastigheterna.

#### Installationer

CBRE är införstådda med att alla huvudsakliga installationer, så som VA, el etc, finns inom fastigheterna. Inga av dessa installationer har testats av oss.

#### Tekniskt skick

CBRE har inte utfört byggnadsundersökningar, testat installationer, gjort egna markundersökningar, undersökt byggnadsdelar av trä, delar som täcktes, oexponerade eller oåtkomliga delar, eller låtit utföra undersökningar för att få reda på om skadliga eller farliga material eller tekniker har använts, eller finns i någon del av fastigheten. Någon försäkran om att fastigheterna är fria från fel kan därför inte ges.

#### Planförhållanden

CBRE har förlitat på utdrag från offentliga källor och tjänster som tillhandahåller fastighetsinformation och antagit att fastigheterna stämmer överens med gällande stads- och/eller detaljplan.

#### Lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter

Uppgifter avseende lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter har erhållits. Generellt sett har vi varken gått igenom eller haft tillgång till alla servitut, nyttjanderätter eller annan liknande dokumentation. I de fall där uppgifter från servitut, nyttjanderätter eller andra dokument nämns ska det ses som vår tolkning av dessa dokument. Det bör dock betonas att ansvaret för tolkningen av dessa dokument (inklusive relevanta servitut, hyresavtal och bygglov) ligger hos läsarens juridiska rådgivare.

Någon kreditupplysning i syfte att undersöka hyresgästernas finansiella ställning har inte gjorts. Om hyresgästens finansiella situation varit allmänt känd har CBRE tagit hänsyn till detta i värdebedömningen.

## VÄRDERINGSANTAGANDEN

### Introduktion

Ett antagande är enligt bilaga 3 i "Red Book" definierat som: "en förutsättning som antas vara sann" ("ett antagande").

Antaganden är fakta eller villkor som påverkar värderingen. Antaganden görs när det är rimligt för värderaren att godta att något är sant utan behov av särskild utredning.

Prisma och CBRE bekräftar att våra antaganden är korrekta så vitt Prisma och CBRE är medvetna om. I händelse av att något av dessa antaganden visar sig vara inkorrekt bör värderingarna göras om. De huvudsakliga antaganden som har gjorts är angivna i denna Värderingsrapport.

För att tydliggöra, gjorda antaganden påverkar inte överensstämmelsen med definitionen av marknadsvärde enligt "Red Book".

### Fair Value

Varje värdering har genomförts enligt definitionen av "Fair Value", vilket definieras som:

Fair Value är det pris som skulle erhållas för att sälja en tillgång eller betalas för att överföra en skuld i en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingsdagen.

Det uppskattade priset för vilket en tillgång eller skuld skulle uppnås på värderingsdagen mellan en villig köpare och en villig säljare i en transaktion på armlängds avstånd efter korrekt marknadsföring och där parterna var och en hade agerat kunnigt, försiktigt och utan tvång."

"Fair Value" i redovisningssyfte enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) motsvarar "Marknadsvärde", som definieras som:

Det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas för fastigheterna vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer efter ordentlig marknadsföring och där båda parter varit välunderrättade, agerat rationellt och utan tvång.

Värderingen representerar den siffra som skulle återfinnas i ett hypotetiskt köpekontrakt på värderingsdagen. I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som

**Beskattning,  
kostnader och  
realiseringskostnader**

kan uppkomma vid avyttring. Förvärvskostnader har ej beaktats i värderingen. Värdena är angivna utan avdrag för stämpelskatt.

Ingen hänsyn har tagits till internhyreskontrakt eller internavtal, inte heller inteckningar, skuldebrev och liknande avgifter.

Bidrag från stat och Europeiska Unionen har inte beaktats.

I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som kan uppkomma vid avyttring. Värderingen reflekterar inte köparens lagstadgade- och andra normala förvärvskostnader.

**Moms**

Vi har inte blivit underrättade om huruvida fastigheterna är föremål för moms.

Alla ekonomiska siffror i denna rapport är exklusive moms.

**Bruttohyra**

Utgående bruttohyror i denna rapport är den hyra som betalas enligt hyreskontraktet. Utgående bruttohyror omfattar också, i förekommande fall, omsättningsbaserade hyror och hyrestillägg.

**Fastigheterna**

I de fall det varit lämpligt har butiks- och showroomfronter betraktats som en del av byggnaden. Byggnadstillbehör såsom hissar, rulltrappor, centralvärme och andra normala installationer har behandlats som en del av byggnaden och ingår i värderingarna.

**Miljöfrågor**

I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits:

(a) fastigheten belastas inte av miljöskuld och påverkas inte betydligt av existerande eller kommande miljölagstiftning;

(b) samtliga aktiviteter som utförs på fastigheten och regleras i miljölagstiftning finns det erforderliga tillstånd för, utgivna av korrekt myndighet.

**Energideklarationer**

Vi har antagit att det finns en energideklaration för fastigheterna i enlighet med lagen om energideklaration.



**Tekniskt skick**

I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits:

(a) det finns inga onormala markförhållanden eller fornlämningar som markant kan påverka nuvarande eller framtida användning, projekt eller värde av fastigheten;

(b) fastigheten är fri från röta, insektsangrepp samt strukturella eller latenta fel;

(c) inga idag kända skadliga eller farliga material, eller ifrågasatta tekniker, inklusive men inte begränsat till kompositpaneler, har använts vid byggnationen, renoveringar eller tillbyggnationer av fastigheten, och

(d) installationerna, inklusive tillhörande kontrollanordningar och programvaror är i funktionsdugligt skick och felfria.

**Lagfart,  
upplåtelseform och  
nyttjanderätter**

Om inget annat framgår av rapporten, och i avsaknad av uppgifter om motsatsen, har följande antagits:

(a) fastigheten åtnjuter en lämplig upplåtelseform som går att marknadsföra och är fri från belastningar och begränsande villkor,

(b) alla byggnader har uppförts i enlighet med byggnadslov och åtnjuter permanent bygglov eller erforderliga lov för nuvarande användning;

(c) fastigheten påverkas inte i någon högre grad av detaljplane- eller vägförslag;

(d) samtliga byggnader uppfyller relevanta lag- och lokala myndighetskrav, inklusive byggnad, brand-, hälso- och säkerhetsbestämmelser;

(e) endast mindre eller oväsentliga kostnader kan bli aktuella om förändringar eller modifieringar är nödvändiga för att nyttjarna av varje fastigheten ska följa relevant lagstiftning om handikappanpassning.

(f) det finns inga förändringar utförd av hyresgäst som väsentligt kommer att påverka den hyra som kan uppnås efter omförhandling eller hyreskontraktets utgång;

(g) hyresgästerna kommer att uppfylla de skyldigheter

**CBRE**



de åtagit sig under nuvarande hyreskontrakt;

(h) det finns inga restriktioner eller andra inskränkning i hyresavtalen som påverkar värdet negativt;

(i) i förekommande fall, tillstånd att överlåta fastigheten kommer inte att förvägras av hyresvärden/fastighetsägaren, och

(j) alla lokaler som är outhyrda eller uthyrda till förvaltningen blir vid en hypotetisk försäljning tillgängliga för uthyrning.

**CBRE**



## VÄRDERINGSPARAMETRAR

---

### Tekniskt skick

Bedömningen av Fair Value baseras på framtida kassaflöden, som återspeglar normala marknadsförväntningar med hänsyn till tidigare siffror från fastigheten eller jämförbara transaktioner. Värderingsparametrarna har bedömts av CBRE med bästa bedömning baserat på informationen från Uppdragsgivaren.

### ESG

Enligt uppgift från fastighetsägaren värms fastigheterna generellt upp genom fjärrvärme. CBRE har inte erhållit någon information om fastigheterna har certifierats enligt någon miljöklassning. CBRE har inte erhållit några dokument med bedömningar av framtida fysiska risker för fastigheten eller relevanta tredjeparts rapporter om hållbarhet, koldioxidreduktion eller att det skulle finnas några "gröna" hyresavtal i fastigheten,

### Drift och underhållskostnader

De årliga kostnaderna per kvadratmeter som antagits för denna värdering är genomsnittliga siffror för den berörda typanvändningen och bedömdes på grundval av erfarenheter från CBRE-analys av kostnader för liknande byggnader från tredje part och faktiska kostnader erhållna från fastighetsägaren. De tar hänsyn till nödvändiga kostnader för långsiktig drift och underhåll av fastigheterna. De drift- och underhållskostnader som tillämpats i värderingen är 171 sek per kvm.

### Inflation

Kassaflödesmetoden som tillämpats inkluderar en inflation om 2,0% för 2024 och 2,0% under resterande kassaflödesperioden. Bedömningen grundas på prognoser från Konjunkturinstitutet (daterade 2024-03-26), Riksbankens inflationsmål samt marknadsobservationer

### Kalkylränta

Kalkylräntan härleds från direktavkastningskravet som uppnåtts i transaktioner med liknande fastigheter som observerats av CBRE och återspeglar marknads-situationen såväl som avkastningsförväntningarna för en potentiell investerare. Det inkluderar antaganden om hyrestillväxt implicit. Kalkylräntan, som uttryckligen återspeglar hyrestillväxten i kassaflödena, härrör från direktavkastningskravet plus den genomsnittliga

hyrestillväxten.

Kalkylräntan och direktavkastningskravet justeras individuellt för varje fastighet som värderas utefter följande kriterier:

- kvalitet på läget
- efterfrågan och värden på den relevanta lokala fastighetsmarknaden
- utsikterna för den lokala marknaden
- utveckling av hyror och priser
- den nuvarande uthyrningssituationen i fastigheten
- tillgångens art, storlek och skick
- ytterligare riskjusteringar

Direktavkastningskravet används för att beräkna nettohyresintäkterna efter kassaflödesperioden ("Restvärde"). Denna nettointäkt innefattar de antagna hyresintäkterna vid den tiden minus de icke vidarefaktureringsbara kostnaderna och vakansen.

De resulterande nuvärdena kontrollerades mot vår transaktionsdatabas samt officiella databaser för transaktioner. Om resultaten av våra DCF-beräkningar i särskilt fall visade sig inte återspegla "Fair value" för en enskild byggnad, justerades beräkningen med hjälp av en förändring i diskonteringsräntan och kapitaliseringsgraden med hjälp av expert och erfaren bedömning.

### Hyror

Hyresutvecklingen har långsiktigt bedömts följa inflationen.

### Långsiktig vakans

Vi har olika antaganden om strukturell vakansgrad beroende på fastighet och läge.

### Transaktionskostnader

I Sverige är det praxis att sälja kommersiella fastigheter genom att sälja alla aktier i företaget som äger tillgången. Det är också vanlig praxis bland svenska värderingar att rapportera värdet utan att ta hänsyn till säljarens eller köparens kostnader.

I Danmark är det praxis att beakta vissa transaktionskostnader och detta är beaktat enligt praxis i värdebedömningen.



## Bilaga A: Fastighetslista

## Sverige

Fastighet	Kommun	Äganderätt / tomträtt / Arrende	Besiktningdatum	Adress
Algutsrum 20:24	Mörbylånga	Äganderätt	2023-12-05	Brofästet Öland 4
Armborstet 10	Mjölby	Äganderätt	2023-12-06	Sparregatan 7
Arvidsjaur 6:68	Arvidsjaur	Äganderätt		Järnvägsgatan 129
(del av) Badelundaåsen 1	Västerås	Arrende	2023-12-04	Stockholmsvägen 140
Bilen 2	Kalmar	Äganderätt	2023-12-05	Ölandsleden 7
Boden 56:56	Boden	Äganderätt	2024-05-30	Kaptensgatan 6
Borgholm 13:35	Borgholm	Äganderätt	2023-12-05	Norra Infarten 5
Borgholm 13:36	Borgholm	Äganderätt	2023-12-05	Norra Infarten 1
Bryggan 5	Lycksele	Äganderätt	2023-11-28	Båtvägen 6A
Brändåsen 1:14	Kumla	Äganderätt	2023-11-29	Brändåsen 214
Bykvarn 1:9	Eksjö	Äganderätt	2023-12-06	Mosstegsgatan 5A
Diamanten 2	Katrineholm	Äganderätt	2023-12-06	Uppsalavägen 10
Ekeröd 6:11	Höör	Äganderätt	2023-11-16	Marknadsvägen 4
(del av) Eriksberg 2:119	Fagersta	Arrende	2024-05-22	Sankt Botvids Väg 3
Fagersta 3:96	Fagersta	Äganderätt	2023-12-04	Bangårdsgatan 3
Flahult 21:39	Jönköping	Äganderätt	2023-12-06	Thorsviksvägen 100
Fläred 1:16	Ulricehamn	Äganderätt	2023-11-28	Fläred 108
Getingen 2	Linköping	Äganderätt	2023-12-06	Nygårdinfarten 3
Glasdörren 9	Linköping	Äganderätt	2023-12-06	Fröstorpsgatan 5
Graniten 6	Strängnäs	Äganderätt		Kalkstensgatan 10
Hagfors 2:200	Hagfors	Äganderätt	2023-11-29	Parkvägen 23A
Hagsta 3:39	Gävle	Äganderätt	2023-12-05	Ockelbovägen 40
Handelsmannen 2	Växjö	Äganderätt	2023-11-15	Handelsvägen 10A
Hofors 13:184	Hofors	Äganderätt	2023-12-04	Torsåkersvägen 1
Häby-Lycke 1:32	Munkedal	Äganderätt	2023-11-28	Tradenvägen 2
Häby-Lycke 2:11	Munkedal	Äganderätt	2023-11-28	Tradenvägen 6
Högaffeln 8	Västervik	Äganderätt	2023-12-05	Timmergatan 2A
Högalund 4	Värnamo	Äganderätt	2023-11-15	Högalund 1A
Högalund 5	Värnamo	Äganderätt	2023-11-15	Högalund 1C
Jordbrukaren 3	Vimmerby	Äganderätt	2023-12-06	Bolagsgatan 8
Karlberg 2:11	Grums	Äganderätt	2023-11-28	Nyängsgatan 1
Kassen 2	Umeå	Äganderätt		
Kläppa 27:13	Ljusdal	Äganderätt	2023-12-04	Plåtslagargatan 5
Kläppa 27:14	Ljusdal	Äganderätt	2023-12-04	Plåtslagargatan 9
Kläppa 27:15	Ljusdal	Äganderätt	2023-12-04	Plåtslagargatan 7
Kolarkojan 1	Vetlanda	Äganderätt	2023-12-06	Tjärdalsvägen 1
Lånesta 4:27	Trosa	Äganderätt	2024-05-28	Kalkbruksvägen 1
(del av) Malmen 1	Sundsvall	Arrende	2023-12-04	Gillebergsgatan 1
(del av) Malmen 8	Norrköping	Arrende	2023-12-06	Koppargatan 2A
Marknaden 1	Alvesta	Äganderätt	2023-11-15	Skördevägen 6
Motorn 3	Karlskrona	Äganderätt	2023-11-16	August Palmgrens Väg 3
Noret 1:129	Mora	Äganderätt	2023-12-04	Siljansågsvägen 9
Norrbyplan 6	Fagersta	Äganderätt	2023-12-04	Floravägen 4
Näringsen 1	Alvesta	Äganderätt	2023-11-15	Skördevägen 1
Produktionen 1	Alvesta	Äganderätt	2023-11-15	Skördevägen 5



Fastighet	Kommun	Äganderätt / tomträtt / Arrende	Besiktningdatum	Adress
Romberga 2:63	Enköping	Äganderätt	2023-12-04	Romgatan 8
Romberga 2:66	Enköping	Äganderätt	2023-12-04	Romgatan 10
Rosta Gärd 4	Örebro	Äganderätt	2023-11-12	Hagagatan 49
Simmersröd 1:145	Uddevalla	Äganderätt	2023-11-28	Vällebergsvägen 27
Skene 2:46	Mark	Äganderätt	2023-11-15	Skrålabäcksgatan 8
Skene 2:47	Mark	Äganderätt	2023-11-15	Skrålabäcksgatan 5
Skullen 1	Umeå	Äganderätt	2023-11-28	Handelsvägen 14
Slangen 1	Eksjö	Äganderätt	2023-12-06	Stallbergavägen 4
Smedjan 6	Säffle	Äganderätt	2024-05-24	Nytorget 2
Snickeriet 19	Oskarshamn	Äganderätt	2023-12-05	Hyvelgatan 5
(del av) Sotaren 2	Karlstad	Arrende	2023-11-28	Östra Infarten 1
Spåret 1	Nässjö	Äganderätt	2023-12-06	Odlingsgatan 4
Visby Stenhuggaren 14	Gotland	Äganderätt	2024-05-29	Stenhuggarvägen 8
Visby Stenhuggaren 5	Gotland	Äganderätt	2024-05-29	Silikatvägen 2
Stridslyckan 9	Mjölby	Äganderätt	2023-12-06	Stridslyckegatan 2A
Stämpeln 1	Sollentuna	Äganderätt	2024-05-28	Bagarbyvägen 61A
Säffle 6:52	Säffle	Äganderätt	2023-11-28	Karlavagnsvägen 3
Söderala-Sund 1:35	Söderhamn	Äganderätt	2023-12-05	Stenängsvägen 2A
(del av) Söderbymalm 3:28	Haninge	Arrende	2024-05-22	Vendelsövägen 17
Sömmaren 5	Ronneby	Äganderätt	2023-11-15	Karlshamnsvägen 6
Tapeten 4	Laholm	Äganderätt	2023-11-16	Johannesdalsvägen 9
Tegelbruket 5	Karlshamn	Äganderätt	2023-11-16	Korpadalsvägen 4
Tierp 1:119	Tierp	Äganderätt	2023-12-05	Handelsvägen 1
Tierp 1:123	Tierp	Äganderätt	2023-12-05	Handelsvägen 2A
Säffle 6:53	Säffle	Äganderätt		
Tjärdalen 2	Vetlanda	Äganderätt	2023-12-06	Tjärdalsvägen 4
Torparen 1	Klippan	Äganderätt	2023-11-16	Fabriksallén 1
Torparen 2	Klippan	Äganderätt	2023-11-16	Fabriksallén 5
Torsby 4:47	Torsby	Äganderätt	2023-11-29	Wählstedts Väg 4
Traktorn 3	Trelleborg	Äganderätt	2023-11-16	Västra Ringvägen 19
Trucken 3	Filipstad	Äganderätt	2023-11-29	Åkaregatan 4
Tuna 3:9	Sandviken	Äganderätt		Granvidjevägen 3
Täljstenen 1	Falköping	Äganderätt	2023-11-28	Rastvägen 1
Sandstenen 1	Falköping	Äganderätt	2023-11-28	Rastvägen 4
Ulvaryd 2:68	Markaryd	Äganderätt	2023-11-15	Ulvarydsvägen 1A
Ulvaryd 2:69	Markaryd	Äganderätt	2023-11-15	Anders Anderssons Väg 3A
Valsta 3:193	Sigtuna	Äganderätt	2024-05-28	
Vida 1:4	Nyköping	Tomträtt	2023-12-06	Vida 1
Viggbyholm 74:37	Täby	Äganderätt	2024-05-24	Grindstuguvägen 44
Åmål 4:17	Åmål	Äganderätt	2023-11-28	Östra Åsenvägen 3
Ångsdal 8	Gislaved	Äganderätt	2023-11-15	Smålandiagatan 2
Kungsängen 34:3	Uppsala	Äganderätt	2024-05-28	Kungsgatan 103
Mellby 6:102	Laholm	Äganderätt		Norrliden 2
Kungsängen 35:1	Uppsala	Äganderätt	2024-05-28	Kungsgatan 72
Refugen 5	Värnamo	Äganderätt	2023-11-15	Refugen 5



## Danmark

Fastighet	Kommun	Äganderätt / tomträtt / Arrende	Besiktningssdatum	Adress
97g Randers Markjorder	Randers	Äganderätt	2023-11-27	97g Randers Markjorder
2ce Lystrup By, Elsted	Aarhus	Äganderätt	2023-11-22	2ce Lystrup By, Elsted
10ap Galten By, Galten	Skanderborg	Äganderätt	2023-11-23	10ap Galten By, Galten
11c Munkdrup by, Munkdrup, Kristrup	Randers	Äganderätt	2023-11-27	11c Munkdrup by, Munkdrup, Kristrup
1547b Tønder	Tønder	Äganderätt	2023-12-11	1547b Tønder
2m Svinholt By, Skaerup	Vejle	Äganderätt	2023-12-14	2m Svinholt By, Skaerup
2n Svinholt By, Skaerup	Vejle	Äganderätt	2023-12-14	2n Svinholt By, Skaerup
4b, Munkdrup By, Kristrup	Randers	Äganderätt	2023-11-27	4b, Munkdrup By, Kristrup
4n, 4o Munkdrup By, Kristrup, del av 4h Munkdrup By, Kristrup	Randers	Äganderätt	2023-11-27	4n, 4o Munkdrup By, Kristrup, del av 4h Munkdrup By, Kristrup
16i Flade, Frederikshavn Jorder	Frederikshavn	Äganderätt	2023-11-29	16i Flade, Frederikshavn Jorder
45lo Hjørring Markjorder	Hjørring	Äganderätt	2023-11-29	45lo Hjørring Markjorder
10fz Støvring By, Buderup	Rebild	Äganderätt	2023-11-27	10fz Støvring By, Buderup
10ge Støvring By, Buderup	Rebild	Äganderätt	2023-11-27	10ge Støvring By, Buderup
10gf Støvring By, Buderup	Rebild	Äganderätt	2023-11-27	10gf Støvring By, Buderup
24cr Åby By, Åby	Jammerbugt	Äganderätt	2023-12-04	24cr Åby By, Åby
24fk Åby By, Åby	Jammerbugt	Äganderätt	2023-12-04	24fk Åby By, Åby
1547a Tønder	Tønder	Äganderätt	2023-12-11	1547a Tønder
2t Langerød, Holbæk Jorder	Holbæk	Äganderätt	2023-11-09	2t Langerød, Holbæk Jorder
24fl Åby By, Åby	Jammerbugt	Äganderätt	2023-12-04	24fl Åby By, Åby
18hv Tersløse By, Tersløse	Sorø	Äganderätt	2023-11-17	18hv Tersløse By, Tersløse
18hy Tersløse By, Tersløse	Sorø	Äganderätt	2023-11-17	18hy Tersløse By, Tersløse
1gt, Nyborg Markjorder	Nyborg	Äganderätt	2023-11-17	1gt, Nyborg Markjorder
120 Nørresundby Bygrunde (ejerlejlighed nr. 1)	Aalborg	Äganderätt	2023-12-04	120 Nørresundby Bygrunde (ejerlejlighed nr. 1)
161d Lemvig Bygrunde (ejerlejlighed nr. 1)	Lemvig	Äganderätt	2023-11-15	161d Lemvig Bygrunde (ejerlejlighed nr. 1)
3bd Jennum By, Spentrup	Randers	Äganderätt	2023-11-27	3bd Jennum By, Spentrup
10eb Flade, Frederikshavn Jorder	Frederikshavn	Äganderätt	2023-11-29	10eb Flade, Frederikshavn Jorder
119ec Viborg Markjorder	Viborg	Äganderätt	2023-12-06	119ec Viborg Markjorder

## Norge

Fastighet	Kommun	Äganderätt / tomträtt / Arrende	Besiktningss- datum	Adress
Gnr. 10, bnr 32, snr. 2, (5014 Frøya)	Malvik	Äganderätt	2023-12-05	Havnevegen 24
Gnr 57 Bnr 402, (5031 Malvik)	Frøya	Äganderätt	2023-12-05	Nordfrøveien 25

**Bilaga B: Sammanställning**

Region	Area kvm	Marknadsvärde		Direktavkastning Initial (%)	Utgående Hyra År 1 *	Kostnader Drift och Underhåll	NOI 2024 (Helår)
		Total	Kronor / kvm				
Sverige	215 031	4 767 018	22 169	6,28	356 085	43 482	299 310
Danmark	44 626	704 300	15 782	7,05	52 525	1 629	49 660
Norge	3 077	50 222	16 322	7,46	4 240	516	3 746

\*Inklusive tillägg men exklusive fastighetsskatt

Värden i tabellen är skrivna i lokal valuta och är skrivna i tusentals kronor med undantag för kronor per kvadratmeter



### Bilaga C: Utökad Fastighetslista

#### Sverige

Fastighet	Kommun	Beskrivning		Area (kvm)	Byggnadsår
		Byggnad	Hyresgäst		
Algutsrum 20:24	Mörbylånga	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hyresgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	1 500	2021
Armborstet 10	Mjölby	Fastigheten består av en byggnad som är en snabbmatsrestaurang	Aktörer inkluderar nationella kedjor	446	2019
Arvidsjaur 6:68	Arvidsjaur	Fastigheten är obebyggd			
(del av) Badelundaåsen 1	Västerås	Fastigheten består av en byggnad med ett arrendeavtal. Byggnaden utgörs av en snabbmatsrestaurang	Hyresgästen är en global snabbmatskedja	395	2005
Bilen 2	Kalmar	Fastigheten består av tre byggnader. Två utgör snabbmatsrestauranger samt en byggnad som inkluderar restaurang och hotell	Aktörer inkluderar nationella samt internationella kedjor	3 830	1987
Boden 56:56	Boden	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hyresgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	1 500	2023
Borgholm 13:35	Borgholm	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hyresgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	3 072	2020
Borgholm 13:36	Borgholm	Fastigheten består av en byggnad som är en snabbmatsrestaurang	Hyresgästen utgörs av en nationell kedja	165	2017
Bryggan 5	Lycksele	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hyresgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	3 585	2022
Brändåsen 1:14	Kumla	Fastigheten består av en byggnad som inkluderar en bensinstation och en restaurang	Hyresgästerna består av nationella kedjor	973	1999
Bykvam 1:9	Eksjö	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	De två hyresgästerna utgörs av välkända nationella aktörer inom segmenten lågprishandel samt bygghandel	5 100	2021
Diamanten 2	Katrineholm	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hyresgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	3 000	2018
Ekeröd 6:11	Höör	Fastigheten består av två byggnader som är handelsfastigheter	De två hyresgästerna utgörs av välkända nationella aktörer inom segmenten lågprishandel samt bygghandel	7 772	2022
(del av) Eriksberg 2:119	Botkyrka	Fastigheten består av en byggnad med ett arrendeavtal. Byggnaden utgörs av en snabbmatsrestaurang	Hyresgästen är en global snabbmatskedja	457	2016
Fagersta 3:96	Fagersta	Fastigheten består av två byggnader som är handelsfastigheter	De två hyresgästerna utgörs av välkända nationella aktörer inom segmenten lågprishandel samt en bygghandel	4 140	2019



Fastighet	Kommun	Beskrivning		Area (kvm)	Byggnadsår
		Byggnad	Hysesgäst		
Flahult 21:39	Jönköping	Fastigheten är bebyggd med en äldre byggnad som kommer rivas för framtida nybyggnation			
Fläred 1:16	Ulricehamn	Fastigheten består av en byggnad som är restaurang intill motorvägen	Hysesgästen utgörs av en nationell kedja	826	1970
Getingen 2	Linköping	Fastigheten består av en byggnad som är en snabbmatsrestaurang	Hysesgästen är en global snabbmatskedja	396	2013
Glasdörren 9	Linköping	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hysesgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	7 500	2022
Graniten 6	Strängnäs	Fastigheten är obebyggd			
Hagfors 2:200	Hagfors	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hysesgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	4 400	2019
Hagsta 3:39	Gävle	Fastigheten består av en byggnad som är en restaurang	Hysesgästen utgörs av en nationell kedja	1 175	1988
Handelsmannen 2	Växjö	Fastigheten utgörs av en större handelsbyggnad samt kompletterande mindre handelsbyggnader intill huvudbyggnaden	En blandad mix av välkända aktörer inom handel & snabbmatsrestauranger som inkluderar globala kedjor	11 142	2000
Hofors 13:184	Hofors	Fastigheten består av en byggnad som är en snabbmatsrestaurang	Hysesgästen utgörs av en nationell kedja	300	2019
Häby-Lycke 2:11	Munkedal	Fastigheten består av en byggnad som innefattar en restaurang och en bensinmack	Hysesgästerna är nationella kedjor	3 121	1983
Häby-Lycke 1:32	Munkedal	Fastigheten är obebyggd			
Högaffeln 8	Västervik	Fastigheten består av en byggnad som är en snabbmatsrestaurang	Hysesgästen utgörs av en global kedja	390	2016
Högalund 4	Värnamo	Fastigheten består av tre byggnader som samtliga är snabbmatsrestaurang	Hysesgästerna inkluderar nationella kedjor	1 111	2021
Högalund 5	Värnamo	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hysesgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	3 072	2020
Jordbrukaren 3	Vimmerby	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hysesgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	1 500	2020

Fastighet	Kommun	Beskrivning		Area (kvm)	Byggnadsår
		Byggnad	Hyresgäst		
Karlberg 2:11	Grums	Fastigheten består av en byggnad som är en restaurang	Hyresgästen består av en nationell kedja	1 615	1983
Kassen 2	Umeå	Fastigheten är obebyggd			
Kläppa 27:13	Ljusdal	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär. Byggnationen sträcker sig över på grannfastigheten Kläppa 27:14	Hyresgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	3 000 (totalt Kläppa 27:13 & 27:14)	2019
Kläppa 27:14	Ljusdal	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär. Byggnationen sträcker sig över på grannfastigheten Kläppa 27:13	Hyresgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	3 000 (totalt Kläppa 27:13 & 27:14)	2019
Kläppa 27:15	Ljusdal	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hyresgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	1 400	2019
Kolarkojan 1	Vetlanda	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hyresgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	2 318	2017
Lånesta 4:27	Trosa	Fastigheten består av en livsmedelsbutik under uppförande	Hyresavtal är överenskommet med en stor aktör inom segmentet med butiker över hela Sverige	3 000	1996
(del av) Malmen 1	Sundsvall	Fastigheten består av en byggnad med ett arrendeavtal. Byggnaden utgörs av en snabbmatsrestaurang	Hyresgästen är en global snabbmatskedja	457	2017
(del av) Malmen 8	Norrköping	Fastigheten består av en byggnad med ett arrendeavtal. Byggnaden utgörs av en snabbmatsrestaurang	Hyresgästen är en global snabbmatskedja	370	2011
Marknaden 1	Alvesta	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hyresgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	1 500	2022
Motom 3	Karlskrona	Fastigheten består av en byggnad som är hotell intill vägen	Hyresgästen består av en mindre lokal aktör	1 000	1987
Noret 1:129	Mora	Fastigheten består av en byggnad som är en något äldre industrifastighet av lagerkaraktär som nyttjas som lågprishandel	Hyresgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	2 890	
Norbyplan 6	Fagersta	Fastigheten består av en byggnad som är en livsmedelsbutik	Hyresgästen består av en stor aktör inom segmentet med butiker över hela Sverige	3 100	2023
Näringsen 1	Alvesta	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hyresgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet bygghandel	1 100	2022
Produktionen 1	Alvesta	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär. Miljöcertifierad med Miljöbyggnad grad Silver	Hyresgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	3 000	2022



Fastighet	Kommun	Beskrivning		Area (kvm)	Byggnadsår
		Byggnad	Hysesgäst		
Stridslyckan 9	Mjölby	Fastigheten består av två byggnader och utgörs av snabbmatsrestauranger	Hysesgästerna inkluderar globala kedjor	672	2020
Stämpeln 1	Sollentuna	En stor handelsbyggnad med en mix av handel, bl.a. livsmedel och snabbmat. Det finns även vissa världor samt gym på fastigheten	En stor mix med övergripande välkända aktörer inom segmenten	28 682	2020
Säffle 6:52	Säffle	Fastigheten består av två byggnader som är handelsfastigheter av big-box karaktär	Hysesgäster inkluderar välkända nationella kedjor inom inom segmentet lågprishandel och bygghandel	4 370	2016
Söderala-Sund 1:35	Söderhamn	Fastigheten består av två byggnader som är handelsfastigheter av big-box karaktär	Hysesgäster inkluderar välkända nationella kedjor inom inom segmentet lågprishandel och bygghandel	4 458	2023
(del av) Söderbymalm 3:28	Haninge	Fastigheten består av en byggnad med ett arrendeavtal. Byggnaden utgörs av en snabbmatsrestaurang	Hysesgästen utgörs av en global kedja	370	2008
Sömmaren 5	Ronneby	Fastigheten består av en byggnad som är snabbmatsrestaurang	Hysesgästen utgörs av en global kedja	348	2017
Tapeten 4	Laholm	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Flera hysesgäster, samtliga består av nationella kedjor inom handel	5 600	2021
Tegelbruket 5	Karlskrona	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Flera hysesgäster, samtliga består av nationella kedjor inom handel	3 650	2019
Tierp 1:119	Tierp	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Flera hysesgäster, samtliga består av nationella kedjor inom handel	2 980	2019
Tierp 1:123	Tierp	Fastigheten består av en större handelsbyggnad av big-box karaktär	Flera hysesgäster, samtliga utgörs av nationella kedjor	4 128	2021
Säffle 6:53	Säffle	Fastigheten är obebyggd			
Tjärdalen 2	Vetlanda	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hysesgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	1 938	2016
Torparen 1	Klippan	Fastigheten består av en byggnad som är en livsmedelsbutik	Hysesgästen består av en stor aktör inom segmentet med butiker över hela Sverige	3 000	
Torparen 2	Klippan	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hysesgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet bygghandel	1 500	
Torsby 4:47	Torsby	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hysesgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet bygghandel	5 754	2017



Fastighet	Kommun	Beskrivning		Area (kvm)	Byggnadsår
		Byggnad	Hyresgäst		
Refugen 5	Värnamo	Fastigheten består av en byggnad som är en snabbmatsrestaurang	Hyresgästen utgörs av en global kedja	397	2005
Romberga 2:63	Enköping	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hyresgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	2 270	2013
Romberga 2:66	Enköping	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hyresgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	2 063	2016
Rosta Gärd 4	Örebro	Fastigheten består av en byggnad som är en snabbmatsrestaurang	Hyresgästen utgörs av en global kedja	370	2008
Simmersröd 1:145	Uddevalla	Fastigheten består av en byggnad som är en livsmedelsbutik	Hyresgästen består av en stor aktör inom segmentet med butiker över hela Sverige	1 710	2016
Skene 2:46	Mark	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hyresgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	1 500	2020
Skene 2:47	Mark	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hyresgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	3 072	2019
Skullen 1	Umeå	Fastigheten består av en byggnad som är en livsmedelsbutik	Hyresgästen består av en stor aktör inom segmentet med butiker över hela Sverige	3 200	2023
Slangen 1	Eksjö	Fastigheten består av en byggnad som är en snabbmatsrestaurang	Hyresgästen utgörs av en global kedja	390	2015
Smedjan 6	Säffle	Fastigheten består av en byggnad som är en livsmedelsbutik	Hyresgästen består av en stor aktör inom segmentet med butiker över hela Sverige	1 333	2024
Snickeriet 19	Oskarshamn	Fastigheten består av en byggnad som är en snabbmatsrestaurang	Hyresgästen utgörs av en global kedja	396	2017
(del av) Sotaren 2	Karlstad	Fastigheten består av en byggnad med ett arendeavtal. Byggnaden utgörs av en snabbmatsrestaurang	Hyresgästen utgörs av en global kedja	396	2014
Spåret 1	Nässjö	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hyresgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	3 072	2019
Visby Stenhuggaren 14	Gotland	Fastigheten består av en större handelsbyggnad av big-box karaktär	Flera hyresgäster, samtliga utgörs av nationella kedjor	6 308	2017
Visby Stenhuggaren 5	Gotland	Fastigheten består av en större handelsbyggnad av big-box karaktär	Två hyresgäster, ena är en välkänd nationell kedja och den andra är en mindre aktör inom sportsegmentet	6 468	



Fastighet	Kommun	Beskrivning		Area (kvm)	Byggnadsår
		Byggnad	Hysesgäst		
Traktorn 3	Trelleborg	Fastigheten består av en byggnad som är en snabbmatsrestaurang	Hysesgästen utgörs av en global kedja	412	2019
Trucken 3	Filipstad	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hysesgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	3 000	2016
Tuna 3:9	Sandviken	Fastigheten är obebyggd			
Täljstenen 1	Falköping	Fastigheten består av en byggnad som innehåller restaurang och hotellverksamhet samt en bensinmack	Hysesgäster inkluderar nationella och globala aktörer	1 221	1988
Sandstenen 1	Falköping	Fastigheten är obebyggd			
Ulvaryd 2:68	Markaryd	Fastigheten består av en byggnad som består av restaurang och en bensinstation	Hysesgäster inkluderar nationella och globala aktörer	2 026	2017
Ulvaryd 2:69	Markaryd	Fastigheten består av en byggnad som är en handelsfastighet av big-box karaktär	Hysesgästen är en välkänd nationell aktör inom segmentet lågprishandel	4 572	2022
Valsta 3:193	Sigtuna	Fastigheten består av en snabbmatsrestaurang under uppförande	Hysesavtal finns överenskommet med en nationell aktör inom segmentet	490	
Vida 1:4	Nyköping	Tomträten består av två byggnader sammansatta med en bro ovan motorvägen. Utgörs av restaurang, café & bensinstation	Aktörer inkluderar nationella kedjor	3 118	1986
Viggbyholm 74:37	Täby	Fastigheten består av en snabbmatsrestaurang under uppförande	Hysesavtal finns överenskommet med en global aktör inom segmentet	450	
Åmål 4:17	Åmål	Fastigheten består av en byggnad som är en livsmedelsbutik	Hysesgästen består av en stor aktör inom segmentet med butiker över hela Sverige	3 340	2021
Ångsdal 8	Gislaved	Fastigheten består av en byggnad som är en snabbmatsrestaurang	Hysesgästen utgörs av en global kedja	390	2014
Kungsängen 34:3	Uppsala	Fastigheten är bebyggd med äldre industribyggnader som ska rivas för framtida byggnation			
Melby 6:102	Laholm	Fastigheten är bebyggd med äldre bebyggelse som ska rivas för framtida byggnation			
Kungsängen 35:1	Uppsala	Fastigheten är bebyggd med äldre industribyggnader som ska rivas för framtida byggnation			



## Danmark

Fastighet	Kommun	Beskrivning		Area (kvm)	Byggnadsår
		Byggnad	Hyresgäst		
97g Randers Markjorder	Randers	Fastigheten består av en byggnad och utgörs av en snabbmatsrestaurang	Hyresgästen utgörs av en välkänd global kedja inom segmentet snabbmat	419	2022
2ce Lystrup By, Elsted	Aarhus	Fastigheten består av en byggnad och utgörs av en snabbmatsrestaurang	Hyresgästen utgörs av en välkänd global kedja inom segmentet snabbmat	400	2019
10ap Galten By, Galten	Skanderborg	Fastigheten består av en byggnad och utgörs av en snabbmatsrestaurang	Hyresgästen utgörs av en välkänd global kedja inom segmentet snabbmat	400	2008
11c, Munkdrup by, Kristrup	Randers	Fastigheten består av en byggnad och utgörs av en snabbmatsrestaurang	Hyresgästen utgörs av en välkänd global kedja inom segmentet snabbmat	375	2018
1547b Tønder	Tønder	Fastigheten består av en byggnad och utgörs av en snabbmatsrestaurang	Hyresgästen utgörs av en välkänd global kedja inom segmentet snabbmat	400	2020
2m Svinholt By, Skaerup	Vejle	Fastigheten består av en byggnad som är en snabbmatsrestaurang	Hyresgästen utgörs av en välkänd global kedja inom segmentet snabbmat	450	2023
2n Svinholt By, Skaerup	Vejle	Fastigheten består av två byggnader. En snabbmatsrestaurang och en bensinstation	Aktörer inkluderar internationella kedjor inom segmentet	611	2023
4b, Munkdrup By, Kristrup	Randers	Fastigheten är under konstruktion. Byggnation sträcker sig även över grannfastighet (nedan i lista)	Hyresavtal finns med välkända nordiska kedjor inom segmentet lågprishandel	Total byggnation på grannfastigheterna 6 460 kvm	
4n, 4o Munkdrup By, Kristrup, del av 4h Munkdrup By, Kristrup	Randers	Fastigheten är under konstruktion. Byggnation sträcker sig även över grannfastighet (ovan i lista)	Hyresavtal finns med välkända nordiska kedjor inom segmentet lågprishandel	Total byggnation på grannfastigheterna 6 460 kvm	
16i Flade, Frederikshavn Jorder	Frederikshavn	Fastigheten är under konstruktion	Hyresavtal finns med en nordisk kedja inom lågprishandeln	3 260	
45lo Hjørring Markjorder	Hjørring	Fastigheten består av en handelsbyggnad av big-box karaktär	Hyresgästen är en välkänd nordisk aktör inom lågprissegmentet	3 338	2023
10fz Støvring By, Buderup	Rebild	Fastigheten är under konstruktion	Framtida hyresgäster är välkända nordiska kedjor inom lågprishandeln	2 550	
10ge Støvring By, Buderup	Rebild	Fastigheten är obebyggd			
10gf Støvring By, Buderup	Rebild	Fastigheten är obebyggd			



Fastighet	Kommun	Beskrivning		Area (kvm)	Byggnadsår
		Byggnad	Hyresgäst		
24cr Aby By, Aby	Jammerbugt	Fastigheten består av en handelsbyggnad av big-box karaktär	Hyresgästen är en välkänd nationell kedja inom segmentet lågprishandel	1 650	2021
24fk Aby By, Aby	Jammerbugt	Fastigheten består av en handelsbyggnad av big-box karaktär	Hyresgästen är en välkänd nationell kedja inom segmentet lågprishandel	1 000	2023
1547a, Tønder	Tønder	Fastigheten består av två handelsbyggnader av big-box karaktär	Hyresgästerna är välkända nationella kedjor inom segmentet	4 800	2021 & 2022
2t Langerød Holbaeck Jorder	Holbæk	Fastigheten består av en handelsbyggnad av big-box karaktär	Hyresgästen är en välkänd nordisk aktör inom lågprissegmentet	3 583	2014
24fi Aby By, Aby	Jammerbugt	Fastigheten består av en handelsbyggnad av big-box karaktär	Hyresgästen är en välkänd nordisk aktör inom segmentet DIY	2 150	2023
18hv Tersløse By, Tersløse	Sorø	Fastigheten är en del av ett köpcentrum och utgörs av en livsmedelsbutik	Hyresgästen är en välkänd nationell kedja inom segmentet	1 581	1976
18 hy Tersløse By, Tersløse	Sorø	Fastigheten är en del av ett köpcentrum och utgörs av en livsmedelsbutik	Hyresgästen är en välkänd nationell kedja inom segmentet	1 202	1976
1gt, Nyborg Markjorder	Nyborg	Fastigheten består av en byggnad som är en livsmedelsbutik	Hyresgästen är en välkänd nationell kedja inom segmentet	1 025	2015
120 Nørresundby Bygrunde	Aalborg	Fastigheten består av en byggnad som är en livsmedelsbutik	Hyresgästen är en välkänd nationell kedja inom segmentet	1 063	1989
161d Lemvig Bygrunde	Lemvig	Fastigheten består av en byggnad som är en livsmedelsbutik	Hyresgästen är en välkänd nationell kedja inom segmentet	1 050	1974
3bd Jennum By, Spentrup	Randers	Fastigheten består av en byggnad som är en livsmedelsbutik	Hyresgästen är en välkänd nationell kedja inom segmentet	1 000	2014
10eb Flade Fredrikshavn Jorder	Frederikshavn	Fastigheten består av en byggnad som är en livsmedelsbutik	Hyresgästen är en välkänd nationell kedja inom segmentet	3 166	Nybyggd
119ec Viborg Markjorder	Viborg	Fastigheten består av en byggnad som är en livsmedelsbutik	Hyresgästen är en välkänd nationell kedja inom segmentet	2 200	2018

## Norge

Fastighet	Kommun	Beskrivning		Area (kvm)	Byggnadsår
		Byggnad	Hyresgäst		
Gnr. 10, bnr 32, snr. 2, (5014 Frøya)	Frøya	Fastigheten består av en fristående handelsbyggnad	Hyresgästen består av en nationell kedja inom segmentet lågprishandel	1 603	2022
Gnr 57 Bnr 402, (5031 Malvik)	Malvik	Fastigheten består av en fristående handelsbyggnad i Hommelvik Centrum	Hyresgästen består av en nationell kedja inom segmentet lågprishandel	1 474	2023



**Bilaga D: Samanställning Tomträtter & Arrenden**

Fastighet	Kommun	Tomträtt / Arrende	Datum avtalsslut	Årlig avgäld (SEK/år)
(del av) Malmen 1	Sundsvall	Arrende	2036-05-31	237 000
(del av) Söderbymalm 3:28	Haninge	Arrende	2032-08-31	490 000
(del av) Eriksberg 2:119	Botkyrka	Arrende	2036-05-31	581 000
(del av) Sotaren 2	Karlstad	Arrende	2032-12-31	316 000
(del av) Malmen 8	Norrköping	Arrende	2027-12-31	379 000
(del av) Badelundaåsen 1	Västerås	Arrende	2030-06-30	361 000
Vida 1:4	Nyköping	Tomträtt	2025-07-01	98 000



## VÄRDERINGSRAPPORT

**CBRE**

CBRE Sweden AB  
Jakobsbergsgatan 16  
111 44 Stockholm  
Sweden

<b>Rapportdatum</b>	7 juni 2024
<b>Uppdragsgivare</b>	Prisma Properties AB Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm  Hädanefter refereras som "Prisma eller uppdragsgivare" För kännedom: Martin Lindqvist
<b>Portfölj</b>	Segmentet 1 i Huddinge kommun
<b>Fastighets- beskrivning</b>	Handelsfastighet
<b>Syfte med ägande</b>	Investering
<b>Uppdrag</b>	Att värdera äganderätter eller tomträtter på basis av Fair Value (enligt IFRS 13) per Värderingstidpunkten i enlighet med det uppdragsbrev som ingåtts mellan CBRE och Prisma Fastighets AB daterat 17 maj 2024.

**CBRE**



<b>Värdetidpunkt</b>	22 maj 2024. Med hänvisning till RICS Valuation – Global Standards VPS 3 f) 2 nedan.
<b>Typ av värderare</b>	Extern, som definieras i RICS Valuation – Global Standards
<b>Syfte</b>	CBRE är införstådda med att värderingsrapporten och bilagor till denna (tillsammans "Värderingsrapporten") kommer att ingå i ett prospekt ("Prospektet") som ska publiceras av Prisma i samband med en notering av bolaget på Stockholm Nasdaq Stock exchange.  I enlighet med RICS Valuation – Global Standards ("Red Book") har CBRE gett särskilda upplysningar i samband med detta uppdrag och vår relation till Prisma.
<b>Fair Value per 22 maj 2024</b>	<b>Segmentet 1 i Huddinge Kommun</b> <b>SEK 260 000 000 (TVÅHUNDRA SEXTIO MILJONER KRONOR)</b> utan avdrag för stämpelskatt.  CBREs uppfattning av Fair Value är baserat på uppdragets omfattning och värderingsantaganden och har primärt baserats på nyligen genomförda jämförelseförsäljningar utan partsrelationer.  CBRE bekräftar att "Fair Value" för finansiell rapportering enligt International Financial Reporting Standard 13 i praktiken är detsamma som "Market Value" enligt definitionen i RICS Valuation - Global Standards.  Vi har värderat Fastigheterna individuellt och ingen hänsyn har tagits till eventuell rabatt eller premie som kan komma att förhandlas på marknaden om hela eller delar av portföljen skulle marknadsföras samtidigt, varken i delar eller som helhet.  Det finns inga negativa värden att rapportera.  Fastigheten är en äganderätt och ingen uppdelning av värden mellan äganderätter och tomträtter är aktuellt
<b>RICS Valuation – Global Standards VPS 3 f) 2</b>	VPS 3 f) 2 i RICS - Valuation - Global Standards kräver att värderaren uppmärksammar alla väsentliga förändringar i marknadsförhållanden eller i omständigheterna för en fastighet mellan värderingsdatumet och datumet för rapporten. I samband med detta noterar vi att belåning sedan

### Marknadsförhållanden – Ökad Global volatilitet

värderingsdagen har blivit mer utmanande med högre räntor och marknadens direktavkastningskrav på fastighetsinvesteringar har försvagats.

Värdena som anges i denna rapport representerar vår objektiva syn om Fair Value i enlighet med definitionen ovan från vid värdetidpunkten. Detta förutsätter bland annat att fastigheten hade marknadsförts ordentligt och att tillträde sker på värdetidpunkten.

Vi uppmärksammar er på nuvarande globala inflationstryck (som leder till högre räntor) som har ökat potentialen för negativa kapitalvärderörelser och ökad volatilitet på fastighetsmarknaderna på kort till medellång sikt.

Erfarenheten har visat att konsumenternas och investerarnas beteende snabbt kan förändras under perioder med sådan ökad volatilitet. Utlånings- eller investeringsbeslut bör återspegla denna ökade volatilitetsnivå och potentialen för försämrade marknadsförhållanden. Det är viktigt att notera att slutsatserna i denna rapport endast är gällande på värdetidpunkten. Där det är lämpligt rekommenderar vi att värderingen övervakas noggrant, eftersom vi fortsätter att spåra hur marknader reagerar på föränderliga händelser.

### Rapportformat

Bilagan i denna värderingsrapport innehåller fastighetsdetaljer.

Denna rapport innehåller totalt 19 sidor.

### Värderingsstandard

Värderingen har utförts i enlighet med RICS värderingsstandard (RICS Valuation – Global Standards ("Red Book")). Varje värdering grundar sig på fastighetens egenskaper, vilka beskrivs i de enskilda värderingsrapporterna.

Värderingarna uppfyller kraven inom IVS. Denna Värderingsrapport är upprättad i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA-uppdateringen av Kommittén för Europeisk Värdepapperstillsyns (CESR) rekommendationer för konsekvent implementering av Europeiska Kommissionens förordning (EG) nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet (och som nu är tillämplig på prospektförordningen ((EU) 2017 / 1129)), Europeiska kommissionens delegerade



förordning (EU) 2019/980 och the Stockholm Spotlight-börsens krav.

CBRE bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fackmannamässigt sätt. Där kunskapen och kraven enligt "Red Book" har uppfyllts av mer än en värderare inom CBRE bekräftar CBRE att en lista med dessa värderare finns i underlagsmaterialet, tillsammans med en bekräftelse på att varje namngiven värderare uppfyller kraven i "Red Book".

Denna värdebedömning är en professionell åsikt och är uttryckligen inte avsedd att tjäna som en garanti, försäkran eller garanti för något särskilt värde av fastigheterna. Andra värderare kan komma till andra slutsatser om värdet av fastigheterna. Denna värdering är endast avsedd för att förse den avsedda användaren med de undertecknande värderarnas oberoende professionella åsikt om värdet av föremålsfastigheterna vid värderingsdatumet.

### Hållbarhets Antaganden

Där det är lämpligt är hållbarhets- och miljöfrågor en integrerad del av värderingsmetoden. "Hållbarhet" avses att ta hänsyn till sådana frågor som miljö och klimatförändringar, hälsa och välbefinnande och företagsansvar som kan eller påverkar värderingen av en tillgång. I ett värderingssammanhang omfattar hållbarhet ett brett spektrum av fysiska, sociala, miljömässiga och ekonomiska faktorer som kan påverka värdet. Utbudet av frågor inkluderar viktiga miljörisiker, såsom översvämningar, energieffektivitet och klimat, såväl som frågor om design, konfiguration, tillgänglighet, lagstiftning, förvaltning och skattemässiga överväganden – och aktuell och historisk markanvändning.

Hållbarhet har en inverkan på värdet på en tillgång, även om den inte uttryckligen redovisas. Värderare speglar marknader, de leder dem inte. Där vi inser värdepåverkan av hållbarhet, återspeglar vi vår förståelse för hur marknadsaktörer inkluderar hållbarhetskrav i sina anbud och påverkan på marknadsvärderingar.

### Klimat Risk

Vi förutsätter att aktuell miljö- och klimatlagstiftning efterföljs som till exempel Miljöbalken, Lag om

**Lagstiftning**

energideklaration för byggnader, Boverkets byggregler och liknande. Inga detaljstudier har genomförts.

**Antaganden**

Ett antal antaganden har gjorts vad gäller upplåtelseform, nyttjanderätter, planförhållanden samt skick och underhållsbehov av fastigheterna – inklusive mark och grundvattenföroreningar. Dessa antaganden redovisas nedan.

Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig kan även det bedömda värdet vara felaktigt och värderingen bör då utföras igen med den korrekta informationen.

Vid värderingar utförda utan besiktning kan ej hänsyn tas till byggnadens fysiska standard eller dess lägesfunktion.

**Materiella förändringar sedan värdebidpunkten**

Inga

**Värderingsmetodik**

Fastigheterna har värderats med kassaflödesmetoden. Denna metod innebär att marknadsvärdebedömningen genomförs med en s.k. marknadssimulering, vilket är en avkastningsbaserad metod. Metoden innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under en viss tid. I föreliggande fall har valts en kalkylperiod om tio år räknat från kalkylstart.

Antaganden gällande inflationsutvecklingen har baserats på prognoser från Konjunkturinstitutet (daterade 2024-03-26), Riksbankens inflationsmål samt marknadsobservationer. Baserat på ovanstående har antagits en inflationsutveckling om 2 procent från 2024 och framåt. Noteras också att detta är avstämt med marknaden i stort.

Vi har antagit kalkylräntor och direktavkastningskrav per fastighet. Vi har också tagit ortsprismetoden (marknadsvärde per kvadratmeter) i beaktande.

Det är i Sverige praxis att sälja kommersiella fastigheter genom bolagstransaktioner. Denna praxis dikterar därför grunden för marknadsvärdet.

I händelse av en fastighetstransaktion är köparen skyldig att betala stämpelskatt (för närvarande 4,25 %) och eventuell reavinstskatt.

<b>ESMA 130 (vi)</b>	<p>ESMA 130 (vi) kräver att CBRE kommenterar värdena i den senaste offentliga årsredovisningen från Prisma per 31 december 2023 jämfört med de presenterade värdena i denna rapport.</p> <p>Prisma förvärvade fastigheten under april 2024 och därmed finns inget att delge.</p>
<b>Köpeskilling</b>	<p>CBRE har efterfrågat köpeskilling för fastigheten vid förvärvet och blivit informerade att det överenskomna fastighetsvärdet var 260 MSEK. Om köpeskillingen skiljer från CBREs bedömning eller annan information föreligger som ej meddelats kan bedömningen skilja och denna information bör beaktas och värdebedömningen uppdateras.</p>
<b>Värderare</b>	<p>Fastigheterna har värderats av värderare som har erforderlig kompetens för uppdraget i enlighet med RICS Valuation – Global Standards.</p>
<b>Oberoende</b>	<p>De totala intäkterna från uppdragsgivaren (och andra bolag inom samma företagsgrupp), inklusive arvoden för detta uppdrag till CBRE Sweden AB, understiger 5,0 % av de totala intäkterna för CBRE Sweden AB. Det förväntas inte att denna situation kommer att förändras under resterande del av räkenskapsåret 2024. Vi bekräftar att vi inte har några intressen i Prisma eller fastigheterna.</p> <p>Det arvode som CBRE erhåller för att utföra denna värdering är ett förutbestämt belopp och ej kopplat till fastigheternas marknadsvärde.</p> <p>Vi känner inte till någon intressekonflikt i samband med utförandet av detta uppdrag och Prisma har bekräftat för oss att inte heller de anser att en intressekonflikt föreligger.</p>
<b>Upplysningar</b>	<p>I enlighet med "Red Book" ger vi följande upplysningar:</p> <p>CBRE har genomfört värderingsuppdrag åt Prisma sedan 31 december 2023. Detta för bokföringsändamål per kvartalsbasis.</p>
<b>Ansvar</b>	<p>I enlighet med Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektivdirektivet, är vi ansvariga för informationen i denna värderingsrapport och accepterar ansvaret för informationen i denna rapport och bekräftar att så vitt vi</p>

känner till (efter att ha vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att så är fallet) är uppgifterna i denna värderingsrapport överensstämmande med fakta och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Denna värderingsrapport uppfyller punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för den konsekventa implementeringen av Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet. (som nu gäller för prospektförordningen) och Europeiska kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980.

Med undantag av skyldigheter uppkomna under ovan nämnda Förordning (EG) No. 809/2004, accepterar vi inga skyldigheter och tar inget ansvar för förlust som åsamkats som ett resultat av eller uppstått på grund av denna värderingsrapport, vilket enbart ges i syfte att följa av Prospektförordningen.

#### Värdeutlåtagandets användande

Värderingar och rapporter från CBRE är strikt konfidentiella och enbart avsedda för den part som de riktar sig till för det särskilda ändamål som de avser och inget ansvar av något slag accepteras gentemot tredje part för hela eller del av deras innehåll så som anges i "Ansvar" ovan.

Ingen tillit kan läggas till innehållet i denna värderingsrapport av någon part för annat ändamål än i samband med värderingens syfte.

#### Publicering

Varken hela eller delar av denna rapport eller hänvisning till denna, kan ingå i offentliga dokument, offentlig förklaring, eller offentliggöras på annat sätt eller muntligen lämnas till tredje part utan ett skriftligt godkännande av CBRE gällande form och sammanhang för publicering eller utlämnande.

Före denna värderingsrapport, eller någon del av rapporten, beskrivs muntligt/skriftligt till tredje part, måste CBRE skriftligen godkänna formen och sammanhanget för publicering eller utlämnande. Sådan publicering eller utlämnande kommer inte tillåtas om den inte, i förekommande fall innehåller de förutsättningar som anges i denna Värderingsrapport. För att tydliggöra, sådana godkännanden krävs oberoende om CBRE anges med namn eller huruvida innehållet i denna rapport kombineras med andra





rapporter.

Någon reproduktion av, eller referens till, den här rapporten kommer inte att beviljas om denna inte innehåller tillräckliga referenser till eventuella avsteg från Royal Institute of Chartered Surveyors värderingsstandard eller villkoren för värdebedömningen, vilka specificeras i den här rapporten.

Med vänlig hälsning,

Daniel Holmkvist

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare  
RICS Registered Valuer

För och på uppdrag av CBRE Sweden AB

Med vänlig hälsning,

Alexander Vintermist

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare  
RICS Registered Valuer

För och på uppdrag av CBRE Sweden AB

**CBRE**

## UPPDRAGETS OMFATTNING & INFORMATIONSKÄLLOR

<b>Informationskällor</b>	<p>Vi har utfört uppdraget baserat på information tillhandahållen av Prisma Properties AB vilka vi har antagit vara korrekta och heltäckande.</p> <p>Vi har erhållit följande information från uppdragsgivaren:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hyresgästlista inklusive tillägg daterad oktober 2023.</li><li>• Debitering av lokaler med omsättningsbaserad hyra per första kvartalet 2024.</li></ul> <p>Vi har efterfrågat men ej erhållit följande information från uppdragsgivaren:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Legal och teknisk Due Diligence rapporter</li><li>• Miljökonsekvensutredning</li><li>• Driftkostnader &amp; budget</li><li>• Budget för hyresgästanpassningar och investeringar</li></ul>
<b>Fastigheterna</b>	<p>Vår rapport innehåller en kort sammanställning över fastigheten som legat till grund för värderingen, se bilaga B. På Prismas instruktioner har vi inte redovisat individuella utgående hyror eller marknadshyror eftersom dessa anses vara kommersiellt konfidentiella.</p>
<b>Besiktning</b>	<p>I enlighet med uppdragsbrevet har fastigheten besiktigats av CBRE. Fastigheten besiktades interiört under maj 2024.</p>
<b>Areor</b>	<p>CBRE har ej mätt upp fastigheten utan förlitat sig på de areauppgifter som tillhandahållits av Prisma och dess rådgivare. Samtliga areor som omnämns i denna rapport är approximativa.</p>
<b>Miljöfrågor</b>	<p>Ingen kontroll har utförts av historisk eller nuvarande användning av fastigheten eller intilliggande fastigheter, i syfte att upptäcka miljöskador. I denna rapport har antagits att det inte existerar några miljöbelastningar.</p> <p>CBRE har inte utfört någon undersökning i historisk eller nutida användning av fastigheten, inte heller för intilliggande mark i syfte att fastställa risken för fel och har därför antagit att fastigheten är fri från fel.</p>

**Installationer**

Prisma har bekräftat för oss att det inte finns några miljöproblem med fastigheten.

CBRE är införstådda med att alla huvudsakliga installationer, så som VA, el etc, finns inom fastigheten. Inga av dessa installationer har testats av oss.

**Tekniskt skick**

CBRE har inte utfört byggnadsundersökningar, testat installationer, gjort egna markundersökningar, undersökt byggnadsdelar av trä, delar som täcktes, oexponerade eller oåtkomliga delar, eller låtit utföra undersökningar för att få reda på om skadliga eller farliga material eller tekniker har använts, eller finns i någon del av fastigheten. Någon försäkran om att fastigheterna är fri från fel kan därför inte ges.

**Planförhållanden**

CBRE har förlitat på utdrag från offentliga källor och tjänster som tillhandahåller fastighetsinformation och antagit att fastigheten stämmer överens med gällande stads- och/eller detaljplan.

**Lagfart,  
upplåtelseform och  
nyttjanderätter**

Uppgifter avseende lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter har erhållits. Generellt sett har vi varken gått igenom eller haft tillgång till alla servitut, nyttjanderätter eller annan liknande dokumentation. I de fall där uppgifter från servitut, nyttjanderätter eller andra dokument nämns ska det ses som vår tolkning av dessa dokument. Det bör dock betonas att ansvaret för tolkningen av dessa dokument (inklusive relevanta servitut, hyresavtal och bygglov) ligger hos läsarens juridiska rådgivare.

Någon kreditupplysning i syfte att undersöka hyresgästernas finansiella ställning har inte gjorts. Om hyresgästens finansiella situation varit allmänt känd har CBRE tagit hänsyn till detta i värdebedömningen.

**CBRE**

## VÄRDERINGSANTAGANDEN

### Introduktion

Ett antagande är enligt bilaga 3 i "Red Book" definierat som: "en förutsättning som antas vara sann" ("ett antagande").

Antaganden är fakta eller villkor som påverkar värderingen. Antaganden görs när det är rimligt för värderaren att godta att något är sant utan behov av särskild utredning.

Prisma och CBRE bekräftar att våra antaganden är korrekta så vitt Prisma och CBRE är medvetna om. I händelse av att något av dessa antaganden visar sig vara inkorrekt bör värderingarna göras om. De huvudsakliga antaganden som har gjorts är angivna i denna Värderingsrapport.

För att tydliggöra, gjorda antaganden påverkar inte överensstämmelsen med definitionen av marknadsvärde enligt "Red Book".

### Fair Value

Varje värdering har genomförts enligt definitionen av "Fair Value", vilket definieras som:

Fair Value är det pris som skulle erhållas för att sälja en tillgång eller betalas för att överföra en skuld i en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingsdagen.

Det uppskattade priset för vilket en tillgång eller skuld skulle uppnås på värderingsdagen mellan en villig köpare och en villig säljare i en transaktion på armlängds avstånd efter korrekt marknadsföring och där parterna var och en hade agerat kunnigt, försiktigt och utan tvång."

"Fair Value" i redovisningssyfte enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) motsvarar "Marknadsvärde", som definieras som:

Det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas för fastigheten vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer efter ordentlig marknadsföring och där båda parter varit välunderrättade, agerat rationellt och utan tvång.

Värderingen representerar den siffra som skulle återfinnas i ett hypotetiskt köpekontrakt på värderingsdagen. I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som



	<p>kan uppkomma vid avyttring. Förvärvskostnader har ej beaktats i värderingen. Värdena är angivna utan avdrag för stämpelskatt.</p> <p>Ingen hänsyn har tagits till internhyreskontrakt eller internavtal, inte heller inteckningar, skuldebrev och liknande avgifter.</p> <p>Bidrag från stat och Europeiska Unionen har inte beaktats.</p>
<b>Beskattning, kostnader och realiseringskostnader</b>	<p>I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som kan uppkomma vid avyttring. Värderingen reflekterar inte köparens lagstadgade- och andra normala förvärvskostnader.</p>
<b>Moms</b>	<p>Vi har inte blivit underrättade om huruvida fastigheterna är föremål för moms.</p> <p>Alla ekonomiska siffror i denna rapport är exklusive moms.</p>
<b>Bruttohyra</b>	<p>Utgående bruttohyror i denna rapport är den hyra som betalas enligt hyreskontraktet. Utgående bruttohyror omfattar också, i förekommande fall, omsättningsbaserade hyror och hyrestillägg.</p>
<b>Fastigheterna</b>	<p>I de fall det varit lämpligt har butiks- och showroomfronter betraktats som en del av byggnaden. Byggnadstillbehör såsom hissar, rulltrappor, centralvärme och andra normala installationer har behandlats som en del av byggnaden och ingår i värderingarna.</p>
<b>Miljöfrågor</b>	<p>I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits:</p> <p>(a) fastigheten belastas inte av miljöskuld och påverkas inte betydligt av existerande eller kommande miljölagstiftning;</p> <p>(b) samtliga aktiviteter som utförs på fastigheten och regleras i miljölagstiftning finns det erforderliga tillstånd för, utgivna av korrekt myndighet.</p>
<b>Energideklarationer</b>	<p>Vi har antagit att det finns en energideklaration för fastigheten i enlighet med lagen om energideklaration.</p>
<b>Tekniskt skick</b>	<p>I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits:</p>

**CBRE**

### Lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter

(a) det finns inga onormala markförhållanden eller fornlämningar som markant kan påverka nuvarande eller framtida användning, projekt eller värde av fastigheten;

(b) fastigheten är fri från röta, insektsangrepp samt strukturella eller latenta fel;

(c) inga idag kända skadliga eller farliga material, eller ifrågasatta tekniker, inklusive men inte begränsat till kompositpaneler, har använts vid byggnationen, renoveringar eller tillbyggnationer av fastigheten, och

(d) installationerna, inklusive tillhörande kontrollanordningar och programvaror är i funktionsdugligt skick och felfria.

Om inget annat framgår av rapporten, och i avsaknad av uppgifter om motsatsen, har följande antagits:

(a) fastigheten åtnjuter en lämplig upplåtelseform som går att marknadsföra och är fri från belastningar och begränsande villkor,

(b) alla byggnader har uppförts i enlighet med byggnadslov och åtnjuter permanent bygglov eller erforderliga lov för nuvarande användning;

(c) fastigheten påverkas inte i någon högre grad av detaljplane- eller vägförslag;

(d) samtliga byggnader uppfyller relevanta lag- och lokala myndighetskrav, inklusive byggnad, brand-, hälso- och säkerhetsbestämmelser;

(e) endast mindre eller oväsentliga kostnader kan bli aktuella om förändringar eller modifieringar är nödvändiga för att nyttjarna av varje fastighet ska följa relevant lagstiftning om handikappanpassning.

(f) det finns inga förändringar utförd av hyresgäst som väsentligt kommer att påverka den hyra som kan uppnås efter omförhandling eller hyreskontraktets utgång;

(g) hyresgästerna kommer att uppfylla de skyldigheter de åtagit sig under nuvarande hyreskontrakt;

(h) det finns inga restriktioner eller andra inskränkning i



hyresavtalen som påverkar värdet negativt;

(i) i förekommande fall, tillstånd att överlåta fastigheten kommer inte att förvägras av hyresvärden/fastighetsägaren, och

(j) alla lokaler som är outhyrda eller uthyrda till förvaltningen blir vid en hypotetisk försäljning tillgängliga för uthyrning.

**CBRE**

## VÄRDERINGSPARAMETRAR

---

### Tekniskt skick

Bedömningen av Fair Value baseras på framtida kassaflöden, som återspeglar normala marknadsförväntningar med hänsyn till tidigare siffror från fastigheten eller jämförbara transaktioner. Värderingsparametrarna har bedömts av CBRE med bästa bedömning baserat på informationen från Uppdragsgivaren.

### ESG

CBRE har inte erhållit någon information om fastigheten har certifierats enligt någon miljöklassning. CBRE har inte erhållit några dokument med bedömningar av framtida fysiska risker för fastigheten eller relevanta tredjeparts rapporter om hållbarhet, koldioxidreduktion eller att det skulle finnas några "gröna" hyresavtal i fastigheten.

### Drift och underhållskostnader

De årliga kostnaderna per kvadratmeter som antagits för denna värdering är genomsnittliga siffror för den berörda typanvändningen och bedömdes på grundval av erfarenheter från CBRE-analys av kostnader för liknande byggnader från tredje part och faktiska kostnader erhållna från fastighetsägaren. De tar hänsyn till nödvändiga kostnader för långsiktig drift och underhåll av fastigheterna. De drift- och underhållskostnader som tillämpats i värderingen är totalt 347 sek per kvm uppdelat på 271 sek per kvm för drift, skötsel och taxebundna kostnader, 56 sek per kvm för underhåll och 20 sek per kvm för administration.

### Inflation

Kassaflödesmetoden som tillämpats inkluderar en inflation om 2,0% för 2024 och 2,0% under resterande kassaflödesperioden. Bedömningen grundas på prognoser från Konjunkturinstitutet (daterade 2024-03-26), Riksbankens inflationsmål samt marknadsobservationer

### Kalkylränta

Kalkylräntan härleds från direktavkastningskravet som uppnåtts i transaktioner med liknande fastigheter som observerats av CBRE och återspeglar marknads-situationen såväl som avkastningsförväntningarna för en potentiell investerare. Det inkluderar antaganden om hyrestillväxt implicit. Kalkylräntan, som uttryckligen återspeglar hyrestillväxten i kassaflödena, härrör från direktavkastningskravet plus den genomsnittliga





hyrestillväxten.

Kalkylräntan och direktavkastningskravet justeras individuellt för varje fastighet som värderas utefter följande kriterier:

- kvalitet på läget
- efterfrågan och värden på den relevanta lokala fastighetsmarknaden
- utsikterna för den lokala marknaden
- utveckling av hyror och priser
- den nuvarande uthyrningssituationen i fastigheten
- tillgångens art, storlek och skick
- ytterligare riskjusteringar

Direktavkastningskravet används för att beräkna nettohyresintäkterna efter kassaflödesperioden ("Restvärde"). Denna nettointäkt innefattar de antagna hyresintäkterna vid den tiden minus de icke vidarefaktureringsbara kostnaderna och vakansen.

De resulterande nuvärdena kontrollerades mot vår transaktionsdatabas samt officiella databaser för transaktioner. Om resultaten av våra DCF-beräkningar i särskilt fall visade sig inte återspegla "Fair value" för en enskild byggnad, justerades beräkningen med hjälp av en förändring i diskonteringsräntan och kapitaliseringsgraden med hjälp av expert och erfaren bedömning.

### Hyror

Hyresutvecklingen har långsiktigt bedömts följa inflationen.

### Långsiktig vakans

Vi har bedömt en strukturell vakansgrad beroende på fastighetens möjligheter, uthyrningssituation och läge.

### Transaktionskostnader

I Sverige är det praxis att sälja kommersiella fastigheter genom att sälja alla aktier i företaget som äger tillgången. Det är också vanlig praxis bland svenska värderingar att rapportera värdet utan att ta hänsyn till säljarens eller köparens kostnader.



**Bilaga A: Fastighetslista**

Fastighet	Kommun	Äganderätt/ tomträtt	Besiktningsdatum	Adress
Segmentet 1	Huddinge	Äganderätt	2024-05-22	Månskärsvägen 3



**Bilaga B: Sammanställning**

Fastighet	Kommun	Area kvm	Marknadsvärde (Tkr)		Direktavk. (%)		Kalkylränta (%)		Utgående hyra år 1 (kr/kvm) *		Utgående hyra år 1 (Tkr) *		Kostnader Totalt (kr/kvm)		Hyresvärde*		Driftnetto (Tkr)		Vakans (%)	
			Totalt	kr/kvm	Initial	Lokaler	Restvärde	År 1	Sista året	Lok.	Totalt	Totalt	Tkr	Undertill	Tkr	jun-dec 2024	(Helår)	Initial	Lång	
Segmentet 1	Huddinge	28 801	260 000	9 027	6,68	7,69	7,69	9,85	9,85	1 612	1 616	28 103	290	56	40 437	10 131	17 367	32,7	12,5	
<b>SUMMA/MEDEL</b>		28 801	260 000	9 027	6,68	7,69	9,85	9,85	1 612	1 616	28 103	290	56	40 437	10 131	17 367	32,7	12,5		

\* Inklusive övriga tillägg och omsättnings tillägg men exklusive fastighetskost



**Bilaga C: Utökad Fastighetslista**

Fastighet	Kommun	Byggnad	Area	Byggnadsår
Segmentet 1	Huddinge	På byggnaden uppfördes en byggnad ursprungligen 1990. Totalt finns det 14 olika lokaler med en totalarea om 28 801 kvm. Hyresgäster i byggnaden är bl.a. Bygghemma, Kungsängen, K-Rauta och Yoump Trampoline Parks. Av de 14 lokalerna är 7 stycken vakanta, arean för de vakanta lokalerna uppgår till 11 413 kvm. Den genomsnittliga återstående avtalstiden på de uthyrda lokalerna är under 3 år. För att hyra ut de vakanta lokalerna behövs det hyresgästanpassningar	28 801	1990



## Aktuell intjäningsförmåga

Detta avsnitt innehåller framåtriktade uttalanden som avspeglar Koncernens planer, uppskattningar och bedömningar. Förvaltningsresultatet kan komma att skilja sig väsentligt från det som uttrycks i dessa framåtriktade uttalanden. Faktorer som kan orsaka eller bidra till sådana skillnader inkluderar, men är inte begränsade till, de antaganden som ligger till grund för dessa uttalanden samt i andra delar av Prospektet, inklusive i avsnittet "Riskfaktorer".

I tabellen nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga exklusive projekt för Prisma på tolv månadersbasis med beaktande hela fastighetsbeståndet per balansdagen den 1 april 2024. Fastigheter som har förvärvats och tillträtts samt projekt som färdigställts under perioden har uppräknats till årstakt. Syftet är att belysa Koncernens underliggande intjäningsförmåga.

Intjäningsförmågan är inte, och ska inte jämföras med, en prognos eller uppskattning av Bolagets förväntade resultat för innevarande år eller för nästa tolv månadersperiod, utan bör endast ses som en teoretisk ögonblicksbild som redovisas uteslutande i informationssyfte. Aktuell intjäningsförmåga inbegriper exempelvis inte en bedömning av hyres-, vakans-, valuta- eller ränteförändring. Den aktuella intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med andra delar av Prospektet.

Bolaget har i sin delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024, som införlivats i Prospektet genom hänvisning, presenterat aktuell intjäningsförmåga per den 1 april 2024, i syfte att belysa Koncernens underliggande intjäningsförmåga. Den aktuella intjäningsförmågan som presenteras i detta avsnitt överensstämmer med den i delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2024 offentliggjorda aktuella intjäningsförmågan per den 1 april 2024.

### Redogörelse för information och de viktigaste antagandena som ligger till grund för den aktuella intjäningsförmågan per den 1 april 2024

Intjäningsförmågan per den 1 april 2024 baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade intäkter per balansdagen den 1 april 2024 med avdrag för lömnade hyresrabatter om MSEK 8,8, samt inkluderar inte fastigheten Segmentet 1 som förvärvades av Bonnier Fastigheter AB den 28 mars 2024. Segmentet 1 är inte inräknad i intjäningsförmågan då den kort tid efter tillträdet planeras att omklassificeras till projektfastighet. Fastighetskostnader (driftskostnader) netto utgår från de senaste tolv månadernas bedömda kvarvarande drifts- och underhållskostnader samt fastighets skatt efter vidarefakturering. Fastighetsadministration baseras på bedömda kostnader på tolv månadersbasis utifrån fastighetsportföljens storlek per balansdagen, inklusive periodiserade uppläggningsavgifter och reducerat med räntekostnader som ska belöpa på projekt. Kostnader för central administration baseras på den organisation som finns uppbyggd per balansdagen exklusive jämförelsestörande kostnader. Finansnettot har beräknats utifrån utestående räntebärande skulder och på Prismas genomsnittliga räntenivå inklusive räntesäkring per balansdagen. Eventuell ränta på likvida medel har ej beaktats. Direktavkastning fastigheter är uträknad baserad på driftnettot dividerad med fastighetsvärdet per 31 mars 2024 exklusive projektfastigheter, men inklusive Segmentet 1.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar inkluderats i beräkningen av den aktuella intjäningsförmågan. Prisma bedömer att samtliga antaganden, med undantag för referensräntor såsom Stibor, Cibor och Nibor, vilka påverkar Bolagets finansnetto och bedöms ligga helt utanför Bolagets kontroll, är faktorer som Bolagets styrelse och ledande befattningshavare kan påverka.

Informationen i detta avsnitt är jämförbar med Bolagets historiska finansiella information och har utarbetats i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper. Informationen om aktuell intjäningsförmåga har inte granskats av Bolagets revisor.



## Aktuell intjäningsförmåga per den 1 april 2024

MSEK	2024-04-01
<b>Hyresintäkter</b>	<b>374</b>
Driftskostnader, netto	-18
Fastighetsadministration	-18
<b>Driftnetto<sup>1)</sup></b>	<b>338</b>
Överskottsgrad, %	90%
Direktavkastning fastigheter, % <sup>2)</sup>	5,7%
Central administration	-38
Finansnetto <sup>3)</sup>	-159
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>142</b>
<b>Förvaltningsresultat hänförligt till:</b>	
Moderbolagets aktieägare	141,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,3
Räntetäckningsgrad justerad, ggr	1,9
Antal utestående aktier vid periodens slut, miljoner	120,2

1) Skillnader i driftnetto mellan årsrapportering och kvartalsrapportering är hänförligt till hantering av kostnader för fastighetsadministration, där årsrapportering exkluderar posten "fastighetsadministration" och kvartalsrapportering inkluderar posten "fastighetsadministration" i beräkning av driftnetto.

2) Beräknat driftnetto på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde exklusive projektfastigheter vid periodens utgång.

3) Förändrade redovisningsprinciper mellan kvartalsrapporter och årsrapporter resulterar i att nedbrytning av finansnetto ej redovisas.



## Utvald finansiell information

Nedan presenteras utvald historisk finansiell information för Koncernen avseende räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 samt delårsinformation avseende perioden 1 januari – 31 mars 2024, med jämförelsesiffror för motsvarande period 2023.

Den utvalda finansiella information som avser räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 är inhämtad från Bolagets reviderade koncernredovisningar för räkenskapsåren 2023 och 2022 (som ingår i avsnittet "Historisk finansiell information") och har reviderats av Bolagets revisor EY (se avsnittet "Historisk finansiell information – Revisorsrapport över historisk finansiell information för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021").

Den utvalda historiska konsoliderade finansiella informationen som presenteras i detta Prospekt för perioden 1 januari – 31 mars 2024 och för perioden 1 januari – 31 mars 2023 har hämtats från Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024 (som ingår i avsnittet "Historisk finansiell information") och som har översiktligt granskats av Bolagets revisor EY (se avsnittet "Historisk finansiell information – Revisorsrapport från översiktlig granskning").

Bolagets reviderade och konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) samt International Financial Reporting Standards ("**IFRS**"), såsom de antagits av EU. Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024 har upprättats i enlighet med IAS 34 – Delårsrapportering. Om inte annat uttryckligen anges i detta Prospekt har ingen finansiell information reviderats eller granskats av Bolagets revisor.

Angivna belopp i tabellerna nedan har avrundats medan beräkningar är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningarna kan därför medföra att vissa sammanställningar till synes inte summerar.

Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med informationen i avsnitten "Aktuell intjäningsförmåga", "Operationell och finansiell översikt", "Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information", samt "Historisk finansiell information"

**Koncernens resultaträkning i sammandrag**

MSEK	jan-mar		jan-dec		
	2024	2023	2023	2022	2021
Hysesintäkter	94	77	345	187	67
Vidaredebiterade driftskostnader	10	14	45	20	4
Driftskostnader	-18	-17	-61	-37	-6
<b>Driftnetto<sup>1)</sup></b>	<b>85</b>	<b>74</b>	<b>330</b>	<b>170</b>	<b>65</b>
Fastighetsadministration	-4	-2	-16	-11	-2
Central administration	-28	-14	-58	-39	-11
Finansiella intäkter	17	-	3	0	1
Finansiella kostnader	-44	-33	-161	-62	-17
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>98</b>	<b>58</b>	<b>37</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-40	-48	-162	253	124
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	-	5	-
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	4	-9	-45	37	2
Värdeförändring räntederivat, realiserad	-	-	0	6	-
Nedskrivning immateriella anläggningstillgångar	-1	0	-10	-6	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-12</b>	<b>-32</b>	<b>-120</b>	<b>352</b>	<b>163</b>
Aktuell skatt	-3	0	0	-19	-32
Uppskjuten skatt	-15	-5	-17	-66	-1
<b>Periodens resultat</b>	<b>-30</b>	<b>-37</b>	<b>-138</b>	<b>267</b>	<b>130</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>					
Moderbolagets aktieägare	-30	-33	-133	258	130
Innehav utan bestämmande inflytande	1	-4	-4	10	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-30</b>	<b>-37</b>	<b>-138</b>	<b>267</b>	<b>130</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>					
<b>Periodens resultat</b>	<b>-30</b>	<b>-37</b>	<b>-138</b>	<b>267</b>	<b>130</b>
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferens	8	6	-2	17	0
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>-2</b>	<b>17</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-21</b>	<b>-31</b>	<b>-140</b>	<b>285</b>	<b>131</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>					
Moderbolagets aktieägare	-22	-27	-135	275	131
Innehav utan bestämmande inflytande	1	-4	-4	10	0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-21</b>	<b>-31</b>	<b>-140</b>	<b>285</b>	<b>131</b>

1) Redovisningen för kvartalsrapportering skiljer sig från publicerade kvartalsrapporter för att harmonisera ovan med redovisning i årsrapporten 2023.





## Koncernens balansräkning i sammandrag

MSEK	31 mar		31 dec		
	2024	2023	2023	2022	2021
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Goodwill	180	191	181	191	-
Övriga immateriella anläggningstillgångar	2	-	1	0	-
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter	6 407	5 712	5 964	5 610	1 647
Inventarier, verktyg och installationer	0	-	0	-	-
Pågående projekt	1	-	1	-	-
Nyttjanderättstillgångar	11	-	12	0	-
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Derivat	24	58	18	68	2
Övriga långfristiga fordringar	1	-	1	0	-
Uppskjuten skattefordran	3	-	2	0	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 629</b>	<b>5 961</b>	<b>6 180</b>	<b>5 869</b>	<b>1 649</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Hysesfordringar	6	2	5	3	1
Övriga fordringar	5	10	34	24	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88	63	64	58	11
Bundna likvida medel	-	-	154	-	-
Likvida medel	246	124	41	168	27
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>346</b>	<b>198</b>	<b>297</b>	<b>252</b>	<b>53</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 974</b>	<b>6 159</b>	<b>6 477</b>	<b>6 121</b>	<b>1 702</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
Aktiekapital	0	0	0	0	0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 298	2 827	3 046	2 855	777
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	6	6	6	10	0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 304</b>	<b>2 833</b>	<b>3 051</b>	<b>2 865</b>	<b>777</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Långfristiga räntebärande skulder	2 875	2 578	2 467	2 578	675
Långfristig finansiell leasingskuld	7	-	8	-	-
Uppskjuten skatteskuld	370	347	352	335	63
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 252</b>	<b>2 926</b>	<b>2 827</b>	<b>2 913</b>	<b>738</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Kortfristiga räntebärande skulder	135	16	401	11	18
Leverantörsskulder	27	28	31	18	26
Skatteskulder	18	23	26	31	0
Kortfristiga leasingskulder	3	-	3	-	-
Övriga skulder	95	241	36	192	132
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	140	92	103	91	11
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>418</b>	<b>401</b>	<b>600</b>	<b>344</b>	<b>187</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 974</b>	<b>6 159</b>	<b>6 477</b>	<b>6 121</b>	<b>1 702</b>



## Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

MSEK	jan-mar		jan-dec		
	2024	2023	2023	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt	-12	-32	-120	352	163
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	21	51	219	-294	-126
<i>Finansiella poster</i>	-17	-6	-	-	-
<i>Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter</i>	-	-	-	-5	-
<i>Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter</i>	40	48	162	-253	124
<i>Realiserade värdeförändringar derivat</i>	-	-	0	-	2
<i>Orealiserade värdeförändringar derivat</i>	-4	9	45	-44	-
<i>Av- och nedskrivningar</i>	2	-	11	7	-
Betald inkomstskatt	-10	0	-7	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1</b>	<b>19</b>	<b>92</b>	<b>58</b>	<b>37</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring av rörelsefordringar	-20	-2	8	-20	-11
Förändring av rörelseskulder	10	12	-165	97	131
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-12</b>	<b>30</b>	<b>-64</b>	<b>136</b>	<b>157</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-1	-	-1	-	-
Investeringar i egna fastigheter	-65	-98	-413	-486	-
Förvärv av fastigheter	-	-40	-111	-82	-626
Rörelseförvärv	-	-	-	-530	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-	-2	-	-
Försäljning av derivat	-	-	4	-	-
Förvärv av derivat	-	-	-	-29	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-1	-	-155	-	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	154	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>87</b>	<b>-138</b>	<b>-678</b>	<b>-1 127</b>	<b>-626</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna lån	167	68	390	2 421	337
Amortering av låneskulder	-36	-4	-103	-1 289	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	26	-	143
Erhållna/lämnat koncernbidrag	-	-	-	-	3
Nyemission	-	-	300	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>130</b>	<b>64</b>	<b>614</b>	<b>1 132</b>	<b>483</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>206</b>	<b>-44</b>	<b>-127</b>	<b>141</b>	<b>15</b>
Likvida medel vid periodens början	41	168	168	27	12
Kursdifferens i likvida medel	-0	0	1	0	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>246</b>	<b>124</b>	<b>41</b>	<b>168</b>	<b>27</b>



## Utvalda nyckeltal

I detta avsnitt presenteras operativa och finansiella nyckeltal. Vissa av de nyckeltal som presenteras nedan är alternativa nyckeltal eller finansiella mått som inte definieras enligt IFRS, vilka inte nödvändigtvis är jämförbara med nyckeltal benämnda på liknande sätt från andra bolags finansiella rapporter. Ledningen använder nyckeltalen för att utvärdera Prismas rörelseresultat, finansiella resultat och värdeskapande. Dessa alternativa nyckeltal presenteras i Prospektet eftersom Bolaget anser att det utgör viktig kompletterande information för att investerare ska kunna utvärdera Prismas utveckling och ställning samt för att möjliggöra jämförelser med liknande bolag. De alternativa nyckeltalen har ej granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Se avsnittet "Utvald finansiell information – Definitioner av nyckeltal" för definitioner och motivering till användande av icke-IFRS-baserade nyckeltal och avsnittet "Utvald finansiell information – Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS" för härledning av de alternativa nyckeltalen.

Nyckeltal <sup>1)</sup>	jan-mar		jan-dec		
	2024	2023	2023	2022	2021
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Antal fastigheter	120	109	118	-	-
Uthyrbar area, tkvm	268	246	262	-	-
Förvaltningsfastigheter, MSEK	6 407	5 712	5 964	5 610	1 647
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, MSEK	5 986	5 339	5 643	5 017	-
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	23 894	23 198	22 752	-	-
Hysesvärde, MSEK	391	329	384	-	-
Hysesvärde, kr/kvm	1 583	1 486	1 606	-	-
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	9,1	9,8	9,4	-	-
Nettouthyrning, MSEK	12	7	38	-	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	98,6	98,2	94,3	90,6
Ytmässig uthyrningsgrad, %	98,7	98,8	99,0	-	-
Direktavkastning fastigheter, % <sup>2)</sup>	5,7	5,5	5,8	-	-
Överskottsgrad, %	90	96	96	-	-
<b>Data per aktie</b>					
Antal utestående aktier vid periodens slut, miljoner	120	100	111	100	-
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	112	100	101	77	-
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-0,27	-0,33	-1,33	3,34	-
Eget kapital, kr	27,4	28,2	27,3	28,5	-
Långsiktigt substansvärde, kr	29,1	29,2	29,0	29,3	-
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Långsiktigt substansvärde, MSEK	3 462	2 925	3 196	2 931	838
Soliditet, %	47,4	46,0	47,1	46,8	45,6
Genomsnittligt eget kapital, MSEK	3 178	2 850	2 958	1 821	641
Avkastning på eget kapital, %	-0,9	-1,3	-4,7	14,7	20,4
Räntebärande nettoskuld, MSEK	2 778	2 470	2 687	2 421	665
Belåningsgrad netto, %	43,4	43,3	45,0	43,2	40,5
Belåningsgrad brutto, %	47,2	45,4	48,3	46,1	42,1
Genomsnittlig ränta, %	5,2	5,1	5,3	-	-
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,4	3,0	2,2	-	-
Genomsnittlig räntebindning, år	2,4	2,5	2,2	-	-
Räntetäckningsgrad justerad, ggr	2,0	2,0	2,1	-	-
Finansnetto justerat, MSEK	138	33	134	-	-
Jämförelsestörande poster, MSEK	29	7	21	-	-

1) För vissa av de alternativa nyckeltalen som presenteras ovan redovisas endast siffror för räkenskapsåret 2023 respektive för perioden 1 januari – 31 mars 2024, men inte för räkenskapsåren 2022 respektive 2021. Bolaget har i sådant fall inte uppmätt dessa alternativa nyckeltal under räkenskapsåren 2022 respektive 2021, och avsaknad av sådana nyckeltal redovisas, i förekommande fall, med symbolen "-". Anledningen till att Bolaget inte har uppmätt dessa alternativa nyckeltal under nämnda period är att Bolaget bildades först den 25 april 2022, innebärande att sådan information inte finns tillgänglig för räkenskapsåren 2022 respektive 2021.

2) Beräknat driftnetto på årsbasis (periodens driftnetto uppräknat till helår) i förhållande till fastigheternas verkliga värde exklusive projektfastigheter vid periodens utgång.

**Definitioner av nyckeltal**

Nyckeltal	Definition	Syfte
<b>Fastighetsrelaterade</b>		
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, MSEK	Förvaltningsfastigheternas verkliga värde exklusive värden hänförliga till projektfastigheter vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar utvecklingen av värdet på Koncernens förvaltningsfastigheter exklusive projekt över tid.
Förvaltningsfastigheter, SEK per kvm	Förvaltningsfastigheter verkliga värde vid periodens utgång i förhållande till uthyrbar area.	Nyckeltalet visar utvecklingen av värdet på Koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till area över tid.
Hysesvärde, MSEK	Kontrakterade hyra vid periodens utgång samt bedömd marknadshyra före vakanta lokaler.	Nyckeltalet visar på Koncernens intäktpotential utifrån aktuellt fastighetsinnehav.
Hysesvärde, SEK per kvm	Hysesvärde i förhållande till uthyrbar area.	Nyckeltalet visar på Koncernens intäktpotential per kvadratmeter utifrån aktuellt fastighetsinnehav.
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	Återstående totalt kontraktsvärde i förhållande till total årshyra.	Nyckeltalet visar på Koncernens risk för framtida vakanser.
Nettouthyrning, MSEK	Under perioden ingångna hyresavtal inklusive befintliga avtal vilka omförhandlats reducerad med uppsägningar för avflyttningar.	Belyser Koncernens intäktpotential.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.	Används för att belysa den ekonomiska uthyrningsgraden i Koncernen.
Areamässig uthyrningsgrad, %	Uthyrd area i förhållande till uthyrbar area.	Nyckeltalet visar på den areamässiga utnyttjandegraden för Koncernens förvaltningsfastigheter.
Direktavkastning fastigheter, %	Beräknat driftnetto på årsbasis (periodens driftnetto uppräknat till helår) i förhållande till fastigheternas verkliga värde exklusive projektfastigheter vid periodens utgång.	Åskådliggör fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter för perioden.	Används för att visa hur stor andel av intäkterna som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått som kan jämföras mellan fastighetsbolag och även över tid.
<b>Aktierelaterade</b>		
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.	Nyckeltalet visar på genomsnittligt antal aktier före utspädning.
Periodens resultat per aktie, kr	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.	Används för att belysa Koncernens resultat per aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
Eget kapital per aktie, kr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar hur stor andel av Koncernens redovisade eget kapital varje aktie representerar.
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i förhållande till antalet aktier exklusive förlagsaktier vid periodens utgång.	Används för att belysa Koncernens långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.



Nyckeltal	Definition	Syfte
<b>Finansiella</b>		
Långsiktigt substansvärde, MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt samt goodwill. Definitionen är i linje med de definitioner som EPRA anger.	Ett etablerat mått på Koncernens och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa Koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet.
Genomsnittligt eget kapital, MSEK	Genomsnittet av eget kapital vid periodens ingång och eget kapital vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar på ett normaliserat eget kapital över flera perioder.
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 säsongvariationer.	Avkastning på eget kapital visar hur ägarnas kapital förräntas under perioden.
Räntebärande nettoskuld, MSEK	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.	Nyckeltalet används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella risk.
Belåningsgrad netto, %	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas totala verkliga värde vid periodens slut.	Nyckeltalet visar Koncernens finansiella risk.
Belåningsgrad brutto, %	Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas totala verkliga värde vid periodens slut.	Belåningsgraden visar Koncernens finansiella risk.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd ränta på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.	Genomsnittlig räntenivå visar på Koncernens genomsnittliga ränta och ger en bild av koncernens ränterisk.
Genomsnittlig kapitalbindning, år	Genomsnittlig kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.	Genomsnittlig kapitalbindningstid används för att belysa (re)finansieringsrisken för räntebärande skulder.
Genomsnittlig räntebindning, år	Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltningsfastigheter vid periodens slut.	Genomsnittlig räntebindningstid används för att belysa ränterisken för räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad justerad, ggr	Förvaltningsresultat justerat för engångsposter med återläggning av finansnetto i förhållande till räntenetto för perioden (RTM).	Räntetäckningsgraden visar på Koncernens förmåga att betala ränta utifrån finansiellt utfall för den operativa verksamheten.
Finansnetto justerat, MSEK	Finansnetto justerat för valuta-kurseffekter och övriga finansiella kostnader.	Justerat finansnetto visar på Koncernens finansiella kostnader i relation till finansiella intäkter, rensat för finansiella jämförelsestörande poster.
Jämförelsestörande poster, MSEK	Materiella poster av engångskaraktär ej kopplat till den löpande verksamheten, exempelvis avseende uppbyggnaden av Koncern.	Jämförelsestörande poster används för att förklara rörelser i det historiska resultatet. Att ta hänsyn till jämförelsestörande poster ökar jämförbarheten och därmed förståelsen för Koncernens finansiella utveckling.

**Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS**

Härledning av fastighetsrelaterade nyckeltal <sup>1)</sup>	jan-mar		jan-dec		
	2024	2023	2023	2022	2021
Förvaltningsfastigheter, MSEK	6 407	5 712	5 964	5 610	1 647
Projektfastigheter, MSEK <sup>2)</sup>	-	-422	-373	-321	-
<b>Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, MSEK</b>	<b>= 5 986</b>	<b>5 339</b>	<b>5 643</b>	<b>5 017</b>	<b>-</b>
Förvaltningsfastigheter, MSEK	6 407	5 712	5 964	5 610	1 647
Uthyrbar area, tkvm	/	268	246	262	-
<b>Förvaltningsfastigheter, kr/kvm</b>	<b>= 23 894</b>	<b>23 198</b>	<b>22 752</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Kontrakterad hyra, MSEK	383	324	377	-	-
Bedömd marknads hyra vakanta ytor, MSEK	+	8	5	7	-
<b>Hyresvärde, MSEK</b>	<b>= 391</b>	<b>329</b>	<b>384</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Hyresvärde, MSEK	391	329	384	-	-
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	/	247	221	239	-
<b>Hyresvärde, SEK per kvm</b>	<b>= 1 583</b>	<b>1 486</b>	<b>1 606</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Återstående totalt kontraktsvärde, MSEK	3 496	3 179	3 534	-	-
Total årshyra, MSEK	/	383	324	377	-
<b>Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år</b>	<b>= 9,1</b>	<b>9,8</b>	<b>9,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Periodens ingångna hyresavtal (inkl. omförhandlade), MSEK	13	14	57	-	-
Periodens uppsagda hyresavtal, MSEK	-	0	7	-	-
<b>Nettouthyrning, MSEK</b>	<b>= 12</b>	<b>7</b>	<b>38</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Kontrakterad hyra vid periodens utgång, MSEK	383	324	377	-	-
Hyresvärde, MSEK	/	391	329	384	-
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>= 97,9%</b>	<b>98,6%</b>	<b>98,2%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Uthyrd area, tkvm	244	219	237	-	-
Uthyrbar area, exklusive projektfastigheter, tkvm	/	247	221	239	-
<b>Areamässig uthyrningsgrad, %</b>	<b>= 98,7%</b>	<b>98,8%</b>	<b>99,0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Driftnetto, beräknat på årsbasis, MSEK	340	296	330	-	-
Förvaltningsfastigheter exklusive projekt, MSEK	/	5 986	5 339	5 643	-
<b>Direktavkastning fastigheter, %<sup>3)</sup></b>	<b>= 5,7%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,8%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Driftnetto, MSEK	85	74	330	-	-
Hyresintäkter, MSEK	/	94	77	345	-
<b>Överskottsgrad, %<sup>4)</sup></b>	<b>= 90%</b>	<b>96%</b>	<b>96%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

1) För vissa av de alternativa nyckeltalen som presenteras ovan redovisas endast siffror för räkenskapsåret 2023 respektive för perioden 1 januari – 31 mars 2024, men inte för räkenskapsåren 2022 respektive 2021. Bolaget har i sådant fall inte uppmätt dessa alternativa nyckeltal under räkenskapsåren 2022 respektive 2021, och avsaknad av sådana nyckeltal redovisas, i förekommande fall, med symbolen "-". Anledningen till att Bolaget inte har uppmätt dessa alternativa nyckeltal under nämnda period är att Bolaget bildades först den 25 april 2022, innebärande att sådan information inte finns tillgänglig för räkenskapsåren 2022 respektive 2021.

2) Projektfastigheter är det bokförda värdet av fastigheter med byggnad under uppförande.

3) Beräknat driftnetto på årsbasis (periodens driftnetto uppräknat till helår) i förhållande till fastigheternas verkliga värde exklusive projektfastigheter vid periodens utgång. Definitionen har förändrats från och med första kvartalet 2024. Historiska siffror har omräknats.

4) Definitionen överskottsgrad har förändrats från och med första kvartalet 2024. Redovisning av driftnetto i beräkning av överskottsgrad har under 2023 och tidigare även inkluderat vidaredebiterade driftkostnader. Vidaredebiterade driftkostnader har exkluderats i ovan beräkningar av överskottsgrad.

Härledning av finansiella nyckeltal <sup>1)</sup>	jan-mar		jan-dec		
	2024	2023	2023	2022	2021
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	-30	-33	-133	258	130
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	/	112	100	77	-
<b>Periodens resultat per aktie, kr</b>	<b>= -0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>3,3</b>	<b>-</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	3 298	2 827	3 046	2 855	777
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	/	120	100	100	-
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>	<b>= 27,4</b>	<b>28,2</b>	<b>27,3</b>	<b>28,5</b>	<b>-</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	3 298	2 827	3 046	2 855	777
Räntederivat, MSEK	-	-24	-58	-18	-2



Härledning av finansiella nyckeltal <sup>1)</sup>	jan-mar			jan-dec		
	2024	2023	2023	2022	2021	
Goodwill, MSEK	-	-180	-191	-181	-191	-
Uppskjuten skatt, MSEK	+	367	347	350	335	63
<b>Långsiktigt substansvärde, MSEK</b>	<b>=</b>	<b>3 462</b>	<b>2 925</b>	<b>3 197</b>	<b>2 931</b>	<b>838</b>
Långsiktigt substansvärde, MSEK		3 462	2 925	3 197	2 931	838
Antal aktier exklusive förlagsaktier vid periodens utgång, miljoner	/	119	100	110	-	-
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>	<b>=</b>	<b>29,1</b>	<b>29,3</b>	<b>29,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Eget kapital, MSEK		3 304	2 833	3 051	2 865	777
Balansomslutning, MSEK	/	6 974	6 159	6 477	6 121	1 702
<b>Soliditet, %</b>	<b>=</b>	<b>47,4%</b>	<b>46,0%</b>	<b>47,1%</b>	<b>46,8%</b>	<b>45,6%</b>
Eget kapital innevarande period, MSEK		3 304	2 833	3 051	2 865	777
Eget kapital föregående period, MSEK	+	3 051	2 865	2 865	777	505
Genomsnitt	/	2	2	2	2	2
<b>Genomsnittligt eget kapital, MSEK</b>	<b>=</b>	<b>3 178</b>	<b>2 850</b>	<b>2 958</b>	<b>1 821</b>	<b>641</b>
Periodens resultat, MSEK		-30	-37	-138	267	131
Genomsnittligt eget kapital, MSEK	/	3 178	2 850	2 958	1 821	641
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>=</b>	<b>-0,9%</b>	<b>-1,3%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>14,7%</b>	<b>20,4%</b>
Räntebärande skulder <sup>2)</sup> , MSEK		3 024	2 594	2 882	2 589	692
Likvida medel, MSEK	-	246	124	195	168	27
<b>Räntebärande nettoskuld, MSEK</b>	<b>=</b>	<b>2 778</b>	<b>2 470</b>	<b>2 687</b>	<b>2 421</b>	<b>665</b>
Räntebärande nettoskuld, MSEK		2 778	2 470	2 687	2 421	665
Förvaltningsfastigheter, MSEK	/	6 407	5 712	5 964	5 610	1 647
<b>Belåningsgrad netto, %</b>	<b>=</b>	<b>43,4%</b>	<b>43,2%</b>	<b>45,0%</b>	<b>43,2%</b>	<b>40,5%</b>
Räntebärande skulder, MSEK		3 024	2 594	2 882	2 589	692
Förvaltningsfastigheter, MSEK	/	6 407	5 712	5 964	5 610	1 647
<b>Belåningsgrad brutto, %</b>	<b>=</b>	<b>47,2%</b>	<b>45,4%</b>	<b>48,3%</b>	<b>46,1%</b>	<b>42,1%</b>
Förvaltningsresultat, rullande 12 månader, MSEK		98	25	98	58	37
Jämförelsestörande poster, rullande 12 månader, MSEK	+	29	7	21	-	-
Finansnetto, rullande 12 månader, MSEK	+	152	33	158	-	-
Finansnetto justerat, rullande 12 månader, MSEK	/	138	33	134	-	-
<b>Räntetäckningsgrad justerad, ggr<sup>3)</sup></b>	<b>=</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
IPO-relaterade kostnader, rullande 12 månader, MSEK		21	6	18	-	-
Omstruktureringskostnader, rullande 12 månader, MSEK	+	8	1	3	-	-
<b>Jämförelsestörande poster, MSEK<sup>4)</sup></b>	<b>=</b>	<b>29</b>	<b>7</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Övriga finansiella poster, rullande 12 månader, MSEK		12	0	10	-	-
Räntesäkringsintäkter, rullande 12 månader, MSEK	+	4	-	4	-	-
Leasinghyra, rullande 12 månader, MSEK	+	0	-	0	-	-
Valutakurseffekt, rullande 12 månader, MSEK	+	-1	-	9	-	-
<b>Justeringar finansnetto, rullande 12 månader, MSEK</b>	<b>=</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

1) För vissa av de alternativa nyckeltalen som presenteras ovan redovisas endast siffror för räkenskapsåret 2023 respektive för perioden 1 januari – 31 mars 2024, men inte för räkenskapsåren 2022 respektive 2021. Bolaget har i sådant fall inte uppmätt dessa alternativa nyckeltal under räkenskapsåren 2022 respektive 2021, och avsaknad av sådana nyckeltal redovisas, i förekommande fall, med symbolen "-". Anledningen till att Bolaget inte har uppmätt dessa alternativa nyckeltal under nämnda period är att Bolaget bildades först den 25 april 2022, innebärande att sådan information inte finns tillgänglig för räkenskapsåren 2022 respektive 2021.

2) Inkluderar långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder, leasingkulder exklusive periodiserade uppläggningsavgifter.

3) Historiska värden före 2023 är ej tillgängliga för beräkning av räntetäckningsgrad. 2023 Q1 har beräknats på enbart kvartals-siffror.

4) Historiska värden före 2023 är ej tillgängliga för beräkning av jämförelsestörande poster. 2023 Q1 har beräknats på enbart kvartals-siffror.

## Operationell och finansiell översikt

Den operationella och finansiella översikten är avsedd att underlätta förståelsen och bedömningen av trender och förändringar i Prismas resultat och finansiella ställning. Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på perioderna 1 januari – 31 mars 2024 och 1 januari – 31 mars 2023 samt räkenskapsåren 2021, 2022 och 2023. Den finansiella informationen är inhämtad från Bolagets årsredovisningar för 2022 och 2023, samt den oreviderade, men översiktligt granskade kvartalsrapporten för perioden januari–mars 2024. Bolagets koncernredovisningar för 2022 och 2023 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och har reviderats av Koncernens oberoende revisor enligt vad som anges i deras revisionsrapport som återfinns därtill.

Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med informationen i avsnitten "Utvald finansiell information", "Aktuell intjäningsförmåga", samt "Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information".

Angivna belopp i detta avsnitt har avrundats medan beräkningar är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningarna kan därför medföra att vissa belopp till synes inte summerar. Den historiska finansiella informationen som inkluderats i denna operationella och finansiella översikt utgör ingen indikation på Koncernens framtida resultat eller finansiella ställning.

### Översikt

Prisma är en snabbväxande fastighetsägare och fastighetsutvecklare inom modern behovsdriven lågprishandel med fokus på utveckling och långsiktig förvaltning av fastigheter avsedda för lågprisbutiker, dagligvaruhandel och snabbmatsrestauranger på strategiska lägen i Norden. Sedan 2016 har det underliggande fastighetsbeståndet inom dessa kategorier i fonderna Alma Property Partners I och Alma Property Partners II växt genom projektutveckling och strategiska förvärv.

Prisma grundades i april 2022. Den 30 juni 2022 genomfördes ett flertal transaktioner genom vilka Prisma förvärvade samtliga aktier i Alma Stämpeln I AB, Alma Växjö I AB, Propulus Real Estate AB samt Propulus Real Estate II AB från Säljande aktieägare, Alma Stämpeln Holding AB samt Alpect II Holding AB. Före transaktionerna kontrollerades Alma Stämpeln I AB, Alma Växjö I AB och Propulus Real Estate AB indirekt av Alma Property Partners I AB, medan Propulus Real Estate II AB indirekt kontrollerades av Alma Property Partners II AB. Något gemensamt bestämmande inflytande över de fyra bolagen anses inte ha förelegat före transaktionerna. Genom trans-

aktionerna erhöll Säljande aktieägare, Alma Stämpeln Holding AB samt Alpect II Holding AB aktier i Prisma i utbyte mot aktier i de fyra bolagen. Eftersom Prisma vid transaktionstillfället var ett nybildat bolag och då köpeskillingen bestod av egna aktier, betraktas transaktionerna redovisningsmässigt som förvärv där det största av de fyra bolagen, Propulus Real Estate II AB, har bedömts utgöra den redovisningsmässiga förvärvaren av övriga bolag. Prisma utgör från och med den 30 juni 2022 moderföretag i Koncernen. Se avsnittet "Historisk finansiell information – Not 2" för mer information.

Per den 31 mars 2024 förvaltar Prisma 120 fastigheter med 268 165 kvadratmeter uthyrbar area i primärt södra Sverige och Danmark. Prismas fastighetsbestånd finns på strategiskt placerade lägen med hög konsumenttillgänglighet i snabbväxande regioner. Beståndet är indelat i tre typer av fastigheter; lågprisbutiker, dagligvarubutiker och snabbmatsrestauranger. Per den 31 mars 2024 uppgick fastighetsvärdet till 6 407 MSEK. Av det totala hyresvärdet utgör fastighetstypen lågprisbutiker cirka 44 procent, snabbmatsrestauranger cirka 24 procent, dagligvarubutiker cirka 19 procent samt övrigt cirka





14 procent. Övrigt består exempelvis av hyresgäster såsom SATS, Elgiganten, Blomsterlandet samt laddstationsoperatörerna Allego, Tesla och Recharge. Vidare står den svenska marknaden för 80 procent (83) av det totala hyresvärdet, den danska för 19 procent (17) och den norska för 1 procent (1). Fastigheter i Sverige motsvarar 82 procent av det totala fastighetsvärdet, fastigheter i Danmark 18 procent och fastigheter i Norge 1 procent. Per den 31 mars 2024 uppgick fastigheternas direktavkastning till i genomsnitt 5,7 procent. Över 95 procent av Bolagets hyresavtal är så kallade "double-net" eller "triple-net" (för ytterligare information om avtalen, se avsnittet "Fastighetskostnader" nedan). Genomsnittlig återstående kontraktstid på hyresavtalen uppgår till 9,1 år och 94 procent av hyresavtalen är inflationsindexerade, varav 76 procent av dessa hyresavtal är inflationsindexerade utan något tak.

Cirka 70 procent av fastighetsbeståndet som idag finns inom Koncernen har utvecklats av nuvarande Huvudaktieägare sedan 2016 (fram till år 2022 genom Alma Property Partners), i nära samarbete med hyresgästerna, se avsnittet "Verksamhetsbeskrivning – Introduktion till Prisma" för mer information om Prismas historik. Under 2023 har det färdigställts nio projekt i Sverige, varav två inom kategorin dagligvaruhandel, tre inom kategorin snabbmatsrestauranger samt fyra inom kategorin lågprisbutiker. I Danmark har det under 2023 färdigställts fyra projekt, varav tre inom kategorin lågprisbutiker och ett inom kategorin snabbmatsrestauranger. Dessa färdigställda projekt har ett sammanlagt årligt hyresvärde om 27 MSEK med en genomsnittlig hyrestid på cirka 13 år. Mellan den 1 januari och 31 mars 2024 har 2 fastigheter färdigställts.

Per den 31 mars 2024 bestod befintlig projektportfölj av totalt sju projekt, varav sex projekt är under byggnation. Genomsnittlig uthyrningsgrad för projektportföljen är 98 procent. Pågående projektportfölj omfattar en total investering om cirka 353 MSEK, varav cirka 159 MSEK återstår att investera. Bolaget avser även att genomföra tillväxt-drivande förvärv i Norden, av såväl kassaflödesgenererande förvaltningsfastigheter som markområden och byggrätter.

I samband med att Bolaget bildades i april 2022 refinansierades hela den svenska fastighetsportföljen med banklån från Nordea och Swedbank, vilket skedde i juni 2022. Den danska fastighetsportföljen är finansierad genom banklån från SparNord Bank. Genomsnittlig kapitalbindning för hela Bolaget uppgick per den 31 mars 2024 till 2,4 år och genomsnittlig räntebindning till 2,4 år.

### Viktiga faktorer som påverkar Prismas intjäningsförmåga och finansiella ställning

Några av de faktorer som påverkar Prismas intjäningsförmåga och finansiella ställning är:

- Makroekonomiska faktorer, den regionalekonomiska utvecklingen och förändringar i räntenivåer
- Hyresnivåer, hyresutveckling och uthyrningsgrad
- Fastighetskostnader
- Centrala administrationskostnader
- Förändringar i fastighetsvärde
- Finansiering och räntenettots utveckling
- Förmåga att investera i och förvalta befintligt bestånd
- Förmåga att genomföra utvecklingsprojekt
- Förmåga att identifiera och genomföra förvärv
- Myndighetsbeslut och skatt
- Förmågan att rekrytera och behålla nyckelpersonal

### Makroekonomiska faktorer, den regionalekonomiska utvecklingen och förändringar i räntenivåer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk tillväxt, inflation och sysselsättning på såväl nationell som regional nivå. Prisma har fastigheter på ett stort antal orter i Sverige, Danmark och Norge och påverkas därmed av den regionala ekonomiska utvecklingen på flera geografiska marknader. Konjunkturläget och den ekonomiska tillväxten påverkar sysselsättningsgraden, hushållens inkomstutveckling och konsumtionsmönster, vilka i sin tur kan påverka vakansgrad och hyresnivåer då de har en påverkan på utbud och efterfrågan på hyresmarknader.

Förväntningar om inflationen påverkar räntenivån och har därmed en påverkan på Prismas räntekostnader, vilka utgör en betydande kostnadspost för Bolaget. I ett längre perspektiv får förändringar i räntenivån en väsentlig påverkan på Prismas intjäningsförmåga och kassaflöde. Inflationen kan även påverka Prismas fastighetskostnader, byggkostnader och administrationskostnader, samt har en direkt påverkan på Bolagets hyresintäkter då en majoritet av hyresavtalen är inflationsindexerade vilket innebär att ökad inflation ger högre hyresintäkter.

Slutligen påverkas Prismas fastighetsvärderingar av avkastningskravet på fastigheter i allmänhet och på de typer av fastigheter som Prisma äger. Avkastningskravet påverkas bland annat av den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, fastighetsutbud, marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning. Ett högre avkastningskrav resulterar i ett minskat värde på Koncernens fastighetsbestånd.

**Hyresnivåer, hyresutveckling och uthyrningsgrad**

Hyresnivå och uthyrningsgrad påverkas av den allmänna konjunkturutvecklingen, även om Prismas hyresgäster tenderar att uppleva icke-cyklisk efterfrågan, vilket delvis minskar Prismas exponering för konjunkturutvecklingen. Produktionstakten för nya fastigheter inom lågprishandel, konsumtionsmönster, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur och sysselsättning är andra faktorer som påverkar hyresnivån och uthyrningsgraden. Om uthyrningsgraden eller hyresnivån sjunker eller ökar påverkas Prismas intjäningsförmåga negativt respektive positivt. I regel påverkas Prismas hyresnivå och hyresutveckling positivt av den inflationsindexering som sker en gång per år.

I tillägg till generella faktorer påverkas Prismas hyresnivå, hyresutveckling och uthyrningsgrad av investeringar i befintligt fastighetsbestånd, omförhandlingar av kontrakt samt färdigställande av utvecklingsprojekt.

**Fastighetskostnader**

Fastighetskostnader avser i huvudsak löpande drift- och underhållskostnader, försäkring och skatt. Prisma har en relativt hög överskottsgrad (driftnetto i förhållande till hyresintäkter), eftersom merparten av alla hyresavtal är så kallade "double-net" eller "triple-net"-avtal. Hyresgäster med "triple-net" har underhållsansvar för fastigheten, såväl invändigt som utvändigt, och bär ansvar för alla drift- och underhållskostnader samt försäkringskostnader. Vid "double-net" bär hyresgästen ansvar för de löpande driftkostnaderna och för inre underhåll, medan Prisma bär ansvar för yttre underhåll, försäkring samt viss tillsyn.

**Centrala administrationskostnader**

Centrala administrationskostnader utgör kostnader för funktioner på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltning, så som kostnader för koncernledning, transaktioner, marknadsföring, redovisning och revision, finansiell rapportering och IT. Prismas ledning anser att Bolaget kommer att kunna realisera stordriftsfördelar framöver genom att fortsätta växa utan att öka kostnaderna för central administration i motsvarande takt.

**Förändringar i fastighetsvärde**

Prisma har förvaltningsfastigheter i Sverige, Danmark och Norge. Fastigheternas värde påverkas av ett antal faktorer som är utom och inom Prismas kontroll.

Flertalet faktorer ligger utom Bolagets kontroll, däribland den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, mängden nyproduktion, marknadsaktörers intresse

för fastighetsinvesteringar, tillgång till kapital och alternativavkastning från andra tillgångsslag, vilka samtliga påverkar avkastningskravet på fastighetsinvesteringar och därmed värdet på Prismas fastighetsbestånd.

Faktorer som är inom Bolagets kontroll och har en värdepåverkan är exempelvis genomförda fastighetsförvärv, investeringar i befintligt bestånd, samt förvaltning av fastighetsbeståndet på ett sådant sätt att fastigheternas driftöverskott ökar och/eller risken i den löpande förvaltningen minskar, exempelvis genom förtida förlängningar av hyresavtal.

**Finansiering och räntenettots utveckling**

Bolaget anser att fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med en väl avvägd fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Framtida marknadsränta och räntemarginaler samt Prismas förmåga att erhålla finansiering till attraktiva villkor kommer att påverka Prismas intjäningsförmåga. Bolagets strategi inkluderar förvärv och utvecklingsprojekt och en del av dessa investeringar kommer att finansieras genom lån. Som ett resultat av detta förväntas Prismas totala skuldsättning i absoluta tal och räntekostnader öka i framtiden. Förändring av marknadsräntan och kreditmarginaler påverkar Prismas räntekostnader och intjäningsförmåga. För beskrivning av Prismas kreditavtal, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information".

**Förmåga att investera i och förvalta befintligt bestånd**

Bolaget för löpande en nära dialog med sina hyresgäster rörande butiksdriften, samt möjligheten att uppgradera och utveckla befintliga fastigheter, som en del i det kontinuerliga arbetet att maximera hyresintäkter och hyrestid. Prismas förmåga att löpande investera i befintliga fastigheter samt förmåga att förvalta fastigheterna på ett sådant sätt att fastigheternas driftnetto ökar, hyrestiden förlängs och/eller risken i den löpande förvaltningen minskar har en värdepåverkan på Prismas fastigheter. Givet samma avkastningskrav ger ett högre driftnetto ett högre fastighetsvärde.

**Förmåga att genomföra utvecklingsprojekt**

Prisma genomför utvecklingsprojekt som påverkar Bolagets resultat och finansiella ställning. Om värdet av ett färdigställt projekt överstiger den totala investeringen för utvecklingsprojektet inklusive byggnation resulterar det i en positiv effekt avseende Bolagets finansiella ställning. Utvecklingsprojekten genomförs för egen förvaltning och därmed ökar Bolagets intjänning i takt med att utvecklingsprojekt färdigställs. Sammanfattningsvis medför utvecklingsprojekten



dels en exploateringsvinst genom värdeuppskrivning, dels löpande hyresintäkter genom att Bolaget utvecklar projekt för egen långsiktig förvaltning.

#### **Förmåga att identifiera och genomföra förvärv**

Prisma utvärderar potentiella fastighetsförvärv löpande. Bolaget avser att i framtiden förvärva både förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential samt markområden och bygggrätter. Bolagets förmåga att identifiera och genomföra förvärven har en direkt påverkan på Bolagets intjäningsförmåga och finansiella ställning.

#### **Myndighetsbeslut och skatt**

Prismas verksamhet är i hög utsträckning beroende av myndighetsbeslut avseende till exempel detaljplaner och bygglov, men också fastighetsskatt, byggregler och reglering av hyressättningen för fastigheter. För att Prisma ska kunna genomföra nybyggnationer samt utföra till och -ombyggnationer på befintliga fastigheter krävs antingen att nya detaljplaner tas fram eller att bygglov beviljas. Det finns inga garantier avseende när eller om detaljplaner beviljas tillstånd, att bygggrätter medges som motsvarar Prismas förväntningar, eller att bygglov beviljas. Prismas verksamhet är även beroende av lagar och förordningar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat genom reglering av energi- och elförbrukning. I slutet av 2023 nådde EU en preliminär överenskommelse kring direktivet om byggnaders energianvändning (EPBD), vilket kan komma att påverka Prismas verksamhet. Ytterligare liknande klimat- och miljörelaterade regelverk kan eventuellt justeras eller tillkomma, vilket också kan ha en inverkan på Prismas verksamhet. Förändring av skatteregler, fastighetsskatt eller kommunala avgifter har också påverkan på Prismas utveckling.

#### **Förmågan att rekrytera och behålla nyckelpersonal**

Prisma anser att talangfulla medarbetare har varit och kommer att vara avgörande för Bolagets tillväxt och framgång. Därmed förväntas förmågan att attrahera, behålla och utveckla kompetens vara viktig för att Prisma ska kunna fortsätta leverera starka finansiella resultat, som beror på såväl nyckelpersoner inom ledningen som för organisationen i sin helhet.

#### **Beskrivning av nyckelposter i Prismas resultaträkning**

##### **Hyresintäkter, fastighetskostnader och driftnetto**

Hyresintäkter utgör majoriteten av Koncernens intäkter. Fastighetskostnader motsvarar kostnader som belastar fastigheterna och vidarefaktureras i hög grad vidare till hyresgästen enligt hyresavtal. Driftnetto utgörs av totala intäkter minus kostnader för underhåll, drift samt fastighetsskatt.

##### **Administrationskostnader**

Administrationskostnader omfattar kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner.

##### **Finansnetto, räntebärande skulder och räntetäckningsgrad**

Finansnettot motsvaras av ränteintäkter minus räntekostnader. Räntebärande skulder omfattar långfristiga och kortfristiga skulder som har en känd räntekostnad. Räntetäckningsgraden utgörs av förvaltningsresultatet med återläggning av finansnetto i förhållande till räntenetto för perioden (RTM).

##### **Förvaltningsresultat**

Förvaltningsresultatet utgörs av driftnetto plus kostnader för central administration samt ränteintäkter och räntekostnader.

##### **Värdeförändringar**

Värdeförändringar på fastigheter motsvaras av skillnaden på fastighetsbeståndets verkliga värde vid tidpunkten för rapportering i förhållande till jämförelsetidpunkten. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut. Värdeförändringar på derivat motsvaras av skillnaden på derivatets marknadsvärde vid tidpunkten för rapportering i förhållande till jämförelsetidpunkten.

##### **Skatt**

Skatt omfattas av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

##### **Periodens resultat**

Nettoresultat för perioden är summan av resultatet före skatt plus skatt.

##### **Förvaltningsfastigheter**

Värdet på förvaltningsfastigheter enligt verkligt värde i enlighet med IAS 40.

##### **Kassaflöde och investeringar**

Kassaflödet från den löpande verksamheten visar det operativa kassaflödet och summerar intäkter minus omkostnader. Kassaflödet från investeringsverksamheten speglar investeringar gjorda i exempelvis anläggningstillgångar och fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten omfattar bland annat upptagna lån, nyemissioner och amortering av låneskulder.

##### **Eget kapital och långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)**

Långsiktigt substansvärde motsvarar eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt samt goodwill.



## Jämförelse mellan januari–mars 2024 och januari–mars 2023

### **Hysesintäkter, fastighetskostnader och driftnetto**

Hysesintäkterna uppgick under perioden januari–mars 2024 till 94 MSEK (77), motsvarande en ökning med 17 MSEK eller 22 procent. Ökningen beror delvis på inflyttningar i färdigställda projekt samt att hyresavtalen är kopplade till konsumentprisindex (KPI). 42 procent (40) av hysesintäkterna kom från kategorin lågprisbutiker, 22 procent (24) från snabbmatsrestauranger, 20 procent (20) från dagligvaruhandel och 17 procent (16) från övrigt under perioden. Den svenska marknaden stod för 83 procent (88) av de totala intäkterna, den danska stod för 16 procent (12) och den norska 1 procent (1).

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden januari–mars 2024 till –18 MSEK (–17), motsvarande en ökning med 1 MSEK eller 6 procent, varav jämförelseperiodens kostnader innehöll jämförelsestörande poster.

Driftnettot ökade under perioden januari–mars 2024 till 85 MSEK (74), motsvarande en ökning om 11 MSEK eller 15 procent. Ökningen är främst hänförlig till ökade hysesintäkter.

### **Administrationskostnader**

Under perioden januari–mars 2024 uppgick kostnaderna för central- och fastighetsadministration till –32 MSEK (–16), motsvarande en ökning om 100 procent. 17 MSEK motsvarar jämförelsestörande poster, främst relaterat till uppbyggnaden av koncernen.

### **Finansnetto, räntebärande skulder och räntetäckningsgrad**

Finansiella intäkter/kostnader uppgick för perioden januari–mars 2024 till –27 MSEK (–33), motsvarade en ökning om 18 procent, och utgörs främst av periodens räntekostnader.

Räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2024 till 3 011 MSEK (2 868) och den justerade räntetäckningsgraden rullande 12 månader per den 31 mars 2024 uppgick till 2,0x (2,0).

### **Förvaltningsresultat**

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden januari–mars 2024 till 25 MSEK (25).

### **Värdeförändringar**

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av auktoriserade värderare på det externa värderingsinstitutet CBRE. Under perioden januari–mars 2024 uppgick realiserade värdeförändringar<sup>1)</sup> på fastigheter till –40 MSEK (–48). Värdeförändringarna förklaras av en uppgång i det genomsnittliga

avkastningskravet i Sverige och Norge jämfört med föregående kvartal.

De realiserade värdeförändringar på derivat för perioden januari–mars 2024 uppgick till –4 MSEK (9).

### **Skatt**

Skatt för perioden januari–mars 2024 uppgick till –18 MSEK (–5), motsvarande en ökning om 260 procent. Aktuell skatt under perioden uppgick till –3 MSEK (0) och resterande del utgjordes av uppskjuten skatt.

### **Periodens resultat**

Resultatet för perioden januari–mars 2024 uppgick till –30 MSEK (–37), vilket motsvarar en ökning om 19 procent.

### **Förvaltningsfastigheter**

Koncernens fastighetsvärde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2024 till 6 407 MSEK (5 712), motsvarande en ökning om 12 procent. Ökningen jämfört med föregående år beror främst på nya projektutvecklingsfastigheter samt förvärvade fastigheter. Befintliga förvaltningsfastigheter utgör 5 986 MSEK och projektutvecklingsfastigheter utgör 422 MSEK.

### **Kassaflöde och investeringar**

Under perioden januari–mars 2024 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till –12 MSEK (30). Betald ränta uppgick till –43 MSEK (–30), och ökade därmed med 43 procent jämfört med samma period föregående år. Betald inkomstskatt uppgick till –10 MSEK (0).

Kassaflödet från investeringsverksamheten under perioden januari–mars 2024 uppgick till 87 MSEK (–138) och avser främst investeringar i egna fastigheter motsvarande –65 MSEK (–98) samt avyttringar av finansiella anläggningstillgångar 154 MSEK (–).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 130 MSEK (64), vilket förklaras av upptagande av lån.

Sammantaget uppgick kassaflödet under perioden januari–mars 2024 till 206 MSEK (–44).

### **Eget kapital och långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)**

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick per den 31 mars 2024 till 3 298 MSEK (2 827) motsvarande en ökning om 17 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år. Långsiktigt substansvärde uppgick till 3 462 MSEK, och långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 29,1 SEK.

1) I posten "realiserade värdeförändringar" ingår nedskrivning av fastigheten Kungsängen 34:3 med 49,5 MSEK.



## Jämförelse mellan 2023 och 2022

### **Hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto och överskottsgrad**

Under räkenskapsåret 2023 uppgick hyresintäkterna till 345 MSEK (187), en ökning motsvarande 84 procent. Ökningen kan i huvudsak förklaras av inflyttningar i färdigställda projekt samt att hyresavtalen är kopplade till konsumentprisindex (KPI). Den svenska marknaden stod för 83 procent (86) av intäkterna, den danska stod för 17 procent (13) och den norska för 1 procent (1).

Fastighetskostnaderna under räkenskapsåret 2023 uppgick till -61 MSEK (-37), motsvarande en ökning om 65 procent. 45 MSEK (20) av fastighetskostnaderna debiterades enligt avtal till hyresgästerna.

Driftnettot för räkenskapsåret 2023 uppgick till 330 MSEK (170), en ökning om 94 procent. Överskottsgraden uppgick till 91 procent.

### **Administrationskostnader**

Kostnaderna för central- och fastighetsadministration för räkenskapsåret 2023 uppgick till -74 MSEK (-50) och utgjordes främst av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. 21 MSEK var kostnader att betrakta som jämförelsestörande poster, främst relaterat till uppbyggnaden av koncernen.

### **Räntenetto, räntebärande skulder och räntetäckningsgrad**

Räntenetto för räkenskapsåret 2023 uppgick till -145 MSEK (-55) och utgjordes främst av periodens räntekostnader. De räntebärande skulderna uppgick till 2 882 MSEK (2 589) och har ökat i samband med bland annat fastighetsförvärv. Räntetäckningsgraden uppgick under 2023 till 2,1 gånger (2,0).

### **Förvaltningsresultat**

Förvaltningsresultatet för räkenskapsåret 2023 uppgick till 98 MSEK (58), motsvarande en ökning om 40 MSEK eller 69 procent. Denna förändring kan främst hänföras till ökade hyresintäkter.

### **Värdeförändringar**

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under räkenskapsåret 2023 till -1 62 MSEK (253), vilket motsvarar en minskning om 415 MSEK. Denna värdeminskning är främst hänförlig till en uppgång i det genomsnittliga avkastningskravet i Sverige och Norge. Avkastningskravet var 6,55 procent jämfört med 5,86 procent i början av året för Sverige, och 7,44 procent jämfört med 6,85 procent i början av året för Norge. I Danmark har avkastningskravet sjunkit jämfört med vid ingången av året, till

6,39 procent jämfört med 6,93 procent. Den negativa värdeförändringen kompensterades delvis av KPI-uppräknningen av hyresintäkter.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -45 MSEK (38).

### **Skatt**

Skatt för räkenskapsåret 2023 uppgick till -17 MSEK (-85). Aktuell skatt uppgick till -1 MSEK (-19).

### **Periodens resultat**

Periodens resultat hänförbart till moderbolagets aktieägare uppgick för räkenskapsåret 2023 till -133 MSEK (257) och kan hänföras till de faktorer som beskrivits ovan.

### **Förvaltningsfastigheter**

Vid utgången av räkenskapsperioden 2023 uppgick värdet på Bolagets förvaltningsfastigheter till 5 964 MSEK (5 610), motsvarande en ökning om 354 MSEK mot räkenskapsåret 2022. Värdet har ökat på grund av förvärv och investeringar, men med en negativ effekt från orealiserade värdeförändringar. Projektvärden motsvarade cirka 513 MSEK (881) och återstående investeringar motsvarade -191 MSEK (-288).

### **Kassaflöde och investeringar**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under räkenskapsåret 2023 till -64 MSEK (136). Minskningen kan framför allt hänföras till förändringar i rörelseskulder. Betald ränta uppgick till -149 MSEK (-55), och ökade därmed med 170 procent jämfört med samma period föregående år. Betald inkomstskatt uppgick till -7 MSEK (-).

Kassaflödet från investeringsverksamheten under räkenskapsåret 2023 uppgick till -678 MSEK (-1 127). Kassaflödet från investeringsverksamheten avser främst investeringar i egna fastigheter avseende projektverksamhet samt förvärv av dotterbolag med fastigheter. Förvärv av fastigheter uppgick till -111 MSEK (-82), medan investeringar i egna fastigheter uppgick till -413 MSEK (-486) och rörelseförvärv uppgick till 0 MSEK (-530).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 614 MSEK (1 132). Förändringen avser främst genomförd nyemission om 300 MSEK samt upptaget lån i Norge för att finansiera ett förvärv. Vidare har dragningar gjorts på befintliga kreditlöften hos Swedbank, Nordea och Niam Credit.

Kassaflödet för räkenskapsåret 2023 uppgick till -127 MSEK (141), motsvarande en minskning om -268 MSEK.

**Eget kapital och långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)**

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick den 31 december 2023 till 3 046 MSEK (2 855). Långsiktigt substansvärde uppgick till 3 196 MSEK, och långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 29,0 kr.

**Jämförelse mellan 2022 och 2021**

Givet att Prisma bildades i april 2022 finns inga finansiella rapporter från Koncernen som den ser ut idag för räkenskapsåret 2021. Koncernens redovisningsmässiga historik utgörs av den finansiella historiken för Propulus Real Estate II AB koncernen samt att verksamheterna för Alma Stämpeln I AB, Alma Växjö I AB och Propulus Real Estate AB konsolideras i koncernens finansiella rapporter från förvärvstillfället den 30 juni 2022. Eftersom Prisma vid transaktionstillfället var ett nystartat företag och betalade med egna aktier för att genomföra transaktionerna, betraktas transaktionerna redovisningsmässigt som förvärv där ett av de fyra företagen förvärvar de övriga företagen. Utifrån IFRS principer för redovisning av rörelseförvärv har det största av de fyra företagen, Propulus Real Estate II AB, bedömts utgöra den redovisningsmässiga förvärvaren av de övriga företagen. Effekten av denna bedömning är att koncernens redovisningsmässiga historik utgörs av den finansiella historiken för Propulus Real Estate II AB koncernen samt att verksamheterna för Alma Stämpeln I AB, Alma Växjö I AB samt Propulus Real Estate AB konsolideras i koncernens finansiella rapporter från förvärvstillfället den 30 juni 2022.

**Hyresintäkter, fastighetskostnader och driftnetto**

Under räkenskapsåret 2022 uppgick hyresintäkterna till 187 MSEK (67) en ökning motsvarande 179 procent jämfört med 2021. Ökningen kan i huvudsak förklaras av förvärv, samt flertalet slutförda projekt. Den svenska marknaden stod för 86 procent (88) av de totala intäkterna, den danska stod för 13 procent (12) och den norska för 9 procent (-).

Fastighetskostnaderna under räkenskapsåret 2022 uppgick till -37 MSEK (-6), motsvarande en ökning om 517 procent. Denna ökning förklaras främst av förvärv.

Driftnettot för räkenskapsåret 2022 uppgick till 170 MSEK (65), en ökning om 162 procent.

**Administrationskostnader**

Kostnaderna för central- och fastighetsadministration för perioden uppgick till -50 MSEK (-13). Orsaken bakom de ökade kostnaderna förklaras främst av förvärv, samt uppbyggnad av Bolagets organisation efter att Prisma bildades som bolag 2022.

**Finansnetto, räntebärande skulder och räntetäckningsgrad**

Finansnettot för räkenskapsåret 2022 uppgick till -62 MSEK (-15). Ökningen förklaras främst av att Bolaget gjort förvärv under året. De räntebärande skulderna uppgick till 2 589 MSEK (692) och har ökat i samband med fastighetsförvärv samt refinansiering. Den justerade räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 gånger.

**Förvaltningsresultat**

Förvaltningsresultatet under räkenskapsåret 2022 uppgick till 58 MSEK (37), motsvarande en ökning om 57 procent jämfört med 2021. Denna förändring kan hänföras till förvärv.

**Värdeförändringar**

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 253 MSEK (124) under räkenskapsåret 2022, vilket motsvarar en ökning om 129 MSEK. Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 5 MSEK (-).

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 37 MSEK (2). Realiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 6 MSEK (-).

**Skatt**

Under räkenskapsåret 2022 uppgick skattekostnaden till -85 MSEK (-33), motsvarande en ökning om 52 MSEK jämfört med 2021. Aktuell skatt uppgick till -19 MSEK (-1).

**Periodens resultat**

Resultatet för räkenskapsåret 2022 uppgick till 267 MSEK (130) och kan hänföras till de faktorer som beskrivits i mer detalj ovan.

**Förvaltningsfastigheter**

Vid utgången av räkenskapsåret 2022 uppgick värdet på Bolagets förvaltningsfastigheter till 5 610 MSEK (1 647), motsvarande en ökning om 3 966 MSEK mot räkenskapsåret 2021. Ökningen kan framför allt förklaras av förvärv av fastigheter, investeringar i egna fastigheter, samt förvärv av dotterbolag.

**Kassaflöde och investeringar**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under räkenskapsåret 2022 till 136 MSEK (157), vilket är en minskning om 21 MSEK. Minskningen kan framför allt hänföras till förändring i rörelseskulder. Betald ränta uppgick till -55 MSEK (-13) med en negativ effekt på kassaflödet från den löpande verksamheten.



Kassaflödet från investeringsverksamheten under räkenskapsåret 2022 uppgick till –1 127 MSEK (–626) motsvarande en ökning av utflöde om 501 MSEK. Förvärv av fastigheter uppgick till –82 MSEK (–626), medan investeringar i egna fastigheter uppgick till –486 MSEK (–) och rörelseförvärv till –530 MSEK (–).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 132 MSEK (483), vilket innebär en ökning om 649 MSEK. Ökningen kan hänföras till upptagande av lån.

Årets kassaflöde 2022 uppgick till 141 MSEK (15), motsvarande en ökning om 126 MSEK.

### Eget kapital och långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick den 31 december 2022 till 2 855 MSEK (777). Långsiktigt substansvärde uppgick till 2 931 MSEK, och långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 29,3 kr.

### Sammanställning av Koncernens intäkter per geografi

MSEK	Q1 2024		Q1 2023	
	MSEK	%	MSEK	%
Sverige	86	83%	80	88%
Danmark	16	16%	11	12%
Norge	1	1%	0	0%
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>103</b>	<b>100%</b>	<b>91</b>	<b>100%</b>

MSEK	2023		2022		2021	
	MSEK	%	MSEK	%	MSEK	%
Sverige	322	83%	179	86%	62	88%
Danmark	65	17%	27	13%	9	12%
Norge	4	1%	1	1%	0	0%
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>390</b>	<b>100%</b>	<b>207</b>	<b>100%</b>	<b>71</b>	<b>100%</b>

### Väsentliga trender

Utöver risker kopplade till förändringar i fastighetsmarknaden, genomförda och framtida förvärv, nybyggnation och anpassningsprojekt, avkastning från fastigheterna, konkurrenssituation, rekrytering, miljö, oförutsedda händelser som påverkar Prismas fastigheter och verksamhet, hälsa och säkerhet, e-handelns utveckling eller ökade driftkostnader (läs mer under avsnitten "Riskfaktorer" och "Verksamhetsbeskrivning"), finns det per dagen för Prospektet inte några för Prisma kända tendenser, osäkerhets-

faktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Prismas affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret. Utöver vad som anges i avsnittet "Riskfaktorer" och ovan känner Prisma inte heller till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Prismas verksamhet.

# Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information

Tabellerna i förevarande avsnitt beskriver Prismas kapitalisering och nettoskuldsättning på Koncernnivå per den 31 mars 2024. Redogörelsen för kapitalstruktur och skuldsättning presenteras dels på faktisk basis per den 31 mars 2024, dels på justerad basis för att illustrera effekterna av vissa planerade men ännu ej inträffade händelser med anledning av Erbjudandet och den planerade noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, som kan komma att bidra till att Prismas kapitalisering och skuldsättning ändras väsentligt. Samtlig information i tabellerna nedan utgörs av icke-reviderad finansiell information. Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" samt Bolagets konsoliderade koncernredovisning med tillhörande noter som återfinns i avsnittet "Historisk finansiell information" i andra delar av Prospektet. För ytterligare information om Koncernens aktiekapital och aktier, se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden".

Informationen om Bolagets kapitalisering och skuldsättning på justerad basis utgör framåtriktade uttalanden. Även om Prisma bedömer att förväntningarna som framgår av dessa framåtblickande uttalanden är rimliga kan Prisma inte lämna några garantier för att de kommer att förverkligas eller visa sig vara korrekta. Eftersom dessa uttalanden grundar sig på antaganden eller uppskattningar och är föremål för risker och osäkerheter, kan de faktiska resultaten eller utfallen skilja sig väsentligt från vad

som anges i de framåtblickande uttalandena till följd av flera faktorer bortom Prismas kontroll (för en beskrivning av flera dylika faktorer, se avsnittet "Riskfaktorer" ovan). De framåtblickande uttalandena i detta avsnitt gäller endast per dagen för Prospektet. Prisma åtar sig ingen skyldighet att offentligt uppdatera eller revidera några framåtblickande uttalanden, oavsett om det avser ny information, framtida händelser eller andra omständigheter, utöver vad som krävs enligt lag eller andra regler. Investerares uppmanas därför att inte fästa otillbörlig vikt vid något av de framåtblickande uttalandena i detta avsnitt.

Justeringarna i tabellerna nedan hänför sig till följande planerade framtida transaktion som avses att genomföras i samband med Erbjudandet och upptagandet till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm:

- Nyemissionen i Erbjudandet om 45 500 000 nyemitterade aktier i Bolaget som förväntas inbringa en bruttolikvid om cirka 1 250 MSEK, före avdrag för transaktionskostnader i Erbjudandet om cirka 67 MSEK, baserat på priset i Erbjudandet om 27,50 SEK per aktie.

Den justering som beskrivs ovan har gjorts baserat på priset per aktie i Erbjudandet om 27,50 SEK.





## Kapitalisering

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till Koncernens verksamhet. Tabellen nedan visar Koncernens kapitalstruktur per den 31 mars 2024. "Kortfristiga skulder" avser skulder som förväntas bli reglerade inom 12 månader räknat från balansdagen.

Belopp i MSEK	31 mars 2024	Justerat för nyemissionen i Erbjudandet <sup>1)</sup>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
<b>Summa kortfristiga skulder</b> (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder) <sup>2)</sup>	<b>418</b>	<b>418</b>
För vilka garanti ställts	135	135
Mot annan säkerhet	135	135
Utan säkerhet	283	283
<b>Långfristiga skulder</b>		
<b>Summa långfristiga skulder</b> (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder) <sup>3)</sup>	<b>3 252</b>	<b>3 252</b>
Garanterade	2 889	2 889
Med säkerhet	2 889	2 889
Utan garanti/utan säkerhet	363	363
<b>Summa kortfristiga och långfristiga skulder</b>	<b>3 670</b>	<b>3 670</b>
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	0	0
Reservfond(er)	-	-
Övriga reserver <sup>4)</sup>	3 304	4 487
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 304</b>	<b>4 487</b>
<b>Total kapitalisering</b>	<b>6 974</b>	<b>8 157</b>

1) Baserat på att nyemissionen i Erbjudandet fulltecknas varigenom det egna kapitalet i Bolaget ökar med 1 250 MSEK före avdrag för transaktionskostnader i Erbjudandet om cirka 67 MSEK och därmed en nettolikvid om cirka 1 183 MSEK.

2) Som säkerhet för den kortfristiga skulden som uppgår till 135 MSEK har Koncernen dels ställt en garanti, i form av moderbolagsborgen, dels ställt *annan säkerhet*, i form av pantbrev och pantsatta dotterbolagsaktier.

3) Som säkerhet för den långfristiga skulden som uppgår till 2 889 MSEK har Koncernen dels ställt en *garanti*, i form av moderbolagsborgen, dels ställt *säkerhet*, i form av pantbrev och pantsatta dotterbolagsaktier.

4) Övriga reserver motsvarar posterna "Övrigt tillskjutet kapital", "Omräkningsreserv" samt "Balanserade vinstmedel" och "Innehav utan bestämmande inflytande" som är inkluderade i posten "Eget kapital" per den 31 mars 2024 i Prismas delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024.

## Nettoskuldsättning

Tabellen nedan visar Koncernens nettoskuldsättning per den 31 mars 2024. Med "kortfristig" avses tillgångar eller skulder som förväntas bli återvunna eller reglerade inom 12 månader från balansdagen. Såväl räntebärande som icke-räntebärande skulder har inkluderats i tabellen nedan.

Belopp i MSEK	31 mars 2024	Justerat för nyemissionen i Erbjudandet <sup>1)</sup>
A. Kassa och bank	246	1 429
B. Andra likvida medel	-	-
C. Övriga finansiella tillgångar	28	28
<b>D. Likviditet (A) + (B) + (C)</b>	<b>274</b>	<b>1 457</b>
E. Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder) <sup>2)</sup>	98	98
F. Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	135	135
<b>G. Kortfristig finansiell skuldsättning (E) + (F)</b>	<b>233</b>	<b>233</b>
<b>H. Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G) – (D)</b>	<b>-41</b>	<b>-1 224</b>
I. Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	2 889	2 889
J. Skuldinstrument	-	-
K. Långfristiga leverantörs-skulder och andra skulder	363	363
<b>L. Långfristig finansiell skuldsättning (I) + (J) + (K)</b>	<b>3 252</b>	<b>3 252</b>
<b>M. Finansiell nettoskuldsättning (H) + (L)</b>	<b>3 211</b>	<b>2 028</b>

1) Baserat på att nyemissionen i Erbjudandet fulltecknas varigenom det egna kapitalet i Bolaget ökar med 1 250 MSEK före avdrag för transaktionskostnader i Erbjudandet om cirka 67 MSEK och därmed en nettolikvid om cirka 1 183 MSEK.

2) Kortfristiga finansiella skulder exkluderar rörelseskulder i form av förutbetalda intäkter, kortfristiga leverantörsskulder samt skatteskulder.

### Kapitalstruktur

Prismas befintliga fastighetsportfölj och beslutade projekt är samtliga garanterade genom redan kontrakterad långsiktig finansiering, där den genomsnittliga räntebindningen per den 31 mars 2024 uppgår till 2,4 år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden vid samma tidpunkt uppgår till 2,4 år.

Per den 31 mars 2024 hade Prisma extern finansiering om 3 024 MSEK. Räntebärande skulder uppgår i balansräkningen till 3 011 MSEK och inkluderar allokerade uppläggningskostnader, vilket är orsaken till avvikelsen från det faktiska utestående beloppet om 3 024 MSEK. Den externa finansieringen är fördelad enligt följande: 78 procent från Nordea och Swedbank, 8 procent från Niam Credit, samt 14 procent från SparNord. För ytterligare information om löptid för Bankfaciliteterna och Niam-Faciliteten, se avsnittet "Riskfaktorer – Finansiella risker – Risker

relaterade till refinansiering och befintliga lånevillkor" ovan. För att gardera sig mot fluktuationer på räntemarknaden och för att minska ränterisken nyttjar Bolaget räntederivat för att påverka räntebindningstiden. Totalt uppgick derivatportföljen per den 31 mars 2024 till 2 398 MSEK, där 880 MSEK var säkrade med räntetak och 1 518 MSEK med ränteswappar, varav 1 286 MSEK i SEK och motsvarande 232 MSEK i DKK. Belåningsgraden uppgick till 43 procent, beräknat som räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärde. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 5,2 procent med en soliditet om 47 procent.

Långfristiga banklåneavtal säkerställs i huvudsak av ställda säkerheter i Koncernens fastigheter, och åtagandena inkluderar även vissa lånevillkor i form av så kallade kovenanter. Samtlig finansiering i Prisma är säkerställd.

### Räntebindning per den 31 mars 2024, MSEK

Räntebindning					
År	Lån	Ränteswap	Räntetak	Totalt	Andel,%
Inom 1 år	3 013	-1 518	-880	616	20
1-2 år	-	119	238	357	12
2-3 år	-	425	334	759	25
3-4 år	11	342	158	511	17
4-5 år	-	200	150	350	12
5-6 år	-	200	-	200	7
6-7 år	-	-	-	-	-
7-8 år	-	-	-	-	-
>8 år	-	232	-	232	8
<b>Summa/snitt</b>	<b>3 024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 024</b>	<b>100</b>

### Kredit- och ränteförfallostruktur per den 31 mars 2024

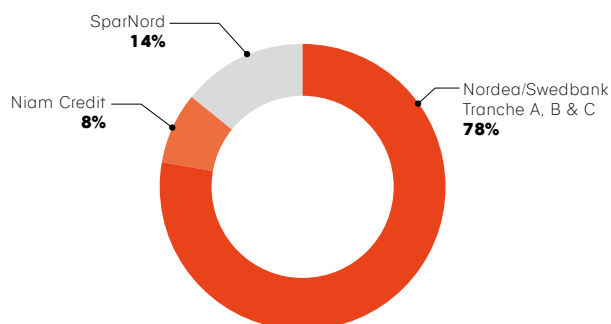
Förfallotid	Kapitalbindning		Räntebindning (inklusive räntetak)		Räntebindning (swappar)	
	MSEK	Andel, %	MSEK	Andel, %	MSEK	Andel, %
2024	-	-	616	20	-	-
2025	792	26	357	12	119	8
2026	1 049	35	759	25	425	28
2027	938	31	500	17	342	23
2028	17	1	11	0	-	-
2029	228	8	350	12	200	13
2030	-	-	200	7	200	13
2031	-	-	-	-	-	-
2032	-	-	232	8	232	15
<b>Summa</b>	<b>3 024</b>	<b>100</b>	<b>3 024</b>	<b>100</b>	<b>1 518</b>	<b>100</b>



### Förfallostruktur räntebindning (swappar) per den 31 mars 2024

Förfallostruktur ränteswappar		
År	Volym, MSEK	Fast ränta, %
2024	-	-
2025	119	2,425%
2026	425	2,911%
2027	342	2,926%
2028	-	-
2029	200	2,745%
2030	200	2,730%
2031	-	-
>=2032	232	2,267%
<b>Summa</b>	<b>1 518</b>	

### Extern finansiering per den 31 mars 2024



### Indirekt skuldsättning och eventalförpliktelser

Per den 31 mars 2024 förelåg ingen indirekt skuldsättning eller några eventalförpliktelser för Koncernen.

### Utdelning

Vid årsstämman som hölls den 6 maj 2024 beslutades att inte lämna utdelning till aktieägarna i Bolaget för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Utdelning och utdelningspolicy" för ytterligare information.

### Rörelsekapitalutlåtande

Bolagets bedömning är att Bolagets tillgängliga rörelsekapital är tillräckligt för att tillgodose Bolagets behov för de 12 månader som följer efter dagen för detta Prospekt. Rörelsekapital i detta avseende avser Bolagets tillgång till kassa och andra likvida medel för att kunna betala dess skulder när de förfaller till betalning.

Den 30 juni 2025 förfaller den första av de tre trancheerna i Bankfaciliteterna, tranch A, till betalning och kommer vid tidpunkten att uppgå till cirka 740 MSEK. Bolaget har för avsikt att refinansiera denna facilitet, men per dagen för detta Prospekt har refinansieringen inte initierats. Bolaget avser att säkerställa refinansieringen i god tid innan tranch A förfaller till betalning.

### Betydande förändringar i Koncernens finansiella situation och rörelseresultat efter den 31 mars 2024

Det har inte inträffat några betydande förändringar i Koncernens finansiella situation och rörelseresultat efter den 31 mars 2024.



# Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

## Styrelsen

Enligt Prismas bolagsordning ska styrelsen bestå av mellan fem och åtta bolagsstämmovalda ledamöter, utan suppleanter. För närvarande består Bolagets styrelse av fem ordinarie styrelseledamöter utsedda av bolagsstämman, utan suppleanter. Den nuvarande styrelsen har utsetts för tiden intill slutet av årsstämman som ska hållas under år 2025.

I tabellen nedan redovisas ledamöterna i Prismas styrelse, när de först valdes in i styrelsen och huruvida de är oberoende i förhållande till Bolaget och/eller Bolagets större aktieägare. Med större aktieägare avses i sammanhanget ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget.

Styrelsen i Prisma				Oberoende av	
Namn	Position	Födelseår	Vald	Bolaget och ledande befattningshavare	Större aktieägare
Simon de Château	Ordförande, ledamot	1970	2022	Ja	Nej
Jacob Annehed	Ledamot	1979	2022	Ja	Nej
Kristina Alvendal	Ledamot	1972	2023	Ja	Ja
Anna-Greta Sjöberg	Ledamot	1967	2023	Ja	Ja
Caroline Tivéus	Ledamot	1979	2023	Ja	Ja


**Simon de Château**

Född 1970. Styrelseordförande i Prisma sedan 2022.

**Utbildning:** MSc i Finance, Handelshögskolan i Stockholm, Sverige.

**Övriga nuvarande befattningar:**

Styrelseordförande och Chief Investment Officer i Alma Property Partners AB. Styrelseordförande i Akka Egendom AB, Alma Property Partners I AB, Alma Property Partners II AB, Alma Property Partners III AB och Arcane Group AB. Styrelseledamot i Atrium Ljungberg AB, NCC Aktiebolag och Akka Egendom II AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelseordförande i Rexbo Industrihus Holding AB. Styrelseuppdrag i flera av Prismas dotterbolag. Styrelseledamot i Amicus Equestrian Center AB, Evident Life Försäkring AB och Willhem AB (publ). Styrelsesuppleant i Aggregatet 1 i Ljungby AB, Alma Acquisition 1 Oy, Alma Fålhagen Holding AB, Alma Handelscentra AB, Alma I Bostäder AB, Alma I Kalmar AB, Alma I Ljungby AB, Alma Växjö Holding JV AB, Alma Växjö JV AB, BK Eksjö AB, BK Västervik AB, Brändåsens Fastighetsbolag 2 AB, Fastighets AB Nöden, Fastighets AB Plastfabriken, Gislaved Fast Food AB, Helsinki Rental Holding AB, Kingdom 3:394 Bålsta AB, Kingdom Industrihus AB, Kingdom Industrihus Brunna AB, Kingdom Industrihus Görå AB, Kingdom Industrihus Huddinge AB, Kingdom Industrihus Jordbro 1:183 AB, Kingdom Industrihus Järfälla AB, Kingdom Industrihus Nödesta AB, Kingdom Industrihus Älta AB, Kingdom Viby Energivägen AB, Klingan Fem Fastigheter AB, Klippudden Fastigheter Hajen 4 AB, Latona Egendom 1 AB, Latona Egendom 2 AB, Latona Egendom 3 AB, Motorvägen Laholm

AB, Oulu Retail Park AB, Propulus Diner 2 AB och Åkerö – Refugen 5 AB.

**Aktieägande i Prisma:** Simon de Château är delägare i Alma Property Partners och i Huvudaktieägarna. Alma Property Partners kontrollerar Huvudaktieägarna, som indirekt äger aktier i Alma Stämpeln Holding AB, Alma Växjö I Holding AB, ALPECT Holding AB och Alpect II Holding AB.


**Jacob Annehed**

Född 1979. Styrelseledamot sedan 2022.

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Lunds universitet, Sverige.

**Övriga nuvarande befattningar:**

Styrelseledamot och Chief Financial Officer i Alma Property Partners AB. Styrelseledamot i Alma Property Partners I AB, Alma Property Partners II AB och Alma Property Partners III AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelseordförande i Aggregatet 1 i Ljungby AB, Alma Acquisition Oy, Alma Fålhagen Holding AB, Alma Handelscentra AB, Alma I Bostäder AB, Alma I Kalmar AB, Alma I Ljungby AB, Alma Växjö Holding JV AB, Alma Växjö JV AB, BK Eksjö AB, BK Västervik AB, Danmarks-Säby SPV AB, Gislaved Fast Food AB, Gröna Loviseberg SPV AB, Helsinki Rental Holding AB, Kingdom 3:394 Bålsta AB, Kingdom Industrihus Görå AB, Kingdom Industrihus Nödesta AB, Kingdom Industrihus Brunna AB, Kingdom Industrihus Huddinge AB, Kingdom Industrihus Jordbro 1:183 AB, Kingdom Industrihus Järfälla AB, Kingdom Industrihus Älta AB, Kingdom Viby Energivägen AB, Klingan Fem Fastigheter AB, Klippudden Fastigheter Hajen 4 AB, Koy Oulu Shopping Center, KTI Fastigheter AB, Latona Egendom 1 AB, Latona Egendom 2 AB, Latona Egendom 3 AB, Max i Klockarbäcken Aktiebolag, Motorvägen Laholm AB, Oulu Retail Park AB, Oulu Shopping Center Holding Oy Ab, Propulus Diner 2

AB och Åkerö – Refugen 5 AB. Styrelseordförande och styrelseledamot i Kingdom Industrihus AB. Styrelseledamot i Fastighets AB Nöden, Fastighets AB Plastfabriken, Kingdom Industrihus Jordbro 1:171 AB, Rexbo Industrihus Holding AB och Thuresson Estate AB. Verkställande direktör för Ejendomsselskabet Tofftegårds Alle 5-9 ApS. Ledande befattningshavare i AG-Alma JV HoldCo ApS, Alma Scandium ApS, FORE Skan ApS och Location Porthuset ApS.

**Aktieägande i Prisma:** Jacob Annehed är delägare i Alma Property Partners och i Huvudaktieägarna. Alma Property Partners kontrollerar Huvudaktieägarna, som indirekt äger aktier i Alma Stämpeln Holding AB, Alma Växjö I Holding AB, ALPECT Holding AB och Alpect II Holding AB. Vidare äger Jacob Annehed, genom Providus Invest AB, 1 200 000 förlagsaktier i Prisma.<sup>1)</sup>

1) Indragning av samtliga 1 200 000 förlagsaktier kommer att genomföras i samband med Erbjudandet.



**Kristina Alvendal**

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2023.

**Utbildning:** Jur.kand., Stockholms universitet, Sverige.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseordförande i Aktiebolaget Salktennis. Styrelseledamot i Danske Hypotek AB (publ), Intea Fastigheter AB (publ), Storsala AB (publ), Svefa Aktiebolag, Svefa Holding AB, och Svefa Partners AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Kristina Alvendal AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelseledamot i AF Gruppen AS, Alhanko & Johnson AB och Belat-chew Arkitekter AB.

**Aktieägande i Prisma:** –



**Anna-Greta Sjöberg**

Född 1967. Styrelseledamot sedan 2023.

**Utbildning:** MBA, Handelshögskolan i Stockholm, Sverige.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseordförande i Marginalen Bank Bankaktiebolag och ST Eriks Vårdbolag AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Olivetta AB. CFO för Consivo Group.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelseledamot i Hufvudstaden AB, Magnolia Bostad AB och Tryggstiftelsen (ägarorgan till Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ)). Styrelsesuppleant i Bluefish Pharma AB, Bluefish Pharma Incentive AB och Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ). Vice verkställande direktör och CFO för Bluefish Pharmaceuticals AB (publ). Interim CFO för Loomis Pay.

**Aktieägande i Prisma:** –



**Caroline Tivéus**

Född 1979. Styrelseledamot sedan 2023.

**Utbildning:** Studier i ekonomi vid Lunds universitet, Sverige.

**Övriga nuvarande befattningar:** Senior Vice President och Director of Sustainable Business för Pandox AB (publ).

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** –

**Aktieägande i Prisma:** –

## Ledande befattningshavare

Nedanstående tabell visar namn, position, födelseår och år för nuvarande position i Bolaget för Prismas ledande befattningshavare.

Ledande befattningshavare i Prisma			
Namn	Position	Födelseår	Innehäft position sedan
Fredrik Mässing	Chief Executive Officer	1983	2022
Martin Lindqvist	Chief Financial Officer	1970	2022
Johan Nielsen	Chief Operating Officer	1979	2023
Thomas Hansen	Chief Development Officer, Sweden North & Norway	1970	2022
Carsten Krebs	Chief Development Offer, Sweden South & Denmark	1966	2022



### Fredrik Mässing

Född 1983. Chief Executive Officer sedan 2022.

**Utbildning:** Studier i industriell ekonomi och organisation (logistik och ledning) vid Tekniska Högskolan i Jönköping, Sverige. Utlandsstudier vid Nanyang Technological University, Singapore.

#### Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande i flera av Prismas dotterbolag och Propulus II Holding AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Fredrik Mässing AB, Mässing Consulting AB, och Mässing Properties AB. Styrelseledamot i Fastighets Borgaren 4 Sigtuna AB, Mässing Fälhagen AB och Mässing Invest AB.

#### Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelsesuppleant i Ljuv AB.

#### Aktieäggande i Prisma:<sup>1)</sup>

Fredrik Mässing äger, indirekt genom Mässing Properties AB, aktier i Alma Stämpeln Holding AB, som äger 25 283 737 stamaktier i Prisma. I samband med Erbjudandets genomförande kommer Huvudaktieägarna, eller en av Huvudaktieägarna, direkt eller indirekt, att förvärva Fredrik Mässings indirekt ägda aktier i Alma Stämpeln Holding AB. Köpeskillingen kommer att utgöras av aktier i Prisma, innebärande att Fredrik Mässing, efter Erbjudandets genomförande, indirekt kommer att äga totalt 1 257 556 aktier i Prisma via en kapitalförsäkring.

1) Fredrik Mässing har, enligt styrelsens förslag till beslut om emission av teckningsoptioner av serie 2024/2027 som beskrivs närmare i avsnittet "Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare – Teckningsoptionsprogram" nedan, rätt att teckna högst 1 343 198 teckningsoptioner av serie 2024/2027.


**Martin Lindqvist**

Född 1970. Chief Financial Officer sedan 2022.

**Utbildning:** Fil.mag. Företagsekonomi, Mittuniversitetet, Sverige.

**Övriga nuvarande befattningar:**

Styrelseledamot i flera av Prismas dotterbolag och Berryhill Consulting AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):**

Styrelseordförande i Prospects & Icons AB. Styrelseordförande och styrelseledamot i TL Bygg Aktiebolag. Styrelseledamot i Atrium Ljungberg Bas Barkaby AB, Atrium Ljungberg Bellmangaraget AB, Atrium Ljungberg Bohus 9 AB, Atrium Ljungberg Bohus 10 AB, Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB, Atrium Ljungberg Bostad AB, Atrium Ljungberg Bostad Holding AB, Atrium Ljungberg Bostadsrättsförvaltning AB, Atrium Ljungberg Citadellet AB, Atrium Ljungberg Conditor 1 AB, Atrium Ljungberg Conditor 2 AB, Atrium Ljungberg Conditor 3 AB, Atrium Ljungberg Dimman AB, Atrium Ljungberg Eken 14 AB, Atrium Ljungberg Eken AB, Atrium Ljungberg Fanny Udde AB, Atrium Ljungberg Fatburssjön AB, Atrium Ljungberg Formalin AB, Atrium Ljungberg Gillevägen AB, Atrium Ljungberg Gränby Entré AB, Atrium Ljungberg Gränby Köpstad AB, Atrium Ljungberg Gränby Park 1 AB, Atrium Ljungberg Gränby Park 2 AB, Atrium Ljungberg Gränby Park Holding AB, Atrium Ljungberg Gränby Port AB,

Atrium Ljungberg Hallvägen AB, Atrium Ljungberg Holding 1 AB, Atrium Ljungberg Holding 2 AB, Atrium Ljungberg Holding 3 AB, Atrium Ljungberg Holding 4 AB, Atrium Ljungberg Holding 5 AB, Atrium Ljungberg Holding 6 AB, Atrium Ljungberg Holding 7 AB, Atrium Ljungberg Holding 8 AB, Atrium Ljungberg Holding 9 AB, Atrium Ljungberg Holding 10 AB, Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB, Atrium Ljungberg Impluvium 14 AB, Atrium Ljungberg Impluvium 15 AB, Atrium Ljungberg Impluvium 16 AB, Atrium Ljungberg Impluvium 17 AB, Atrium Ljungberg Impluvium 25 AB, Atrium Ljungberg Impluvium Holding AB, Atrium Ljungberg Kista NOD AB, Atrium Ljungberg Kv 3 AB, Atrium Ljungberg Kv 4 AB, Atrium Ljungberg Kv 5 AB, Atrium Ljungberg Kv 6 AB, Atrium Ljungberg Kv 7 AB, Atrium Ljungberg Kv 8 AB, Atrium Ljungberg Kvarngärdet 33:2 AB, Atrium Ljungberg Kyrkviken 1 AB, Atrium Ljungberg Kyrkviken AB, Atrium Ljungberg Kyrkviken Holding AB, Atrium Ljungberg Life City AB, Atrium Ljungberg Lindholmshamnen AB, Atrium Ljungberg M2 AB, Atrium Ljungberg Malmen AB, Atrium Ljungberg Mark Holding AB, Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB, Atrium Ljungberg Nobelberget Holding 1 AB, Atrium Ljungberg Nobelberget Holding 2 AB, Atrium Ljungberg Panncentralen AB, Atrium Ljungberg Parkering AB, Atrium Ljungberg Pisa AB, Atrium Ljungberg Planiavägen AB, Atrium Ljungberg Projektutveckling AB, Atrium Ljungberg Resan AB, Atrium Ljungberg Servicecenter AB, Atrium Ljungberg Sickla 1 Holding AB, Atrium Ljungberg Sickla Front 1 Aktiebolag, Atrium Ljungberg Sickla Front 2 AB, Atrium Ljungberg Sickla Industrifastigheter Holding AB, Atrium Ljungberg Sickla Station AB, Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB, Atrium Ljungberg Slakthuset 6 AB, Atrium Ljungberg Slakthuset 7 AB, Atrium Ljungberg

Slakthuset 8 AB, Atrium Ljungberg Slakthuset 13 AB, Atrium Ljungberg Slakthuset 15 AB, Atrium Ljungberg Slakthuset 16 AB, Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB, Atrium Ljungberg Slakthuset 23 AB, Atrium Ljungberg Slakthuset 32 AB, Atrium Ljungberg Slakthuset 39 AB, Atrium Ljungberg Slakthuset 40 AB, Atrium Ljungberg Slakthuset 41 AB, Atrium Ljungberg Slakthuset 48 AB, Atrium Ljungberg Slakthuset 49 AB, Atrium Ljungberg Slakthuset 63 AB, Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1 AB, Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 2 AB, Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB, Atrium Ljungberg Slakthuset Holding AB, Atrium Ljungberg Stanford 1 AB, Atrium Ljungberg Stanford 2 AB, Atrium Ljungberg Stiftare AB, Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB, Atrium Ljungberg St Eriksgatan AB, Atrium Ljungberg Tomtmark AB, Atrium Ljungberg Tranbodarne 13 AB, Atrium Ljungberg Uddvägen AB, Atrium Ljungberg Wave Hagastaden AB, AxCity Skotten AB, Fastighets AB Brogatan, Fastighetsaktiebolaget Celtica, Fastighetsaktiebolaget Stadsgården, Fastighetsaktiebolaget Österbotten, Fastighetsaktiebolaget Blästern, Fatburstrappan Väst AB, Gränby Centrum Aktiebolag, Hemsö Svindersvik Fastigheter AB, Impluvium Tretton AB, Ljungberg-Gruppen Fastighets AB TX31, LjungbergGruppen Holding AB, Mobilia Nord AB, Mobilia Shopping Centre AB, Muirta Grebgnujl kv 2 AB, MuirtaGrebgnujlS AB, Stockholm Kolding 1 AB, Stockholm Kolding 2 AB, Technopolis Kista AB och Walls Fastighetsaktiebolag. Styrelse-suppleant i Aktiebolaget FB-Sjön Komplementär. CFO för Atrium Ljungberg AB. Interim CFO (konsult) för M2 Asset Management.

**Aktieägande i Prisma:**<sup>1)</sup> –

1) Martin Lindqvist har, enligt styrelsens förslag till beslut om emission av teckningsoptioner av serie 2024/2027 som beskrivs närmare i avsnittet "Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare – Teckningsoptionsprogram" nedan, rätt att teckna högst 251 850 teckningsoptioner av serie 2024/2027.




**Johan Nielsen**

Född 1979. Chief Operating Officer sedan 2023.

**Utbildning:** Civilingenjör Väg & Vatten, Lunds Tekniska Högskola, Sverige.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseledamot i flera av Prismas dotterbolag, Astelle AB, CT Kalmar Invest AB, P&E 7 Invest AB, P&E 8 Invest AB, P&E 9 Invest AB, P&E 12 Invest AB, P&E 40 Invest AB, P&E 46 Invest AB, P&E 50 Invest AB och P&E 62 Invest AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelseordförande i Bergagårdshöjdens BR JV AB, Bergagårdshöjdens Holding 1 AB, Bergagårdshöjdens Holding 2 AB, Bergagårdshöjdens Holding 3 AB, Bergagårdshöjdens Holding 4 AB, Bergagårdshöjdens Holding 5 AB, Bergagårdshöjdens Holding 6 AB, Bergagårdshöjdens

Holding 7 AB, Bergagårdshöjdens JV AB, Kalmar KV 2 Bostad 1 AB, Pelia Fastigheter AB, Pelia Holding AB, Pelia Karlskrona AB, Rapsenhöjden Holding AB, Rapsenhöjden Property AB och Rikshem Kalmarhöjden 4 AB. Styrelseledamot i Bergagårdshöjdens Fastighets AB, Industriparken i Kalmar AB, Kalmar Eldaren AB, Kalmar Vårdhem AB, Oiger Långskeppet 4 AB, P&E 0 Invest AB, P&E 2 Invest AB, P&E 3 Invest AB, P&E 5 Invest AB, P&E 6 Invest AB, P&E 10 Invest AB, P&E 11 Invest AB, P&E 18 Invest AB, P&E 20 Invest AB, P&E Grönhuset AB, P&E Grönhuset Invest AB, P&E Support AB, P&E Trollhättan Invest AB, Sveafastigheter Bostad Linné Holding 1 AB, Sveafastigheter Bostad Linné Invest AB, Sveafastigheter Holding Botanikern AB, Växjö Skatan Property 11 AB, Växjö Skatan Property 12 AB, Växjö Skatan Property 13 AB, Växjö Skatan Property 14 AB, Överby Holding AB och Överby Lager 2 AB. Styrelsesuppleant i KV 1 Hyr 1 AB, Köpingbaden Fastighet A 22 AB, Köpingbaden Holding A AB och P&E 100 Invest AB. Styrelseledamot, styrelsesuppleant och verkställande direktör i Sveafastigheter Bostad Linné AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Dalbo Holding 1 AB, P&E Fastighetspartner AB, P&E Fastighetspartner Jönköping AB, P&E Skatan Invest AB och Växjö Skatan 12 AB.

**Aktieäggande i Prisma:**<sup>1)</sup> Johan Nielsen äger indirekt aktier i ALPECT Holding AB, som äger 1 641 163 stamaktier i Prisma. Johan Nielsen äger även indirekt aktier i Alpect II Holding AB, som äger 63 563 486 stamaktier i Prisma. I samband med Erbjudandets genomförande kommer Huvudaktieägarna, eller en av Huvudaktieägarna, direkt eller indirekt, att förvärva Johan Niensens indirekt ägda aktier i ALPECT Holding AB och Alpect II Holding AB. Köpeskillingen kommer att utgöras av en kombination av kontanter och aktier i Prisma, innebärande att Johan Nielsen, efter Erbjudandets genomförande, indirekt kommer att äga totalt 399 764 aktier i Prisma via en kapitalförsäkring.

1) Johan Nielsen har, enligt styrelsens förslag till beslut om emission av teckningsoptioner av serie 2024/2027 som beskrivs närmare i avsnittet "Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare – Teckningsoptionsprogram" nedan, rätt att teckna högst 335 800 teckningsoptioner av serie 2024/2027.



**Thomas Hansen**

Född 1970. Chief Development Officer, Sweden North & Norway, sedan 2022.

**Utbildning:** Gymnasieexamen, Danmark.

**Övriga nuvarande befattningar:**

Styrelseordförande i CT Development AB, CT Development 2 AB, CT JV Development AB, CT DK Development AB och Nordic Holding CT AB. Styrelseledamot i CT Kalmar Invest AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Hansen Retail Consulting AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelseordförande i Sista versen 49044 AB, Sista versen 49046 AB, Sista versen 49556 AB och Sista versen 58691 AB. Styrelseledamot i Sista versen 47047 AB. Innehavare i tHansen Konsulting.

**Aktieäggande i Prisma:**<sup>1)</sup> Thomas Hansen äger indirekt aktier i ALPECT Holding AB, som äger 16 441 163 stamaktier i Prisma. Thomas Hansen äger även indirekt aktier i Alpect II Holding AB, som äger 63 563 486 stamaktier i Prisma. I samband med Erbjudandets genomförande kommer Huvudaktieägarna, eller en av Huvudaktieägarna, direkt eller indirekt, att förvärva Thomas Hansens indirekt ägda aktier i ALPECT Holding AB och Alpect II Holding AB. Köpeskillingen kommer att utgöras av en kombination av kontanter och aktier i Prisma, innebärande att Thomas Hansen, efter Erbjudandets genomförande, indirekt kommer att äga totalt 1 000 000 aktier i Prisma via en kapitalförsäkring.



**Carsten Krebs**

Född 1966. Chief Development Officer, Sweden South & Denmark, sedan 2022.

**Utbildning:** Gymnasieexamen, Danmark.

**Övriga nuvarande befattningar:**

Styrelseledamot och verkställande direktör i CT Development AB, CT DK Development AB, CT Development 2 AB, CT JV Development AB, Nordic Holding CT AB och Svensk Butiksutveckling AB. Styrelseledamot i ALPECT Holding AB, Alpect II Holding AB och CT Kalmar Invest AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelseordförande i Sista versen 47047 AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Sista versen 49044 AB, Sista versen 49046 AB, Sista versen 49556 AB och Sista versen 58691 AB.

**Aktieäggande i Prisma:**<sup>2)</sup> Carsten Krebs äger indirekt aktier i ALPECT Holding AB, som äger 16 441 163 stamaktier i Prisma. Carsten Krebs äger även indirekt aktier i Alpect II Holding AB, som äger 63 563 486 stamaktier i Prisma. I samband med Erbjudandets genomförande kommer Huvudaktieägarna, eller en av Huvudaktieägarna, direkt eller indirekt, att förvärva Carsten Krebs indirekt ägda aktier i ALPECT Holding AB och Alpect II Holding AB. Köpeskillingen kommer att utgöras av en kombination av kontanter och aktier i Prisma, innebärande att Carsten Krebs, efter Erbjudandets genomförande, indirekt kommer att äga totalt 1 000 000 aktier i Prisma via en kapitalförsäkring.

1) Thomas Hansen har, enligt styrelsens förslag till beslut om emission av teckningsoptioner av serie 2024/2027 som beskrivs närmare i avsnittet "Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare – Teckningsoptionsprogram" nedan, rätt att teckna högst 503 700 teckningsoptioner av serie 2024/2027.

2) Carsten Krebs har, enligt styrelsens förslag till beslut om emission av teckningsoptioner av serie 2024/2027 som beskrivs närmare i avsnittet "Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare – Teckningsoptionsprogram" nedan, rätt att teckna högst 503 700 teckningsoptioner av serie 2024/2027.



### Oberoende revisorer

EY, med adress Hamngatan 26, 111 47 Stockholm, är Bolagets revisor. Gabriel Novella, auktoriserad revisor och medlem i FAR (yrkesinstitut för auktoriserade revisorer), är huvudansvarig revisor. EY och Gabriel Novella har varit Bolagets revisor under hela den period som är refererad till i den historiska finansiella informationen i Prospektet.

### Ytterligare upplysningar om styrelsens ledamöter och ledande befattningshavare

Det föreligger inte några familjeband mellan några av styrelseledamöterna och/eller de ledande befattningshavarna.

Förutom vad som anges i detta stycke och i avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Närståendetransaktioner*" finns inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan de skyldigheter som styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna i Prisma har gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden. Flera av ledamöterna i styrelsen och koncernledningen har finansiella intressen i Prisma med anledning av deras indirekta aktieinnehav i Bolaget. Styrelseledamöter och medlemmar av koncernledningen har åtagit sig att, med vissa undantag, inte sälja sina respektive aktieinnehav under en viss tid efter det att handeln med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm har påbörjats. För mer information, se avsnittet "*Aktiekapital och ägarförhållanden – Åtagande att avstå från att sälja aktier*". Vidare är Prismas styrelseordförande Simon de Château och styrelseledamöten Jacob Annehed delägare, medlemmar i styrelsen samt anställda i Alma Property Partners, som kontrollerar Huvudaktieägarna i Prisma. Alma Property Partners intressen kan skilja sig från andra aktieägares intressen. Därutöver innehar flera av Prismas styrelseledamöter och ledande befattningshavare befattningar, uppdrag och aktieinnehav i andra bolag, inklusive fastighetsbolag, som delvis är verksamma inom samma bransch som Prisma.

Under de senaste fem åren har ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna som beskrivs ovan (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs, ansökt om tvångslikvidation eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) officiellt bundits vid och/eller ålagts påföljder för brott, eller (iv) av en domstol förbjudits att vara medlem i en emittents förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent, som avses i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980, bilaga 1, punkt 12.1.

Styrelseledamöterna är inte berättigade till några förmåner när de avgår från styrelsen. För information om företagsledningens rätt till avgångsvederlag och pensioner om deras anställning i Bolaget avslutas, se avsnittet "*Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare – Ersättning till den verkställande direktören och andra ledande befattningshavare*".

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare finns tillgängliga på Bolagets adress på Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm.

### Stiftare

Prisma bildades den 25 april 2022 och registrerades hos Bolagsverket den 28 april 2022. Stiftare av Bolaget var Bolagsrätt Sundsvall AB, org.nr 556632-8505. Stiftaren nås på adress: Box 270, 851 04 Sundsvall.

# Bolagsstyrning

Prismas bolagsstyrning syftar till att utgöra grunden för ett aktivt och ansvarsfullt ägande, en lämplig ansvarsfördelning mellan olika företagsorgan och god kommunikation med Bolagets intressenter, samt att skapa ett ramverk för regler, ansvarsområden och rutiner som effektivt skyddar aktieägarnas och andra parterns intressen genom att minimera risker och skapa förutsättningar för en trygg expansion av Bolagets verksamhet. Före noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm baserades Bolagets bolagsstyrning huvudsakligen på svensk lag, Bolagets bolagsordning samt interna regler och instruktioner. I samband med noteringen kommer Bolagets principer för bolagsstyrning baseras på svensk lagstiftning (främst aktiebolagslagen och årsredovisningslagen (1995:1554)), Bolagets bolagsordning, Nasdaq Main Market Rulebook, Svensk kod för bolagsstyrning ("**Koden**") och Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram ("**Ersättningsreglerna**"), samt andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler. Koden och Ersättningsreglerna gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige och ska tillämpas från tidpunkten för noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Koden anger en norm för god bolagsstyrning som överstiger aktiebolagslagens minimikrav. Koden bygger på principen "följ eller förklara", vilket innebär att Bolaget inte vid varje tillfälle måste följa varje regel i Koden utan kan välja alternativa lösningar som Bolaget bedömer passar bättre för dess verksamhet och som bedöms svara bättre mot omständigheterna i det enskilda fallet, förutsatt att Bolaget öppet redovisar varje sådan avvikelser, beskriver den alternativa lösning som valts samt anger skälen för avvikelserna. Ersättningsreglerna ger uttryck för god sed på den svenska aktiemarknaden avseende ersättning till Bolagets ledande befattningshavare och aktierelaterade incitamentsprogram och kompletterar aktiebolagslagens avseende ersättningsriktlinjer och ersättningsrapporter.

Prisma kommer att tillämpa Koden och Ersättningsreglerna vid det datum då Bolagets aktier noteras på Nasdaq Stockholm. Bolaget förväntar sig inte att avvika från någon av reglerna i Koden. Alla eventuella avvikelser från Koden kommer att redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport som kommer

att upprättas för första gången för räkenskapsåret 2024. Bolaget är dock inte skyldigt att i den första bolagsstyrningsrapporten förklara avvikelser från sådana regler som inte har varit relevanta under den period som omfattas av bolagsstyrningsrapporten.

Varken Bolagets styrelse eller bolagsstämman har fattat beslut som kommer att ha, eller potentiellt kan ha, en väsentlig påverkan på Bolagets och Koncernens bolagsstyrning, inklusive framtida förändringar i styrelsen och styrelsens utskott, i förhållande till beskrivningen häri.

## **Bolagsstämman**

Bolagsstämman är enligt aktiebolagslagen bolagets högsta beslutande organ. Bolagsstämman kan avgöra varje fråga i bolaget som inte uttryckligen faller under ett annat bolagsorgans exklusiva kompetens. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader från varje räkenskapsårs utgång, utövar aktieägarna sin rösträtt i frågor såsom fastställande av resultat- och balansräkning, disposition av bolagets resultat, beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och den verkställande direktören för räkenskapsåret, val av styrelseledamöter och revisor samt ersättning till styrelsen och revisorn.

Utöver årsstämman kan extra bolagsstämmor sammankallas. I enlighet med Bolagets bolagsordning ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets hemsida. Information om att bolagsstämma har sammankallats ska samtidigt publiceras i Svenska Dagbladet.

## **Rätt att delta vid bolagsstämman**

Samtliga aktieägare som är införda i den av Euroclear Sweden AB ("**Euroclear**") förda aktieboken sex bankdagar före bolagsstämman, och som har meddelat Bolaget sin avsikt att närvara vid bolagsstämman senast det datum som anges i kallelsen har rätt att närvara vid bolagsstämman och rösta för det antal aktier de äger. Utöver att underrätta Bolaget om sin avsikt att närvara vid bolagsstämman måste aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade genom en bank eller annan förvaltare begära att dess aktier tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear

förda aktieboken senast fyra bankdagar före bolagsstämman för att ha rätt att närvara. Aktieägare bör informera sin förvaltare i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämman personligen eller genom ombud och får även åtföljas av högst två biträden.

#### Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman ska skicka in en skriftlig begäran till styrelsen. Begäran ska normalt ha tagits emot av styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman.

#### Valberedning

Årsstämman som hölls den 6 maj 2024 beslutade att anta en instruktion för valberedningen i Prisma. Enligt instruktionen för valberedningen ska valberedningen bestå av en representant för envar av de fyra till röstetalet största aktieägarna som önskar utse en representant, samt styrelseordföranden. Valberedningen ska konstitueras baserat på de aktieägare som per den sista bankdagen i augusti året före årsstämman finns registrerade i den av Euroclear förda aktieboken, samt annan tillförlitlig information om aktieinnehav som har lämnats till Bolaget vid denna tidpunkt. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som utsetts av den största aktieägaren. Varken styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot ska vara valberedningens ordförande.

Instruktionen för valberedningen följer Koden vad gäller utnämningen av valberedningens ledamöter. Ledamöterna i valberedningen ska offentliggöras senast sex månader före nästkommande årsstämma. Valberedningen ska sammanträda så ofta som krävs för att kunna fullgöra dess uppgifter och ansvar. Planeringen av sammanträden ska ske med hänsyn till tidpunkten för årsstämman. Inom ramen för sina uppdrag ska ledamöterna i valberedningen utföra sina uppgifter i enlighet med Koden. Valberedningens huvudsakliga uppgifter är att nominera kandidater till posterna som styrelseordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt lämna förslag till arvode och annan ersättning till var och en av styrelseledamöterna. Valberedningen ska också nominera kandidater till posten som revisor samt lämna förslag på arvode till denna.

#### Styrelsen

Styrelsen är det högsta beslutande organet efter bolagsstämman och det högsta verkställande organet. Styrelsens ansvar regleras på ett flertal nivåer, huvudsakligen i aktiebolagslagen. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets

organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska vidare fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, liksom säkerställa att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Styrelsen kommer, efter noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, tillämpa Koden, Ersättningsreglerna och Nasdaq Main Market Rulebook, liksom andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler. Därutöver regleras styrelsens arbete av Bolagets bolagsordning, anvisningar från bolagsstämman samt den arbetsordning för styrelsen som har antagits av styrelsen.

I styrelsens uppgifter ingår bland annat att fastställa mål och strategier, säkerställa att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet och att det finns en tillfredsställande kontroll av Bolagets efterlevnad av lagar och andra regler som är tillämpliga på Bolagets verksamhet. Styrelsen beslutar i frågor som rör Bolagets verksamhetsinriktning, strategi, affärsplan, resurser och kapitalstruktur, organisation, förvärv, större investeringar, avyttringar och hel- och delårsrapporter, samt andra allmänna frågor av strategisk karaktär. Utöver detta behandlar och beslutar styrelsen i andra ärenden som bedöms falla utanför ramen för den verkställande direktörens befogenheter. Bolaget har även utfärdat ett antal interna styrdokument, policyer och riktlinjer som har godkänts och antagits av styrelsen för att klargöra ansvar och befogenheter inom verksamheten. Därtill ingår det i styrelsens uppgifter att tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga den verkställande direktören.

Styrelseledamöter, med undantag för arbetstagarrepresentanter, väljs årligen av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av fem till åtta bolagsstämموالدا ledamöter. Per dagen för Prospektet består Bolagets styrelse av fem bolagsstämموالدا ledamöter. Styrelseledamöterna presenteras i närmare detalj i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer". Prismas styrelse följer en skriftlig arbetsordning, som har antagits av styrelsen och som omprövas årligen. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens roll och ansvar, styrelsens arbetssätt samt arbetsfördelning inom styrelsen. Styrelsen har även antagit instruktioner för den verkställande direktören för Prisma, inklusive en instruktion för finansiell rapportering till styrelsen.

### Revisionsutskott

Under 2023 inrättade Prismas styrelse ett revisionsutskott. Enligt aktiebolagslagen får medlemmar av revisionsutskottet inte vara anställda av Bolaget och minst en medlem av revisionsutskottet måste ha redovisnings- eller revisionskompetens. Koden föreskriver vidare att en majoritet av utskottet ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Minst en medlem som är oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare måste också vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Prismas nuvarande revisionsutskott består av tre ledamöter: Anna-Greta Sjöberg (revisionsutskottets ordförande), Kristina Alvendal och Jacob Annehed, vilka alla är oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning. Anna-Greta Sjöberg och Kristina Alvendal är även oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt,

- a) övervaka Bolagets finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet,
- b) med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering,
- c) hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsinspektionens kvalitetskontroll,
- d) informera styrelsen om resultatet av revisionen och om på vilket sätt revisionen bidrog till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet samt om vilken funktion utskottet har haft,
- e) granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revision, och
- f) biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

### Ersättningsutskott

Styrelsen i Prisma har inte inrättat något separat ersättningsutskott, utan har i stället beslutat att styrelsen i dess helhet ska fullgöra de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott. Under våren 2024 antog styrelsen uppdaterade instruktioner för vilket arbete och vilka åtgärder som ska utföras av styrelsen i detta avseende.

Till det huvudsakliga uppdrag som ankommer på styrelsen i samband med hanteringen av ersättning hör att behandla frågor om löner och arvoden samt övriga anställningsvillkor, pensionsförmåner och andra ekonomiska förmåner såsom bonussystem för ledande befattningshavare och den verkställande direktören, samt ersättningsfrågor av principiell natur. Styrelsen ska vidare övervaka och utvärdera program för rörlig ersättning till ledande befattningshavare samt övervaka och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Bolaget som ska antas av årsstämman samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget.

### Verkställande direktör och ledande befattningshavare

Den verkställande direktörens ansvar regleras på ett flertal nivåer, huvudsakligen i aktiebolagslagen. Den verkställande direktören ska i enlighet med aktiebolagslagen sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens anvisningar och riktlinjer, och har en här emot svarande behörighet att företräda Bolaget. Därutöver ska den verkställande direktören vidta de åtgärder som är nödvändiga för att Bolagets bokföring ska kunna fullgöras i överensstämmelse med tillämpliga lagar och regler och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Efter noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm kommer den verkställande direktören att tillämpa Koden och Nasdaq Main Market Rulebook, liksom andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler. Vidare ska den verkställande direktören följa Bolagets bolagsordning, riktlinjer lämnade av bolagsstämman, instruktioner för den verkställande direktören, inklusive instruktioner för finansiell rapportering, samt andra interna anvisningar och riktlinjer som fastställts av styrelsen. Fördelningen av arbete mellan styrelsen och den verkställande direktören beskrivs i styrelsens arbetsordning, VD-instruktionen, och instruktionen för finansiell rapportering.

Den verkställande direktören rapporterar till styrelsen och är ansvarig för den löpande förvaltningen och den dagliga verksamheten i Bolaget. Den verkställande direktören ska till styrelsen hänskjuta alla frågor av principiell natur eller som annars är av väsentlig betydelse för Bolaget, av osedvanlig beskaffenhet eller som följer av tillämpliga lagar och förordningar. Den verkställande direktören ska vidare övervaka efterlevnaden av de mål, policyer och strategiska planer som fastställts av styrelsen,

samt säkerställa att sådana mål, policyer och planer vid behov underställs styrelsen för översyn och revidering. Den verkställande direktören ska löpande informera styrelsen om Bolagets verksamhet i enlighet med vad som anges i styrelsens arbetsordning, och det hör även till dennes uppgifter att tillhandahålla styrelsen med aktuell och belysande information avseende samtliga delar av Bolagets verksamhet.

Den verkställande direktören presenteras närmare i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer".

### **Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare**

#### **Ersättning till styrelseledamöter**

Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöterna, inklusive styrelseordföranden, beslutas om av årsstämman. Årsstämman som hölls den 6 maj 2024 beslutade att inget styrelsearvode ska utgå till styrelsens ordförande Simon de Château och till styrelseledamöten Jacob Annehed för tiden intill nästa årsstämma. Det beslutades vidare att det totala arvodet för var och en av de övriga styrelseledamöterna, för tiden intill nästa årsstämma, ska uppgå till 250 000 SEK. Därutöver ska 100 000 SEK utgå till revisionsutskottets ordförande Anna-Greta Sjöberg och 50 000 SEK till den ena av revisionsutskottets övriga två ledamöter, Kristina Alvendal. Jacob Annehed ska inte erhålla något arvode för sitt uppdrag som ledamot i revisionsutskottet. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner utom de avgår som styrelseledamöter. För information avseende historiska ersättningar till styrelsen, pension och andra förmåner, se avsnittet "Historisk finansiell information – Noter – Not 9 Anställda och personalkostnader".

#### **Ersättning till den verkställande direktören och andra ledande befattningshavare**

Årsstämman som hölls den 6 maj 2024 beslutade att anta riktlinjer för ersättning till den verkställande direktören och ledande befattningshavare i Bolaget ("**Ersättningsriktlinjerna**"), villkorat av att Bolagets aktier upptas till handel på Nasdaq Stockholm senast den 30 juni 2024. Riktlinjerna inkluderar villkoren för ersättning till den verkställande direktören och andra ledande befattningshavare i Prisma, och villkoren för ersättning till styrelseledamöter i Prisma, i den mån de utför sysslor utanför sitt styrelseuppdrag.

### **Riktlinjernas främjande av Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet**

Bolagets affärsidé är att skapa värde genom att vara ett aktivt fastighetsbolag som hållbart utvecklar och långsiktigt äger fastigheter för lågprisbutiker, dagligvaruhandel och snabbmatsrestauranger. Bolaget expanderar och utvecklar sitt fastighetsbestånd med fokus på lönsam tillväxt, möjliggjort av snabbt beslutsfattande, flexibilitet, djup kunskap samt finansiell styrka. Genom nybyggnation och hyresgästanpassningar skapar Bolaget fastigheter som förvaltas med ett långsiktigt perspektiv för att skapa värde för Bolagets ägare och intressenter.

För ytterligare information om Bolagets affärsstrategi hänvisas till Bolagets hemsida, [www.prismaproperties.se](http://www.prismaproperties.se).

Ersättningsriktlinjerna har tagits fram för att bidra till en framgångsrik implementering av Bolagets affärsstrategi och för att tillvarata Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, samt för att skapa tydlighet och transparens med avseende på vilken ersättning som ska utgå till ledande befattningshavare och under vilka förutsättningar som ersättning kan utgå till styrelseledamöter utanför det ordinarie styrelseuppdraget. Vidare syftar Ersättningsriktlinjerna till att skapa goda förutsättningar för Bolaget att attrahera och behålla kompetenta och kvalificerade ledande befattningshavare, att stimulera ett ökat intresse för Bolagets verksamhet och resultatutveckling, att uppnå ökad intressegemenskap mellan Bolagets aktieägare och ledande befattningshavare, samt att bidra till god etik och företagskultur i Bolaget.

Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

#### **Ersättning och ersättningsprinciper**

Bolaget strävar efter att erbjuda en total ersättning som är marknadsmässig och som därigenom förmår attrahera och behålla kvalificerade ledande befattningshavare. Ersättningen ska baseras på befattningshavarens ställning, ansvarsområden och prestation. Den totala ersättningen, vilken varierar i förhållande till den enskildes och Koncernens prestationer, kan bestå av nedan komponenter:

- Fast lön
- Rörlig kontantersättning
- Möjlighet att delta i långsiktiga, aktiebaserade incitamentsprogram
- Tjänstepension och övriga sedvanliga förmåner
- Lön och övriga gällande förmåner under uppsägningstiden



Ytterligare ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang endast tillämpas på individnivå, antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 50 procent av den fasta årliga lönen.

#### **Fast lön**

Fast lön utgör grunden för den totala ersättningen. Den fasta lönen ska baseras på koncernledningsmedlemmens kompetens, ansvar och prestation, och ska vara konkurrenskraftig i förhållande till gällande marknadsstandard. Den fasta lönen ska utvärderas årligen.

#### **Principer för rörlig ersättning**

Den eventuella rörliga ersättningen ska kopplas till förutbestämda och mätbara kriterier och i huvudsak baseras på Koncernens finansiella utfall för varje år. Den rörliga ersättningen ska baseras på i förhand definierade individuella och koncernövergripande mål, för Bolaget och/eller den avdelning över vilken den ledande befattningshavaren ansvarar, och kan till exempel utgöra en kombination av tillväxt, lönsamhet, kassaflöde och aktivitetsmål. Målen ska utarbetas och dokumenteras årligen av styrelsen inom ramen för fullgörandet av de uppgifter som ankommer på ersättningsutskottet, eller av ersättningsutskottet (för det fall styrelsen inrättar ett sådant utskott), med utgångspunkt i och med syfte att främja Bolagets affärsstrategi, finansiella mål, och långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. Målen kan inkludera aktiekursrelaterade eller finansiella mål, antingen på koncern- eller enhetsnivå, operativa mål, samt mål för hållbarhet och socialt ansvar, medarbetarengagemang eller kundnöjdhet. Den rörliga ersättningen ska även utformas så att ökad intressegemenskap mellan Bolagets aktieägare och ledande befattningshavare uppnås, för att bidra till Bolagets långsiktiga intressen. Beslut om rörlig ersättningsmodell och dess utfall ska fattas av styrelsen.

Rörlig ersättning som betalas kontant till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare ska inte överstiga 25 procent av den fasta årslönen. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande, om inte annat har avtalats eller gäller enligt en tvingande pensionsplan.

Bolaget ska äga rätt enligt avtal, med de begränsningar som må följa därav eller av lag, återkräva redan utbetald rörlig ersättning, under vissa förutsättningar.

Bolagsstämman kan besluta om inrättande av långsiktiga, aktiebaserade incitamentsprogram, som ska utformas i syfte att främja långsiktigt värdeskapande och uppnå ökad intressegemenskap mellan de deltagande ledande befattningshavarna och Bolagets aktieägare. Incitamentsprogrammen ska ha en tydlig koppling till Bolagets affärsstrategi och därmed långsiktiga värdeskapande, inklusive dess hållbarhet. Om Bolaget beslutar att implementera ett aktiebaserat incitamentsprogram ska detta utformas i enlighet med Ersättningsreglerna samt uttalanden från Aktiemarknadsnämnden.

#### **Pension och övriga förmåner**

Pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, ska om möjligt vara premiebestämda. Den andel som pensionspremierna för premiebestämd pension utgör av den totala ersättningen ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga lönen. Angiven gräns för pensionsavsättning ska inte utgöra hinder för löneväxling av kontantlön till pensionsavsättning enligt Bolagets vid var tid gällande pensionspolicy. Övriga förmåner, till exempel icke-monetära förmåner, försäkring och i förekommande fall tjänstebil, kan erbjudas i enlighet med sedvanliga regler och marknadsstandarder.

Beträffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får, såvitt avser de olika komponenterna i totalersättningen, vederbörliga anpassningar ske för att följa tvingande utländska regler eller lokal praxis, varvid Ersättningsriktlinjernas övergripande ändamål så långt som möjligt ska tillgodoses.

#### **Uppsägningstid och ersättning efter avslutad anställning**

Vid anställningens upphörande får uppsägningstiden vara högst 12 månader. Uppsägningslön och övriga tillämpliga förmåner betalas under uppsägningstiden. Utöver lön och övriga förmåner under uppsägningstiden utgår inget avgångsvederlag.

Ersättning för eventuella åtaganden om konkurrensbegränsning kan utgå i den utsträckning den tidigare ledande befattningshavaren saknar rätt till avgångsvederlag, som kompensation för eventuellt inkomstbortfall. Ersättningen ska baseras på den fasta kontantlönen vid tidpunkten för uppsägningen och utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, dock högst sex månader efter anställningens upphörande. Ersättning för avtalat åtagande om konkurrensbegränsning ska följa vid var tid gällande lagar och praxis.



### *Ersättning till styrelseledamöter*

Styrelseledamöter kan i undantagsfall, om särskilda motiv föreligger mot bakgrund av ledamotens kompetens och lämplighet, utföra tjänster utanför sitt ordinarie styrelseuppdrag. För sådana tjänster ska marknadsmässig ersättning utgå, vilken ska beslutas om av styrelsen. Ersättningar av detta slag ska redovisas i den finansiella rapporteringen enligt gällande redovisningsregler.

### *Beredning, beslutsprocesser etc.*

Frågor om lön och annan ersättning, inklusive utfall av rörlig ersättning till den verkställande direktören och andra ledande befattningshavare i Bolaget, ska beredas av styrelsen inom ramen för dess fullgörande av ersättningsutskottets uppgifter (eller av ersättningsutskottet för det fall styrelsen inrättar ett sådant utskott) och beslutas om av styrelsen, förutom i de fall där det ankommer på bolagsstämman att fatta beslut i frågan.

Inom ramen för fullgörandet av ersättningsutskottets uppgifter ska styrelsen, eller, om tillämpligt, ersättningsutskottet, upprätta förslag till beslut om ersättningsprinciper för ledande befattningshavare, inklusive riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer minst vart fjärde år och lägga fram förslag till beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla tills dess att nya riktlinjer har antagits av bolagsstämman. Inom ramen för fullgörandet av ersättningsutskottets uppgifter ska styrelsen, eller, om tillämpligt, ersättningsutskottet, vidare följa upp och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för ledande befattningshavare, samt följa upp och utvärdera tillämpningen av Ersättningsriktlinjerna och gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget.

### *Lön och anställningsvillkor för anställda*

Vid beredningen av styrelsens förslag till ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för Bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningsens komponenter samt ersättningsens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte den verkställande direktören eller andra personer i koncernledningen, i den mån de berörs av frågorna.

### *Avvikelse från Ersättningsriktlinjerna*

Styrelsen äger rätt att i undantagsfall, helt eller delvis, frånga Ersättningsriktlinjerna för det fall styrelsen finner att särskilda skäl föreligger i ett enskilt fall och då avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft.

### **Långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram till ledande befattningshavare och övriga anställda**

Styrelsen i Bolaget har, vid tidpunkten för Prospektet, beslutat att föreslå att en extra bolagsstämma den 12 juni 2024 beslutar om antagande av ett aktierelaterat incitamentsprogram i Prisma i form av ett teckningsoptionsprogram, som riktar sig till Bolagets ledande befattningshavare och andra anställda i Bolaget. Bakgrunden är att det anses ligga i Bolagets och aktieägarnas intresse att ledningspersoner och andra anställda i Bolaget engageras i Bolagets utveckling genom att erbjudas teckningsoptioner. Motiven till förslaget är att bidra till möjligheterna att behålla och attrahera nyckelkompetens samt att öka motivationen för ledande befattningshavare och andra anställda i Bolaget genom att bli involverade och arbeta för en positiv värdeökning av Bolagets aktier under perioden som omfattas av teckningsoptionsprogrammet. Villkoren i styrelsens förslag till incitamentsprogram har utformats i enlighet med Ersättningsreglerna, och motsvarar marknadspraxis för noterade bolag av motsvarande storlek och med motsvarande verksamhetsinriktning som Prisma.

### **Teckningsoptionsprogram**

Styrelsen i Bolaget har beslutat att föreslå att en extra bolagsstämma den 12 juni 2024 beslutar om att emittera teckningsoptioner av serie 2024/2027 till Bolagets verkställande direktör, ledande befattningshavare och högst åtta andra anställda i Prisma som deltar i programmet ("**Deltagarna**").

Teckningsoptionsprogrammet förväntas omfatta högst 3 358 000 teckningsoptioner, innebärande att ökningen av Bolagets aktiekapital vid fullteckning och fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer att uppgå till cirka 14 210,970446 kronor beräknat på förväntat antal aktier och aktiekapital efter Erbjudandets genomförande. Det maximala antalet aktier som får tecknas av Deltagarna motsvarar, under förutsättning av fullt utnyttjande av teckningsoptionerna, cirka 2 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandet.

Enligt styrelsens förslag ska teckningsoptionerna emitteras till Deltagarna till marknadsvärde. Antal

teckningsoptioner per Deltagare är beroende av Deltagarens position och ansvar inom Koncernen.

Det högsta antal teckningsoptioner som var och en av de ledande befattningshavarna har rätt att teckna anges i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer – Ledande befattningshavare". Enligt förslaget till beslut ska teckningsoptionerna kunna utnyttjas under en period om tre månader efter att en intjänandeperiod om tre år från utgivandet av teckningsoptionerna har löpt ut. Enligt styrelsens förslag ska styrelsen dock ha rätt att förlänga utnyttjandeperioden för samtliga Deltagare under en månad om en Deltagare på grund av tillämpliga regler inte kan utnyttja teckningsoptionerna under den ursprungliga utnyttjandeperioden. Enligt förslaget kan en teckningsoption utnyttjas för att teckna en (1) aktie i Bolaget under teckningsperioden. Lösenpriset för teckningsoptioner av serie 2024/2027 motsvarar

enligt förslaget 120 procent av den volymvägda genomsnittskursen för Prismas aktie på Nasdaq Stockholm under perioden från den 18 juni 2024 till och med den 25 juni 2024 (varvid den framräknade teckningskursen ska avrundas till närmaste helt tiotal öre och fem (5) öre ska avrundas uppåt). Teckningskursen får inte fastställas till under aktiens kvotvärde. De föreslagna fullständiga villkoren för teckningsoptionerna innehåller sedvanliga omräkningsbestämmer, bland annat för utdelningar som görs före lösentidpunkten för teckningsoptionerna. Bolaget avser även att förbehålla sig rätten att återköpa teckningsoptioner, bland annat om Deltagarens anställning i Bolaget avslutas. Bolagets bedömning är att teckningsoptionsprogrammet inte kommer att medföra några sociala avgifter och att Bolagets kostnader för programmet därmed endast kommer att bestå av begränsade administrationskostnader.

### Ersättningar under räkenskapsåret 2023

Tabellen nedan visar samtliga ersättningar som utbetalats till styrelseledamöter valda av bolagsstämman samt till ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2023.

(MSEK)	Styrelse- arvode	Utskotts- arvode	Fast lön	Rörlig ersättning	Pensions- kostnader	Övriga förmåner	Summa
<i>Styrelseledamöter</i>							
Simon de Château	-	-	-	-	-	-	-
Jacob Annehed	-	-	-	-	-	-	-
Sloan Wobbeking*	-	-	-	-	-	-	-
Kristina Alvendal**	0,3	0,1	-	-	-	-	0,3
Anna-Greta Sjöberg**	0,3	0,1	-	-	-	-	0,4
Caroline Tivéus**	0,3	-	-	-	-	-	0,3
<i>Ledande befattningshavare</i>							
Fredrik Mässing, CEO	-	-	1,5	-	0,3	0,1	1,9
Övriga ledande befattningshavare	-	-	6,5	-	1,3	0,2	8,0

\* Sloan Wobbekings styrelseuppdrag upphörde i samband med årsstämman den 22 maj 2023. Beloppen som redovisas i tabellen ovan avser ersättning till och med den 22 maj 2023.

\*\* Kristina Alvendal, Anna-Greta Sjöberg och Caroline Tivéus utsågs som styrelseledamöter på årsstämman som hölls den 22 maj 2023. Beloppen som redovisas i tabellen ovan avser ersättning från och med den 22 maj 2023.

### Nuvarande anställningsavtal för den verkställande direktören och andra ledande befattningshavare

Anställningsavtalen för Bolagets verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare föreskriver en ömsesidig uppsägningstid om 12 månader. Varken den verkställande direktören eller de övriga ledande befattningshavarna har enligt anställningsavtalen rätt till något avgångsvederlag. Bolagets verkställande direktör har rätt till en fast månadslön om 135 000 SEK. Den verkställande direktörens och övriga ledande befattningshavares pension är enligt anställningsavtalen premiebaserad.

### Intern kontroll

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar för intern kontroll regleras i aktiebolagslagen och i Koden och omfattar kontroll av Prismas organisation,

förfaranden och stödåtgärder. Inom ramen för sitt arbete med intern kontroll har styrelsen i Prisma upprättat interna riktlinjer och policydokumentation och arbetar med riskbedömningar och kontrollaktiviteter som avser hela Koncernen. Bolagets kontrollsystem har utformats för att säkerställa korrekt och tillförlitlig finansiell rapportering och redovisning i enlighet med tillämpliga lagar och regler, redovisningsstandarder samt övriga krav på noterade bolag. Arbetet med intern kontroll i Prisma baseras på ramverket för intern kontroll utgivet av The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) och omfattar fem huvudområden: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt övervakning.

Med utgångspunkt i det systematiska arbetet med att hantera riskexponering är processen för

Prismas interna kontroll avsedd att övervaka efterlevnaden av Koncernens policyer, principer och instruktioner och hjälpa verksamheten att nå de finansiella målen genom att övervaka riskexponeringar på ett strukturerat sätt. Den interna kontrollen ska omfatta kontroller av organisationen, policyer och procedurer och syftar till att ge en rimlig säkerhet om tillförlitligheten av den interna och externa finansiella rapporteringen, samt att säkerställa att den är upprättad i enlighet med lagar, tillämpliga redovisningsstandarder och annan praxis och krav för börsnoterade bolag.

Styrelsen i ett bolag är enligt aktiebolagslagen ansvarig för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter och ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören i ett bolag ska enligt aktiebolagslagen sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens anvisningar och riktlinjer. Den verkställande direktören ska vidare vidta de åtgärder som är nödvändiga för att Bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

Enligt Koden ingår det i styrelsens uppgifter att se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet. Revisionsutskottet ska enligt aktiebolagslagen, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, övervaka bolagets finansiella rapportering och med avseende på den finansiella rapporteringen, övervaka effektiviteten i bolagets riskhantering och interna kontroll.

Intern kontroll definieras enligt praxis som en process som involverar styrelsen, revisionsutskottet, verkställande direktören, andra ledande befattningshavare och övriga medarbetare och som syftar till att ge en rimlig försäkran om att ett bolags mål uppnås vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar. Styrelsen i Prisma är ytterst ansvarig för den interna kontrollen i Bolaget. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt bolagets verkställande direktör, som regelbundet rapporterar till bolagets styrelse. Den verkställande direktören kan delegera befogenheter till sina direktrapporterande medarbetare.

Intern kontroll över finansiell rapportering syftar till att skapa en rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av kvartals- och årsrapporter och bokslut samt att den externa finansiella rapporteringen är upprättad i enlighet med tillämpliga lagar och redovisningsnormer och andra krav på noterade bolag. Styrelsens revisionsutskott har till uppgift att bereda styrelsens arbete avseende kvalitet i den finansiella

rapporteringen och processerna för hanteringen av Bolagets affärsrisker samt att övervaka Bolagets finansiella rapportering och assistera styrelsen i att säkra effektivitet i Bolagets interna kontroll och riskhantering.

### Revision

Bolagets lagstaddade revisor utses av årsstämman. Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och bokföring, koncernredovisning och dotterbolag samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha en till två revisorer och högst två revisorssuppleanter, eller ett registrerat revisionsbolag som revisor. Bolagets revisor är EY, med Gabriel Novella som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer – Oberoende revisorer*".

Den totala ersättningen till Bolagets revisor uppgick under räkenskapsåret 2023 till 4,0 MSEK, varav 3,2 MSEK utgick för revisionsuppdrag, 0,7 MSEK för annan revisionsverksamhet och 0,1 MSK för skatterådgivning.

### Aktiemarknadsinformation och insiderpolicy

Bolaget har en informations- och kommunikationspolicy samt en insiderpolicy som har antagits av styrelsen. Informations- och kommunikationspolicyen syftar till att säkerställa en kontinuerlig intern och extern informationsgivning av hög kvalitet, som uppfyller de krav som uppställs i tillämpliga lagar, förordningar och regler. Den verkställande direktören har det yttersta ansvaret för Bolagets externa kommunikation. Bolagets CFO är talesperson avseende vissa delar av den externa kommunikationen.

Bolagets rutiner och regelverk för informationsgivning och insiderregler bestående av policyer och riktlinjer är formulerade i enlighet med svensk lagstiftning, Nasdaq Main Market Rulebook, Koden och Marknadsmisbruksförordningen, och syftar bland annat till att säkerställa att alla intressenter på aktiemarknaden och allmänheten har samtidigt tillgång till insiderinformation rörande Bolaget, och att insiderregler i syfte att förhindra marknadsmissbruk iakttas. Samtliga policyer finns tillgängliga för Bolagets anställda, och den verkställande direktören ansvarar för att kommunicera innehållet i policyer och riktlinjer till de som berörs, samt säkerställa att Bolaget följer antagna policyer. Bolagets finansiella rapporter och pressmeddelanden kommer framgent att publiceras på Bolagets hemsida ([www.prismaproperties.se](http://www.prismaproperties.se)) i samband med offentliggörandet.



### **IR-funktion**

Den verkställande direktören har det yttersta ansvaret för Bolagets externa kommunikation, bland annat med avseende på Bolagets kommunikation med fastighets- och finansmarknaden, samhället och media. Bolagets CFO agerar talesperson avseende vissa delar av den externa kommunikationen. I samråd med styrelsens ordförande ska den verkställande direktören bland annat säkerställa att Bolagets informationsgivning överensstämmer med Nasdaq Stockholms krav, ansvara för den övergripande samordningen av Bolagets mediarelationer, förse Bolagets målgrupper och intressenter med relevant information, ansvara för sammanställningen av Bolagets årsredovisningar och delårsrapporter, samt planeringen för och genomförandet av bolagsstämmor, och utvärdera och revidera informations- och kommunikationspolicyn, för godkännande av styrelsen. Frågor och kommunikation relaterade till ägarna hanteras av styrelsens ordförande.



# Aktiekapital och ägarförhållanden

Den 31 mars 2024 uppgick Bolagets aktiekapital till 27 550,783 142 SEK, fördelat på 111 414 156 aktier, varav 16 674 156 var stamaktier av serie A, 4 781 242 var stamaktier av serie B, 24 541 878 var stamaktier av serie C, 64 216 880 var stamaktier av serie D och 1 200 000 var förlagsaktier. Varje aktie hade ett kvotvärde om 0,000247 SEK. Vid den extra bolagsstämman som hölls den 24 april 2024 beslutades att genomföra en omstämpling av samtliga stamaktier av serie A, B, C respektive D i Prisma till stamaktier.

Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets aktiekapital till 505 090,418 050 SEK, fördelat på totalt 120 221 538 aktier, varav 119 021 538 är stamaktier och 1 200 000 är förlagsaktier. Aktiernas kvotvärde är 0,004201330530724040 SEK. Varje stamaktie berättigar innehavaren till en (1) röst vid bolagsstämma och varje förlagsaktie berättigar innehavaren till tio (10) röster vid bolagsstämma. Alla stamaktier har vid samma tidpunkt lika rätt till Bolagets tillgångar vid likvidation och vinstutdelning. Förlagsaktierna berättigar inte till några ekonomiska rättigheter. Stamaktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter noteringen.

Vid årsstämman i Prisma som hölls den 6 maj 2024 fattades bland annat beslut om att samtliga 1 200 000 förlagsaktier ska dras in. Beslutet är villkorat av att (i) Bolagets stamaktier upptas till handel på Nasdaq Stockholm senast den 30 juni 2024 och att (ii) likviddagen i Erbjudandet inträffar. Indragningen av förlagsaktier kommer följaktligen att ske i samband med Erbjudandets genomförande. Indragningen av förlagsaktierna kommer att ske vederlagsfritt och efter indragningen, som förväntas att registreras hos Bolagsverket omkring den 20 juni 2024, kommer det endast att finnas ett (1) aktieslag i Bolaget. När indragningen av förlagsaktierna registreras hos Bolagsverket kommer Bolaget även att registrera en ny bolagsordning (se vidare avsnittet "Bolagsordning för Prisma Properties AB"), enligt vilken det enda aktieslaget i Prisma benämns "aktier".

ISIN-koden för Bolagets stamaktier är SE0022062055. Bolagets aktiekapital är uttryckt i SEK och är fördelat på de av Bolaget utgivna aktierna, med ett kvotvärde uttryckt i SEK. Bolagets aktier har utgivits i enlighet med svensk lag och aktieägarnas rättigheter kan endast ändras i enlighet med aktiebolagslagen.

Bolagets aktier är registrerade hos Euroclear, som är den centrala värdepappersförvararen och clearingorganisationen för aktier i enlighet med lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

## Vissa rättigheter förenade med aktierna

De rättigheter som är förenade med Bolagets aktier, däribland de som följer av bolagsordningen, kan enbart ändras i enlighet med förfarandena i aktiebolagslagen. Nedan följer en beskrivning av vissa av de rättigheter som är förenade med Bolagets aktier efter Erbjudandets genomförande.

## Rösträtt

Varje stamaktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst vid bolagsstämma och varje förlagsaktie i Bolaget berättigar innehavaren till tio (10) röster vid bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

## Företrädesrätt till nya aktier

Om Prisma genom kontant- eller kvittningsemission ger ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna sig för sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier som de innehar innan emissionen. Bolagsordningen begränsar inte Prismas förmåga att utfärda nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt enligt aktiebolagslagen. För mer information, se avsnittet "Bolagsordning".

## Rätt till utdelning och överskott vid likvidation

Samtliga stamaktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning och till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om utdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade som aktieägare i den av Euro-



clear förda aktieboken på den avstämningsdag som beslutas av bolagsstämman har rätt till utdelning. Utdelning till aktieägare sker vanligen som en kontant utbetalning per aktie via Euroclear, men kan även genomföras i form av annat vederlag än kontanter (så kallad sakutdelning). Om en aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår ändå aktieägarens fordran mot Bolaget avseende utdelningsbeloppet enligt en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga begränsningar avseende rätten till utdelning för aktieägare med hemvist utanför Sverige. Aktieägare som inte har sin skattemässiga hemvist i Sverige måste vanligen betala svensk kupongskatt på utdelning från Bolaget, se avsnittet "Beskattning av investerare – Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige" nedan.

### Utdelning och 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 vara låg eller utebliven de närmaste åren.

Prisma har inte betalat någon utdelning sedan Bolagets bildande under år 2022.

Aktierna som erbjuds i Erbjudandet medför rätt till vinstutdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att aktierna tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm.

### Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan visar förändringar i Prismas aktiekapital sedan Bolaget bildades fram till och med dagen för detta Prospekt, samt de förändringar i antalet aktier och aktiekapitalet som kommer att genomföras i samband med Erbjudandet.

Datum för beslut	Datum för registrering hos Bolagsverket	Transaktion	Förändring i antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital (SEK)	Totalt aktiekapital (SEK)	Kvotvärde (SEK)	Teckningskurs (SEK)
-	28 april 2022	Bildande	25 000	25 000	25 000	25 000	1,00	-
30 juni 2022	5 september 2022	Aktiesplit	99 975 000	100 000 000	-	25 000	0,000250	-
30 juni 2022	5 september 2022	Omstämpling <sup>1)</sup>	-	100 000 000	-	25 000	0,000250	-
30 juni 2022	5 september 2022	Nyemission <sup>2)</sup>	100 000	100 100 000	25	25 025	0,000250	0,000250
31 december 2022	17 februari 2023	Omstämpling <sup>3)</sup>	-	100 100 000	-	25 025	0,000250	-
19 december 2023	15 januari 2024	Aktiesplit <sup>4)</sup>	1 100 000	101 200 000	-	25 025	0,000247	-
19 december 2023	15 januari 2024	Nyemission <sup>5)</sup>	10 214 156	111 414 156	2 525,783142	27 550,783142	0,000247	29,371002
27 mars 2024	8 april 2024	Nyemission <sup>6)</sup>	8 807 382	120 221 538	2 177,912397	29 728,695539	0,000247	28,595001
24 april 2024	14 maj 2024	Omstämpling <sup>7)</sup>	-	120 221 538	-	29 728,695539	0,000247	-
6 maj 2024	24 maj 2024	Fondemission	-	120 221 538	475 361,722511	505 090,418050	0,004201	-
17 juni 2024 <sup>8)</sup>	18 juni 2024 <sup>9)</sup>	Nyemissionen I Erbjudandet	45 500 000	165 721 538	191 160,539148	696 250,957198	0,004201	0,004201
6 maj 2024 <sup>10)</sup>	20 juni 2024 <sup>11)</sup>	Indragning av förlagsaktier	1 200 000	164 521 538	5 041,596637	691 209,360561	0,004201	-
6 maj 2024 <sup>10)</sup>	20 juni 2024 <sup>11)</sup>	Fondemission	-	164 521 538	5 041,596637	696 250,957198	0,004232	-

1) Omstämpling av 1 631 995 aktier till stamaktier av serie A, 4 700 202 aktier till stamaktier av serie B, 25 094 038 aktier till stamaktier av serie C och 53 891 765 aktier till stamaktier av serie D.

2) Nyemissionen avser en riktad kontantemission av 100 000 förlagsaktier i Prisma till Providus Invest AB.

3) Omstämpling avser 360 161 stamaktier av serie C som omstämplats till stamaktier av serie A, 81 040 stamaktier av serie C som omstämplats till stamaktier av serie B och 110 959 stamaktier av serie C som omstämplats till stamaktier av serie D.

4) Aktiesplit av 100 000 förlagsaktier. Efter aktiesplit finns det 1 200 000 förlagsaktier i Bolaget.

5) Nyemissionen avser en riktad kontantemission av 10 214 156 stamaktier av serie D till Alpect II Holding AB.

6) Nyemissionen avser en kvittningsemmission av aktier i Prisma till Bonnier Fastigheter Invest, för erläggande av köpeskillingen i samband med Prismas förvärv av fastigheten Huddinge Segmentet 1 från Bonnier Fastigheter AB. För mer information, se avsnittet "Verksamhetsbeskrivning – Prismas historik och viktiga händelser".

7) Omstämpling av 25 481 538 stamaktier av serie A, 4 781 242 stamaktier av serie B, 24 541 878 stamaktier av serie C respektive 64 216 880 stamaktier av serie D till stamaktier. Efter omstämplingen finns det två aktieslag i Bolaget: stamaktier och förlagsaktier.

8) Styrelsen i Prisma avser att fatta beslut om nyemissionen i Erbjudandet den 17 juni 2024, med stöd av bemyndigandet som lämnades av årsstämman som hölls den 6 maj 2024.

9) Nyemissionen i Erbjudandet förväntas registreras hos Bolagsverket den 18 juni 2024.

10) Besluten är villkorade av att Bolagets aktier tas upp till handel på Nasdaq Stockholm senast den 30 juni 2024 och att likviddagen i Erbjudandet inträffar. Efter indragningen av förlagsaktierna kommer det enbart att finnas ett aktieslag i Bolaget.

11) Indragningen av förlagsaktier samt fondemissionen förväntas registreras hos Bolagsverket den 20 juni 2024.



## Utspädning

Emission av nya aktier i samband med Erbjudandet kan medföra en ökning av antalet aktier i Bolaget med 45 500 000 aktier, vilket motsvarar en utspädning med 27,7 procent av aktierna i Bolaget, baserat på antalet utestående aktier i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet och indragningen av förlagsaktierna.

Bolaget har per dagen för Prospektet inga utestående konvertibla skuldebrev, teckningsoptioner eller andra finansiella instrument, som om de utnyttjas skulle medföra en utspädningseffekt för Bolagets aktieägare. Bolagets styrelse har dock fattat beslut om att föreslå att en extra bolagsstämma beslutar om antagande av ett teckningsoptionsprogram vid en extra bolagsstämma den 12 juni 2024. Se avsnittet "Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare – Teckningsoptionsprogram" och "Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare – Långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram till ledande befattningshavare och övriga anställda" för mer information.

## Nettotillgångsvärde per aktie jämfört med priset per aktie i Erbjudandet

Nettotillgångsvärdet per aktie<sup>1)</sup> uppgick per den 31 mars 2024 till 27,71 SEK per aktie. Priset för aktierna i Erbjudandet uppgår till 27,50 SEK.

## Konvertibler, teckningsoptioner, etc.

Det finns inga utestående konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget. Bolagets styrelse har dock fattat beslut om att

föreslå att en extra bolagsstämma beslutar om antagande av ett teckningsoptionsprogram vid en extra bolagsstämma den 12 juni 2024. Se avsnittet "Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare – Teckningsoptionsprogram" och "Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare – Långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram till ledande befattningshavare och övriga anställda" för mer information.

## Ägarstruktur före och efter Erbjudandet

Nedanstående tabell visar Bolagets ägarstruktur omedelbart före Erbjudandet samt omedelbart efter Erbjudandets genomförande under förutsättning att Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas respektive under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Informationen i nedanstående tabell baseras på antagandet att Erbjudandet fulltecknas.

Per dagen för detta Prospekt utgörs Bolagets större aktieägare, vars innehav överstiger fem procent av antalet aktier och röster i Bolaget, av de som framgår av tabellen nedan. Prisma kontrolleras indirekt av Huvudaktieägarna Alma Property Partners I AB och Alma Property Partners II AB. Alma Property Partners I AB kontrollerar indirekt bolagen Alma Stämpeln Holding AB och ALPECT Holding AB. Alma Property Partners II AB kontrollerar indirekt bolaget Alpect II Holding AB.

I enlighet med vad som framgår nedan kommer det efter Erbjudandets genomförande inte att finnas några kontrollerande aktieägare i Prisma.

Aktieägare	Aktieägande före Erbjudandet		Aktieägande efter Erbjudandet vid full teckning (om Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas) <sup>5)</sup>		Aktieägande efter Erbjudandet vid full teckning (om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo) <sup>5)</sup>	
	Antal stamaktier	Andel	Antal aktier	Andel	Antal aktier	Andel
Alma Stämpeln Holding AB <sup>1)</sup>	25 283 737	21,03	25 283 737	15,37	25 283 737	15,37
ALPECT Holding AB <sup>2)</sup>	16 441 163	13,68	9 910 411	6,02	1 366 933	0,83
Alpect II Holding AB <sup>3)</sup>	63 563 486	52,87	63 563 486	38,64	63 563 486	38,64
Bonnier Fastigheter Invest AB <sup>4)</sup>	8 807 382	7,33	8 807 382	5,35	8 807 382	5,35
<b>Total</b>	<b>114 095 768</b>	<b>94,90</b>	<b>107 565 016</b>	<b>65,38</b>	<b>99 021 538</b>	<b>60,19</b>

1) Alma Stämpeln Holding AB är indirekt kontrollerat av Alma Property Partners I AB.

2) ALPECT Holding AB är indirekt kontrollerat av Alma Property Partners I AB.

3) Alpect II Holding AB är indirekt kontrollerat av Alma Property Partners II AB.

4) Bonnier Fastigheter Invest AB är helägt av Bonnier Fastigheter AB.

5) Summan av antalet aktier/andelar för Alma Stämpeln Holding AB, ALPECT Holding AB och Alpect II Holding AB inkluderar högst 7 981 608 aktier som ska överlämnas till bland annat ledande befattningshavare i samband med Erbjudandets genomförande. Summan av antalet aktier/andelar för Alma Stämpeln Holding AB, ALPECT Holding AB och Alpect II Holding AB inkluderar även totalt högst 8 500 000 aktier som avses överlämnas till investerare i Huvudaktieägarna (inklusive Bolagets styrelseordförande Simon de Château) i samband med Erbjudandets genomförande. De personer som blir aktieägare i Bolaget i samband med nu nämnda överlåtelse kommer att ingå lock-up-åtaganden på i huvudsak samma villkor som de åtaganden som ingåtts av Säljande aktieägare, Alma Stämpeln Holding AB, Alpect II Holding AB och Bonnier Fastigheter Invest.

1) Per den 31 mars 2024 fanns det 25 481 538 stamaktier av serie A, 4 781 242 stamaktier av serie B, 24 541 878 stamaktier av serie C, 64 216 880 stamaktier av serie D samt 1 200 000 förlagsaktier i Bolaget. Samtliga stamaktier av serie A, B, C och D hade samma rätt till Bolagets tillgångar och vinst. Förlagsaktier berättigade inte till några ekonomiska rättigheter. Eftersom förlagsaktier saknade ekonomiska rättigheter enligt Bolagets bolagsordning uppgick nettotillgångsvärdet per förlagsaktie den 31 mars 2024 till 0 SEK.



## Säljande aktieägare

De Säljande aktieägarna erbjuder 11 456 522 befintliga aktier (exklusive Övertilldelningsoptionen) i Prisma i samband med Erbjudandet. Nedanstående tabell presenterar de Säljande aktieägarna som kommer att sälja befintliga aktier i samband med Erbjudandet och det antal befintliga aktier som erbjuds till försäljning.

Namn	Adress	LEI-kod	Legal form	Registerringsland och jurisdiktion	Antal aktier som erbjuds till försäljning (om Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas)	Antal aktier som erbjuds till försäljning (om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo)	Andel (%) av det totala antalet aktier i Erbjudandet om Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas	Andel (%) av det totala antalet aktier i Erbjudandet om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo
Alma Växjö I Holding AB <sup>1)</sup>	Ingmar Bergmans gata 4, 114 34 Stockholm	894500XX00UWFHNLOR84	Privat aktiebolag	Sverige	4 925 770	4 925 770	8,6	7,5
ALPECT Holding AB <sup>2)</sup>	Ingmar Bergmans gata 4, 114 34 Stockholm	894500XWUHB4SIBQ1710	Privat aktiebolag	Sverige	6 530 752	15 074 230	11,5	23,0

1) Alma Växjö I Holding AB är indirekt kontrollerat av Alma Property Partners I AB.

2) ALPECT Holding AB är indirekt kontrollerat av Alma Property Partners I AB.

Samtliga Säljande aktieägare är indirekt kontrollerade Alma Property Partners I AB (det vill säga den ena av de två Huvudaktieägarna i Prisma). Huvudaktieägarnas besöksadress är c/o Alma Property Partners AB, Ingmar Bergmans Gata 4, 114 34 Stockholm, och e-post [info@almaproperty.se](mailto:info@almaproperty.se).

## Åtagande att avstå från att sälja aktier

Genom eller i enlighet med det Placeringsavtal om placering av aktier som förväntas ingås omkring den 17 juni 2024, har Prisma, Säljande aktieägare, efter eventuell försäljning av aktier i Erbjudandet, Alma Stämpeln Holding AB, Alpect II Holding AB och Bonnier Fastigheter Invest samt styrelseledamöter och ledande befattningshavare, åtagit sig att inte sälja sina respektive innehav under Lock-up-perioden. Lock-up-perioden för Säljande aktieägare, Alma Stämpeln Holding AB, Alpect II Holding AB och Bonnier Fastigheter Invest kommer att vara 180 dagar efter det att handeln i Prismas aktier har inletts på Nasdaq Stockholm, medan Lock-up-perioden för styrelseledamöter och Bolagets ledande befattningshavare kommer att vara 360 dagar. Joint Global Coordinators kan komma att medge ett undantag från ifrågavarande åtaganden. Medgivande av undantag från gjorda lock-up-åtaganden kommer att avgöras ensidigt av Joint Global Coordinators från fall till fall och kan vara av såväl personlig

som affärsmässig karaktär. Lock-up-åtaganden är även föremål för vissa sedvanliga undantag, inklusive överlåtelser till en aktieägares närstående. Efter utgången av varje Lock-up-period eller dessförinnan efter medgivande från Joint Global Coordinators kan aktierna komma att erbjudas till försäljning, vilket kan påverka marknadspriset.

I Placeringsavtalet kommer Bolaget gentemot Joint Global Coordinators åta sig att, bland annat, med vissa förbehåll, under en period om 360 dagar efter den första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, inte emittera, tilldela, erbjuda, pantsätta eller sälja aktier eller värdepapper som kan konverteras till aktier utan skriftligt medgivande från Joint Global Coordinators, eller besluta om eller föreslå att en bolagsstämma beslutar om en ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier eller andra finansiella instrument. Se även avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Placeringsavtal".

## Aktieägaravtal m.m.

I anslutning till Erbjudandet kommer alla existerande aktieägaravtal att sägas upp. Styrelsen känner inte till några arrangemang eller andra överenskommelser som syftar till att skapa ett gemensamt inflytande över Bolaget efter Erbjudandet eller som kan resultera i en förändring av kontrollen över Bolaget.





### **Bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om nyemission av stamaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler**

Årsstämman som hölls den 6 maj 2024 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av stamaktier<sup>1)</sup>, teckningsoptioner och/eller konvertibler. Det totala antalet stamaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler som emitteras med stöd av bemyndigandet ska rymmas inom gränserna för Bolagets aktiekapital och antalet aktier enligt Bolagets bolagsordning. Bemyndigandet innefattar en rätt för styrelsen att besluta om emission mot kontant betalning, betalning med apportegendom eller genom kvittning, eller eljest med villkor.

### **Restriktioner avseende avyttring av aktier i Bolaget och offentliga uppköpserbudanden**

Aktierna i Bolaget omfattas per dagen för Prospektet av hembudsförbehåll enligt Bolagets bolagsordning. Vid årsstämman som hölls den 6 maj 2024 antogs en ny bolagsordning utan hembudsförbehåll. Antagandet villkorades av att Prospektet registreras hos Finansinspektionen, och Bolaget uppskattar att den nya bolagsordningen kommer att registreras hos Bolagsverket och därmed tillämpas omkring den 10 juni 2024, varvid Bolagets aktier kommer att vara fritt överlåtbara i god tid innan aktierna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Aktierna är inte föremål för offentliga uppköpserbudanden till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösenskyldighet. Inget offentligt uppköpserbudande beträffande Bolagets aktier har lämnats sedan Bolagets bildades.

Efter upptagandet till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm kommer lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden, Nasdaq Stockholms takeover-regler, Aktiemarknadsnämndens tolkningar och tillämpningar av Nasdaq Stockholms takeover-regler samt, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tolkningar av Näringslivets Börskommittés tidigare gällande regler om offentliga uppköpserbudanden att vara tillämpliga på offentliga uppköpserbudanden avseende aktierna i Bolaget.

I ett offentligt uppköpserbudande har aktieägare rätt, men inte skyldighet, att sälja sina aktier till budgivaren på de villkor som anges i erbjudandehandlingen. Accepter kan återkallas tills dess att erbjudandet är ovillkorligt (det vill säga när det inte finns några utestående villkor för det offentliga uppköpserbudandet). Obligatoriska uppköpserbudanden (budpliktsbud) får inte vara föremål för villkor. En aktieägare som uppnår 30 procent eller mer av rösterna i Bolaget kommer att vara skyldig att antingen lämna ett uppköpserbudande avseende alla aktier i Bolaget eller att sälja aktier för att minska aktieinnehavet till under 30 procent. Tvångsinlösen av minoritetsaktier kan initieras av en aktieägare som innehar mer än 90 procent av aktierna i Bolaget. Förfarandet för inlösen av minoritetsaktier regleras närmare i aktiebolagslagen.

1) Efter Erbjudandets genomförande och indragning av de 1 200 000 utestående förlagsaktierna i Bolaget kommer det endast att finnas ett aktieslag i Bolaget.



# Bolagsordning för Prisma Properties AB<sup>1)</sup>

## § 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Prisma Properties AB. Bolaget är publikt (publ).

## § 2 Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

## § 3 Verksamhet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

## § 4 Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet utgör lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 100 000 000 stycken och högst 400 000 000 stycken.

## § 5 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst fem (5) och högst åtta (8) ledamöter utan suppleanter.

## § 6 Revisor

Bolaget ska ha en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

## § 7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet.

## § 8 Deltagande i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma skall göra anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

## § 9 Ärenden på årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman,
2. Upprättande och godkännande av röstlängd,
3. Godkännande av dagordning,
4. Val av en eller två justeringspersoner,
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse,
7. Beslut om
  - (a) fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
  - (b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
  - (c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör,
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden,
9. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer,
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

1) Bolagsordning för Prisma Properties AB, org. nr 559378-1700, vilken antogs på årsstämman den 6 maj 2024. Beslutet att anta bolagsordningen är villkorat av att Bolagets aktier upptas till handel på Nasdaq Stockholm och att likviddagen i Erbjudandet inträffar. Bolagsordningen förväntas registreras hos Bolagsverket omkring den 20 juni 2024.



### § 10 Fullmaktsinsamling och poströstning

Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna skall kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman enligt vad som anges i 7 kap. 4 a § aktiebolagslagen (2005:551). Poströstning skall om styrelsen så beslutar kunna ske med elektroniska medel.

### § 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

### § 12 Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, eller den som är antecknad på ett avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 i nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

# Legala frågor och kompletterande information

## Prospektets godkännande

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner enbart Prospektet i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i Prospektet eller för kvalitén på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 7 juni 2024. Prospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Skyldigheten att upprätta tillägg till Prospektet med anledning av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter upphör när aktierna i Prisma har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm.

Erbjudandet och Prospektet regleras av svensk rätt. Eventuella tvister med anledning av Erbjudandet eller Prospektet eller andra juridiska frågor i anslutning till detta ska utslutande avgöras av svensk domstol under svensk lag utan hänsyn till principer om lagkonflikter.

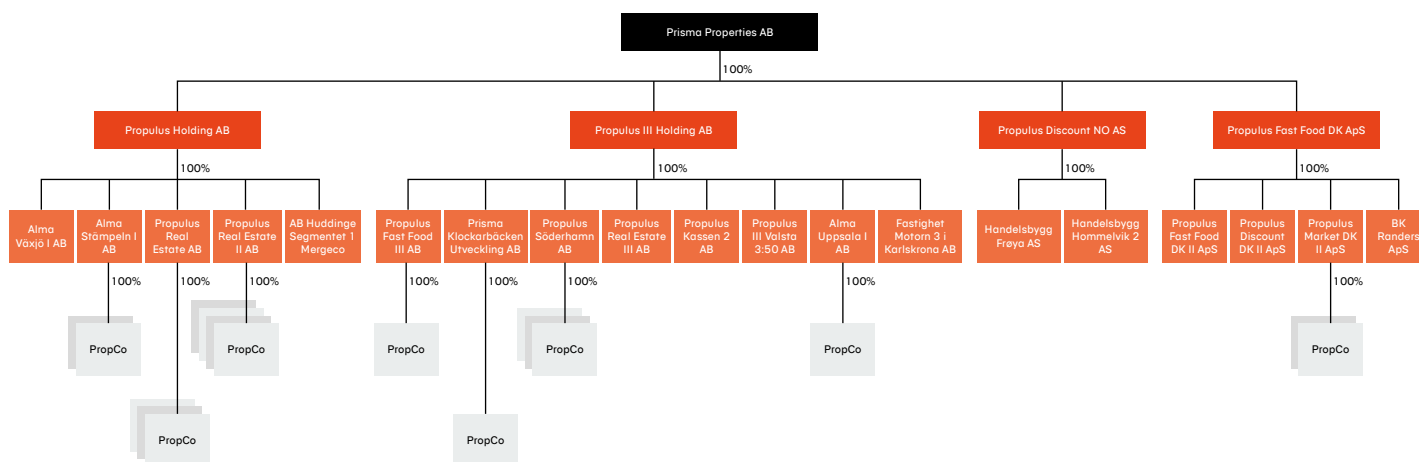
## Allmän bolagsinformation och koncernstruktur

Prisma Properties AB (org. nr 559378-1700) är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 25 april 2022 och registrerades hos Bolagsverket den 28 april 2022. Bolagets nuvarande namn registrerades den 15 februari 2023. Enligt § 3 i Bolagets bolagsordning är Bolagets verksamhetsföremål att, direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).

Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige. Prisma Properties AB är moderbolag inom Koncernen, som per dagen för Prospektet består av Prisma Properties AB och 72 direkt eller indirekt helägda dotterbolag. Bolagets identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 636700IALCXDTVXING25.

## Koncernstruktur

Strukturen nedan illustrerar översiktligt Koncernens legala struktur per dagen för Prospektet. För mer information om Koncernens dotterbolag, se avsnittet "Historisk finansiell information – Noter – Not 26 Koncernföretag".





### Väsentliga avtal

Nedan följer en sammanfattning av de väsentliga avtal som har ingåtts av Koncernen under de senaste två åren samt andra avtal ingångna av Koncernen som innehåller rättigheter eller skyldigheter av väsentlig betydelse för Koncernen (utöver avtal som har ingåtts inom ramen för den löpande verksamheten). Koncernen anser inte att det finns något enskilt avtal som är av väsentlig betydelse för Koncernens verksamhet som helhet, utöver de avtal som beskrivs nedan.

### Avtal med hyresgäster

Prisma har ingått över 240 hyresavtal och Koncernens största hyresgäster är verksamma inom kategorierna lågprisbutiker, dagligvaruhandel och snabbmat i Sverige, Danmark och Norge. Koncernen och dess hyresgäster ingår ofta hyresavtal avseende lokaler redan innan byggnationen av lokalen har påbörjats. Hyresavtalets startdatum är då preliminärt och beroende av byggprojektets färdigställande. Per den 31 mars 2024 utgjordes Koncernens största hyresgäster av Dollarstore, Jysk, Willys, Burger King, Rasta, CityGross, Jula, Pizza Hut, Jem & Fix och EKO. Prisma anser inte att Koncernen är beroende av något befintligt avtal med någon av dessa hyresgäster.

Samtliga av Koncernens största hyresavtal, som representerar totalt cirka 40 procent av Koncernens rörelseintäkter (netto) i Sverige och Danmark, stipulerar en grundhyra om 2 MSEK eller högre. Grundhyran är generellt föremål för prisjusteringar i enlighet med konsumentprisindex, med vissa undantag. Därutöver föreskriver cirka 40 procent av de största hyresavtalen att Koncernen lämnar rabatt på hyran under början av hyresavtalets löptid, normalt under de första tre åren. Över 95 procent av Koncernens hyresavtal är vidare så kallade double-net- eller triple-net-avtal, vilket innebär att hyresgästerna står för merparten av kostnaderna kopplat till fastigheterna.

Prisma tecknar i normalfallet nya hyresavtal för en period om tio år inom lågpris- och dagligvaruhandeln och 20 år inom snabbmatshandeln. Koncernens fastighetsportföljs genomsnittliga återstående löptid uppgår till 9,1 år (WAULT). Den ekonomiska uthyrningsgraden för Koncernens fastigheter uppgick per den 31 mars 2024 till cirka 98 procent.

### Finansieringsavtal

Koncernen har ingått avtal om extern finansiering med bland andra Nordea, Swedbank och med Niam Credit. För mer information om Koncernens externa finansiering, se avsnittet "*Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information – Kapitalstruktur*".

### Förvaltningsavtal

Prisma har ingått avtal om förvaltning av Koncernens fastigheter med P&E Fastighetspartner AB, Taurus Ejendomsadministration ApS och Vaxa Økonomi AS. Förvaltningsavtalet med P&E Fastighetspartner AB avser förvaltning av Koncernens fastigheter och tjänster relaterat till Koncernens byggprojekt och beskrivs närmare under avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Närståendetransaktioner*" nedan. Avtalet har sagts upp och kommer att upphöra att gälla den 31 december 2024. Taurus Ejendomsadministration ApS och Vaxa Økonomi AS förvaltar Koncernens danska respektive norska fastigheter enligt respektive förvaltningsavtal. Därutöver har Aaro Systems AB och Azets Insight AB engagerats för att tillhandahålla tjänster relaterat till finansiell rapportering, analys och system för Koncernen. Prisma anser inte att Koncernens verksamhet är beroende av befintliga förvaltningsavtal.

### Skadelöshetsåtagande

De Säljande aktieägarna, Alma Stämpeln Holding AB och Alpect II Holding AB har på vissa villkor åtagit sig att ersätta Prisma för samtliga kostnader hänförliga till vid tidpunkten identifierade tvister, krav eller skyldigheter som uppstår i relation till de fastigheter som indirekt förvärvades av Prisma den 30 juni 2022, och som beskrivs närmare i avsnitten "*Legala frågor och kompletterande information – Anspråk, tvister och utredningar*" samt "*Legala frågor och kompletterande information – Närståendetransaktioner*" nedan.

### Avtal med leverantörer och byggtreprenörer

I samband med Koncernens byggprojekt anlitas ofta ett fåtal utvalda underleverantörer och byggtreprenörer med vilka Prisma har ett långvarigt samarbete. Koncernen har vid ett flertal tillfällen bland annat anlitat entreprenörerna JL Byggtjänst i Eksjö AB och YLAB Larsson Bygg AB. Trots detta anser Bolaget inte att Koncernens verksamhet är beroende av något befintligt samarbete med dessa eller några andra byggtreprenörer, utan bedömer att det finns möjlighet att anlita och inleda samarbeten med andra byggtreprenörer.

### Placeringsavtal

I enlighet med villkoren i Placeringsavtalet avseende aktierna i Bolaget, som avses att ingås omkring den 17 juni 2024 mellan Bolaget, Säljande aktieägare och Joint Global Coordinators, har de Säljande aktieägarna och Bolaget åtagit sig att sälja respektive emittera de aktier som omfattas av Erbjudandet, till de köpare som anvisas av Joint Global Coordinators.

För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet har den säljande aktieägaren ALPECT Holding AB utfärdat Övertilldelningsoptionen till Joint Global Coordinators att förvärva ytterligare högst 8 543 478 aktier i Erbjudandet av den säljande aktieägaren ALPECT Holding AB, vilken kan utnyttjas till fullo eller delvis under den 30-dagarsperiod som följer från den första handelsdagen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Övertilldelningsoptionen motsvarar högst 15 procent av det totala antalet aktier som omfattas av Erbjudandet (exklusive utnyttjande av Övertilldelningsoptionen) och kan endast utnyttjas för att täcka eventuell övertilldelning i anslutning till Erbjudandet eller korta positioner som härrör från stabiliseringstransaktioner (som beskrivs nedan).

Enligt Placeringsavtalet lämnar Bolaget sedvanliga utfästelser och garantier till Joint Global Coordinators, främst avseende riktigheten av informationen i Prospektet, efterlevnaden av relevanta legala och regulatoriska krav avseende Prospektet och Erbjudandet, samt avsaknaden av legala och/eller andra, restriktioner som förhindrar Bolaget från att ingå Placeringsavtalet eller genomföra Erbjudandet. Joint Global Coordinators placeringsåtaganden är villkorade av sedvanliga fullföljandevillkor. Om villkoren i Placeringsavtalet inte är uppfyllda kommer aktierna inte att levereras eller betalas i enlighet med Erbjudandet.

Genom eller i enlighet med Placeringsavtalet har Säljande aktieägare, efter eventuell försäljning av aktier i Erbjudandet, Alma Stämpeln Holding AB, Alpect II Holding AB, Bonnier Fastigheter Invest samt styrelseledamöter och ledande befattningshavare åtagit sig att inte sälja sina respektive innehav under Lock-up-perioden. Lock-up-perioden för Säljande aktieägare, Alma Stämpeln Holding AB, Alpect II Holding AB och Bonnier Fastigheter Invest kommer att vara 180 dagar efter det att handeln i Prismas aktier har inletts på Nasdaq Stockholm, medan Lock-up-perioden för styrelseledamöter och Bolagets ledande befattningshavare kommer att vara 360 dagar. Joint Global Coordinators kan komma att medge ett undantag från ifrågavarande åtaganden. Enligt Placeringsavtalet kommer Bolaget, villkorat av sedvanliga kvalifikationer, åta sig att under vissa omständigheter hålla Joint Global Coordinators skadeslösa mot vissa anspråk. Dessutom kommer Bolaget med förbehåll för vissa undantag, under en period om 360 dagar efter första handelsdag för Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, bland annat åta sig att inte (i) emittera, tilldela, erbjuda, pantsätta, sälja, ingå avtal om att sälja, sälja en option eller ett avtal om att förvärva, förvärva en option om att sälja, ställa ut en option eller rättighet om att förvärva eller på annat sätt överföra eller avyttra, direkt eller indirekt, aktier eller värdepapper som kan konverteras till eller är utbytbara mot aktier i Bolaget,

(ii) ingå en swap eller annat arrangemang som, helt eller delvis, överför någon av de ekonomiska konsekvenserna av ägandet av aktier i Bolaget eller (iii) underkasta sina aktieägare ett förslag, eller rösta för ett sådant förslag, på en bolagsstämma i Bolaget, för att åstadkomma någon av de ovanstående åtgärderna, i varje fall, utan skriftligt medgivande av Joint Global Coordinators. Åtagandet enligt ovan kommer, bland annat, inte gälla för värdepapper som ges ut inom ramen för sedvanliga incitamentsprogram till anställda eller emissioner av aktier i samband med förvärv av bolag eller verksamheter när nyemitterade aktier i Bolaget ska användas som betalning (se vidare avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Åtagande att avstå från att sälja aktier").

### Stabiliseringsåtgärder

I samband med Erbjudandet kan Swedbank såsom stabiliseringsagent för Joint Global Coordinators ("**Stabiliseringsagenten**"), i den utsträckning det är tillåtet enligt svensk rätt, komma att genomföra transaktioner för att stabilisera, upprätthålla eller i övrigt påverka kursen för Bolagets aktier i upp till 30 kalenderdagar efter första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm ("**Stabiliseringsperioden**"). Stabiliseringstransaktioner syftar till att stödja värdepapperens marknadspris under Stabiliseringsperioden. Stabiliseringsagenten kan komma att övertilldela aktier eller genomföra transaktioner i syfte att upprätthålla marknadspriset på aktierna på en högre nivå än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Stabiliseringsagenten är dock inte skyldig att genomföra sådana transaktioner och det finns inte någon garanti för att sådana aktiviteter kommer att genomföras. Sådana transaktioner kan genomföras på alla typer av aktiemarknader, OTC-marknaden eller på andra sätt. Om transaktionerna ändå genomförs kan de avslutas när som helst utan förvarning därom, men måste avslutas vid utgången av den ovan nämnda 30-dagarsperioden. Senast vid slutet av den sjunde handelsdagen efter att stabiliseringstransaktioner har utförts ska Stabiliseringsagenten offentliggöra att stabiliseringsåtgärder har utförts, i enlighet med artikel 5 (4) i Marknadssmissbruksförordningen. Inom en vecka efter Stabiliseringsperiodens utgång kommer Stabiliseringsagenten offentliggöra huruvida stabilisering genomfördes, det datum då stabilisering inleddes, det sista datum då åtgärder vidtogs samt det prisintervall inom vilket stabiliseringstransaktionerna genomfördes, för vart och ett av de datum då stabiliseringsåtgärder genomfördes. Förutom enligt vad som anges i tillämpliga lagar eller regler kommer varken Joint Global Coordinators eller Stabiliseringsagenten offentliggöra omfattningen av stabiliseringen och/eller övertilldelningstransaktioner i samband med Erbjudandet.



### Åtaganden från Cornerstone Investors i Erbjudandet

Cornerstone Investors har åtagit sig att förvärva eller teckna aktier i Erbjudandet till ett totalt belopp om cirka 624 MSEK. Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och att priset i Erbjudandet inte överstiger 27,50 SEK, motsvarar åtagandena förvärv högst 22 690 909 aktier, motsvarande 39,8 procent av antalet aktier som ingår i Erbjudandet under antagande om att Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas, 34,6 procent av antalet aktier som ingår i Erbjudandet under antagande om att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, samt cirka 13,8 procent av aktierna och rösterna i Bolaget efter Erbjudandets genomförande. Cornerstone Investors respektive åtagande är bland annat villkorat av att (i) första dag för handel med aktierna på Nasdaq Stockholm

inträffar senast den 28 juni 2024, (ii) att priset i Erbjudandet inte överstiger 27,50 SEK, och (iii) varje Cornerstone Investor erhåller full tilldelning i förhållande till sitt åtagande. Om dessa villkor inte uppfylls är Cornerstone Investors inte skyldiga att förvärva några aktier i Erbjudandet. Ingen ersättning utgår till Cornerstone Investors för deras respektive åtagande och investeringarna ska göras till priset i Erbjudandet.

Åtagandena är inte säkerställda med bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns det en risk att betalning av köpeskillingen och leverans av Cornerstone Investors aktier under Erbjudandet inte sker i samband med slutförandet av Erbjudandet. Cornerstone Investors har inte ingått några lock-up-åtaganden.

Cornerstone Investors	Åtagande (MSEK)	Åtagande (%) av det totala antalet aktier i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet	Antal aktier
Fonder som förvaltas och rådgas av Capital World Investors	269	5,9	9 781 818
Clearance Capital Limited	100	2,2	3 636 364
Länsförsäkringar Fondförvaltning	175	3,9	6 363 636
Fond förvaltd av ODIN Forvaltning	80	1,8	2 909 091
<b>Totalt</b>	<b>624</b>	<b>13,8</b>	<b>22 690 909</b>

### Anspråk, tvister och utredningar

Prisma kan från tid till annan involveras i tvister, skadeståndskrav och administrativa processer inom ramen för den löpande verksamheten i förhållande till bland annat hyresgäster, säljare eller köpare av fastigheter, leverantörer, entreprenörer, byggbolag och andra parter. Såsom beskrivet i avsnittet "Riskfaktorer – Risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden" ovan är ett bolag inom Koncernen svarande i en process rörande en hyresgästs påstådda rätt till indirekt besittningsskydd. Kärandens skadeståndskrav uppgår till 55 256 410 SEK. En av de Säljande aktieägarna har emellertid åtagit sig att ersätta Prisma för den totala kostnaden som riskerar att uppstå med anledning av hyresgästens skadeståndskrav. Med anledning av detta bedömer Bolaget att tvisten, om Prisma förlorar målet i hovrätten, inte kommer att få en betydande effekt på Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. För mer information om de skadelöshetsåtaganden som Prisma erhållit från de Säljande aktieägarna, Alma Stämpeln Holding AB och Alpect II Holding AB, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Säkerheter" ovan, samt avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Närstående-transaktioner" nedan. Prisma har inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet tvister och förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt

Prismas kännedom riskerar att inledas) under de senaste tolv månaderna, som kan få eller under den senaste tiden har haft betydande effekter på Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

### Fastigheter

Koncernen är direkt eller indirekt ägare, arrendator respektive tomträttsinnehavare till 120 fastigheter i Sverige, Danmark och Norge. Se avsnittet "Prismas fastighetsbestånd" för mer information.

### Försäkring

Alla fastigheter i Koncernens fastighetsbestånd är försäkrade till dess fulla värde. Därutöver har Prisma tecknat sedvanliga försäkringar avseende Bolaget och Koncernen, med hänsyn till dess verksamhet och omfattning. Koncernen bedömer att försäkringskyddet är adekvat och överensstämmer med branschpraxis, samt är tillräckligt för de risker som normalt förknippas med Koncernens verksamhet.

### Närstående-transaktioner

Under räkenskapsåren 2021, 2022 och 2023 samt under år 2024 fram till och med dagen för Prospektet har Bolaget inte genomfört några andra närstående-transaktioner än de som beskrivs i detta Prospekt. För ytterligare information om närstående-transaktioner, se avsnittet "Historisk finansiell information – Not 29 Transaktioner med närstående".

Prisma har under år 2022, 2023 och 2024 uppburit skuld från bolag som, direkt eller indirekt, kontrolleras av Huvudaktieägarna. För mer information om dessa lån hänvisas till avsnittet *"Historisk finansiell information"* nedan, och särskilt avsnittet *"Historisk finansiell information – Not 29 Transaktioner med närstående"*, samt till Prismas delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024, som har införlivats i Prospektet genom hänvisning (se vidare avsnittet *"Legala frågor och kompletterande information – Handlingar som införlivats genom hänvisning"* nedan).

Under perioden 1 januari 2024 – 30 maj 2024 har Koncernen haft en kostnad avseende fondrelaterade förvaltningstjänster, uppgående till totalt 2 599 333 SEK, enligt avtal ingångna med Alma Property Partners.

Den 30 juni 2022 genomfördes flera transaktioner genom vilka Bolaget förvärvade samtliga aktier i de fyra bolagen Alma Stämpeln I AB, Alma Växjö I AB, Propulus Real Estate AB och Propulus Real Estate II AB, som före transaktionerna indirekt kontrollerades av Alma Property Partners I AB respektive Alma Property Partners II AB (det vill säga Huvudaktieägarna). Transaktionerna genomfördes på marknadsmässiga villkor och genom transaktionerna erhöll de Säljande aktieägarna, Alma Stämpeln Holding AB samt Alpect II Holding AB stamaktier i Prisma. I samband med transaktionerna den 30 juni 2022 ingicks ett flertal aktieöverlåtelseavtal mellan Prisma och säljarna från vilka aktierna i de fyra bolagen förvärvades. Säljande aktieägare, Alma Stämpeln Holding AB samt Alpect II Holding AB har åtagit sig att ersätta Prisma för samtliga kostnader hänförliga till vid tidpunkten identifierade tvister, krav eller skyldigheter som uppstår för Prisma med anledning härav. I förhållande till ett av dessa åtaganden förväntas Prisma erhålla ersättning uppgående till totalt cirka 961 689 SEK. Båda Säljande aktieägares, Alma Stämpeln Holding AB samt Alpect II Holding AB:s åtaganden, förutom åtagandet i förhållande till den process rörande skadeståndskrav för en hyresgästs påstådda rätt till indirekt besittningsskydd som beskrivs i avsnittet *"Legala frågor och kompletterande information – Anspråk, tvister och utredningar"* ovan, gäller fram till och med den 30 juni 2024. För mer information om de skadelöshetsåtaganden som Prisma erhållit från de Säljande aktieägarna, Alma Stämpeln Holding AB samt Alpect II Holding AB, se avsnittet *"Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Skadelöshetsåtaganden"* samt avsnittet *"Legala frågor och kompletterande information – Anspråk, tvister och utredningar"* ovan. Utöver de rättigheter och skyldigheter som beskrivs i förevarande stycke finns det inga utestående skyldigheter för Prisma eller de Säljande aktieägarna, Alma Stämpeln Holding AB samt Alpect II Holding AB med anledning av transaktionerna som genomfördes den 30 juni 2022.

Den 21 december 2022 förvärvade Prismas dotter-

bolag Propulus III Holding AB, indirekt genom förvärv av samtliga aktier i Alma Uppsala I AB, fastigheten Kungsängen 34:3 från Alma Uppsala Holding AB, ett bolag kontrollerat av Alma Property Partners II AB. Enligt avtal mellan parterna ska Propulus III Holding AB erlagga tilläggsköpeskillning uppgående till totalt 58 400 000 SEK. Tilläggsköpeskillningen, som regleras av två reverser, ska lösas kontant så snart som möjligt efter noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Den 28 mars 2024 förvärvade Prismas dotterbolag Propulus III Holding AB, indirekt genom förvärv av samtliga aktier i Alma Uppsala II AB och en fordran mellan säljaren och Alma Uppsala II AB, fastigheten Kungsängen 35:1 från Alma Uppsala Holding AB, ett bolag kontrollerat av Alma Property Partners II AB. Köpeskillningen för aktierna och fordran har erlagts genom utfärdande av en revers om 33 798 842 SEK, vilken ska lösas kontant så snart som möjligt efter noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Från den 30 juni 2022 och fram till den 28 mars 2024, då fastigheten indirekt såldes till Propulus III Holding AB, samägde Prismas CEO Fredrik Mässing, genom det helägda bolaget Mässing Invest AB, fastigheten Kungsängen 35:1 med Alma Property Partners II AB (indirekt genom ägande i Alma Uppsala Holding AB). Det finns inga utestående rättigheter för Fredrik Mässing med anledning av samägandet av Kungsängen 35:1 och eftersom fastigheten har sålts till Propulus III Holding AB har Fredrik Mässing inte längre några kvarstående intressen i fastigheten, utöver i egenskap av CEO för Prisma. Alma Uppsala Holding AB har dock utställt vissa garantier till Prisma, innebärande att en intressekonflikt potentiellt kan uppstå mellan Fredrik Mässing och Prisma, i händelse av en eventuell tvist relaterat till garantierna.

Den 28 mars 2024 ingick Prismas dotterbolag Propulus Fast Food Real Estate Sweden AB, Propulus Fast Food DK ApS, Propulus Discount AB och Propulus Market AB ett förlikningsavtal med bolag inom CT Development-koncernen, enligt vilket ett bolag kontrollerat av Alma Property Partners I AB för dotterbolagens räkning ska erlagga ett engångsbelopp uppgående till 4 500 000 SEK. Förlikningsavtalet ingicks i syfte att reglera den utestående tilläggsköpeskillningen i ett avtal avseende ovan nämnda dotterbolags förvärv av en bolags- och fastighetsportfölj från ett flertal bolag inom CT Development-koncernen. Prismas båda Chief Development Officers Thomas Hansen och Carsten Krebs äger indirekt aktier i bolag inom CT Development-koncernen. Koncernen har inga utestående rättigheter i förhållande till bolaget som kontrolleras av Alma Property Partners I AB och inga utestående skyldigheter i förhållande till bolagen inom CT Development-koncernen, med anledning av tilläggsköpeskillningen.

Den 5 januari 2023 förvärvade Prismas dotterbolag Propulus III Holding AB, indirekt genom





förvärv av aktierna i Fastighets Valsta 3:50 AB, del av fastigheten Sigtuna Valsta 3:50 från Prismas CEO Fredrik Mässings helägda bolag Mässing Consulting AB. Fastighetens värde uppgick till 31 450 000 SEK. Propulus Holding III AB har inga utestående skyldigheter gentemot Mässing Consulting AB eller Fredrik Mässing med anledning av förvärvet.

Som beskrivs i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Förvaltningsavtal" ovan har Prisma ingått avtal om förvaltning av Koncernens fastigheter och tjänster relaterat till Koncernens byggprojekt med P&E Fastighetspartner AB. Prismas COO Johan Nielsen har historiskt indirekt ägt aktier i P&E Fastighetspartner AB genom bolaget Astelle AB. Prismas båda Chief Development Officers Thomas Hansen och Carsten Krebs har dessutom, tillsammans med P&E Fastighetspartner via sitt bolag CT Kalmar invest AB, gjort saminvesteringar i två av Prismas aktieägare (Alpect Holding AB och Alpect II Holding AB). Under perioden 6 juli 2022 – 30 april 2024 har P&E Fastighetspartner AB fakturerat ett totalt belopp om 20 165 674 SEK (exklusive moms) till Koncernen. Prismas avsikt är att förvaltningen av Koncernens fastigheter ska skötas internt av Koncernen och förvaltningsavtalet med P&E Fastighetspartner AB har därför sagts upp och kommer att upphöra att gälla den 31 december 2024.

Under år 2023 och år 2024 har Prisma köpt reklamartiklar och marknadsföringsprodukter från stormblad i Kalmar AB. Därutöver har stormblad i Kalmar AB, tillsammans med MZK Film AB, levererat en hemsida till Prisma för ett pris som var cirka 50 procent lägre jämfört med en motsvarande offert som Prisma inhämtade från ett annat bolag. Prismas COO Johan Nielsen är styrelsesuppleant i stormblad i Kalmar AB, som ägs av Johan Niensens före detta hustru. Under perioden 24 mars 2023 – 11 mars 2024 fakturerade stormblad i Kalmar AB ett belopp uppgående till totalt 365 494 SEK (exklusive moms) till Prisma.

Under en period om en månad innan påbörjad anställning var Prismas CFO Martin Lindqvist anlitad som konsult genom konsultbolaget Berryhill Consulting AB. Martin Lindqvist äger 100 procent av aktierna i Berryhill Consulting AB och har ingått i Prismas ledningsgrupp sedan juni 2022. Under perioden 1 maj – 31 maj 2022 fakturerade Martin Lindqvist Prisma ett totalt konsultarvode om 190 400 SEK (exklusive moms).

### Rådgivare

Joint Global Coordinators tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Prisma och Huvudaktieägarna i samband med Erbjudandet och noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, för vilka de kommer att erhålla sedvanlig ersättning.

Den sammanlagda ersättningen kommer att vara beroende av Erbjudandets framgång. Joint Global Coordinators har även, från tid till annan, tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, Bolaget, Huvudaktieägarna och närstående till Huvudaktieägarna tjänster inom ramen för den dagliga verksamheten och i samband med andra transaktioner.

Roschier Advokatbyrå AB ("Roschier") är legal rådgivare till Huvudaktieägarna och Bolaget i samband med Erbjudandet och noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Roschier tillhandahåller juridisk rådgivning och andra tjänster till Bolaget och Huvudaktieägarna i samband med Erbjudandet, för vilka de kommer att erhålla sedvanlig ersättning. Roschier har vidare, från tid till annan, tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, Bolaget, Huvudaktieägarna och närstående till Huvudaktieägarna juridisk rådgivning inom ramen för den dagliga verksamheten och i samband med andra transaktioner.

### Transaktionskostnader

Prisma kommer att erhålla cirka 1 183 MSEK efter avdrag för transaktionskostnader från den nyemission som ska genomföras inom ramen för Erbjudandet, under antagande att Erbjudandet fulltecknas. Prismas totala kostnader hänförliga till Erbjudandet och upptagandet till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, inklusive betalning till emissionsinstitut och andra rådgivare, samt övriga uppskattade transaktionskostnader, beräknas uppgå till cirka 67 MSEK.

### Hemsida

Bolagets hemsida är [www.prismaproperties.se](http://www.prismaproperties.se). Informationen på hemsidan utgör inte en del av Prospektet såvida den inte införlivas genom hänvisning i Prospektet.

### Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Kopior av Prismas (i) registreringsbevis, (ii) bolagsordning, (iii) Prospektet, (iv) Prismas delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024, samt (v) de värderingsutlåtanden avseende Koncernens fastighetsbestånd som hänvisas till i avsnittet "Värdering av fastighetsportföljen" ovan, finns tillgängliga under kontorstid på Prismas kontor (adress Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm), samt på Prismas hemsida [www.prismaproperties.se](http://www.prismaproperties.se), under Prospektets giltighetstid.

### Handlingar som införlivats genom hänvisning

Prismas delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024<sup>1)</sup> har i dess helhet införlivats i Prospektet genom hänvisning och utgör en del av och ska läsas som en del av Prospektet. Delårsrapporten har översiktligt granskats av Bolagets revisor.

1) Prismas delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024 finns tillgängligt på Bolagets hemsida via följande länk: <https://prismaproperties.se/wordpress/wp-content/uploads/2024/06/prisma-kvartalsrapport-q1-2024.pdf>.

## Vissa skattefrågor i Sverige

Skattelagstiftningen i den stat där en investerare är skattskyldig och i den stat där Bolaget är registrerat kan inverka på investerarens inkomst från aktierna.

Följande är en sammanfattning av vissa svenska skattefrågor som kan aktualiseras med anledning av Erbjudandet. Sammanfattningen avser endast fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning och är endast avsedd som allmän information angående aktierna i Bolaget efter upptagandet till handel på Nasdaq Stockholm. Eventuella förändringar som inträffar efter detta datum kan ha retroaktiv verkan.

Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i detta sammanhang och omfattar exempelvis inte:

- situationer då aktier innehas på ett så kallat investeringssparkonto alternativt ägs via kapitalförsäkring,
- situationer då aktier innehas av handels- eller kommanditbolag,
- situationer då aktier innehas som lager-tillgångar i näringsverksamhet,
- de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud för kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses vara näringsbetingade andelar,
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför ett investeraravdrag,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige,
- utländska företag som tidigare varit svenska företag, eller
- de särskilda skatteregler som gäller för vissa kategorier av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag, värdepappersfonder, specialfonder och försäkringsbolag.

Beskattningen av varje enskild investerare beror på investerarens särskilda situation. Varje investerare bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

### Obegränsat skattskyldiga i Sverige

#### Fysiska personer

##### Skatt på utdelning

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas utdelning på marknadsnoterade aktier i inkomstslaget kapital till en skattesats om 30 procent. För sådana fysiska personer innehålls normalt preliminär skatt på utdelning med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls av Euroclear Sweden eller, när det gäller förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

##### Kapitalvinstbeskattning

När marknadsnoterade aktier säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppstå. Kapitalvinst beskattas i inkomstslaget kapital till en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för alla aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden, alternativt kan aktieägare välja att använda 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter för att bestämma omkostnadsbeloppet för de marknadsnoterade aktierna (den s.k. schablonmetoden).

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter (förutom värdepappersfonder eller specialfonder som endast består av svenska fordringsrätter, s.k., räntefonder) samt onoterade aktier i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer som har realiserats under samma beskattningsår. Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget



kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och 21 procent av eventuell resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

### **Aktiebolag**

#### **Skatt på utdelning och kapitalvinstbeskattning**

För ett aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktig kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 20,6 procent.

Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivits ovan avseende fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier och andra delägarätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter (den s.k. aktiefällan). En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster på delägarätter i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas utan begränsning i tid och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår.

### **Begränsat skattskyldiga aktieägare**

#### **Skatt på utdelning**

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Kupongskatt tas även normalt ut på vissa andra betalningar från svenska aktiebolag, t.ex. vid inlösen av aktier och vid återköp av aktier genom ett erbjudande till alla aktieägare eller alla innehavare av aktier av ett visst slag. I Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom tillämpligt skatteavtal som Sverige ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade görs tillgängliga för Euroclear Sweden eller förvaltaren.

I de fall 30 procent kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningstillfället.

### **Kapitalvinstbeskattning**

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild skatteregel kan emellertid fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av aktier om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller de tio föregående kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel är dock i flera fall begränsad av skatteavtal mellan Sverige och andra länder.



seu negócio  
a sua casa

16

OFERTA

Vassouras  
Saco pl lixo  
Balões

15

OFERTA

Copos  
Fraldas  
Bambuzinhos

14

OFERTA

13

OFERTA

ANIVERSÁRIO GIGANTE  
MELHORES PREÇOS  
RS 300  
RS 500

ANIVERSÁRIO GIGANTE  
MELHORES PREÇOS  
RS 300  
RS 500

02

OFERTA

03

OFERTA

Arroz  
Papel toalha  
Descartáveis

04

OFERTA

Arroz  
Papel toalha  
Descartáveis



# Historisk finansiell information

## Historiska finansiella rapporter för Prisma Properties AB för perioden januari till december 2023, 2022 och 2021

Koncernens resultaträkning	<b>F-2</b>
Koncernens rapport över finansiell ställning	<b>F-3</b>
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	<b>F-5</b>
Koncernens kassaflödesanalys	<b>F-6</b>
Noter	<b>F-7</b>
Revisionsrapport över historisk finansiell information	<b>F-32</b>

**Koncernens resultaträkning**

<b>(MSEK)</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Intäkter	4	390,5	206,9	70,9
Fastighetskostnader	5	-60,8	-37,0	-5,9
<b>Driftnetto</b>		<b>329,7</b>	<b>169,9</b>	<b>65,0</b>
Administration och övriga externa kostnader	6,7,8,9	-73,8	-49,6	-12,6
Finansiella intäkter	10	3,2	0,1	1,1
Finansiella kostnader	11	-161,1	-62,4	-16,5
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>98,0</b>	<b>58,0</b>	<b>37,0</b>
Realiserade värdeförändringar på fastigheter		-	4,6	-
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	16	-162,3	252,7	124,1
Realiserade värdeförändringar derivat		-0,4	6,1	-
Orealiserade värdeförändringar derivat	19	-45,1	37,5	2,0
Nedskrivning goodwill	13	-10,4	-6,5	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-120,1</b>	<b>352,4</b>	<b>163,1</b>
Uppskjuten skatt	12	-17,0	-65,7	-1,1
Aktuell skatt	12	-0,5	-19,3	-31,7
<b>Årets resultat</b>		<b>-137,6</b>	<b>267,4</b>	<b>130,3</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>				
Moderföretagets aktieägare		-133,2	257,5	130,3
Innehav utan bestämmande inflytande		-4,4	9,9	0,0
		<b>-137,6</b>	<b>267,4</b>	<b>130,3</b>
<b>Resultat per aktie</b>				
Resultat per aktie före och efter utspädning, i kronor	25	-1,33	3,34	2,42
<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>				
<b>Årets resultat</b>		<b>137,6</b>	<b>267,4</b>	<b>130,3</b>
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat</i>				
Årets omräkningsdifferens		-2,0	17,4	0,2
<b>Summa årets övriga totalresultat</b>		<b>-2,0</b>	<b>17,4</b>	<b>0,2</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>139,6</b>	<b>284,8</b>	<b>130,5</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>				
Moderföretagets aktieägare		-135,3	274,9	130,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-4,4	9,9	0,0
		<b>-139,6</b>	<b>284,8</b>	<b>130,5</b>



## Koncernens rapport över finansiell ställning

(MSEK)	Not	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>				
Goodwill	13	180,8	191,1	-
Balanserade utgifter för programvaror	14	0,4	0,0	-
Pågående projekt	15	0,2	0,0	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	16	5 964,1	5 609,7	1 647,1
Inventarier, verktyg och installationer	17	0,4	-	-
Pågående projekt	18	1,3	-	-
Nyttjanderättstillgångar	8	11,7	0,0	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Derivat	19	18,4	67,9	1,8
Uppskjuten skatt	19	2,0	0,0	-
Andra långfristiga fordringar	19	1,0	0,0	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 180,3</b>	<b>5 868,8</b>	<b>1 648,9</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Hysesfordringar	19	4,5	2,8	0,8
Övriga fordringar	20	33,8	23,8	14,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	63,9	57,9	10,9
Bundna likvida medel	22	154,0	-	-
Likvida medel	23	40,9	167,8	26,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>297,1</b>	<b>252,3</b>	<b>52,8</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 477,4</b>	<b>6 121,2</b>	<b>1 701,9</b>

**Koncernens rapport över finansiell ställning (forts.)**

(MSEK)	Not	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital	24	0,0	0,0	0,0
Övrigt tillskjutet kapital	24	3 022,7	2 696,5	528,5
Reserver omräkningsdifferens	24	15,3	17,3	-0,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		7,6	140,8	248,3
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>3 045,5</b>	<b>2 854,6</b>	<b>776,7</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		5,6	9,9	0,0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 051,1</b>	<b>2 864,6</b>	<b>776,7</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	19	2 466,7	2 578,0	674,6
Långfristiga leasingskulder	8	7,8	-	-
Uppskjutna skatteskulder	12	352,2	334,8	62,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 826,7</b>	<b>2 912,8</b>	<b>738,2</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	19	400,6	11,3	17,7
Leverantörsskulder	19	31,3	18,1	25,8
Skatteskulder		25,7	31,2	0,0
Kortfristiga leasingskulder	8	3,3	-	-
Övriga skulder	27	36,0	192,4	132,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	102,8	90,9	11,1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>599,6</b>	<b>343,8</b>	<b>187,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 477,4</b>	<b>6 121,2</b>	<b>1 701,9</b>





## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

(MSEK)	Aktie- kapital	Övr. tillskjutet kapital *	Omräk- nings- reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	Summa	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans</b>							
<b>2021-01-01</b>	0,0	385,1	-0,4	120,4	505,1	0,0	505,1
Årets resultat				130,3	130,3		130,3
Övrigt totalresultat			0,2		0,2		0,2
<b>Årets totalresultat</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>130,3</b>	<b>130,5</b>	<b>0,0</b>	<b>130,5</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>							
Lämnat koncernbidrag				-2,4	-2,4		-2,4
Erhållet aktieägartillskott		143,4			143,4		143,4
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>0,0</b>	<b>143,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,4</b>	<b>141,0</b>	<b>0,0</b>	<b>141,0</b>
<b>Utgående balans</b>							
<b>2021-12-31</b>	<b>0,0</b>	<b>528,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>248,3</b>	<b>776,6</b>	<b>0,0</b>	<b>776,6</b>
<b>Ingående balans</b>							
<b>2022-01-01</b>	0,0	528,5	-0,1	248,3	776,6	0,0	776,6
Årets resultat				257,5	257,5	9,9	267,4
Övrigt totalresultat			17,4		17,4		17,4
<b>Årets totalresultat</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>17,4</b>	<b>257,5</b>	<b>274,9</b>	<b>9,9</b>	<b>284,8</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>							
Utdelning				-365,0	-365,0		-365,0
Erhållet aktieägartillskott		2 168,0			2 168,0		2 168,0
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>0,0</b>	<b>2 168,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-365,0</b>	<b>1 803,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 803,0</b>
<b>Utgående balans</b>							
<b>2022-12-31</b>	<b>0,0</b>	<b>2 696,5</b>	<b>17,3</b>	<b>140,8</b>	<b>2 854,6</b>	<b>9,9</b>	<b>2 864,6</b>
<b>Ingående balans</b>							
<b>2023-01-01</b>	0,0	2 696,5	17,3	140,8	2 854,6	9,9	2 864,6
Årets resultat				-133,2	-133,2	-4,4	-137,6
Övrigt totalresultat			-2,0		-2,0		-2,0
<b>Årets totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2,0</b>	<b>-133,2</b>	<b>-135,3</b>	<b>-4,4</b>	<b>-139,6</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>							
Nyemission	0	300,0			300,0		300,0
Erhållet aktieägartillskott		26,2			26,2		26,2
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>0,0</b>	<b>326,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>326,2</b>	<b>0,0</b>	<b>326,2</b>
<b>Utgående balans</b>							
<b>2023-12-31</b>	<b>0,0</b>	<b>3 022,7</b>	<b>15,3</b>	<b>7,6</b>	<b>3 045,5</b>	<b>5,6</b>	<b>3 051,1</b>

\* Se not 24 för ytterligare information.

**Koncernens kassaflödesanalys**

(MSEK)	Not	2023	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt		-120,1	352,4	163,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	219,2	-294,4	-126,1
Betald inkomstskatt		-6,6	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>				
		<b>92,4</b>	<b>58,0</b>	<b>37,0</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Förändring av rörelsefordringar		8,4	-19,6	-10,9
Förändring av rörelseskulder		-164,7	97,3	131,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
		<b>-63,9</b>	<b>135,7</b>	<b>157,4</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-0,6	-	-
Investeringar i fastigheter	16	-413,1	-485,7	-
Förvärv av fastigheter		-111,4	-81,8	-625,6
Rörelseförvärv	32	-	-529,9	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1,7	-	-
Förvärv av derivat	19	-	-29,3	-
Försäljning av derivat	19	4,2	-	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-155,0	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
		<b>-677,6</b>	<b>-1 126,6</b>	<b>-625,6</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
	32			
Upptagna lån		390,3	2 421,0	337,3
Amortering av låneskulder		-102,5	-1 289,3	-
Erhållna aktieägartillskott		26,2	-	143,4
Nyemission		300,0	-	-
Erhållna koncernbidrag		-	-	2,6
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
		<b>614,0</b>	<b>1 131,7</b>	<b>483,3</b>
<b>Årets kassaflöde</b>				
		<b>-127,5</b>	<b>140,8</b>	<b>15,2</b>
Likvida medel vid årets början		<b>167,8</b>	<b>27,0</b>	<b>11,8</b>
Kursdifferens i likvida medel		<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Likvida medel vid årets slut		<b>40,9</b>	<b>167,8</b>	<b>27,0</b>
<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen</b>				
Erhållen ränta		<b>3,2</b>	<b>0,1</b>	<b>1,1</b>
Erlagd ränta		<b>-148,5</b>	<b>-55,1</b>	<b>-12,9</b>



## Noter

### // Not 1 Allmän information

Dessa historiska finansiella rapporter omfattar det svenska moderbolaget Prisma Properties AB ("Prisma"), organisationsnummer 559378-1700 och dess dotterföretag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att, direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm.

### // Not 2 Redovisningsprinciper

#### Grunder vid upprättandet av finansiella rapporter

De historiska finansiella rapporterna som avser räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de antagits av Europeiska unionen (EU) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee. Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

De historiska finansiella rapporterna som avser räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder värderas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet med undantag för förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som är värderade till verkligt värde.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för de historiska finansiella rapporterna som avser räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021, anges i Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller om andra förutsättningar föreligger.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens historiska finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag.

#### Grunder för upprättandet av de historiska finansiella rapporterna som avser räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021

Prisma Properties AB bildades i april 2022. Den 30 juni 2022 genomfördes transaktioner där Prisma Properties AB legalt sett förvärvade 100% av fyra företag, Alma Stämpeln I AB, Alma Växjö I AB, Propulus Real Estate AB samt Propulus Real Estate II AB. Alma Stämpeln I AB, Alma Växjö I AB och Propulus Real Estate AB kontrollerades före transaktionerna genom indirekt ägande av Alma Property Partners I AB medan Propulus Real Estate II AB kontrollerades av Alma Property Partners II AB. Något gemensamt bestämmande inflytande av de fyra företagen anses inte ha förelagat före transaktionerna. Genom transaktionerna erhöll de säljande aktieägarna stamaktier i Prisma Properties AB i utbyte för deras tidigare ägande i de fyra företagen.

Eftersom Prisma Properties AB vid transaktionstillfället var ett nystartat företag och betalade med egna aktier för att genomföra transaktionerna, betraktas transaktionerna redovisningsmässigt som förvärv där ett av de fyra företagen förvärvade de övriga företagen. Utifrån IFRS principer för redovisning av rörelseförvärv har det största av de fyra företagen, Propulus Real Estate II AB, bedömts utgöra den redovisningsmässiga förvärvaren av de övriga företagen. Effekten av denna bedömning är att koncernens redovisningsmässiga historik utgörs av den finansiella historiken för Propulus Real Estate II AB koncernen samt att verksamheterna för Alma Stämpeln I AB, Alma Växjö I AB samt Propulus Real Estate AB konsolideras i koncernens finansiella rapporter från förvärvstillfället den 30 juni 2022. Prisma Properties AB utgör från och med 30 juni 2022 koncernens moderföretag. Förvärvsanalyserna framgår av not 30.

#### Nya IFRS standarder

1 januari 2023 trädde IASB:s ändring av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter i kraft avseende kraven på upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper. Ändringarna innebär att Prisma ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper istället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Det har medfört en översyn av de redovisningsprinciper som beskrivs i dessa finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär begränsningar av undantaget för initial redovisning av temporära skillnader enligt IAS 12, i de fall då transaktioner som ger upphov till lika stora skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader. Ändringen i IAS 12 bedömdes inte ha någon väsentlig inverkan på Prismas historiska finansiella rapporter.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som har trätt i kraft efter den 31 december 2023 bedöms ha haft någon väsentlig inverkan på Prismas finansiella rapporter.

#### Nya IFRS standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

IASB har publicerat ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024. För att ett företag ska kunna klassificera ett lån som långfristigt krävs att företaget har rätt att skjuta upp reglering med minst tolv månader. I de flesta lånearrangemang måste låntagaren uppfylla vissa villkor ("covenant") vid specifika tidpunkter för att få ha kvar lånet. Om covenanterna inte är uppfyllda kan det innebära att låntagaren kan tvingas betala tillbaka hela lånet omedelbart. När det förekommer covenant i ett lån så ska detta tas hänsyn till när bedömningen görs huruvida företaget har rätt att skjuta upp reglering mer än tolv månader eller inte. Till det kommer upplysningskrav i det fall det skett en reglering/återbetalning av ett lån som är klassificerat som långfristigt. Prisma kommer under året att analysera huruvida ändringarna kommer att få påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2023 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Prismas finansiella rapporter.

#### Konsolidering

##### Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under Prisma Properties AB:s bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt infly-



tande i företaget. Detta uppfylls i normalfallet då moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50% av rösterna. Bestämmande inflytande kan även utövas på annat sätt än genom aktieäggande.

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller resurser, "input", och en betydande väsentlig process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning, "output". Vid vissa förvärv tillämpar Prisma det så kallade koncentrationstestet, vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I det fallet testet påvisar att i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats hänförs sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar bedömer Prisma att förvärvet ska klassificeras som ett tillgångsförvärv.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Resultat för period under nuvarande räkenskapsår då förvärvat dotterföretag ej var under bestämmande inflytande medtages ej i koncernens resultaträkning utan redovisas som del av förvärvat eget kapital.

Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Förvärv från och avyttring till innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital.

#### **Transaktioner som elimineras vid konsolidering**

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

#### **Valuta**

##### **Funktionell valuta och rapporteringsvaluta**

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, som även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontals svenska kronor (MSEK). Avrundningsdifferenser kan förekomma.

##### **Transaktioner i utländsk valuta**

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Kursvinster och kursförluster på koncerninterna mellanhavanden i form av finansiering av utlandsverksamheter redovisas i årets resultat under finansiella poster. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto i resultaträkningen men brutto i not 10 och 11.

##### **Omräkning av utlandsverksamheter**

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, inklusive eventuell goodwill och andra koncernmässiga över- och undervärden, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs enligt Riksbanken som utgör en approximation av de valutakurser som förelegat vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. Vid avyttring av en utlandsverksamhet realiserar de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna, varvid de omklassificeras från övrigt totalresultat till årets resultat.

##### **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.

##### **Klassificeringar**

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas regleras mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas regleras inom tolv månader från balansdagen.

##### **Intäkter**

Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla koncernen och särskilda kriterier har uppfyllts för var och en av koncernens verksamheter. Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i koncernens löpande verksamhet. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning. Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyres- och serviceintäkter.

##### **Hyres- och serviceintäkter**

Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I hyresintäkter ingår sedvanlig debiterad hyra. Koncernen redovisar hyresintäkter enligt IFRS 16. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal, då Prisma baserat på avtalets ekonomiska substans bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av förvaltningsfastigheterna. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t.ex. försenad hyresgästpassning) vilket redovisas över den period begränsningen före-



ligger. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen och för avyttrade fastigheter till och med frånträdesdagen.

I serviceintäkter ingår all annan tilläggsdebitering såsom till exempel värme, vatten, kyla och sopor och annan service. Koncernen redovisar serviceintäkter enligt IFRS 15. De redovisas i den perioden som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Samtliga koncernens intäkter aviseras i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapporten över finansiell ställning.

#### **Ersättningar till anställda**

##### **Pensionsplaner**

Koncernen har bara avgiftsbestämda pensionsplaner.

##### **Ersättning vid uppsägning**

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten.

#### **Finansiella intäkter och kostnader**

##### **Finansiella intäkter**

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar.

##### **Finansiella kostnader**

Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån och leasingkulder samt valutakursförluster. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

#### **Skatter**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas.

För uppskjuten skatt tillämpas skattesatsen 20,6 % för Sverige, för Danmark 22 % och för Norge 22 %.

#### **Goodwill**

Goodwill som uppkommer vid rörelseförvärv utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterföretags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill anses ha en obestämd nyttjandeperiod och provas därmed minst årligen för nedskrivningsbehov.

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergierna som uppkommer vid förvärvet. De kassagenererande intäkterna utgörs av de fastigheter som koncernen per bokslutsdagen fortfarande äger. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet minskas det redovisade värdet för goodwill hänförlig till den kassagenererande enheten. En nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

För mer information se not 13.

#### **Nedskrivning av icke finansiella tillgångar**

##### **Icke finansiella tillgångar**

Icke finansiella tillgångar provas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas icke finansiella tillgångar på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergierna som uppkommer vid förvärvet. De kassagenererande enheterna utgörs av de fastigheterna som ingick i förvärvet av Propulus Real Estate AB, Alma Stämpeln I AB och Alma Växjö I AB som koncernen per bokslutsdagen fortfarande äger.

I samband med den årliga prövningen avseende eventuellt nedskrivningsbehov av icke finansiell tillgång görs en beräkning av återvinningsvärdet. Då de kassagenererande enheterna utgörs av de fastigheter som ingick vid förvärvet av Propulus Real Estate AB, Alma Stämpeln I AB och Alma Växjö I AB motsvarar återvinningsvärdet respektive fastighets verkliga värde. Den icke finansiella tillgången som motsvarar belopp avseende uppskjuten skatteskuld som uppkommit som en effekt av skillnaden mellan skattemässiga värden och verkliga värde på förvaltningsfastigheter i samband med rörelseförvärv exkluderas från det värde som ska försvaras i nedskrivningsprövningarna.

#### **Förvaltningsfastigheter**

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader och exkluderat eventuell skatterabatt (förvärvad uppskjuten skatt). Förvaltningsfastigheternas redovisningstidpunkt är tillträdesdagen om inte innebörd av ingångna avtal rörande det ekonomiska tillträdet medger annat. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs extern marknadsvärdering av samtliga fastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar i aktuellt fastighetsbestånd. Pågående investeringar inkluderas i marknadsvärderingen och bedömning av påverkan på marknadsvärdet görs av värderaren från fall till fall. Koncernen har en intern värderingsprocess som säkerställer att externa



värderingarna är utförda på korrekt data och med utifrån koncernens kunskap rimliga antaganden.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som Realiserad värdeförändring på fastighet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgiften kommer att komma koncernen till del och därmed anses värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

#### **Leasingavtal**

Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

#### **Koncernen som leasegivare**

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar beskrivs under avsnittet Intäkter - hyresintäkter.

#### **Koncernen som leasetagare**

Vid ett leasingavtals inledningsdatum redovisar bolaget en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. Ett av avtalen utgörs av tomträtt. Tomträtter bedöms ha eviga kontrakt och redovisas till verkliga värden. Tomträtter skrivs inte av utan värdet kvarstår tills omförhandling av avgälden sker. Då tomträtter bedöms ha eviga kontrakt sker ingen amortering och avgälden redovisas som en räntekostnad i resultaträkningen. Övriga leasingavtal som utgörs av lokalhyreskontrakt och förmånsbilar, redovisas som en skuld där de fasta betalningarna diskonteras med avtalets implicita ränta eller med bolagets marginella låneränta om den implicita räntan inte är tillgänglig. En lika stor nyttjanderättstillgång redovisas. Avskrivningar på nyttjanderättstillgången sker linjärt och redovisas i fastighetsadministration samt centraladministration medan räntorna redovisas i finansiella kostnader. Leasingkostnader med en leasingperiod under 12 månader eller kortare eller leasingavtal med en underliggande tillgång av lågt värde redovisas ej som nyttjanderättstillgång.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller koncernen förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på likviddagen som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Effekter av vinster och förluster på finansiella instrument redovisas i resultatet. Vid varje rapporttillfälle utvärderar koncernen behov av nedskrivning avseende förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, samt eventuell övrig förekommande kreditexponering.

#### **Klassificering och värdering**

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument som finns i koncernen om inte annat anges nedan. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället. Koncernen innehar finansiella instrument i följande kategorier och indelade efter klassificeringskategori:

#### **Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde**

##### **Hyresfordringar**

Skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering av befarade kreditförluster. Reservering för befarade kreditförluster sker när risk finns för att reglering av fordran, helt eller delvis, ej kommer att ske. Fordringarna redovisas netto efter korrigering av befarade kreditförluster. Nedskrivningar av fordringar redovisas i resultaträkningen.

##### **Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar**

Skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering av förväntade kreditförluster. Om förväntad regleringstidpunkt överstiger ett år klassificeras fordringarna som Andra långfristiga fordringar, i annat fall som Övriga fordringar.

##### **Likvida medel**

Redovisas till nominellt belopp per bokslutsdagen. I posten ingår kassa och bank samt andra omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

##### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp när faktura mottagits.

##### **Skulder till kreditinstitut**

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde inklusive transaktionskostnader. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år samt kortfristiga skulder har en förväntad löptid understigande ett år. Låne-



kostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

#### Övriga kortfristiga skulder

Skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde.

#### Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultatet

##### Derivat

Utgörs främst av ränteswappar för att hantera koncernens ränterisk. Redovisas initialt till anskaffningsvärde och efter första redovisningstillfället till verkligt värde baserat på diskonterade framtida kassaflöden enligt derivatavtalet. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen då de ej anses utgöra säkringsinstrument. Orealiserad värdeförändring avser värdeförändring av verkligt värde under avsedd period och realiserad värdeförändring avser skillnad mellan inlösenpris och redovisat värde enligt senast fastställda årsredovisning. Uppdelning görs i not. Redovisning av derivat som kort eller långfristig avgörs av avtalets löptid.

#### Nedskrivning av finansiella tillgångar

##### Finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Enligt IFRS 9 skall finansiella tillgångar omfattas av en nedskrivning av förväntade kreditförluster. Nedskrivning är framåtblickande och så snart en kreditrisk föreligger görs en förlustreservering. Reservering görs normalt med beaktning av de kommande 12 månadernas nuvärdesberäknade underskott för erhållna kassaflöden alternativt för den förväntade återstående löptiden. Koncernen tillämpar den förenklade modellen på koncernens kundfordringar (ej likvida medel) vilket innebär att en förlustreserv redovisas för fordrans förväntade återstående löptid. Bedömning görs utifrån historiska kundförluster samt bedömning av framtida möjlighet att erhålla ersättning. Till de kriterier som koncernen använder för att fastställa om det föreligger objektiva bevis för nedskrivningsbehov hör betydande finansiella svårigheter hos emittenten eller gäldenären, ett avtalsbrott, såsom uteblivna eller försenade betalningar av räntor eller kapitalbelopp eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion.

Nedskrivning av finansiella tillgångar redovisas i koncernens resultat. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades återförs den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultat.

##### Utdelningar

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns.

##### Eget kapital

Samtliga av företagets aktier är stamaktier. Aktiekapitalet utgörs av aktier i Serie A, Serie B, Serie C, Serie D och förlagsaktier. Varje A-aktie berättigar innehavaren till 1 röst, varje B-aktie berättigar innehavaren till 1,5 röst, varje

C-aktie berättigar innehavaren till 1,25 röst, varje D-aktie berättigar innehavaren till 1 röst och varje förlagsaktie berättigar innehavaren till 10 röster på bolagsstämmor. Aktiekapitalet redovisas till stamaktiernas kvotvärde och överskjutande del redovisas som övrigt tillskjutet kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

##### Låneutgifter

Prisma aktiverar låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en kvalificerad tillgång som en del av den tillgångens anskaffningsvärde. Detta avser låneutgifter, det vill säga ränta och andra utgifter som koncernen ådrar sig i samband med att medel lånas, för uppförande av förvaltningsfastigheter. Övriga låneutgifter kostnadsförs.

##### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden.

### // Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i de redovisade värdena för tillgångar och skulder under kommande perioder. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som har den mest betydande effekten på de redovisade beloppen vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas externa marknadsvärdering. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens föräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 16.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är



rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av kontrakt, risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv om transaktionen ska redovisas som ett rörelse- eller tillgångsförvärv samt när den ska redovisas.

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats för Sverige 20,6 %, Norge 22% och Danmark 22%. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt och dels på tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

## // Not 4 Intäkternas fördelning

Mkr	2023	2022	2021
<i>Intäkter per väsentligt område</i>			
Hysesintäkter från förvaltningsverksamheten	345,0	186,6	67,3
Serviceintäkter från hyresgäster	45,5	20,3	3,6
<b>Hysesintäkter enligt rapport över resultatet</b>	<b>390,5</b>	<b>206,9</b>	<b>70,9</b>
<i>Intäkter per geografi</i>			
Sverige	321,7	178,9	62,1
Norge	3,8	1,4	-
Danmark	65,0	26,7	8,8
<b>Hysesintäkter enligt rapport över resultatet</b>	<b>390,5</b>	<b>206,9</b>	<b>70,9</b>

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas i förskott månadsvis och kvartalsvis. Del av hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs mot konsumentprisindex och justeras den första varje räkenskapsår. 19 (18; 17) hyreskontrakt har en rörlig komponent i form av omsättningshyra. För dessa uppgick årshyran före tillägg och avdrag för eventuella rabatter till 62,9 (46,2; 53,3) MSEK. Kontraktförfallostrukturen avseende concernens bestånd framgår av nedanstående tabell. Den vanligaste löptiden på ett nytecknat kontrakt är 1–15 år med en uppsägningstid om 6–12 månader.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra	Årshyra	% av total	
	2024	11,4	3,0%
	2025	1,7	0,5%
	2026	2,9	0,8%
	2027	18,5	4,9%
	2028 och senare	342,7	90,9%
<b>Summa kontrakterad hyra</b>	<b>377,2</b>	<b>100%</b>	

Avtalade framtida hyresintäkter	2023	2022
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	373,2	288,7
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	370,5	284,4
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	368,2	282,3
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	360,4	279,4
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	344,2	267,1
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 712,2	1 434,8
<b>Summa</b>	<b>3 528,7</b>	<b>2 836,5</b>

Anläggningstillgångar per land där koncernen har verksamhet	2023	2022	2021
Sverige	4 878,0	4 880,8	1 353,0
Norge	50,5	29,5	-
Danmark	1 037,0	890,6	294,1
<b>Summa</b>	<b>5 965,4</b>	<b>5 800,8</b>	<b>1 647,1</b>

Intäkterna är baserade på var kunderna är lokaliserade och de redovisade värdena på anläggningstillgångarna är baserade på var tillgångarna är lokaliserade. Anläggningstillgångar enligt ovan tabell inkluderar immateriella tillgångar (inklusive goodwill) och materiella anläggningstillgångar.

Prisma har en större hyresgäst som individuellt står för mer än 10% av omsättningen. De sammanlagda intäkterna från kunden uppgår till 75,1 (49,0; 36,8) MSEK.





### // Not 5 Fastighetskostnader

	2023	2022	2021
Driftskostnader	-30,1	-13,0	-3,2
Fastighetsel	-9,8	-9,8	-
Underhållskostnader (material och köpta tjänster)	-5,6	-1,6	-0,6
Fastighetsskatt	-14,8	-9,2	-2,1
Övriga fastighetskostnader	-0,4	-3,4	0,0
<b>Summa</b>	<b>-60,8</b>	<b>-37,0</b>	<b>-5,9</b>

### // Not 6 Arvode till revisorer

	2023	2022	2021
<i>Ernst &amp; Young</i>			
Revisionsuppdraget	-3,2	-1,9	-0,3
Annan revisionsverksamhet	-0,7	0,0	0,0
Skatterådgivning	-0,1	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>-4,0</b>	<b>-1,9</b>	<b>-0,3</b>

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

### // Not 7 Administration och övriga externa kostnader

	2023	2022	2021
Förvaltningstjänster	-6,2	-2,5	-8,1
Redovisningstjänster	-9,3	-5,6	-2,0
Konsultarvoden	-16,9	-12,6	0,0
Konsultarvoden, ekonomi och skatt	0,0	-2,1	-
Juristkostnader	-4,5	-6,6	-0,3
Transaktionskostnader	0,0	-0,7	-
Personalkostnader	-18,0	-6,7	-
Övriga rörelsekostnader	-18,9	-12,8	-2,2
<b>Summa</b>	<b>-73,8</b>	<b>-49,6</b>	<b>-12,6</b>

// **Not 8 Leasingavtal**

Koncernens leasingportfölj består i sin helhet av en tomträttsavgäld samt lokalhyresavtal och förmånsbilar. Koncernens totala tomträttsavgäld och leasingkostnad var 1,0 MSEK. Kostnaden redovisas i resultaträkningen som finansiell kostnad.

Tillgångar	2023		2022		2021	
	Tomträtter	Hyreskontrakt och övriga tillgångar	Tomträtter	Hyreskontrakt och övriga tillgångar	Tomträtter	Hyreskontrakt och övriga tillgångar
Ingående balans	-	-	-	-	-	-
Nyupptagna avtal och förnyade avtal	3,3	9,3	-	-	-	-
Avskrivningar	-	-1,0	-	-	-	-
Redovisat värde vid årets slut	3,3	8,3	0,0	0,0	-	-

Skulder, finansiell leasing	2023		2022		2021	
	Tomträtter	Hyreskontrakt och övriga tillgångar	Tomträtter	Hyreskontrakt och övriga tillgångar	Tomträtter	Hyreskontrakt och övriga tillgångar
Långfristig skuld	3,3	4,5	-	-	-	-
Kortfristig skuld	-	3,3	-	-	-	-
Redovisat värde vid årets slut	3,3	7,7	0,0	0,0	-	-

Förfallostruktur	2023	2022	2021
Förfall inom 1 år	3,3	-	-
Förfall inom 2–5 år	4,5	-	-
Förfall senare än 5 år	3,3	-	-
Summa	11,1	0,0	-

Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing	2023	2022	2021
Avskrivning på leasingavtal, nyttjanderätt	-1,0	-	-
Räntekostnader på leasingskulder	-0,3	-	-
Totala kostnader hänförliga till leasing	-1,3	0,0	-

// **Not 9 Anställda och personalkostnader**

Medelantalet anställda	2023		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
<i>Moderföretaget</i>			
Sverige	6	14%	86%
<b>Totalt i moderföretaget</b>	<b>6</b>	<b>14%</b>	<b>86%</b>
<i>Dotterföretag</i>			
Sverige	0	0%	0%
Finland	0	0%	0%
Danmark	0	0%	0%
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>6</b>	<b>14%</b>	<b>86%</b>

Medelantalet anställda	2022		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
<i>Moderföretaget</i>			
Sverige	3	20%	80%
<b>Totalt i moderföretaget</b>	<b>3</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<i>Dotterföretag</i>			
Sverige	0	0%	0%
Finland	0	0%	0%
Danmark	0	0%	0%
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>3</b>	<b>20%</b>	<b>80%</b>

// **Not 9** Anställda och personalkostnader, forts.

Medelantalet anställda	2021		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
<i>Moderföretaget</i>			
Sverige	0	0%	0%
<b>Totalt i moderföretaget</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<i>Dotterföretag</i>			
Sverige	0	0%	0%
Finland	0	0%	0%
Danmark	0	0%	0%
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Personalkostnader	2023	2022	2021
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare</i>			
Löner och andra ersättningar	8,0	3,8	–
Sociala avgifter	2,9	1,4	–
Pensionskostnader	1,6	0,8	–
Övriga personalkostnader	0,4	0,3	–
<b>Summa</b>	<b>12,9</b>	<b>6,2</b>	<b>0,0</b>
<i>Övriga anställda</i>			
Löner och andra ersättningar	3,2	0,4	–
Sociala avgifter	1,2	0,1	–
Pensionskostnader	0,5	0,0	–
Övriga personalkostnader	0,1	0,0	–
<b>Summa</b>	<b>5,1</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>18,0</b>	<b>6,7</b>	<b>0,0</b>

100% av koncernens anställda är anställda i moderföretaget.

**Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare**

För 2023 bestod ersättningen till VD och övriga ledande befattningshavare av fast lön och pension. Uppsägningstiden för VD och övriga ledande befattningshavare är ömsesidigt 12 månader. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns med VD och övriga ledande befattningshavare. Pensionsåldern för VD och övriga ledande befattningshavare är 66 år, men de har enligt lag rätt att, från år 2023, arbeta till 69 år. Pensionsåtagandena är premiebaserade och innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

Könsfördelning bland styrelse, VD och ledande befattningshavare	2023		
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Styrelsen	5	60%	40%
Övriga ledande befattningshavare	5	0	100%
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>10</b>	<b>30%</b>	<b>70%</b>

Könsfördelning bland styrelse, VD och ledande befattningshavare	2022		
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Styrelsen	3	0%	100%
Övriga ledande befattningshavare	4	0%	100%
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>7</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>

Könsfördelning bland styrelse, VD och ledande befattningshavare	2021		
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Styrelsen	3	0	100%
Övriga ledande befattningshavare	0	0	0%
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>3</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>

**// Not 9 Anställda och personalkostnader, forts.**

Uppgifterna gällande könsfördelning gäller moderbolaget.

	2023						
	Styrelse- arvode	Utskotts arvode	Fast lön	Rörlig ersättning	Pensions- kostnader	Övriga förmåner	Summa
<i>Styrelseledamöter</i>							
Simon de Château	-	-	-	-	-	-	
Jacob Annehed	-	-	-	-	-	-	
Sloan Wobbeking*	-	-	-	-	-	-	
Kristina Alvendal**	0,3	0,1	-	-	-	-	0,3
Anna-Greta Sjöberg**	0,3	0,1	-	-	-	-	0,4
Caroline Tivéus**	0,3	-	-	-	-	-	0,3
<i>Ledande befattningshavare</i>							
Fredrik Mässing, CEO			1,5		0,3	0,1	1,9
Övriga ledande befattningshavare (4 st)			6,5		1,3	0,2	8,0

\* Sloan Wobbekings styrelseuppdrag upphörde i samband med årsstämman 2023-05-22, beloppen avser ersättning till den tidpunkten.

\*\* Kristina Alvendal, Anna-Greta Sjöberg och Caroline Tivéus valdes in som styrelseledamöter den 2023-05-22, beloppen avser ersättning från den tidpunkten.

	2022						
	Styrelse- arvode	Utskotts arvode	Fast lön	Rörlig ersättning	Pensions- kostnader	Övriga förmåner	Summa
<i>Styrelseledamöter</i>							
Simon de Château	-	-	-	-	-	-	
Jacob Annehed	-	-	-	-	-	-	
Sloan Wobbeking*	-	-	-	-	-	-	
<i>Ledande befattningshavare</i>							
Fredrik Mässing, CEO			0,7		0,2		0,9
Övriga ledande befattningshavare (3 st)			3,0		0,6		3,6

	2021						
	Styrelse- arvode	Utskotts arvode	Fast lön	Rörlig ersättning	Pensions- kostnader	Övriga förmåner	Summa
<i>Styrelseledamöter</i>							
Jacob Annehed	-	-	-	-	-	-	-
Sloan Wobbeking	-	-	-	-	-	-	-
Simon de Chateau	-	-	-	-	-	-	-
<i>Ledande befattningshavare</i>							
Övriga ledande befattningshavare (0 st)	-	-	-	-	-	-	-

**// Not 10 Finansiella intäkter**

	2023	2022	2021
Ränteintäkter beräknade enligt effektivräntemetoden	3,2	0,1	1,1
<b>Summa</b>	<b>3,2</b>	<b>0,1</b>	<b>1,1</b>

Samtliga ränteintäkter i koncernen är hänförliga till poster som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

**// Not 11 Finansiella kostnader**

	2023	2022	2021
Räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	-148,5	-55,1	-12,9
Tomrättsavgälder	-0,3	-	-
Kursdifferenser på fordringar	-7,4	-	-
Kursdifferenser på skulder	-2,0	-1,0	-
Övriga finansiella kostnader	-2,9	-6,3	-3,5
<b>Summa</b>	<b>-161,1</b>	<b>-62,4</b>	<b>-16,5</b>



## // Not 12 Skatt på årets resultat

	2023	2022	2021
Aktuell skatt	-0,5	-19,3	-1,1
Uppskjuten skatt avseende orealiserad värdeförändring	-17,0	-65,7	-31,7
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>	<b>-17,5</b>	<b>-85,0</b>	<b>-32,7</b>

	2023	2022	2021
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>			
Resultat före skatt	-120,1	352,4	163,1
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	24,7	-72,6	-33,6
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterbolag	0,0	-1,3	-0,1
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterbolag	-	1,0	-
Justering skatt föregående år	-1,4	-2,5	-
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	-	1,5
Ej avdragsgilla kostnader	-0,6	-	-0,8
Ej avdragsgillt räntenetto	-10,2	-4,2	0,0
Skatteeffekt av nyttjat ej uppbokat underskottsavdrag	-5,4	1,1	0,0
Skatteeffekt av ej uppbokat uppskjuten skattefordran	-23,8	-5,5	-0,4
Övriga skattemässiga justeringar	-0,8	-1,0	0,6
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-17,4</b>	<b>-85,0</b>	<b>-32,7</b>
Effektiv skattesats	-14,51%	24,12%	20,08%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

### Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	2023	2022	2021
<b>Uppskjuten skatteskuld av förvaltningsfastigheter och derivat</b>			
Vid årets början	334,8	62,7	31,2
Förvärv av rörelse	-	206,4	-
Redovisad i koncernens rapport över resultat	12,8	65,7	31,7
Omräkningsdifferenser för året	-0,5	-	0,1
Ändrad uppskjuten skatt från föregående år	4,2	-	-0,3
Övriga poster	-1,2	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>350,2</b>	<b>334,8</b>	<b>62,7</b>

Inga uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har kvittats under perioderna.

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran / Uppskjuten skatteskuld</b>			
Underskottsavdrag	2,0	0,7	-
Derivat	-3,8	-3,9	-0,4
Förvaltningsfastigheter	-338,1	-328,2	-62,0
Obeskattade reserver	-10,3	-3,4	-0,3
<b>Redovisat värde</b>	<b>-350,2</b>	<b>-334,8</b>	<b>-62,7</b>

	Förvaltnings- fastigheter	Obeskattade reserver	Underskotts- avdrag	Derivat	Summa
<b>Bruttoförändringar</b>					
<b>Ingående redovisat värde 2023-01-01</b>	-328,2	-3,4	0,7	-3,9	-334,8
Redovisat:					
Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats	-11,6	-7,0	1,3	0,1	-17,1
Valutadifferenser	0,5	-	-	-	0,5
Övriga poster	1,2	-	-	-	1,2
<b>Utgående redovisat värde 2023-12-31</b>	<b>-338,1</b>	<b>-10,4</b>	<b>2,0</b>	<b>-3,8</b>	<b>-350,2</b>

Inga jämförelsesiffror för 2022 tillgängliga.

// **Not 13 Goodwill**

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	197,7	-	-
Förvärv av dotterföretag	-	197,7	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>197,7</b>	<b>197,7</b>	-
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-6,5	-	-
Årets nedskrivningar	-10,4	-6,5	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-16,8</b>	<b>-6,5</b>	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>180,8</b>	<b>191,1</b>	-

Goodwill inom koncernen som uppkommit under 2022 motsvarar i sin helhet belopp avseende uppskjuten skatteskuld som uppkommit som en effekt av skillnaden mellan skattemässiga värden och verkliga värde på förvaltningsfastigheter i samband med rörelseförvärv. Nedskrivning av goodwill är kopplat till realiserade värdenedgångar i underliggande förvaltningsfastigheter. Se not 30 för närmare beskrivning av rörelseförvärven.

// **Not 14 Balanserade utgifter för programvaror**

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	-	-	-
Årets inköp	0,4	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0,4</b>	-	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-	-
Årets avskrivningar	0,0	-	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0,0</b>	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>0,4</b>	-	-

// **Not 15 Pågående projekt immateriella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	-	-	-
Årets inköp	0,2	-	-
Omklassificeringar	-	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>0,2</b>	-	-

// **Not 16 Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter</b>			
Ingående balans 1 januari	5 609,7	1 647,1	893,9
Tillkommit genom rörelseförvärv	-	2 330,4	-
Förvärv av fastigheter	111,4	846,7	279,6
Investeringar i befintliga fastigheter	413,0	485,7	346,9
Avyttringar	-	-1,6	-
Orealiserad värdeförändring	-162,2	252,7	124,1
Omräkningsdifferenser för året	-7,8	48,9	2,6
<b>Utgående balans 31 december</b>	<b>5 964,1</b>	<b>5 609,7</b>	<b>1 647,1</b>

Under året har bolaget förvärvat och tillträtt en fastighet i Norge, en fastighet i Danmark samt sju fastigheter i Sverige, till ett underliggande fastighetsvärde om 1 11,4 MSEK. Av förvärven avser 57,8 Sverige, 18,6 Danmark och 35,0 Norge. Av förvärven är fyra direkta förvärv och resterande indirekta tillgångsförvärv.



## // Not 16 Förvaltningsfastigheter, forts.

### Verkligt värde

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde definieras som det belopp som tillgången vid balansdagen skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

### Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy av externa, oberoende fastighetsvärderare för att kvalitetssäkra verkligt värdevärderingen. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter med undantag för de fastigheter som har tillträtts under innevarande kvartal. I dessa fall används det överenskomna fastighetsvärdet.

### Underlag fastighetsvärderingen

Värdet på fastigheterna beräknas med hjälp av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl där marknadens förväntningar på värderingsobjektet bedöms genom simulering av beräknade framtida intäkter och kostnader. Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara och icke observerbara indata. Indata som har störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader. Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar och hyres- och vakansnivåer. Varje fastighet värderas individuellt utan hänsyn till portföljefekter. Fastighetsvärdet fastställs genom såväl ortspris metod som avkastningsbaserad metod. I avsaknad av

transaktioner för en specifik ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation från liknande orter eller liknande typ fastigheter. Kassaflödesanalysen tar hänsyn till gällande kontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som fastställs med hjälp av den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner beaktas. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden. Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnaderna baseras på marknadsmässiga och normaliserade utgifter för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. I totala värdet för fastigheterna ingår även ett värde för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde-hierarkin i IFRS 13.

### Indata för värdering till verkligt värde (genomsnitt)

2023	Direktavkastningskrav vid kalkylslut (%)	Hyresintäkter (MSEK)	Driftnetto (MSEK)	Kalkylränta (%)	Långsiktig vakansgrad (%)
	6,53	377,20	314,00	8,63	2,86
Sverige	6,55	309,00	247,70	8,68	3,56
Intervall	5,68–8,42			7,80–10,59	2,00–6,92
Danmark	6,39	63,90	62,70	8,39	0,00
Intervall	5,65–7,50			7,65–9,50	0,00–0,00
Norge	7,44	4,20	3,60	9,50	0,00
Intervall	7,40–7,50			9,50–9,50	0,00–0,00

De värden som användes 2022 var ett direktavkastningskrav på 6,53% och kalkylränta 5,86% för koncernen som helhet.

### Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Värdepåverkan vid förändrade direktavkastningskrav, hyresintäkter, driftnetto, kalkylränta och långsiktig vakansgrad. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

**// Not 16 Förvaltningsfastigheter, forts.****Känslighetsanalys fastighetsvärdering**

	Förändring	Påverkan på verkligt värde, MSEK		
		Sverige	Danmark	Norge
Hysesintäkter	+/- 5 %	262,0 / -262,0	54,6 / - 54,8	1,3 / -1,3
Förväntat driftnetto	+/- 5 %	236,6 / -236,6	53,3 / -54,2	1,1 / -1,1
Direktavkastning vid kalkylslut, %	+/- 0,5 %	-327,2 / 382,4	-80,7 / 94,4	-1,7 / 1,6
Kalkylränta, %	+/- 0,5 %	-212,3 / 227,3	-39,2 / 40,6	-1,6 / 1,7
Långsiktig vakansgrad, %	+/- 1,0 %	-34,1 / 34,1	-11,9 / 11,5	N/A

\*Enligt norsk praxis är känsligheten för förändring i långsiktig vakansgrad inte applicerbar på de norska fastigheterna, då de är fullt uthyrda till en hyresgäst.

Högre inflation och därmed högre hyesintäkter och/eller högre driftsnetto ger en positiv påverkan på verkligt värde. Ett högre direktavkastningskrav ger en negativ påverkan på verkligt värde.

Känslighetsanalysen avseende Prismas fastighetsportfölj visar påverkan av indata utifrån marknadens utveckling. De faktorer som särskilt påverkar fastighetsvärdena är hyresnivåernas utveckling samt förväntat driftsnetto som båda påverkas av inflationen, diskonteringsränta, direktavkastningskrav och långsiktig vakansgrad. Effekten av möjliga fluktuationer i dessa parametrar visas separat för varje parameter per geografisk marknad.

Samverkan mellan parametrar är möjlig men går inte att kvantifiera då sambandet är komplext. Till exempel kan

vakansgrad och hyresnivåer påverka varandra. Om en ökad efterfrågan på lokaler inte möts av ökat utbud i motsvarande mån kan det resultera i lägre vakansgrad och på samma gång stigande hyresnivåer. Om det istället är så att den ökade efterfrågan möts av en hög vakansgrad, förändras inte hyresnivåerna nödvändigtvis.

Förändring i efterfrågan på lokaler kan också påverka risken i förväntade kassaflöden, vilket speglas i förändrade diskonteringsräntor och avkastningskrav. Effekten behöver dock inte vara att parametrarna påverkar varandra positivt, utan det kan till exempel vara så att en ökad efterfrågan på lokaler överskuggas av den makroekonomiska utvecklingen.

Utöver det finns det andra faktorer än efterfrågan som kan påverka parametrarna. Det kan till exempel vara förändringar i portföljen, förändringar i köp- och säljbeteenden, politiska beslut och utvecklingen på finansmarknaden.

**// Not 17 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023	2022	2021
Ingående balans	-	-	-
Årets inköp	0,4	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0,4</b>	-	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-	-
Årets avskrivningar	0,0	-	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0,0</b>	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>0,4</b>	-	-

**// Not 18 Pågående projekt materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022	2021
Ingående balans	-	-	-
Årets inköp	1,3	-	-
Omklassificeringar	-	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>1,3</b>	-	-





## // Not 19 Finansiella instrument

För beskrivning av redovisningsprinciperna gällande finansiella instrument se not 1.

### Värdering av finansiella tillgångar och skulder per räkenskapsårets slut

I nedanstående tabeller presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

För samtliga tillgångar och skulder, bedöms upplupet anskaffningsvärde överensstämma med verkligt värde.

### Kategorisering av finansiella instrument per den 31 december 2023

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Hysesfordringar		4,5	4,5	4,5
Derivat	18,4		18,4	18,4
Andra långfristiga fordringar		3,0	3,0	3,0
Övriga fordringar		8,1	8,1	8,1
Upplupna intäkter		30,8	30,8	30,8
Likvida medel		40,9	40,9	40,9
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>18,4</b>	<b>87,4</b>	<b>105,8</b>	<b>105,8</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		2 867,3	2 867,3	2 867,3
Övriga långfristiga skulder		360,0	360,0	360,0
Leverantörsskulder		31,3	31,3	31,3
Leasingskuld		11,1	11,1	11,1
Övriga kortfristiga skulder		36,0	36,0	36,0
Upplupna kostnader		93,0	93,0	93,0
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>3 398,6</b>	<b>3 398,6</b>	<b>3 398,6</b>

### Kategorisering av finansiella instrument per den 31 december 2022

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Hysesfordringar		2,8	2,8	2,8
Derivat	67,9		67,9	67,9
Övriga fordringar		7,0	7,0	7,0
Upplupna intäkter		23,5	23,5	23,5
Likvida medel		167,8	167,8	167,8
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>67,9</b>	<b>201,1</b>	<b>269,0</b>	<b>269,0</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		2 589,3	2 589,3	2 589,3
Leverantörsskulder		18,1	18,1	18,1
Övriga kortfristiga skulder		192,4	192,4	192,4
Upplupna kostnader		53,4	53,4	53,4
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>2 853,1</b>	<b>2 853,1</b>	<b>2 853,1</b>

// **Not 19** Finansiella instrument, forts.

Kategorisering av finansiella instrument per den 31 december 2021

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Hysesfordringar		0,8	0,8	0,8
Derivat	1,8		1,8	1,8
Övriga fordringar		6,3	6,3	6,3
Upplupna intäkter		0,6	0,6	0,6
Likvida medel		26,9	26,9	26,9
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>1,8</b>	<b>34,6</b>	<b>36,4</b>	<b>36,4</b>

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		692,3	692,3	692,3
Övriga långfristiga skulder		0,9	0,9	0,9
Leverantörsskulder		25,8	25,8	25,8
Övriga kortfristiga skulder		132,4	132,4	132,4
Upplupna kostnader		4,6	4,6	4,6
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>856,0</b>	<b>856,0</b>	<b>856,0</b>

**Värdering till verkligt värde**

IFRS 13 Värdering till verkligt värde innehåller en värderingshierarki avseende indata till värderingarna. Denna värderingshierarki indelas i tre nivåer, vilka utgörs av:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

**Beräkning av verkligt värde****Räntebärande fordringar och skulder**

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Dessa poster hänför sig till nivå 2 i värderingshierarkin. Koncernen har gjort bedömningen att det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

**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. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som ingår i nivå 1, som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt.

**Kortfristiga fordringar och skulder**

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en löptid på mindre än sex månader anses det redovisade värdet vara en god approximation av verkligt värde. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Koncernen har inga finansiella tillgångar eller skulder som har kvittats i redovisningen eller som omfattas av ett rättsligt bindande avtal om nettning. Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellerna ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

// **Not 19** Finansiella instrument, forts.

<b>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 31 december 2023</b>	<b>Nivå 1</b>	<b>Nivå 2</b>	<b>Nivå 3</b>	<b>Summa</b>
Derivat		18,4		18,4

<b>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 31 december 2022</b>	<b>Nivå 1</b>	<b>Nivå 2</b>	<b>Nivå 3</b>	<b>Summa</b>
Derivat		67,9		67,9

<b>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 31 december 2021</b>	<b>Nivå 1</b>	<b>Nivå 2</b>	<b>Nivå 3</b>	<b>Summa</b>
Derivat		1,8		1,8

Förändring för derivaten i nivå 2 presenteras nedan.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående redovisat värde	67,9	1,8	-0,2
Nyanskaffningar	-	29,3	-
Avyttringar	-4,6	-0,7	-
Värdeförändring i resultatet	-45,1	37,5	2,0
Omräkningsdifferenser för året	0,1	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18,4</b>	<b>67,9</b>	<b>1,8</b>

Inga överföringar mellan nivå 1 och nivå 2 har skett under någon av perioderna.

Åldersanalysen för hyresfordringar på balansdagen anges nedan.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ej förfallna hyresfordringar	3,4	2,1	0,8
Förfallna hyresfordringar 1–30 dagar	0,1	0,1	-
Förfallna hyresfordringar 31–90 dagar	0,5	-	-
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	3,1	0,6	-
Varav reserverade hyresfordringar	-2,6	0,0	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4,5</b>	<b>2,8</b>	<b>0,8</b>

Specifikation reserverade hyresfordringar

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående reservering	-	-	-
Återföring av tidigare gjorda reserveringar	-	-	-
Årets reserveringar	-2,6	-	-
<b>Utgående reservering</b>	<b>-2,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Belopp i utländsk valuta har omräknats till svenska kronor med balansdagens kurs. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

**Förfallostruktur finansiella skulder 2023-12-31**

	<b>0-6 månader</b>	<b>6-12 månader</b>	<b>1-3 år</b>	<b>3-5 år</b>	<b>&gt;5 år</b>	<b>Summa</b>
Skulder till kreditinstitut *)	88,2	386,2	2 082,2	746,3	0,0	3 302,9
Leverantörsskulder	31,3					31,3
Leasingskuld	1,6	1,6	4,5		3,3	11,1
Övriga kortfristiga skulder	36,0					36,0
<b>Summa</b>	<b>157,1</b>	<b>387,8</b>	<b>2 086,6</b>	<b>746,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3 381,2</b>

\*) I posten ingår periodiserade uppläggningsavgifter samt odiskonterade framtida räntebetalningar, vilket förklarar avvikelserna mellan not och balansräkning.

// **Not 19** Finansiella instrument, forts.**Räntebindningstid**

	<b>Lånebelopp</b>	<b>Andel, %</b>
Rörligt	909,2	32%
2024	357,1	12%
2025	759,0	26%
2026	649,7	23%
2027	11,0	0%
2028 och senare	195,7	7%
<b>Summa</b>	<b>2 881,7</b>	<b>100%</b>

Viktad genomsnittsränta

Känslighetsanalys räntebärande skulder

Rörlig 3 mån Stibor +/- 1 procentenheter ger +8 MSEK /-10 MSEK i resultateffekt.

**Förfallostruktur derivatinstrument**

	<b>Nominellt belopp</b>	<b>Marknadsvärde</b>	<b>Genomsnittlig ränta, %</b>
2024	0,0	0,0	0,00%
2025	357,1	3,5	2,64%
2026	759,0	2,1	2,84%
2027	649,7	0,9	2,84%
2028 och senare	195,7	11,8	1,23%
	<b>1 961,5</b>	<b>18,3</b>	<b>2,64%</b>

**Kapitalhantering**

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till koncernens verksamhet. Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering.

Lånevillkoren i låneavtalen innebär att belåningsgraden inte skall överstiga 65% eller 60% i ett mindre kreditavtal och räntetäckningsgraden får inte understiga 1,75% samt diversifierade krav på soliditet i koncernen (mellan 25% och 30%). Uppföljning av lånevillkor sker kvartalsvis. Samtliga lånevillkor är uppfyllda per 31 december 2023.

// **Not 20** Övriga fordringar

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Momsfordringar	25,6	16,9	7,9
Övriga fordringar	8,1	7,0	6,3
<b>Summa</b>	<b>33,8</b>	<b>23,8</b>	<b>14,2</b>

// **Not 21** Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda räntekostnader	-	11,8	0,5
Upplupna intäkter	30,8	33,8	0,6
Övriga förutbetalda kostnader	33,1	12,3	9,8
<b>Summa</b>	<b>63,9</b>	<b>57,9</b>	<b>10,9</b>

// **Not 22** Spärrade likvida medel

Spärrade likvida medel avser deponerade medel om 154 MSEK (0; 0) för eventuell framtida amortering inom 12 månader. De avser en accelererad amortering som löstes mot en ytterligare säkerhet i säkerhetsmassan under Q1 2024.

// **Not 23** Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel	40,9	167,8	26,9
<b>Summa</b>	<b>40,9</b>	<b>167,8</b>	<b>26,9</b>

// **Not 24** Eget kapital

	Ursprungliga aktier	Antal aktier serie A	Antal aktier serie B	Antal aktier serie C	Antal aktier serie D	Antal aktier Förlagsaktier	Totalt antal aktier
Per den 1 januari 2021	50 000	-	-	-	-	-	50 000
Per den 31 december 2021	50 000	-	-	-	-	-	50 000
Skifte moderföretag	-50 000	53 891 765	25 094 038	16 313 995	4 700 202	-	99 950 000
Nyemission	-	-	-	-	-	100 000	100 000
Per den 31 december 2022	-	53 891 765	25 094 038	16 313 995	4 700 202	100 000	100 100 000
Omklassificering	-	-37 217 609	-20 312 796	8 227 883	49 302 522	-	0
Nyemission	-	-	-	-	10 214 156	1 100 000	11 314 156
Per den 31 december 2023	-	16 674 156	4 781 242	24 541 878	64 216 880	1 200 000	111 414 156

	Antal aktier	Aktiekapital
Per den 1 januari 2021	50 000	50 000
Per den 31 december 2021	50 000	50 000
Skifte moderföretag	99 950 000	-25 000
Nyemission	100 000	25
Per den 31 december 2022	100 100 000	25 025
Nyemission	11 314 156	2 526
Per den 31 december 2023	111 414 156	27 551

**Aktiekapital**

Per den 31 december 2023 omfattade det registrerade aktiekapitalet 1 11 414 156 st aktier enligt fördelningen på aktieslag ovan. Aktierna har ett kvotvärde om 0,00025 svenska kronor per aktie.

**Aktieslag**

Samtliga av företagets aktier är stamaktier. Aktiekapitalet utgörs av aktier i Serie A, Serie B, Serie C, Serie D och förlagsaktier. Varje A-aktie berättigar innehavaren till 1 röst, varje B-aktie berättigar innehavaren till 1,5 röst, varje C-aktie berättigar innehavaren till 1,25 röst, varje D-aktie berättigar innehavaren till 1 röst och varje förlagsaktie berättigar innehavaren till 10 röster på bolagsstämmor.

**Övrigt tillskjutet kapital**

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av bolagets ägare, tex. överkurs vid aktieteckning samt aktieägartillskott.

Omräkningsreserv	2023	2022	2021
Ingående redovisat värde	17,3	-0,1	-0,4
Årets förändring	-2,0	17,4	0,2
<b>Summa</b>	<b>15,3</b>	<b>17,3</b>	<b>-0,1</b>

// **Not 25** Resultat per aktie

Resultat per aktie, före och efter utspädning	2023	2022	2021
Årets resultat hänförlig till moderföretagets aktieägare	-133,2	257,5	130,3
Genomsnittligt antal utestående antal aktier före och efter utspädningseffekt *)	100 471 972	77 185 779	53 891 765
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning *)</b>	<b>-1,33</b>	<b>3,34</b>	<b>2,42</b>

\* Prisma Properties AB registrerades hos Bolagsverket i april 2022 och ökades till 100 000 000 st aktier i samband med att Prisma Properties AB blev moderbolag i koncernen. Aktieägaren till den redovisningsmässiga förvärvaren Propulus Real Estate II AB erhöll 53 891 765 st aktier i utbytestransaktionen. Prisma Properties AB har valt att använda detta antal aktier för perioder fram till 30 juni 2022 vid beräkning av genomsnittligt antal aktier för resultat per aktie-ändamål.

// **Not 26** Koncernföretag

Moderföretagets, Prisma Properties AB:s innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Företag	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel/röstandel		
			2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Prisma Properties AB			Moderföretag	Moderföretag	-
Propulus Holding AB	559378-1718	Stockholm	100%	100%	-
Alma Växjö I AB	559073-6897	Stockholm	100%	100%	-
Alma Stämpeln I AB	559115-3704	Stockholm	100%	100%	-
Alma Stämpeln II AB	559115-3654	Stockholm	100%	100%	-
Handelsbolaget Stämpeln 1	916602-2179	Stockholm	100%	100%	-
Propulus Real Estate AB	559152-5273	Stockholm	100%	100%	-
Propulus Fast Food Real Estate AB	559152-5281	Stockholm	100%	100%	-
Propulus Fast Food Real Estate Sweden AB	559152-5489	Stockholm	100%	100%	-
BK Oskarshamn AB	559069-7453	Stockholm	100%	100%	-
BK Ronneby AB	559069-5663	Stockholm	100%	100%	-
Propulus Discount AB	559152-5265	Stockholm	100%	100%	-
DS Torsby AB	559035-1440	Stockholm	100%	100%	-
DJ Fagersta AB	559126-4063	Stockholm	100%	100%	-
DJ Hagfors AB	559126-3164	Stockholm	100%	100%	-
Handelsbygg Säfte 3 AB	556850-8203	Stockholm	100%	100%	-
DJ Markaryd AB	559262-9728	Stockholm	100%	100%	-
Propulus Market AB	559152-8954	Stockholm	100%	100%	-
Handelsplats Laholm AB	559126-8106	Stockholm	100%	100%	-
Propulus Real Estate II AB	559175-6738	Stockholm	100%	100%	Moderföretag
Propulus Fast Food II AB	559175-6720	Stockholm	100%	100%	100%
Propulus Conc AB	556676-8908	Stockholm	100%	100%	-
Propulus Market II AB	559219-7221	Stockholm	100%	100%	100%
EC i Åmål AB	559161-9498	Stockholm	100%	100%	100%
Svimraros AB	556945-0132	Stockholm	100%	100%	100%
Ljungskile MSM AB	556963-1871	Stockholm	100%	100%	100%
Ekeröd 6:11 AB	559303-3813	Stockholm	100%	100%	100%
Klippan Utveckling AB	559293-2668	Stockholm	100%	100%	-
Propulus Discount II AB	559175-6712	Stockholm	100%	100%	100%
Propulus Discount II Glasdörren 9 AB	559199-5047	Stockholm	100%	100%	100%
Propulus Exit I AB	559199-5054	Stockholm	100%	100%	100%
Propulus II Holding AB	559239-0289	Stockholm	100%	100%	100%
Brändåsen Fastighetsbolag AB	559197-0230	Stockholm	100%	100%	100%
Propulus Diner 1 AB	559255-3928	Stockholm	100%	100%	100%
Grums Karlberg 2:11 KB	969665-8294	Stockholm	100%	100%	100%
Kalmar Vägghus KB	969665-8377	Stockholm	100%	100%	100%
Ulricehamn Fläred 1:16 KB	969665-8310	Stockholm	100%	100%	100%
KB Hagsta 3:39	969665-8443	Stockholm	100%	100%	100%
Nyköpings Vägghus KB	969683-2766	Stockholm	100%	100%	100%
Propulus III Holding AB	559381-1846	Stockholm	100%	100%	-
Alma Uppsala I AB	559373-2851	Stockholm	100%	100%	-
Uppsala I Kungsängen AB	559375-7874	Stockholm	100%	100%	-
Propulus Real Estate III AB	559395-7953	Stockholm	100%	100%	-
Propulus III Romberga 2:63 AB	556881-8776	Stockholm	-	100%	-
Propulus III Romberga 2:66 AB	556982-0102	Stockholm	-	100%	-
Propulus III Stenhuggaren 14 AB	556989-1384	Stockholm	-	100%	-
Propulus III Kolarkojan 1 AB	559049-7359	Stockholm	-	100%	-
Propulus III Tjårdalen 2 AB	559047-1768	Stockholm	-	100%	-
Propulus III Stenhuggaren 5 AB	559094-8195	Stockholm	-	100%	-
Propulus Kassen 2 AB	559373-0723	Stockholm	100%	100%	-
Prisma Klockarbäcken Utveckling AB	559148-4489	Stockholm	50%	50%	50%



## // Not 26 Koncernföretag, forts.

Företag	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel/röstandel		
			2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Prisma Klockarbäcken 26 AB	559220-2674	Stockholm	50%	50%	50%
Propulus Söderhamn AB	559325-2181	Stockholm	100%	100%	-
Fastigheten AJKA AB	559383-0986	Stockholm	100%	100%	-
Propulus Fast Food III AB	559385-6726	Stockholm	100%	100%	-
Torsvik Flahult 21:39 AB	559396-7580	Stockholm	100%	100%	-
Fastighets Motorn 3 i Karlskrona AB	559415-2158	Stockholm	100%	-	-
Propulus Handelsbygg Säffle AB	559413-6680	Stockholm	100%	-	-
Propulus III Valsta 3:50 AB	559193-1554	Stockholm	100%	-	-
Skälmyren i Mora AB	559368-1330	Stockholm	100%	-	-
Propulus Discount NO AS	928 880 753	Norge	100%	100%	-
Handelsbygg Frøya AS	927 421 682	Norge	100%	100%	-
Handelsbygg Hommelvik 2 AS	927 731 843	Norge	100%	-	-
Propulus Fast Food DK ApS	39 43 87 20	Danmark	100%	100%	-
Propulus Fast Food DK II ApS	40 27 81 09	Danmark	100%	100%	100%
Propulus Discount DK II ApS	41 80 44 59	Danmark	100%	100%	100%
Propulus Market DK II ApS	42 44 73 90	Danmark	100%	100%	100%
Propulus Market Dianalund ApS	36 45 58 29	Danmark	100%	100%	100%
Propulus Market Viborg ApS	39 94 76 76	Danmark	100%	-	-
BK Randers ApS	39 43 76 35	Danmark	100%	100%	100%

Samtliga direkta och indirekta dotterföretags huvudsakliga aktivitet är att äga och förvalta fast egendom.

## // Not 27 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Kortfristiga övriga skulder</i>			
Säljrevers	-	50,0	-
Kortfristig skuld till ägare	30,0	142,4	119,4
Övriga kortfristiga skulder	6,0	-	13,0
<b>Summa</b>	<b>36,0</b>	<b>192,4</b>	<b>132,4</b>

## // Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	34,6	19,3	0,2
Förutbetalda hyresintäkter	43,8	37,5	6,6
Upplupna projektkostnader	-	11,6	-
Övriga upplupna kostnader	24,4	22,5	4,3
<b>Summa</b>	<b>102,8</b>	<b>90,9</b>	<b>11,1</b>

## // Not 29 Transaktioner med närstående

Simon de Chateau och Jacob Annehed sitter båda i styrelsen för Alma Property Partners AB och Alma Property Partners II AB, varför båda bolagen anses som närstående. Koncernen hade vid årets början en ingående skuld till Alma Uppsala Holding AB om 145 MSEK som under december har återbetalats i sin helhet. Under året upptogs ett kortfristigt räntefritt lån om 50 MSEK från huvudägaren Alma Property Partners II AB som under december har amorterats med 20 MSEK. Koncernen har per balansdagen utestående skuld om 30 MSEK till Alma Property Partners II AB.

Koncernen har haft en kostnad avseende fondrelaterade förvaltningstjänster om 6,2 (2,5;0,0) MSEK enligt gällande avtal till Alma Property Partners AB. En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i not 26. För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 9 Anställda och personalkostnader.

**// Not 30 Rörelseförvärv****Förvärv 2022**

Den 30 juni 2022 förvärvade koncernen 100% av aktierna och rösterna i Alma Stämpeln I AB. Företaget är verksam inom att äga och förvalta fastigheter. Alma Stämpeln I AB hade vid förvärvstillfället en balansomslutning på 1 381 MSEK och en nettoomsättning på helårsbasis om 74 MSEK.

Den 30 juni 2022 förvärvade koncernen 100% av aktierna och rösterna i Alma Växjö I AB. Företaget är verksam inom att äga och förvalta fastigheter. Alma Växjö I AB

hade vid förvärvstillfället en balansomslutning på 278 MSEK och en nettoomsättning på helårsbasis om 14 MSEK.

Den 30 juni 2022 förvärvade koncernen 100% av aktierna och rösterna i Propulus Real Estate AB. Företaget är verksam inom att äga och förvalta fastigheter. Propulus Real Estate AB hade vid förvärvstillfället en balansomslutning på 746 MSEK och en nettoomsättning på helårsbasis om 49 MSEK.

<b>Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten</b>	<b>Alma Stämpeln I AB Verkligt värde</b>	<b>Alma Växjö I AB Verkligt värde</b>	<b>Propulus Real Estate AB Verkligt värde</b>
Förvaltningsfastigheter	1 332,0	271,0	728,0
Kortfristiga fordringar	30,0	2,0	7,0
Likvida medel	19,0	5,0	11,0
Uppskjuten skatteskuld	-121,6	-20,0	-56,0
Finansiella skulder	-560,0	-107,0	-215,0
Skuld till tidigare ägare	-335,0	-53,0	-228,0
Kortfristiga skulder	-34,0	-18,0	-14,0
<b>Identifierade nettotillgångar</b>	<b>330,4</b>	<b>80,0</b>	<b>233,0</b>
Goodwill	121,6	20,0	56,0
<b>Total Köpeskilling</b>	<b>452,0</b>	<b>100,0</b>	<b>289,0</b>
<b>Köpeskillingen består av:</b>			
Aktieägartillskott	452,0	100,0	289,0
<b>Total köpeskilling</b>	<b>452,0</b>	<b>100,0</b>	<b>289,0</b>

I samband med förvärvet av Alma Stämpeln I AB, Alma Växjö I AB samt Propulus Real Estate AB uppstod goodwill om 197,7 MSEK. Goodwill har uppstått genom att uppskjuten skatteskuld redovisas på skillnaden mellan skattemässigt och verkligt värde på förvaltningsfastigheter utifrån värdena vid förvärvstillfället 30 juni 2022. Goodwillen förväntas inte vara skattemässigt avdragsgill.

Transaktionskostnader om 0,7 MSEK relaterade till förvärven av Alma Stämpeln I AB, Alma Växjö I AB samt Propulus Real Estate AB har redovisats i koncernen.

<b>Förvärvets påverkan på koncernens kassaflöde</b>	<b>Alma Stämpeln I AB</b>	<b>Alma Växjö I AB</b>	<b>Propulus Real Estate AB</b>
Likvida medel i förvärvade företag	19,0	5,0	11,0
<b>Nettokassainflöde</b>	<b>19,0</b>	<b>5,0</b>	<b>11,0</b>

Under de sex månaderna fram till 31 december 2022 bidrog Alma Stämpeln I AB med 40,7 MSEK till koncernens intäkter och 15,8 MSEK till koncernens resultat efter skatt.

Om förvärvet hade skett per början av räkenskapsåret uppskattar Propulus att Alma Stämpeln I AB hade bidragit med 77,9 MSEK till koncernens intäkter och 22,1 MSEK till koncernens resultat efter skatt.

Under de sex månaderna fram till 31 december 2022 bidrog Alma Växjö I AB med 9,3 MSEK till koncernens intäkter och 8,9 MSEK till koncernens resultat efter skatt. Om förvärvet hade skett per början av räkenskapsåret

uppskattar Propulus att Alma Växjö I AB hade bidragit med 16,2 MSEK till koncernens intäkter och 8,5 MSEK till koncernens resultat efter skatt.

Under de sex månaderna fram till 31 december 2022 bidrog Propulus Real Estate AB med 24,6 MSEK till koncernens intäkter och -1,5 MSEK till koncernens resultat efter skatt. Om förvärvet hade skett per början av räkenskapsåret uppskattar Propulus att Propulus Real Estate AB hade bidragit med 49,0 MSEK till koncernens intäkter och 0,4 MSEK till koncernens resultat efter skatt.





### // Not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	3 006,6	2 748,1	734,4
Andelar i koncernföretag	1 842,1	–	43,2
<b>Summa</b>	<b>4 848,7</b>	<b>2 748,1</b>	<b>777,6</b>

### // Not 32 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2023	2022	2021
Av- och nedskrivningar	11,4	-6,5	–
Realiserade värdeförändringar fastigheter	–	4,6	–
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	162,3	252,7	124,1
Värdeförändringar derivat	45,5	43,6	2,0
<b>Summa</b>	<b>219,2</b>	<b>294,4</b>	<b>126,1</b>

Noten visar en sammanställning över de lång- och kortfristiga skulder som påverkat koncernens kassaflöde avseende finansieringsverksamheten.

	2023-01-01	Kassaflödespåverkande	Ej kassaflödespåverkande	2023-12-31	
<b>Långfristiga skulder</b>		Lösen av skuld vid avyttring	Övertagen skuld vid förvärv	Valutaeffekt	
Skulder till kreditinstitut	2 589,3	282,0	–	-4,0	2 867,3
	<b>2022-01-01</b>				<b>2022-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		Lösen av skuld vid avyttring	Övertagen kuld vid förvärv	Valutaeffekt	
Skulder till kreditinstitut	692,3	1 133,0	764,0	–	2 589,3
	<b>2021-01-01</b>				<b>2021-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		Lösen av skuld vid avyttring	Övertagen skuld vid förvärv	Valutaeffekt	
Skulder till kreditinstitut	132,0	337,0	223,0	–	692,0

### Tillkommande upplysningar avseende kassaflöde från förvärv av dotterföretag

Förvärv av dotterföretag med avdrag för likvida medel	2022
Förvaltningsfastigheter	3 096,0
Övriga kortfristiga fordringar	39,0
Likvida medel	50,0
<b>Förvärvade tillgångar</b>	<b>3 185,0</b>
Räntebärande skulder	-1 009,0
Övriga lång- och kortfristiga skulder	-786,0
<b>Förvärvade nettotillgångar</b>	<b>1 390,0</b>
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar	-1 390,0
Förvärvade likvida medel	50,0
Avdrag: Aktieägartillskott	841,0
Avdrag: Förvärv mot revers	193,6
<b>Kontant erlagd köpeskilling</b>	<b>-305,4</b>
Återbetalning av skulder i samband med förvärv	-224,5
<b>Förvärv av dotterföretag med avdrag för förvärvade likvida medel</b>	<b>-529,9</b>



### // Not 33 Händelser efter balansdagen

Efter räkenskapsårets utgång har koncernen förvärvat två fastigheter i Sverige, en i Uppsala som skedde via revers där fastighetsvärde uppgick till 35 MSEK och en i Huddinge kommun som skedde via en apportemission om 274 MSEK efter avdrag för emissionskostnader där fastighetsvärde uppgick till 284 MSEK. I och med emissionen har Bonnier Fastigheter Invest blivit ny ägare i Prisma med drygt sju procents andel.

### // Not 34 Finansiella risker och riskhantering

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolaget genom företagsledningen och styrelsen. Arbetet innefattar ett kontinuerligt arbete innefattande riskhantering samt dokumentation av riskerna.

#### **Risker relaterade till förändringar i fastighetsmarknaden och osäkerhet i fastighetsvärderingar**

De viktigaste marknadsrelaterade faktorerna vid värdering av Koncernens fastigheter är utbudet och efterfrågan på kommersiella fastigheter, samt den avkastning som investerar är villiga att acceptera när de förvärvar fastigheter. Fastighetsmarknaden påverkas av vakansgraden på marknaden, som i sin tur påverkas av flera faktorer på både mikro- och makronivå, till exempel negativa förändringar i det allmänna ekonomiska klimatet, förändringar inom beteenden till följd av ökad e-handel eller en pandemi, samt andra omvärldsfaktorer. Det tillgängliga utbudet av kommersiella fastigheter påverkas också av bygg-, drifts- och underhållsarbeten. Dessa typer av marknadsrelaterade aspekter och eventuella förändringar är sådana som Koncernen typiskt sett inte har någon kontroll över. En minskning av fastigheternas värde till följd av förändrade marknadsrelaterade faktorer skulle påverka värderingen av Koncernens fastighetsportfölj, och därmed också Koncernens finansiella ställning, negativt. En försämrad finansiell ställning kan i sin tur få en negativ inverkan på verksamheten, däribland möjligheten att skapa tillväxt.

#### **Risker relaterade till avkastning från fastigheterna**

Koncernen är beroende av avkastningen från sina fastigheter, vilken i stor utsträckning påverkas av storleken på hyresintäkter, utgifter och kostnader för drift- och underhållsarbeten, ombyggnation och förvaltning av fastigheterna, samt nödvändiga fastighetsinvesteringar. Hyresnivåerna och därmed hyresintäkterna påverkas bland annat av efterfrågan och utbudet på lokaler avsedda för handel. Därutöver påverkas hyresintäkterna av fastigheternas uthyrningsgrad, hyresnivåernas utveckling och hyresgästernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och regionala konjunkturutvecklingen och påverkas av flera makro- och regionalekonomiska faktorer såsom sysselsättningsutveckling, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och andra demografiska trender, inflation, räntenivåer och tillgång till finansiering. Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas, precis som Koncernens verksamhet i övrigt, även av andra faktorer utanför Koncernens kontroll, såsom det rådande säkerhetspolitiska läget, inklusive geopolitisk instabilitet, krig och konflikter, vilka präglas av oförutsägbarhet och dess förmåga att utvecklas och eskalera snabbt, samt de direkta och indirekta långsiktiga effekterna detta har på den globala och svenska ekonomin.

Koncernen tillämpar så kallade "double-net"- och "triple-net"-avtal i förhållande till sina hyresgäster, vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar de flesta kostnader som belöper på fastigheten. Avtalskonstruktionen innebär att det finns en relativt god kostnadskontroll och förutsägbarhet vad gäller utgifter rörande drift och underhållsarbeten. Hyresavtalen sträcker sig vidare över en längre tid och har ingåtts med främst ledande lågprisaktörer (vanligtvis större kedjor med tillväxtpotential), vilket bedöms bidra till att skapa stabila hyresintäkter för Koncernen. Om uthyrningsgraden eller hyresnivåerna, trots detta och på grund av faktorer som ligger utanför Koncernens kontroll, sjunker eller om Koncernens hyresgästers förmåga att betala hyror eller andra avgifter till Koncernen försämrats, kan Koncernens finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

#### **Risker relaterade till refinansiering och befintliga lånevillkor**

Tillgången till kapital, däribland lånat kapital, är avgörande för den framtida tillväxten. Koncernen arbetar både med byggnadskreditiv i anslutning till byggnation av fastigheter samt förvärvskreditiv i anslutning till förvärv. Koncernen har för närvarande ingen kreditrating. Under år 2022 refinansierade Koncernen sina befintliga lån med en löptid på tre, fyra respektive fem år med välrenommerade banker. Framtida utveckling på lånemarknaden är dock osäker och det finns många faktorer som påverkar möjligheten för Koncernen att framgångsrikt, eller överhuvudtaget, anskaffa lånat kapital och refinansiera sina skulder efter dess förfallotid, inklusive i syfte att finansiera verksamhetens tillväxt. Till dessa faktorer hör bland annat förekomsten av värdeminskningar av Koncernens fastigheter. Relevanta faktorer som påverkar utvecklingen av lånemarknaden är inflationen, förekomsten av krig samt räntenivåer. Om en eller flera av dessa faktorer utvecklas i en negativ riktning kan detta försvåra möjligheterna för Koncernen att anskaffa lånat kapital. Även om det skulle vara möjligt för Koncernen att refinansiera sina utestående skulder finns det en risk att Koncernen inte kan göra det till gynnsamma villkor. Om Koncernen vid behov inte kan anskaffa lånat kapital eller inte kan refinansiera sina skuldförpliktelser på gynnsamma villkor eller överhuvudtaget, skulle det ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens tillväxtpotentialer, befintliga verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### **Ränterisk**

Koncernen är exponerad för ränterisk genom sin lång- och kortfristiga upplåning. Med ränterisk avses risken att fluktuationer i marknadsräntan påverkar koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. En central faktor för förekomsten av ränterisk är Koncernens kreditmarginal- och räntebindingstider enligt ingångna låneavtal, varvid lägre kreditmarginal- och räntebindingstid innebär högre förutsägbarhet i kassaflödet, men normalt även högre räntenivåer.

Utöver storleken på räntebärande skulder påverkas räntekostnader främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Koncernens strategi avseende räntebindingstider. Räntemarknaden i Sverige påverkas främst av den förväntade inflationstakten och Riksbankens styrrenta. Ökade marknadsräntor innebär en högre räntekostnad, och det finns därmed en risk att eventuella fortsatta höjningar av marknadsräntan kommer att innebära ytterligare kostnader och lägre marginaler för Koncernen, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat.



nens finansiella ställning och resultat. Räntehöjningar kan vidare negativt inverka på möjligheten att finansiera framtida fastighetsförvärv.

#### **Kredit- och motpartsrisk**

Koncernen är föremål för risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte fullgör sina skyldigheter i tid. Kreditrisken för finansiella motparter är hänförlig till överskottslikviditet och att banker inte kan fullgöra sina åtaganden, medan kreditrisken för kommersiella motparter är hänförlig till obetalda kundfordringar. Överskottslikviditeten placeras med låg risk på inlåningskonton och avtal ingås endast med välrenommerade banker med hög kreditrating. Därutöver löper majoriteten av kundfordringarna på hyresgäster som bedöms ha en god kreditvärdighet, och både nya och befintliga hyresgästers betalningsförmåga för avtalad hyra utvärderas löpande. Ett fåtal av hyresavtalen saknar dock hyresgarantier, alternativt har de avtalade säkerheterna upphört att gälla. Koncernen har därför inte säkerhet för samtliga hyresgästers eventuella överträdelser enligt hyresavtalen. Som en följd av detta kan bolag inom Koncernen som agerar hyresvärdar enligt hyresavtalen erfarit oförutsedda förluster på grund av hyresgästers oförmåga eller bristande vilja att fullgöra sina skyldigheter, såsom betalning av hyra.

#### **Valutarisk**

Prisma Properties AB verkar i Sverige, Norge och Danmark och exponeras därigenom för risker i form av omräkning från danska kronor och, till en mindre del, norska kronor till svenska kronor. Vidare uppstår valutarisk genom affärstransaktioner, redovisade tillgångar och skulder. Dessutom påverkas utbudet av kommersiella fastigheter av bygg- och renoveringsaktiviteter.

#### **Risker relaterade till förmågan att rekrytera och behålla kvalificerad personal och ledningspersoner**

Prisma Properties AB är starkt beroende av ett fåtal erfarna och kompetenta personer, inklusive ledare och specialister. Deras roll är avgörande för vår tillväxtstrategi och framtida framgång. Eftersom bolaget har få anställda och mycket av vår administration är outsourcad, är varje medarbetare viktig och påverkar företagets utveckling. Om någon av nyckelpersonerna lämnar Prisma Properties AB och bolaget inte kan hitta likvärdig ersättare i tid kan det störa verksamheten och negativt påverka tillväxt och resultat. Det är också viktigt att bolaget kan fortsätta att rekrytera kompetent personal för att utveckla verksamheten. Att förlora nyckelpersoner eller inte kunna rekrytera rätt folk kan hindra Prisma Properties AB från att dra nytta av affärsmöjligheter och påverka framtida verksamhet och lönsamhet negativt.

**Revisionsrapport över historisk finansiell information****Rapport från oberoende revisor**

Till styrelsen i Prisma Properties AB, org.nr 559378-1700

**Rapport om koncernredovisningen****Uttalanden**

Vi har utfört en revision av koncernredovisningen för Prisma Properties AB för den period om tre räkenskapsår som slutar den 31 december 2023. Bolagets koncernredovisning ingår på sidorna F-2 – F-31 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023, 31 december 2022 samt 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för vart och ett av de tre räkenskapsår som slutar den 31 december 2023 enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

**Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

**Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera koncernen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

**Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i koncernredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av koncernens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Stockholm per datum för vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

Penneo document key: EZ6VT-08G0M-DMILQ-LWGDE-MZT17-3A7PY



# Definitioner

**ABG** avser ABG Sundal Collier AB

**Aktier** avser, om inget annat anges, eller framgår av sammanhanget, stamaktier i Prisma Properties AB.

**Alma Property Partners** avser Alma Property Partners AB, org. nr 556983-7585, som är förvaltare av Alma Property Partners I AB och Alma Property Partners II AB i enlighet med lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

**Avanza** avser Avanza Bank AB (publ).

**Bankfaciliteterna** avser finansieringsavtal som vissa bolag i Koncernen ingick i juni 2022 med Nordea och Swedbank som en del av den omstrukturering som genomfördes i samband med Bolagets bildande och i syfte att refinansiera sina befintliga lån.

**Bonnier Fastigheter Invest** avser Bonnier Fastigheter Invest AB, org. nr 559324-2992.

**CBRE** avser CBRE Sweden AB.

**Cornerstone Investors** avser fonder som förvaltas och rådgivs av Capital World Investors; Länsförsäkringar Fondförvaltning; Clearance Capital Limited; samt en fond förvaldat av ODIN Förvaltning.

**Deltagarna** avser Bolagets verkställande direktör, ledande befattningshavare och högst 8 andra anställda i Prisma som deltar i styrelsens förslag till teckningsoptioner av serie 2024/2027.

**DKK** avser danska kronor.

**Double-net-avtal** avser Hyresavtal som innebär att hyresgästen bär de löpande driftkostnaderna och är ansvarig för inre underhåll, medan Prisma bär ansvar för yttre underhåll, försäkring samt viss tillsyn.

**EES** avser Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

**EPBD** avser Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU av den 19 maj 2010 om byggnaders energiprestanda (eng. Energy Performance of Buildings Directive).

**Erbjudandet** avser erbjudandet till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt samt ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av nyemitterade och befintliga aktier i Prisma Properties AB.

**Ersättningsreglerna** avser Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram.

**Ersättningsriktlinjerna** avser riktlinjer för ersättning till den verkställande direktören och ledande befattningshavare i Bolaget.

**EUR** avser euro.

**Euroclear** avser Euroclear Sweden AB.

**EY** avser Ernst & Young Aktiebolag.

**GDPR** avser Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning).

**HUI Research** avser HUI Research AB.

**Huvudaktieägarna** avser Alma Property Partners I AB och Alma Property Partners II AB.

**IFRS** avser International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av Europeiska unionen.

**Joint Global Coordinators** avser ABG Sundal Collier AB ("ABG"), Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Nordea") och Swedbank AB (publ) ("Swedbank").

**Koden** avser Svensk kod för bolagsstyrning.

**Lock-up-perioden** avser den tidsperiod efter att handeln på Nasdaq Stockholm påbörjats under vilken Prisma, Säljande aktieägare, Alma Stämpeln Holding AB, Alpect II Holding AB, Bonnier Fastigheter Invest, styrelseledamöter och ledande befattningshavare har accepterat, med vissa undantag att inte sälja sina aktier eller ingå transaktioner med liknande effekt utan att i förväg ha erhållit skriftligt medgivande av Joint Global Coordinators.

**Målmarknadsbedömningen** avser den produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för aktierna i Bolaget är (i) icke-professionella kunder och investerare som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter, var och en enligt MiFID II, samt (ii) lämpliga för distribution genom alla distributionskanaler som är tillåtna enligt MiFID II.

**Marknadsmissbruksförordningen** avser Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk.

**MDDKK** avser miljarder danska kronor.

**MDEUR** avser miljarder euro.

**MDKK** avser miljoner danska kronor.

**MDNOK** avser miljarder norska kronor.

**MDSEK** avser miljarder svenska kronor.

**MEUR** avser miljoner euro.



- MiFID II** avser Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2014/65 EU om marknader för finansiella instrument.
- MiFID II:s produktstyrningskrav** avser (a) MiFID II, (b) artiklarna 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II, och (c) nationella föreskrifter, sammantaget.
- MNOK** avser miljoner norska kronor.
- MSEK** avser miljoner svenska kronor.
- Nasdaq Main Market Rulebook** avser Nasdaqs Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares.
- Nasdaq Stockholm** avser den reglerade marknad som bedrivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.
- Niam Credit** avser Niam Credit Senior Fund, FCP-SIF – NCS III.
- Niam-Faciliteten** avser finansieringsavtal med Niam Credit Senior Fund, FCP-SIF – NCS III som vissa bolag inom Koncernen ingick i september 2022.
- NOK** avser norska kronor.
- Nordea** avser Nordea Bank Abp, filial i Sverige.
- Nordnet** avser Nordnet AB (publ).
- Placeringsavtalet** avser det placeringsavtal som beskrivs i avsnittet *”Villkor och anvisningar – Villkor för Erbjudandets fullföljande”*.
- Prisma, Bolaget eller Koncernen** avser, beroende på sammanhang, Prisma Properties AB, org. nr 559378-1700, koncernen i vilken Prisma Properties AB är moderbolag eller ett dotterbolag i Koncernen.
- Prospektet** avser detta prospekt, som har upprättats med anledning av Erbjudandet och upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.
- Prospektförordningen** avser Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad.
- Regulation S** avser Regulation S i Securities Act.
- Roschier** avser Roschier Advokatbyrå AB.
- SEC** avser amerikanska Securities and Exchange Commission.
- Securities Act** avser den vid var tid gällande United States Securities Act från 1933 i dess ändrade lydelse.
- Securities Exchange Act** avser United States Securities Exchange Act från 1934 i dess ändrade lydelse.
- SEK** avser svenska kronor.
- Stabiliseringsagent** avser Swedbank AB (publ).
- Stabiliseringsperioden** avser perioden upp till 30 kalenderdagar efter första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.
- Swedbank** avser Swedbank AB (publ).
- Säljande aktieägare** avser Alma Växjö I Holding AB och ALPECT Holding AB.
- Triple-net-avtal** avser hyresavtal som innebär att hyresgästen har underhållsansvar för fastigheten, såväl invändigt som utvändigt, och bär alla drift- och underhållskostnader.
- Värdepappersförvar** avser värdepappersdepå eller ett investeringssparkonto.
- Övertilldelningsoptionen** avser den övertilldelningsoption som beskrivs i avsnittet *”Inbjudan till förvärv av aktier i Prisma”*.



# Adresser

## **BOLAGET**

### **Prisma Properties AB**

Mäster Samuelsgatan 42

1 11 57 Stockholm

Sverige

Telefon: +46 708 18 04 80

[www.prismaproperties.se](http://www.prismaproperties.se)

## **JOINT GLOBAL COORDINATORS OCH JOINT BOOKRUNNERS**

### **ABG Sundal Collier AB**

Regeringsgatan 25

1 11 53 Stockholm

Sverige

### **Nordea Bank Abp, filial i Sverige**

Smålandsgatan 17

105 71 Stockholm

Sverige

### **Swedbank AB (publ)**

Malmskillnadsgatan 23

105 34 Stockholm

Sverige

## **REVISOR**

Ernst & Young Aktiebolag

Hamngatan 26

1 11 47 Stockholm

Sverige

## **LEGAL RÅDGIVARE TILL HUVUDAKTIEÄGARNAS OCH BOLAGET**

### **Roschier Advokatbyrå AB**

Brunkebergstorg 2

1 11 51 Stockholm

Sverige

## **LEGAL RÅDGIVARE TILL JOINT GLOBAL COORDINATORS**

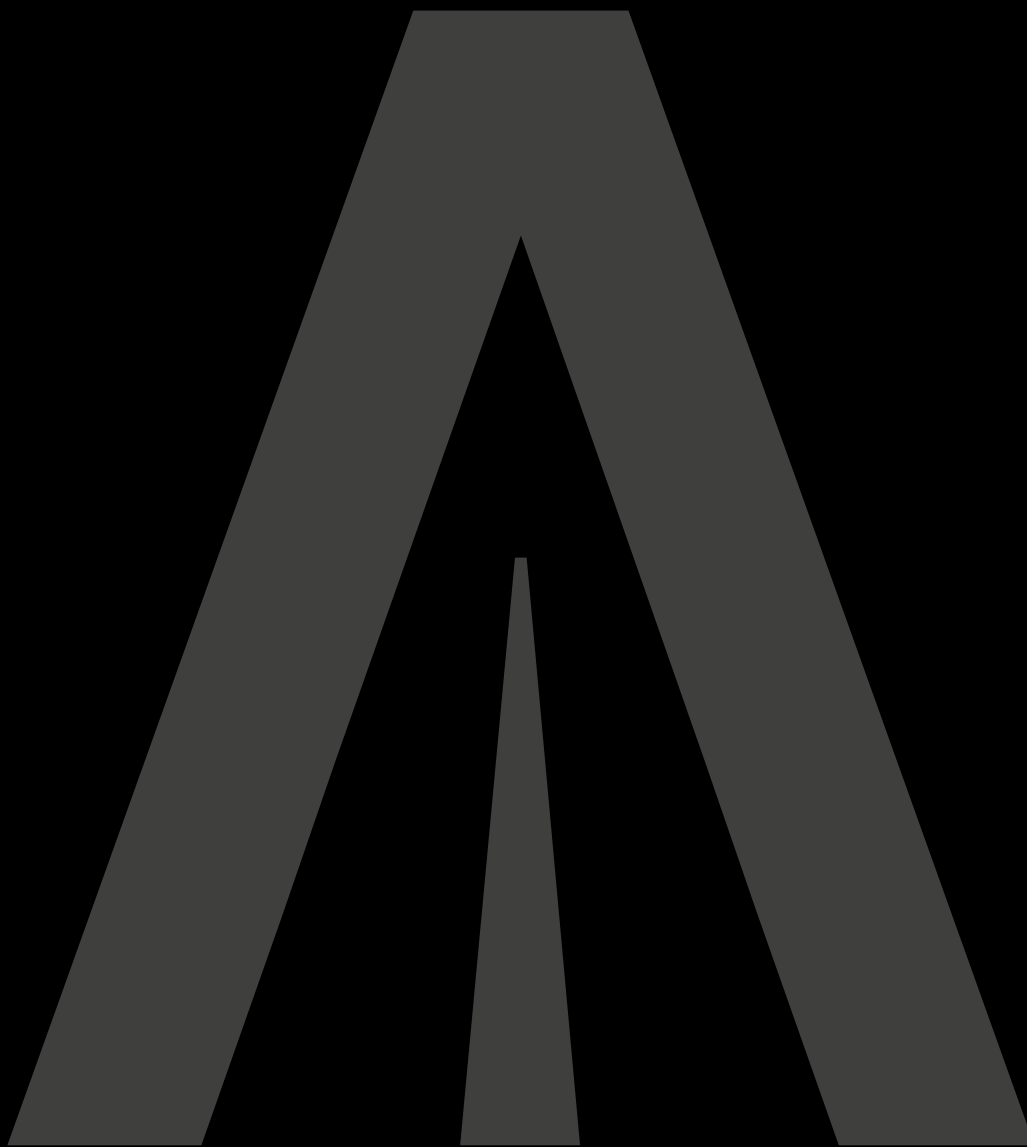
### **Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB**

Hamngatan 2

1 11 47 Stockholm

Sverige





**Prisma Properties AB**  
Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm  
Telefon: +46 708 18 04 80  
[www.prismaproperties.se](http://www.prismaproperties.se)