

Diös

Q1

DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2017





PERIODEN I KORTHET

JANUARI-MARS 2017

- **PERIODENS HYRESINTÄKTER UPPGICK TILL 400 MKR (331)**
- **FÖRVALTNINGSRESULTATET UPPGICK TILL 179 MKR (119)**
- **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER UPPGICK TILL 210 MKR (10) OCH PÅ DERIVAT TILL 9 MKR (19)**
- **RESULTAT EFTER SKATT UPPGICK TILL 326 MKR (143)**
- **RESULTAT PER AKTIE UPPGICK TILL 2,60 KR (1,48)**

PERIODENS RESULTAT, mkr	2017 3 mån jan-mars	2016 3 mån jan-mars	2016 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	400	331	1 323
Övriga intäkter	5	4	17
Drift- och centrala kostnader	-185	-164	-597
Finansnetto	-41	-52	-204
Förvaltningsresultat	179	119	539
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	219	20	418
Aktuell skatt	-8	-4	11
Uppskjuten skatt	-64	8	-136
Resultat efter skatt	326	143	832
Överskottsgrad, %	60	57	61
Uthyrningsgrad, %	90	89	90
Soliditet, %	33,5	29,0	31,0
Belåningsgrad fastigheter, %	59,1	61,4	58,6
Eget kapital per aktie, kr	48,0	40,3	45,3
EPRA NAV per aktie, kr	56,0	50,5	56,0

För definitioner av nyckeltal se sidan 34.

FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION KONTAKTA GÄRNA

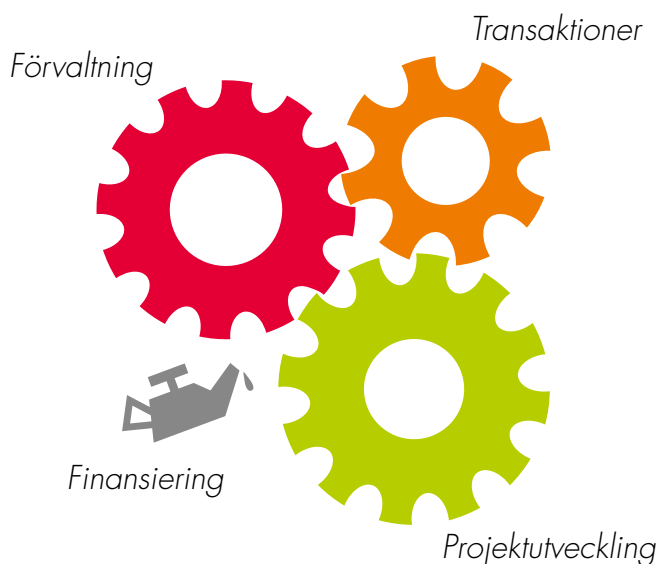
Knut Rost, VD, 0770-33 22 00, 070-555 89 33, knut.rost@dios.se

Rolf Larsson, CFO, 0770-33 22 00, 070-666 14 83, rolf.larsson@dios.se

OM DIÖS

Diös är ett publikt fastighetsbolag med fokus på stadsutveckling. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen på prioriterade tillväxtorter med tyngdpunkt på kontors- och handelsfastigheter. Vi driver stadsutveckling för att skapa tillväxt, trivsel och mötesplatser där människor kan leva, bo och arbeta.

I vår affärsmodell använder vi bolagets tillgångar för att skapa värde för våra intressenter med hållbarhet som central aspekt. Genom en effektiv förvaltning, riskmedvetna transaktioner och en framtidsinriktad projektutveckling förädlar vi våra tillgångar. Vårt värdeskapande syns genom att vi är en attraktiv arbetsgivare, utövar hållbar förvaltning, bedriver ansvarsfullt företagande och fokuserar på hållbar stadsutveckling.



VISION

Vi är den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på vår marknad.

AFFÄRSIDÉ

Diös Fastigheter ska med lokal närvaro äga och utveckla både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter på prioriterade tillväxtorter. Vi ska skapa långsiktiga värden med hyresgästen i centrum genom att agera ansvarsfullt och hållbart.

LÖFTE OCH VÄRDEGRUND

Vårt löfte är att allt är möjligt. Vi strävar efter att uppfattas som enkla, nära och aktiva. Enkla genom att vara öppna och ärliga. Nära genom lokal närvaro, tillgänglighet och visat intresse. Aktiva genom att utveckla och utvecklas och genom att agera på möjligheter.



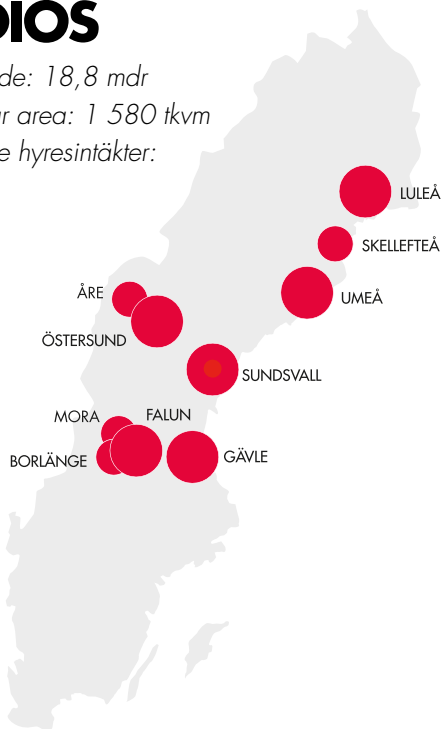
SNABBA FAKTA OM DIÖS

Fastighetsvärde: 18,8 mdr

Uthyrningsbar area: 1 580 tkvm

Kontrakterade hyresintäkter:

1 693 mkr



VIKTIGA HÄNDELSE UNDER KVARTALET

- > Förvaltningsresultatet ökade med 50 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd var förbättringen 21 procent.
- > Den 1 februari tillträdde de 32 fastigheter som förvärvats från Castellum.
- > Landmärket Luleå Office Building tillträdde.
- > En företrädesemission om cirka 1,8 mdr genomfördes för att delfinansiera förvärvet från Castellum. Antalet aktier utökades med cirka 59 miljoner.
- > Ny finansiering om cirka 3 mdr togs upp för finansiering av förvärvade fastigheter. Snitträntan i portföljen blev lägre och både ränte- och kapitalbindningen förlängdes.
- > Vårt nya affärsområde Retail redovisades för första gången.

KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2017-03-31	2016-12-31	2016-09-30	2016-06-30	2016-03-31	2015-12-31	2015-09-30	2015-06-30
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Intäkter, mkr	405	337	335	334	335	334	324	330
Driftöverskott, mkr	241	195	212	212	187	195	201	207
Förvaltningsresultat, mkr	179	132	147	140	119	125	129	153
Periodens resultat, mkr	326	266	229	194	143	249	-10	228
Överskottsgrad, %	60	59	64	64	57	59	63	64
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90	90	89	88	88	88
Avkastning på eget kapital, %	6,0	6,4	5,8	5,0	3,7	6,6	-0,4	6,7
Soliditet, %	33,5	31,0	29,8	28,5	29,0	27,4	27,1	27,3
Beläningsgrad fastigheter, %	59,1	58,6	59,6	60,6	61,4	60,7	60,5	61,2
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	1,6	2,0	1,9	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	3,9	3,8	3,5	3,1	3,5	3,5	4,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,44	1,39	1,54	1,47	1,25	1,31	1,35	1,61
Resultat per aktie efter skatt, kr	2,60	2,79	2,39	1,99	1,48	2,49	-0,15	2,43
Eget kapital per aktie, kr	48,0	45,3	42,5	40,1	40,3	38,8	36,2	36,3
Börskurs per aktie, kr	44,0	47,1	50,8	47,1	46,9	48,0	43,5	41,8

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.



KNUT ROST, VD

AFFÄRER OCH RELATIONER

Förvaltningsresultatet ökar med 50 procent. En större fastighetsportfölj, en organisation som levererar och ett minskat finansnetto lyfter resultat och kassaflöde till nästa nivå.

Resultatet ligger nu på en helt ny nivå efter att de förvärvade fastigheterna införlivats i vår verksamhet, trots att full resultat effekt kommer först under kommande kvartal. Förvaltningsresultatet ökar med 50 procent till 179 mkr (119). I jämförbart bestånd ökar förvaltningsresultatet med 21 procent vilket är en tydlig indikation på en stark marknad och en organisation som levererar. Vi gör fler affärer och vi har sänkt våra räntekostnader. Nyuthyrningen är fortsatt stark med en nettouthyrning för kvartalet om 18 mkr (7). Vi har stort fokus på affärer och relationer där vi ser framtida möjligheter i våra vakanta ytor.

Medarbetarna har gjort ett bra jobb med våra nya fastigheter och vi lär nu känna de nya hyresgästerna. Förvärven innebär både fler och nya typer av hyresgäster och vi har redan märkt att vårt bredare hyresgästerbudande ger resultat. Genom vårt nya affärsområde Retail fokuserar vi ytterligare på våra hyresgästerrelationer inom gallerior samt stärker vår position inom centrumhandel. För att möta våra större hyresgästers behov har vi etablerat en ny roll inom affärsutveckling med fokus på nyetableringar och nyckelkunder.

De förvärvade fastigheterna som tillträtts under kvartalet finansierades delvis genom nya banklån. Räntevillkoren för de nya lånen samt omförhandlingar av befintliga krediter har sänkt vår genomsnittsränta i portföljen samtidigt som vi förlängt både ränte- och kapitalbindningstiden. Vi minskar den finansiella risken samtidigt som våra räntekostnader blir lägre, trots en större balansräkning. Ett derivat förföll under kvartalet vilket påverkar finansnettot positivt.

Genom att koncentrera beståndet till centrala fastigheter i våra tillväxtorter stärks möjligheterna att driva stadsutveckling. Vi vill bygga nytt och utveckla för våra hyresgäster. Vi skapar moderna kontorslokaler, vi bygger om kontor till bostäder och vi tänker nytt kring upplevelsemiljöer genom våra gallerior. Naturliga mötesplatser med liv och



rörelse skapar levande städer där människor vill leva, bo, arbeta och vistas. Därmed stärker vi våra städers attraktionskraft.

Sverige står stabilt trots en orolig omvärld. Våra orter visar en stark utveckling genom bland annat en positiv befolkningstillväxt. De senaste två åren har vi sett rejäla hyresökningar i Umeå och Luleå. Vi kan nu konstatera samma utveckling med stigande hyresnivåer på fler av våra orter, däribland Sundsvall och Östersund, för flexibla och moderna lokaler i centrala lägen. Det efterfrågas högre standard och anpassade lokaler, gärna i anslutning till goda kommunikationer.

Olika förslag om förändrade förutsättningar för fastighetsbranschen skapar osäkerhet, där skatteförslaget rörande paketering av fastigheter vid transaktioner är det senaste i raden. Även om förslaget inte blir implementerat kan osäkerheten medföra att antalet transaktioner blir färre och att kapitalet söker sig till andra tillgångsslag. Osäkerheten kan också innebära ett minskat byggande.

Resultatet för första kvartalet är rekordstarkt. Den positiva utvecklingen fortsätter och att vår marknad visar styrka ger oss en bra bas att jobba vidare ifrån. Vi utvecklar löpande vårt hyresgästerbudande och driver stadsutveckling för att skapa högre tillväxt och bättre avkastning. Vi har många nya byggprojekt i startgroparna som kommer addera ytterligare krydda till vår positiva utveckling. Med affärer och relationer i fokus kommer vi fortsätta skapa värde för våra aktieägare.

Knut Rost, VD

RESULTATET I KORTHET

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 179 mkr (119). I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 21 procent jämfört med föregående år.

Periodens intäkter och kostnader påverkas av det tidigare kommunicerade förvärvet av 32 fastigheter. Fastigheterna tillträdde den 1 februari 2017 och införlivas från det datumet i vårt resultat.

HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 400 mkr (331) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent (89). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,2 procent jämfört med föregående år.

Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 5 mkr (4) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 164 mkr (148). Av fastighetskostnaderna utgjorde 2 mkr (2) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 241 mkr (187) vilket motsvarar en överskottsgrad om 60 procent (57). Den förbättrade överskottsgraden förklaras främst av förbättrat uthyrningsläge och minskade fastighetskostnader till följd av effektivare förvaltning. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 6,0 procent jämfört med föregående år.

CENTRALADMINISTRATION

Centraladministration uppgick till 21 mkr (16). I central administration ingår en engångspost om 4 mkr som avser omstruktureringskostnader i samband med genomförda förvärv.

FINANSNETTO

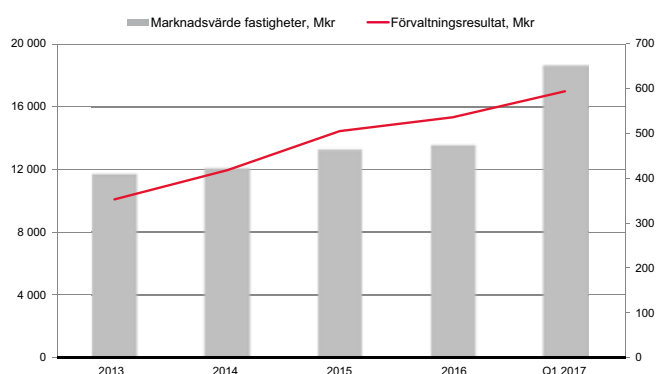
Periodens finansnetto uppgick till -41 mkr (-52). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,7 procent (2,5). Genomsnittlig årsränta för räntebärande skulder utifrån gällande villkor och marknadsräntor per den 31 mars uppgick till 1,6 procent (2,6).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

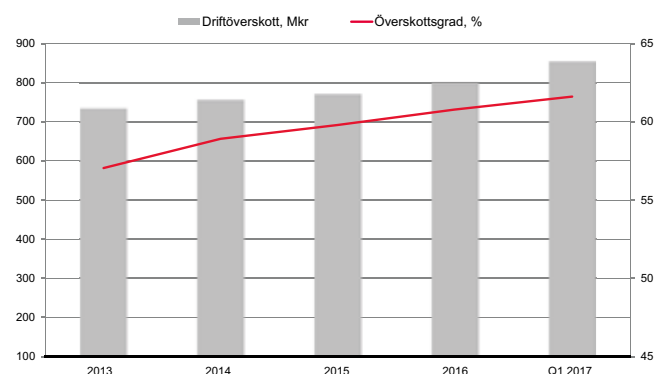
Fastighetsmarknaden kännetecknas av en fortsatt hög aktivitet, stor efterfrågan och fortsatt begränsat utbud med stigande priser som följd. Prisökningen är främst hänförlig till centralt belägna kontorsfastigheter i tillväxtorter. Prisuppgången har avspeglats i den interna värderingen genom sänkt avkastningskrav, vilket på portföljnivå motsvarar 0,27 procentenheter under perioden. Den genomsnittliga värderingsytelsen uppgick vid utgången av perioden till 6,13 procent (6,60). Den positiva värdeförändringen om 210 mkr (10) är främst en engångseffekt av rabatt på latent skatt vid genomförda fastighetstransaktioner. Värdeförändringen motsvarade 1,1 procent (0,1) av marknadsvärdet. Marknadsvärdet uppgick per 31 mars till 18 811 mkr (13 001).

Under perioden har inga fastigheter avyttrats. Motsvarande period föregående år avyttrades 41 fastigheter med en realiserad värdeförändring om -9 mkr före skatt. Under perioden har 33 fastigheter (3) förvärvats.

»» MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT¹



»» DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD¹



¹Förvaltningsresultat, driftöverskott samt överskottsgrad avseende Q1 2017 är på rullande 12-månadersbasis.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Portföljen av räntederivat har värderats till verkligt värde. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för derivat-instrumenten till 9 mkr (19), vilka i sin helhet har redovisats i resultat-räkningen. Förändringen av derivatens marknadsvärden är framför allt hänförliga till tidseffekten. Tiden till förfall har under perioden minskat vilket, så länge marknadsräntorna är relativt oförändrade, driver marknadsvärdet mot 0. Upparbetade negativa marknadsvärden hänförliga till derivaten får alltså en löpande positiv omvärderingseffekt fram till förfall.

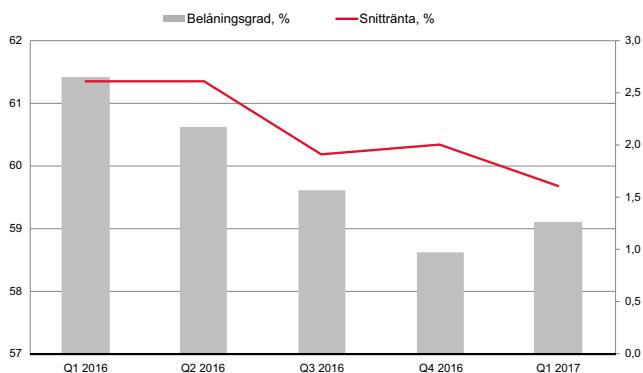
RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 398 mkr (139). Resultatförbättringen har sin främsta förklaring i en större fastighetsportfölj och realiserade värdeförändringar avseende fastigheter.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 326 mkr (143). Aktuell skatt uppgick till -8 mkr (-4), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. Beräkningen av uppskjuten skatt har medfört en uppskjuten skattepost om -64 mkr (8). Den positiva skatteeffekten på uppskjuten skatt föregående år är hänförlig till avyttringar av fastigheter.

»» SNITTRÄNTA OCH BELÄNINGSGRAD



»» SKATT

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 22 procent. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden låg. Betald skatt uppkommer då en del dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 172 mkr (237). I övrigt finns obeskattade reserver om 116 mkr (89). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 4 936 mkr (4 087). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 22 procent av nettot av dessa poster.

SKATTEBERÄKNING FÖR PERIODEN

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	179	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-55	55
ombyggnationer	-18	18
Övriga skattemässiga justeringar	-14	-48
Skattepliktigt förvaltningsresultat	92	25
Aktuell inkomstskatt 22% om underskottsavdrag ej nyttjas	20	
Försäljning fastigheter	-	-
Värdeförändring fastigheter	-	210
Emissionskostnader	-51	51
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	41	286
Underskottsavdrag, ingående balans	-177	177
Underskottsavdrag, utgående balans	172	-172
Skattepliktigt resultat	36	291
Periodens skatt enligt resultaträkningen	8	64

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen skiljer sig från den redovisade. Skatteregler är därtill komplicerade och svårtolkade. Reglernas tillämpning kan dessutom ändras över tiden. Diös har inga pågående skattetvister.

VÅRA FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet består av en väl avvägd kombination av bostäder, kontors-, butiks- och industrilokaler med ett brett utbud av både mindre och större lokaler, något som ger goda förutsättningar för flexibla lösningar och långsiktiga hyresgästrelationer. Vid periodens slut bestod fastighetsbeståndet till 93 procent (93) av kommersiella fastigheter och till 7 procent (7) av bostadsfastigheter baserat på hyresvärde per lokaltyp.

INVESTERINGAR

Majoriteten av våra projektinvesteringar genomförs i form av ny-, om- och tillbyggnation samt i energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till minskad vakans, högre uthyrningsgrad, minskade kostnader och minskad miljöpåverkan. Under perioden har 155 mkr (105) investerats i sammanlagt 438 projekt (368). Vid periodens slut pågick 15 större¹ utvecklingsprojekt, med en återstående investeringsvolym på 58 mkr och en total investeringsvolym på 172 mkr. Under kvartalet togs beslut om 63 nya projektinvesteringar.

¹ Initial investeringsvolym > 4 mkr.

FASTIGHETSVÄRDERING

Vid varje bokslut värderas samtliga fastigheter till det verkliga värdet vid tidpunkten. Syftet är att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Eventuella portfölj effekter betraktas således inte. Värderingsmodellen innefattar en årlig externvärdering av de 100 värdemässigt största fastigheterna uppdelade på 25 procent per kvartal. Den externa värderingen genomförs av Savills. Utöver de värdemässigt största fastigheterna internvärderas resterande fastigheter och de med större förändringar med bistånd av Savills. Det rör sig om fastigheter med nytecknade eller uppsagda hyresavtal liksom omfattande om- eller nybyggnationer. Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden. Savills beräkningar utgår därför från ett osäkerhetsintervall om +/-7,5 procent, som även tillämpas på hela beståndet. För Diös innebär det ett värdeintervall på 17 400–20 222 mkr.

Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under kvartalet. Värderingarna har genomförts enligt IFRS13 nivå 3.

FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

Vår strategi är att löpande koncentrera fastighetsbeståndet till centrala lägen på våra prioriterade orter.

Den 10 januari 2017 tillträdde vi Luleå Office Building, förvärvat kommunicerades under andra kvartalet 2016. Den 1 februari 2017 tillträdde vi de 32 fastigheterna i Umeå, Luleå och Sundsvall som förvärvades från Castellum, vilket kommunicerades under fjärde kvartalet 2016. De genomförda förvärven av fastigheter innebar en ökning med 4 763 mkr (149) av fastighetsbeståndets värde.

Ny-, om- och tillbyggnad av fastigheter bidrog med en ökning av fastighetsbeståndets värde med 155 mkr (105) för perioden. Vi gör löpande anpassningar i beståndet för att förbättra och effektivisera för hyresgästerna.

De orealiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till 210 mkr (10) och förklaras främst av en engångseffekt av rabatt på latent skatt.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 18 mkr (7). De största uthyrningarna för kvartalet avsåg Gävleborgs Läns Landsting i Kungsbäck 2:13, Gävle, Åhléns AB i Norr 31:9, Gävle och Sense Hotell AB i Hunden 15, Luleå. Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 31 mars till 3,7 år (3,4).

VAKANSER

Vakanserna minskade under kvartalet och uppgick per 31 mars till 10 procent (11) för ekonomisk vakansgrad och till 16 procent (16) för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan areavakanserna är störst inom kontor och industri. Den ekonomiska vakansgraden, exklusive rabatter, för perioden var 10 procent (10).

»» VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2017-03-31					2016-03-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/ lager	Övriga
Kalkylperiod	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år	5 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde ¹ , %	7,0-5,7	6,9-6,0	5,5-4,8	8,2-7,3	7,0-6,5	7,5-6,5	7,3-6,3	5,7-5,1	8,3-7,5	7,3-6,7
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,1	8,2	7,4	9,9	8,8	8,8	8,6	7,5	10,0	9,2
Långsiktig vakans, %	5,1	3,4	1,8	12,0	6,0	5,9	3,4	1,7	11,2	6,0
Inflation, %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

¹ Från undre till övre kvartil i portföljen.



ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

	Enhet	2017 3 mån jan-mars	2016 3 mån jan-mars
Värme ¹	kWh/kvm	37,9	38,1
Fjärrkyla ²	kWh/kvm	3,4	2,8
El ³	kWh/kvm	15,3	15,4
Koldioxid, totalt ⁴	g CO2/kWh	1,4	1,4
Vatten	m ³ /kvm	0,1	0,1

¹ Värme är normalårskorrigerad.

² Fjärrkyla omfattar inte egenproducerad kyla.

³ El från egenanvändning och hyresgäster där el ingår i hyresavtalet.

⁴ Koldioxid från el, värme och kyla.

Alla värden kommer från leverantörer. Arean avser tempererad area. Fastigheterna som förvärvades från Castellum under februari finns ännu inte med i statistiken då fullständig historisk saknas för att visa tillförlitliga siffror.

Den totala energianvändningen minskade med 1 procent jämfört med samma period föregående år. För helåret 2017 är ambitionen att energianvändningen ska minska med 4 procent. Detta ska bland annat uppnås genom ökat fokus på geoenergilösningar och smarta styrsystem i energiprojekten samt ökat fokus på optimeringsarbete. Förbrukningen

av fjärrkyla ökar på grund av att vi ersätter kylmaskinslösningar med fjärrkyla och på så sätt minskar vi elanvändning och användning av köldmedia. För att minska miljöbelastningen köper vi enbart el från förnyelsebara källor, vi är aktiva i dialoger med fjärrvärmeleverantörerna och kan idag se att 99 procent av vår fjärrvärme är fossilfri.

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 MARS 2017

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal	2017	566	78 931	99	6
	2018	887	281 541	335	20
	2019	685	264 476	315	18
	2020	611	250 726	318	19
	2021+	289	332 507	440	26
Totalt lokalhyresavtal		3 038	1 208 181	1 507	89
Bostadshyresavtal		1 765	123 229	132	8
Övriga hyresavtal		4 150	-	54	3
TOTALT		8 953	1 331 410	1 693	100

STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 31 MARS 2017

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktss- värde, tkr	Andel av totalt årligt kontraktss- värde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	25	62 631	3,4	2,7
Östersunds kommun	110	36 950	2,0	3,4
Arbetsförmedlingen	40	32 705	1,8	2,2
Åhléns AB	5	22 443	1,2	5,7
TeliaSonera Sverige AB	34	19 695	1,1	11,5
Falu kommun	9	19 195	1,0	3,0
Försäkringskassan	21	18 857	1,0	3,5
Polismyndigheten	32	18 810	1,0	3,5
Folksam ömsesidig sakförsäkring	38	18 445	1,0	6,3
Swedbank AB	10	17 264	0,9	1,0
Totalt största hyresgäster	324	266 995	14,4	3,9



AFFÄRS- OMRÅDEN

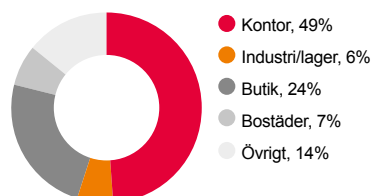
Vi är det marknadsledande publika fastighetsbolaget på våra prioriterade orter. Fastighetsbeståndet är fokuserat till centrala lägen i tillväxtorter, från Borlänge i söder till Luleå i norr. Verksamheten är uppdelad i sju affärsområden varav sex är indelade utifrån geografiskt läge. Det sjunde affärsområdet, Retail, bildades första kvartalet 2017 och har ingen geografisk begränsning utan omfattar våra galleriafastigheter. Affärsområdesorganisationen består av förvaltningspersonal och uthyrare samt en affärsområdeschef. All teknisk förvaltning köps internt och utförs av Diös-personal på respektive ort.

MARKNADSKOMMENTAR

Den makroekonomiska utvecklingen i Sverige är fortsatt bra. Sysselsättningen ökar och BNP förväntas växa med 2,5 procent 2017 enligt Konjunkturinstitutet. Befolkningstillväxten på våra orter var genomgående positiv under 2016 och uppgick till över 7 000 personer. Starkast var utvecklingen i Umeå och Åre. Facebook har nyligen

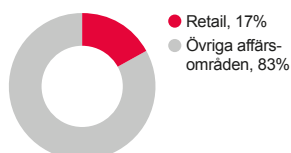
offentliggjort att man avser bygga ytterligare ett datacenter i Luleå vilket kommer att gynna tillväxten och utvecklingen. I Åre har startupbolaget House Be skapat en innovativ mötesplats för företagare och entreprenörer med syfte att skapa tillväxt och etableringar.

HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG

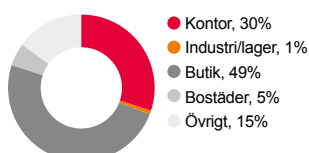


RETAIL

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	16
Antal tkvm	169
Fastighetsvärde, mkr	3 158
Driftöverskott, mkr	36
Överskottsgrad, %	55

RETAILS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Falu kommun	4	16 946	5,3	3,0
KappAhl Sverige AB	5	12 342	3,9	1,9
Hennes & Mauritz Sverige AB	4	10 289	3,2	2,4
Clas Ohlson AB	5	9 149	2,9	4,9
Nilson Group	7	7 536	2,4	1,5
Totalt största hyresgäster	25	56 262	17,7	2,7

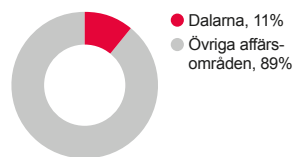
*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



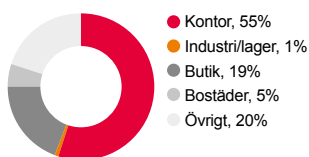
> Shopping Galleria, Rättan 20, Luleå.

DALARNA

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



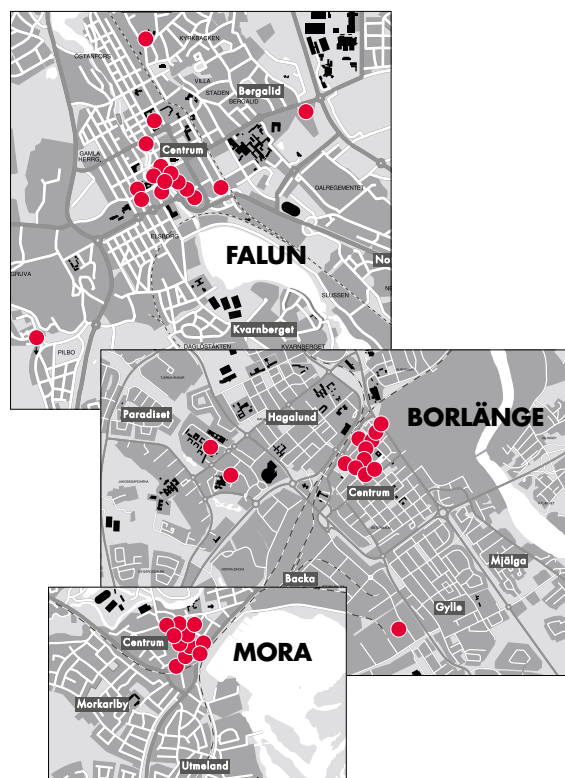
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	42
Antal tkvm	225
Fastighetsvärde, mkr	2 027
Driftöverskott, mkr	34
Överskottsgrad, %	65

DALARNAS STÖRSTA HYRESGÄSTER

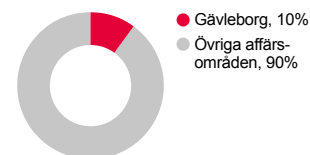
HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	3	40 257	17,4	3,2
Polismyndigheten	8	10 042	4,3	2,4
Internationella Engelska Skolan AB	1	9 270	4,0	18,8
Pyslingen Förskolor och Skolor AB	1	8 419	3,6	7,3
Länsstyrelsen i Dalarnas län	13	7 393	3,2	2,7
Totalt största hyresgäster	26	75 381	32,5	5,4

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

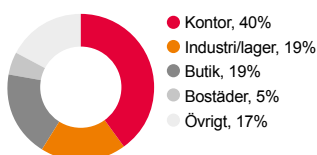


GÄVLEBORG

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



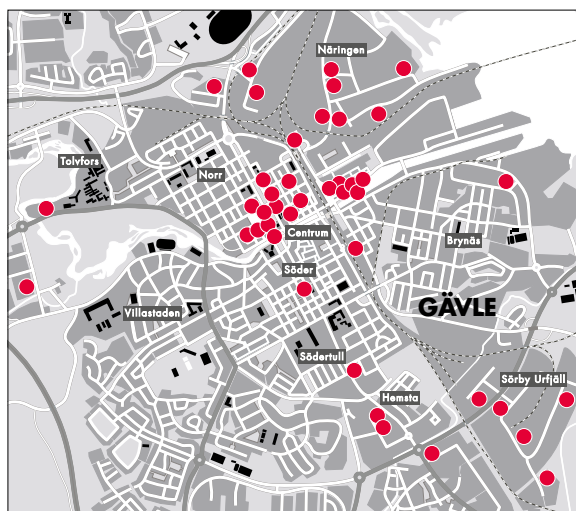
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	48
Antal tkvm	236
Fastighetsvärde, mkr	1 810
Driftöverskott, mkr	26
Överskottsgrad, %	59

GÄVLEBORGS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	3	7 143	3,6	1,5
Arbetsförmedlingen	6	6 464	3,3	3,1
Internationella Engelska Skolan AB	2	5 720	2,9	6,5
Åhléns	1	4 363	2,2	4,8
ÅF AB	1	3 047	1,6	3,8
Totalt största hyresgäster	13	26 737	13,6	3,7

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

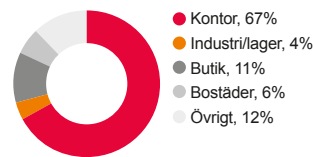


VÄSTERNORRLAND

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



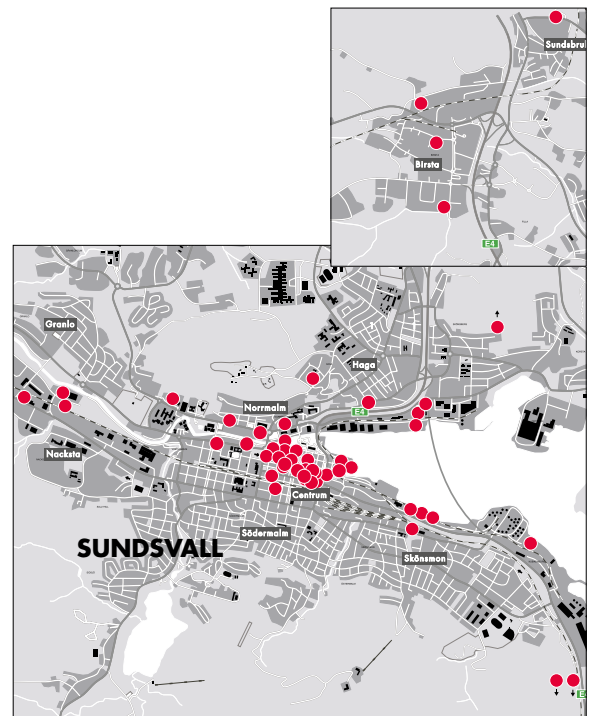
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	51
Antal tkvm	197
Fastighetsvärde, mkr	2 476
Driftöverskott, mkr	26
Överskottsgrad, %	57

VÄSTERNORRLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

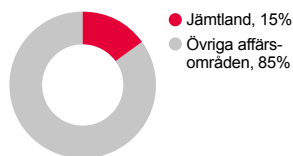
HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Livförsäkringsbolaget Skandia	3	14 123	5,9	6,0
Sundsvalls Kommun	19	8 372	3,5	1,7
Folksam ömsesidig sakförsäkring	5	7 967	3,3	9,4
Norlidens Kunskapscentrum AB	2	7 085	2,9	8,7
CC Casino Restaurang AB	1	6 799	2,8	13,8
Totalt största hyresgäster	30	44 346	18,4	7,4

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

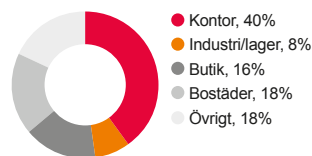


JÄMTLAND

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



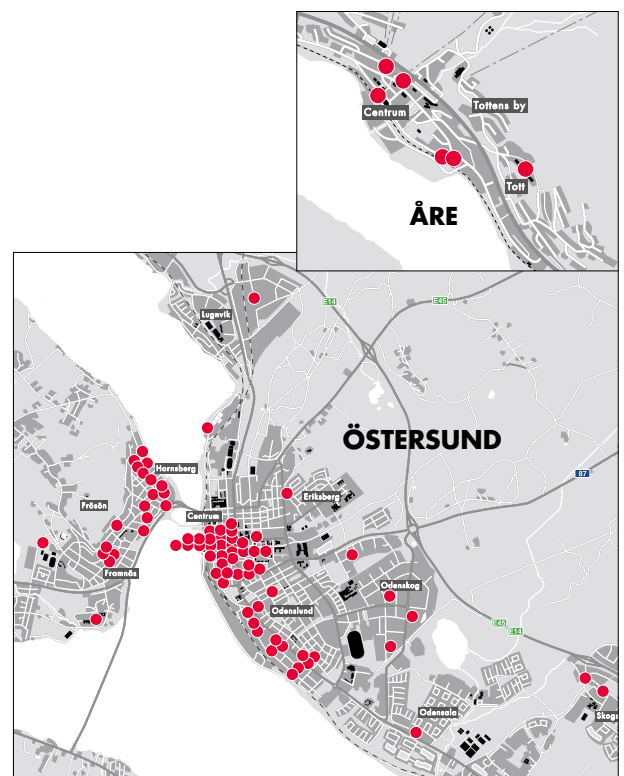
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	113
Antal tkvm	289
Fastighetsvärde, mkr	2 828
Driftöverskott, mkr	42
Överskottsgrad, %	59

JÄMTLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

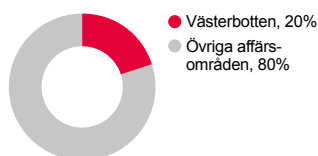
HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Östersunds kommun	110	36 950	12,2	3,4
Region Jämtland Härjedalen	18	11 054	3,6	2,3
Arbetsförmedlingen	3	5 886	1,9	1,5
Swedbank AB	5	4 606	1,5	0,6
Deloitte	1	3 888	1,3	2,8
Totalt största hyresgäster	137	62 384	20,5	2,8

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

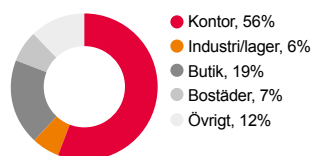


VÄSTERBOTTEN

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



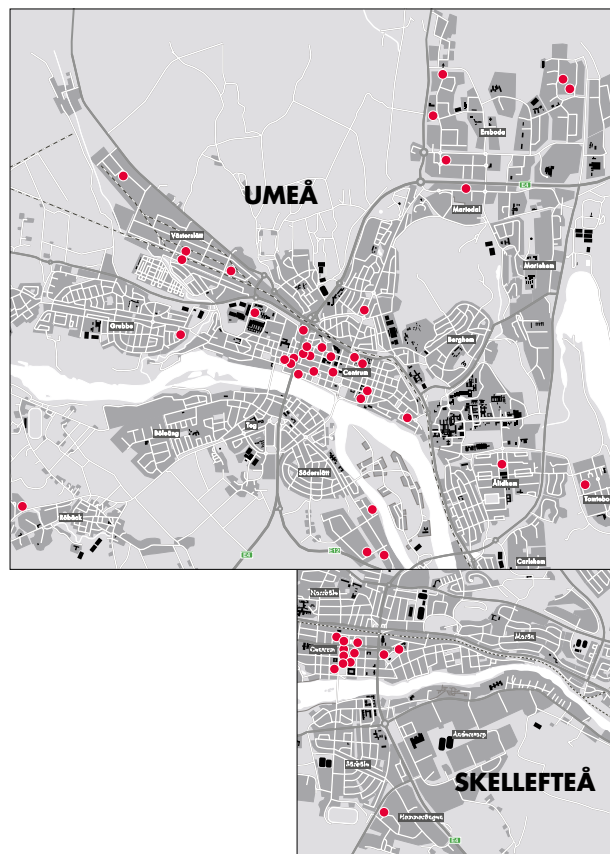
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	53
Antal tkvm	299
Fastighetsvärde, mkr	3 819
Driftöverskott, mkr	44
Överskottsgrad, %	60

VÄSTERBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

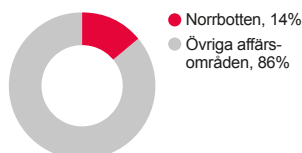
HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Skellefteå Kommun	20	15 807	4,6	4,6
Sveriges Domstolar	8	14 946	4,4	9,9
Länsstyrelsen i Västerbottens län	3	10 865	3,2	4,6
Skatteverket	16	10 192	3,0	3,1
Tieto Sweden AB	2	9 804	2,9	1,8
Totalt största hyresgäster	49	61 614	18,1	5,2

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

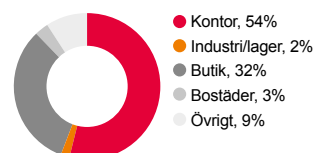


NORRBOTTEN

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



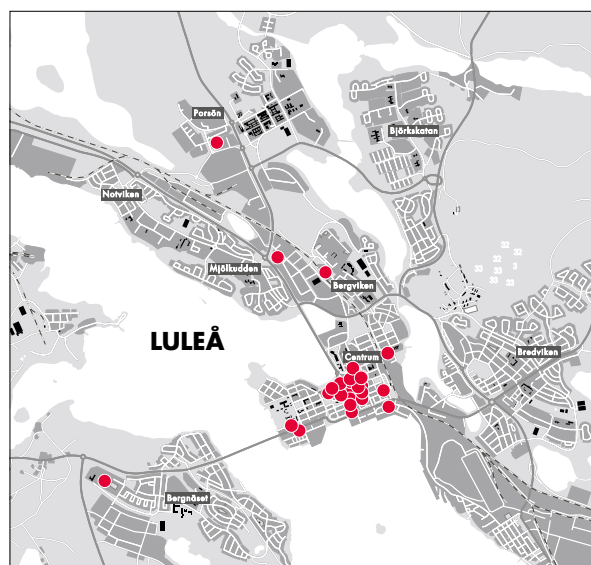
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	25
Antal tkvm	165
Fastighetsvärde, mkr	2 693
Driftöverskott, mkr	33
Överskottsgrad, %	67

NORRBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
TeliaSonera Sverige AB	7	14 274	6,1	14,4
Luleå Kommun	14	13 110	5,6	3,8
Trafikverket	3	11 816	5,1	1,5
Länsstyrelsen i Norrbottens län	5	8 263	3,6	1,7
Åhléns AB	1	7 997	3,4	10,8
Totalt största hyresgäster	35	55 460	23,8	6,7

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.





> Hyresgästen Amberline i Falu kontorshotell. Sofie Lofors-Läck, ägare, och Anders Wesström, teknisk förvaltare.

FINANSIERING

KAPITALSTRUKTUR

Per den 31 mars 2017 finansierades 33 procent (29) av den totala balansomslutningen på 19 260 mkr via eget kapital, 58 procent (60) genom räntebärande skulder och 9 procent (11) av övrigt kapital. Soliditeten uppgick därmed till 33,5 procent och överstiger därmed målet om 30 procent. Räntebärande skulder består av bankfinansiering och säkerställda obligationer medan övrigt kapital främst består av uppskjutna skatteskulder.

EGET KAPITAL

Som en delfinansiering av fastighetsförväret från Castellum som tillträdde den 1 februari genomfördes en företrädesemission om 59 783 304 aktier. Via emissionen tillfördes Diös cirka 1 853 mkr i nytt eget kapital. Eget kapital uppgick per 31 mars till 6 452 mkr (3 837).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 11 117 mkr (7 977). Ökningen förklaras främst av ny bankfinansiering som delfinansierade fastighetsförväret från Castellum. Av de räntebärande skulderna består 10 102 mkr (7 477) av bankfinansiering och 1 015 mkr (500) av säkerställda obligationer. De säkerställda obligationerna emitteras genom det samägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 59,1 procent (61,4) vid periodens utgång. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften uppgick till 1,6 procent (2,6) och räntetäckningsgraden uppgick per 31 mars till 5,2 ggr (3,1).

DERIVAT

Av koncernens totala räntebärande skulder har 600 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 mars 2017 till -35 mkr (-116). De finansiella instrumenten begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på vår genomsnittliga upplåningskostnad. Värdet av derivaten är alltid noll vid förfallotidpunkten. Samtliga finansiella instrument värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13, vilket innebär att värderingen är baserad på observerbara marknadsdata (se not 21 i Årsredovisning 2016). Värdet förändringar redovisas över resultaträkningen.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 1,8 år (0,3) och kapitalbindningstiden till 2,4 år (2,6). Inkluderas effekten av derivatportföljen så uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 1,9 år (0,7). Derivatportföljens omslutning om 600 mkr, samt lån om 7 197 mkr med fastränta, innebär att 70 procent (59) av koncernens totala utestående lån har räntesäkrats.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 164 mkr (27) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (0).

»» KÄNSLIGHETSANALYS PER DEN 31 MARS 2017

Om marknadsräntan stiger med 1 procent

	Ränte- bindning, år	Kapital- bindning, år	Årlig genom- snittränta, %	Marknads- värde, mkr	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärdet, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	1,8	2,4	1,3 ¹	11 117	0,4	+39	
Derivatportfölj	1,4		0,2	-35	-1,0	-6	+9
Låneportfölj inkl. derivat	1,9	2,4	1,6		0,3	+33	+9

¹ Kostnad för utnyttjat kreditutrymme är inkluderat.

»» RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 MARS 2017

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2017	1 891	1,2	1 158	1 020
2018	2 889	1,1	2 169	2 169
2019	995	1,3	1 865	1 865
2020	5 343	1,4	5 343	5 343
2021	-	-	1 065	720
Utnyttjat kreditutrymme	11 117	1,3	11 600	11 117
Utnyttjat kreditutrymme ²	482	0,0		
Finansiella instrument	600	0,2		
TOTALT		1,6		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2017-03-31

² Kostnad för utnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,02 procentenheter.

AKTIEN

AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 44,0 kr per aktie (46,9) vilket motsvarar ett börsvärde om 5 919 mkr (4 469) samt en avkastning om -6,1 procent (-12,5) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas den fastställda utdelningen om 2,85 kr per aktie uppgick aktiens totalavkastning till -1,5 procent (-8,3) för perioden. I grafen illustreras kurser för både Diös och indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 16,3 procent (-18,2) och OMX Stockholm Real Estate PI 7,4 procent (5,0).

Per den 31 mars hade Diös Fastigheter AB 14 174 aktieägare (11 380). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 20,0 procent (17,4) av totala antalet aktier, som under perioden har ökat och uppgick till 134 512 438 (74 729 134). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 55,9 procent (61,2) av innehav och röster.

Årsstämman 2016 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Inga återköp har gjorts under perioden.

Inga nya flaggningar av ägandeförändringar har ägt rum under perioden. Nedan framgår de tio enskilt största ägarna i Diös Fastigheter AB enligt Euroclear Sweden AB.

Diös Fastigheter AB är noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs Stockholm, lista Mid Cap. Aktiens id är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262.

AVKASTNING OCH SUBSTANSVÄRDE

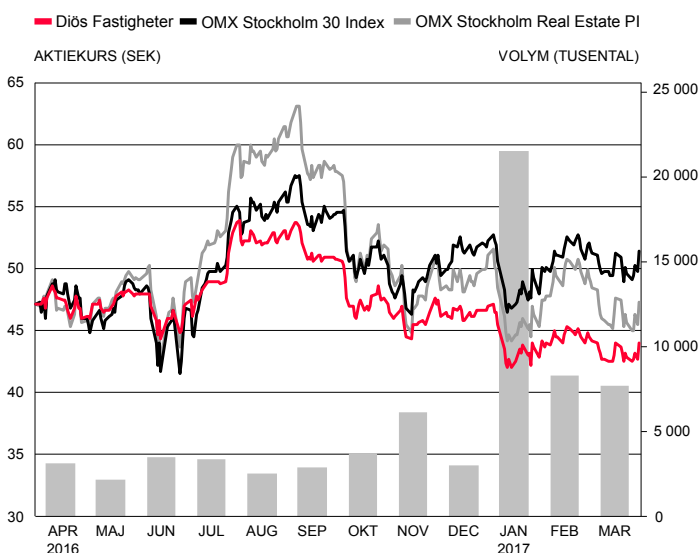
Vår målsättning är att avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 6 procent. Avkastningsmålet för de senaste 12 månaderna uppgick till 5,8 procent (6,1). Avkastningen för perioden uppräknat till årstakt uppgick till 24 procent (14,8).

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av det första kvartalet till 6 452 mkr (3 837) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick till 7 528 mkr (4 814). Beräknat per aktie uppgick EPRA NAV till 56,0 kr (50,5) vilket medför att aktiekursen per den 31 mars utgjorde 79 procent (93) av långsiktigt substansvärde. Aktuell substansvärde uttryckt enligt EPRA NNNNAV uppgick för perioden till 52,5 kr (47,7) per aktie.

INTJÄNING

Resultat per aktie för perioden uppgick till 2,60 kr (1,48) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 1,27 kr (1,19). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 22 procents bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.

DIÖSAKTIE



STÖRSTA AKTIEÄGARE

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	20 699 443	15,4
Backahill Inter AB	14 095 354	10,5
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	13 574 748	10,1
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	8 096 827	6,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5 505 439	4,1
Handelsbankens Fonder	3 081 490	2,3
Fjärde AP-fonden	2 894 541	2,2
SEB Investment Management	2 826 131	2,1
Staffan Rasjö	2 275 211	1,7
Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 pct)	2 182 799	1,6
Summa största ägare	75 231 983	55,9
Övriga ägare	59 280 455	44,1
TOTALT	134 512 438	100,0



> Maria Persson, centrumledare, In: gallerian i Sundsvall.



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

»»» PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 31 mars 2017 till 146 personer (146), varav 61 kvinnor (55). Merparten av de anställda, 97 personer (104) arbetar inom våra sju affärsområden. Nytt för i år är att vi har ett sjunde affärsområde, Retail, där vi samlat gallerior och handelsfastigheter. Det stora förvärvet av fastigheter i Luleå, Umeå och Sundsvall tillsammans med vårt nya affärsområde innebär att vi är inne i en rekryteringsfas för att förstärka våra affärsdrivande roller inom uthyrning och förvaltning samt stärka upp vår driftorganisation.

»»» MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 46 mkr (34) och resultatet efter skatt till 4 mkr (303). I resultat efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 0 mkr (300). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 mars 2017 till 150 mkr (4) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 3 533 mkr (2 478). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 31 mars 2017 uppgick till 1,2 procent (0,9). Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

»»» MÖJLIGHETER OCH RISKER

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2016 års årsredovisning på sidorna 52-54¹. Förutom nedanstående har det inte skett någon väsentlig förändring avseende Diös risker och osäkerhetsfaktorer.

Riksbanken har vid det penningpolitiska mötet den 14:e februari beslutat att hålla reporäntan oförändrad på -0,5 procent och det är fortfarande mer sannolikt att reporäntan sänks än att den höjs i den närmaste tiden. Köpen av statsobligationer fortsatt enligt tidigare beslut detta för att inflationen skall stabiliseras runt 2 procent.

Enligt publikationen Konjunkturläget som Konjunkturinstitutet (KI) publicerade i mars 2017 så kommer högkonjunkturen i den svenska ekonomin att förstärkas. Världsekonomin visar på en stabil återhämtning, vilket ger skjuts till svenska exportbolag som kommer agera draglok åt den svenska ekonomin framåt de närmsta åren.

Sveriges starka statsfinanser, välmående svenska banker och en stigande inhemsk BNP gör att förutsättningarna för tillväxt på våra marknader bedöms goda. Fortsatt starka kassaflöden från fastighetsverksamheten gör att vi ser en stabilisering av avkastningsnivåerna vid marknadsvärdering av våra fastigheter samt av våra fastighetsvärden. Sammantaget bör dessa faktorer stärka tillgångslaget fastigheter.

»»» TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden. De transaktioner med närstående som förekommit bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor.

»»» REDOVISNINGSPRINCIPER

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2016¹, not 1. De nya och ändrade standarder som trätt i kraft 1 januari 2017 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Samtliga fastighetstransaktioner under perioden redovisas med utgångspunkt utifrån preliminära köpeskillingsberäkningar. De slutliga köpeskillingsberäkningarna kommer erhållas under det andra kvartalet 2017.

»»» SÄSONGSVARIATIONER

Kostnader för drift och underhåll är föremål för säsongsvariationer. Kyla och snö påverkar kostnader för uppvärmning, snöröjning och takskotning. Normalt är kostnaderna högre under det första och fjärde kvartalet.

¹ Årsredovisning 2016 finns tillgänglig på www.dios.se.

FINANSIELLA RAPPORTER

»» KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2017 3 mån jan-mars	2016 3 mån jan-mars	2016 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	400	331	1 323
Övriga förvaltningsintäkter	5	4	17
Fastighetskostnader	-164	-148	-534
Driftöverskott	241	187	806
Central administration	-21	-16	-63
Finansnetto	-41	-52	-204
Förvaltningsresultat	179	119	539
Värdeförändring fastigheter	210	1	327
Värdeförändring räntederivat	9	19	91
Resultat före skatt	398	139	957
Aktuell skatt	-8	-4	111
Uppskjuten skatt	-64	8	-136
Resultat efter skatt	326	143	832
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	325	141	825
Resultat hänförligt till minoriteten	1	2	7
Summa	326	143	832
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	326	143	832
Periodens totalresultat	326	143	832
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	325	141	825
Totalresultat hänförligt till minoriteten	1	2	7
Summa	326	143	832
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,60	1,48	8,66
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	134 512	95 290	95 290
Genomsnittligt antal aktier, tusen	124 489	95 290	95 290
Antal egna aktier vid periodens utgång	0	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier	0	0	0

¹ I aktuell skatt för 2016 ingår en återföring med 37 mkr avseende en reservering som gjordes under 2015.



»»» KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2017 31 mars	2016 31 mars	2016 31 dec
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18 811	13 001	13 683
Övriga materiella anläggningstillgångar	5	4	3
Immateriella anläggningstillgångar	2	3	2
Finansiella anläggningstillgångar	40	44	36
Summa anläggningstillgångar	18 858	13 052	13 724
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	238	175	196
Likvida medel	164	27	-
Summa omsättningstillgångar	402	202	196
SUMMA TILLGÅNGAR	19 260	13 254	13 920
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 452	3 837	4 313
Uppskjuten skatteskuld	1 073	867	1 009
Avsättningar	9	9	9
Räntebärande skulder	11 117	7 977	8 013
Checkräkningskredit	-	-	15
Kortfristiga skulder	609	564	561
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	19 260	13 254	13 920

»»» FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2015-12-31	3 694	3 658	36
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	143	141	2
Periodens totalresultat	143	141	2
Eget kapital 2016-03-31	3 837	3 799	38
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	689	684	5
Periodens totalresultat	689	684	5
<i>Kontantutdelning</i>	-213	-213	0
Eget kapital 2016-12-31	4 313	4 270	43
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	326	325	1
Periodens totalresultat	326	325	1
<i>Nyemission</i>	1 853	1 853	-
<i>Emissionskostnader</i>	-51	-51	-
<i>Skatteeffekt emissionskostnader</i>	11	11	-
Eget kapital 2017-03-31	6 452	6 408	44



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2017 3 mån jan-mars	2016 3 mån jan-mars	2016 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftöverskott	241	187	806
Central administration	-21	-16	-63
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	0	5
Erhållen ränta	1	0	1
Erlagd ränta	-67	-75	-184
Betald skatt	-8	-4	-26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	146	92	539
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-6	-71	-92
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-68	3	35
Summa förändring av rörelsekapital	-74	-68	-57
Kassaflöde från den löpande verksamheten	72	24	482
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-148	-144	-452
Förvärv av fastigheter	-2 316	-79	-136
Avyttring av fastigheter	-	617	641
Övriga materiella anläggningstillgångar	-1	-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-1	-30	-26
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 466	364	27
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning	-	-	-213
Nyemission	1 802	-	-
Nyupplåning räntebärande skulder	3 124	263	370
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-2 353	-397	-454
Förändring av checkräkningskredit	-15	-227	-212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 558	-361	-509
Periodens kassaflöde	164	27	0
Likvida medel vid periodens början	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	164	27	0



> Hyresgästen Gray's i Mora. Ellinor Sparrman, butikssäljare, och Mikael Hedh, affärsrådeschef Dalarna.

»» FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 MARS 2017

Diös ägde 348 fastigheter, belägna på ett 10-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 579 567 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 31 mars uppgick till 90 procent. Under perioden har Diös investerat 155 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdeinriktningen av fastighetsportföljen i Västerbotten, Retail och Jämtland. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 18 811 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsområde	Retail	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrland	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	65	53	44	46	71	72	50	400
Övriga intäkter	0	2	0	0	1	0	1	5
Reparation och underhåll	-1	-2	-2	-1	-2	-3	-2	-13
Taxebundna kostnader	-9	-9	-7	-8	-14	-12	-5	-64
Fastighetsskatt	-5	-2	-2	-2	-3	-4	-3	-21
Övriga fastighetskostnader	-12	-5	-6	-5	-7	-7	-5	-47
Fastighetsadministration	-3	-3	-2	-3	-4	-3	-2	-19
Driftöverskott	36	34	26	26	42	44	33	241
Ofördelade poster								
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-21
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-41
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	179
Värdeförändringar								
Fastighet, realiserad	-	-	-	-	-	-	-	0
Fastighet, orealiserad	30	2	44	40	19	60	15	210
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	9
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	398
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-8
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-64
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	325
Uthyrbar area, kvm	169 240	224 594	235 862	196 991	289 336	298 753	164 790	1 579 567
Hyresvärde	72	59	50	54	78	80	53	446
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	88	85	90	90	93	90
Överskottsgrad, %	55	65	59	57	59	60	67	60
Förändring av fastighetsbeståndet								
Fastighetsbeståndet 1 januari 2017	2 042	2 003	1 756	1 397	2 776	2 219	1 490	13 683
Förvärv	1 065	-	-	1 016	-	1 505	1 177	4 763
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	21	22	10	23	33	35	11	155
Försäljningar	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	30	2	44	40	19	60	15	210
Fastighetsbeståndet 31 mars 2017	3 158	2 027	1 810	2 476	2 828	3 819	2 693	18 811

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 MARS 2016

Diös ägde 313 fastigheter, belägna på ett 10-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 352 362 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 31 mars uppgick till 90 procent. Under perioden har Diös investerat 105 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdepådrag fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Jämtland, Västerbotten och Retail. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 13 001 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsområde	Retail	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrland	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	50	52	42	35	65	54	32	331
Övriga intäkter	1	1	0	1	0	0	1	4
Reparation och underhåll	-1	-4	-3	-2	-3	-3	-2	-18
Taxebundna kostnader	-7	-9	-7	-7	-14	-10	-4	-58
Fastighetsskatt	-3	-2	-2	-2	-3	-3	-2	-16
Övriga fastighetskostnader	-9	-5	-4	-6	-6	-6	-3	-39
Fastighetsadministration	-2	-2	-2	-2	-4	-3	-2	-17
Driftöverskott	29	30	25	19	34	30	20	187
Ofördelade poster								
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-16
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-52
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	-	119
Värdetförändringar								
Fastighet, realiserad	-	-	-	-3	-3	-3	-	-9
Fastighet, orealiserad	-35	11	1	6	5	14	8	10
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	19
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	139
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-4
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	8
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	141
Uthyrningsbara areor								
Uthyrbar area, kvm	123 260	224 594	235 862	147 806	284 360	226 119	110 360	1 352 362
Hyresvärde	55	58	48	43	73	59	35	371
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	88	82	89	91	92	89
Överskottsgrad, %	58	59	58	53	53	56	61	57
Förändring av fastighetsbeståndet								
Fastighetsbeståndet 1 januari 2016	2071	1 938	1 663	1 632	2 712	2 046	1 319	13 381
Förvärv	-	-	-	-	81	68	-	149
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	12	15	6	11	20	23	17	105
Försäljningar	-	-	-	-324	-256	-64	-	-644
Orealiserade värdeförändringar	-35	11	1	6	5	14	8	10
Fastighetsbeståndet 31 mars 2016	2049	1 964	1 669	1 324	2 562	2 087	1 345	13 001

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare, bedömare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid

jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 34.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2017 3 mån jan-mars	2016 3 mån jan-mars	2016 12 mån jan-dec
Antal aktier vid periodens utgång, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)*	134 512	95 290	95 290
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)*	124 489	95 290	95 290

* Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget (d v s teckningsrättens värde) i genomförd nyemission och används i alla nyckeltalsberäkningar för kr/aktie. Omräkningsfaktor är 1,28.

VERKSAMHETENS RESULTAT

Bolaget styr sin verksamhet bland annat utifrån att skapa en värdetillväxt genom ökad överskottsgrad och som en följd av detta ett ökat kassaflöde från den löpande förvaltningen, dvs ökat förvaltningsresultat. Årets mål är att överskottsgraden ska överstiga 63 procent. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen delas ut till aktieägarna - cirka 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt. Diös redovisar även de alternativa nyckeltalen förvaltningsresultat, EPRA Earnings och överskottsgrad då dessa nyckeltal anses vara relevanta för en investerare och bedömare och ger en kompletterande bild av Bolagets resultat från verksamheten. Nyckeltalen ger en bild som exkluderar faktorer som delvis ligger utanför bolagets kontroll, såsom förändringar i fastighetsvärde och derivat.

	2017 3 mån jan-mars	2016 3 mån jan-mars	2016 12 mån jan-dec
Förvaltningsresultat			
Resultat före skatt	398	139	957
Återläggning			
Värdeförändring fastighet	-210	-1	-327
Värdeförändring derivat	-9	-19	-91
Förvaltningsresultat	179	119	539
EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)			
Förvaltningsresultat	179	119	539
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-20	-4	-42
Minoritetens andel av resultatet	-1	-2	-7
EPRA Earnings / EPRA EPS	158	113	490
EPRA Earnings / EPRA EPS per aktie	1,27	1,19	5,14
Överskottsgrad			
Driftöverskott enligt resultaträkningen	241	187	806
Hyresintäkter enligt resultaträkningen	400	331	1 323
Överskottsgrad, %	60	57	61

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärde är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Diös skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Diös fall verkligt värde av finansiella instrument (derivat) och uppskjuten skatt på temporära skillnader. Aktuellt substansvärde utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för uppskjuten skatteskulds marknadsvärde. EPRA NAV och EPRA NNAV ska visa på hur mycket eget kapital som finns i bolaget vid en likvidation på kort och lång sikt. Dessa nyckeltal kan jämföras med aktuell aktiekurs för att ge en bild av hur bolagets aktie värderas i förhållande till det egna kapitalet.

	2017 3 mån jan-mars	2016 3 mån jan-mars	2016 12 mån jan-dec
Substansvärde			
Eget kapital enligt balansräkning	6 452	3 837	4 313
Eget kapital tillhörande minoriteten	-44	-38	-43
Återläggning enligt balansräkning			
Verkligt värde av finansiella instrument	35	116	43
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 085	899	1 023
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	7 528	4 814	5 336
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	56,0	50,5	56,0
Avdrag			
Verkligt värde av finansiella instrument	-35	-116	-43
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹	-727	-155	-180
EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde)	7 066	4 543	5 113
EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie, kr	52,5	47,7	53,7

¹ Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 22 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent. Utnyttjande av underskottsavdrag beräknas under de två första åren.



FINANSIELL RISK

Bolagets strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter på ett värdeskapande, hållbart och utvecklande sätt under stabilt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i att belåningsgraden varaktigt inte ska överstiga 60 procent och att soliditeten ska överstiga 30 procent. Nyckeltalen belåningsgrad och soliditet visar bolagets finansiella stabilitet medan räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att betala räntekostnader. Dessa nyckeltal bedöms vara relevanta för investerare och bedömare utifrån ett finansiellt riskperspektiv. De är även covenants från långivare samt att de är målsatta av styrelsen och används som styrmedel i verksamheten.

	2017 3 mån jan-mars	2016 3 mån jan-mars	2016 12 mån jan-dec
Belåningsgrad			
Räntebärande skulder	11 117	7 977	8 013
Förvaltningsfastigheter	18 811	13 001	13 683
Belåningsgrad, %	59,1	61,4	58,6
Soliditet			
Eget kapital	6 452	3 837	4 313
Totala tillgångar	19 260	13 254	13 920
Soliditet, %	33,5	29,0	31,0
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	179	119	539
Återläggning			
Finansnetto	41	52	204
Summa	220	171	743
Finansiella kostnader	43	53	206
Räntetäckningsgrad	5,2	3,1	3,6

ÖVRIGA NYCKELTAL

Övriga nyckeltal är ett antal avkastningsmått som bolaget använder för att beskriva olika områden i rapporten kring bolagets finansiella ställning och för att ge investerare och bedömare ytterligare information kring verksamheten. Bolaget redovisar avkastning på eget kapital, eget kapital per aktie och kassaflöde per aktie då dessa nyckeltal visar på bolagets resultat och lönsamhet, hur det egna kapitalet är fördelat per aktie och bolagets förmåga att uppfylla sina åtaganden samt att genomföra utdelning till aktieägarna. Dessa alternativa nyckeltal kompletterar bilden av den finansiella utvecklingen och ger investerare och bedömare en bättre förståelse för avkastning och resultat. Direktavkastning visar på fastigheternas resultat i förhållande till dess marknadsvärde och ger en bild av fastigheternas lönsamhet och bedöms ge kompletterande information till investerare och bedömare av risken i fastighetsbeståndet. Skuldsättningsgraden redovisas för att komplettera bilden av Diös finansiella situation och visar på förhållandet mellan räntebärande skulder och eget kapital. Måttet anses ge investerare och bedömare utökad möjlighet att bedöma bolagets finansiella stabilitet.

	2017 3 mån jan-mars	2016 3 mån jan-mars	2016 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	6,0	3,7	6,4
Driftöverskott, mkr	241	187	806
Direktavkastning, %	1,3	1,4	5,9
Eget kapital per aktie, kr	48,0	40,3	45,3
Hysesintäkter, mkr	400	331	1 323
Kassaflöde per aktie, kr			
Resultat före skatt	398	139	957
Återläggning realiserad värdeförändring			
Fastigheter	-210	-1	-337
Derivat	-9	-19	-91
Avskrivningar	0	1	2
Aktuell skatt	-8	-4	-26
Summa	171	116	504
Genomsnittligt antal aktier, tusen	124 489	95 290	95 290
Kassaflöde per aktie, kr	1,37	1,22	5,29
Resultat per aktie, kr	2,60	1,48	8,66
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	2,1	1,9

ÖVRIG INFORMATION

Diös redovisar även ekonomisk uthyrningsgrad, hyresvärde och nettouthyrning för att dessa nyckeltal ger en fördjupad bild av den ekonomiska utvecklingen avseende intäkterna i fastighetsbestånden och därmed även i bolaget. Dessa nyckeltal är vanligt förekommande i branschen och ger investerare och bedömare en möjlighet att jämföra olika fastighetsbolag.

	2017 3 mån jan-mars	2016 3 mån jan-mars	2016 12 mån jan-dec
Hyresvärde, mkr	446	371	1 478
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	90
Antal fastigheter vid periodens utgång	348	313	314
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm	1 579 567	1 352 362	1 353 525
Marknadsvärde fastigheter, mkr	18 811	13 001	13 683



»» MÅL

VERKSAMHETSMÅL	Mål 2017	Utfall Q1 2017
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90
Överskottsgrad, %	63	60
Energianvändning, %	-4	-1
Nöjd-medarbetar-index	76	-
Nöjd-kund-index	70	-

FINANSIELLA MÅL	Mål 2017	Utfall Q1 2017
Avkastning på eget kapital, %	Risikfri ränta ¹ + 6%	24 ²
Utdelning av årets resultat ³ , %	~50	-
Belåningsgrad, %	< 60	59,1
Soliditet, %	> 30	33,5

¹ Riskfri ränta motsvarande en genomsnittlig femårig statsobligationsränta +6%.

² Avkastningen på eget kapital är uppräknat till årstakt.

³ Resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

»» AKTIEKAPITALET FÖRÄNDRING

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
2005-01-01	Vid periodens början	-	-	10 000	100 000	10,00
2005-06-21	Split	990 000	-	1 000 000	100 000	0,10
2005-06-21	Nyemission	1 489 903	148 990	2 489 903	248 990	0,10
2005-09-14	Apportemission	1 503 760	150 376	3 993 663	399 366	0,10
2006-01-02	Fondemission	-	39 537 264	3 993 663	39 936 630	10,00
2006-01-02	Split	15 974 652	-	19 968 315	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	16 666 800	28 301 715	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	10 000 000	33 301 715	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	1 332 500	33 967 965	67 935 930	2,00
2010-10-29	Apportemission	99 729	199 458	34 067 694	68 135 388	2,00
2010-12-14	Nyemission	3 285 466	6 570 332	37 353 160	74 705 720	2,00
2010-12-17	Nyemission	11 407	22 814	37 364 567	74 728 534	2,00
2011-12-05	Nyemission	22 854 136	45 708 272	60 218 703	120 436 806	2,00
2011-12-14	Nyemission	14 510 431	29 020 862	74 729 134	149 457 668	2,00
2017-01-27	Nyemission	59 629 748	119 259 496	134 358 882	268 717 164	2,00
2017-01-31	Nyemission	153 556	307 112	134 512 438	269 024 276	2,00



> Hyresgästen Kicks i In: gallerian, Sundsvall. Micael Johansson, butikschef, och Maria Sundqvist, uthyrare.

»» MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017 3 mån jan-mars	2016 3 mån jan-mars	2016 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING			
Nettoomsättning	46	34	137
Bruttoresultat	46	34	137
Central administration	-60	-45	-178
Rörelseresultat	-14	-11	-41
Resultat från andelar i koncernföretag	0	300	300
Finansiella intäkter	59	64	236
Finansiella kostnader	-41	-50	-184
Resultat efter finansiella poster	4	303	311
Aktuell skatt	-	-	-
Resultat efter skatt	4	303	311
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	4	303	311
Årets totalresultat	4	303	311

»» MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017 31 mars	2016 31 mars	2016 31 dec
TILLGÅNGAR			
Pågående projekt	-	1	-
Immateriella anläggningstillgångar	2	3	3
Maskiner och inventarier	1	2	1
Andelar i koncernföretag	2 124	171	270
Långfristig fordran på koncernföretag	8 924	8 136	7 447
Summa anläggningstillgångar	11 051	8 313	7 721
Kortfristig fordran på koncernföretag	1 646	555	1 272
Övriga kortfristiga fordringar	20	25	24
Likvida medel	150	4	-
Summa omsättningstillgångar	1 816	584	1 296
SUMMA TILLGÅNGAR	12 867	8 897	9 017
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 934	1 332	1 127
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 533	2 478	2 145
Långfristiga skulder till koncernföretag	4 536	3 848	3 633
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 831	1 181	2 059
Checkräkningskredit	-	-	17
Leverantörsskulder	4	3	2
Övriga kortfristiga skulder	29	55	34
Summa kortfristiga skulder	1 864	1 239	2 112
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	12 867	8 897	9 017



»» KALENDARIUM

Q2 Delårsrapport januari–juni 2017	7 juli 2017
Q3 Delårsrapport januari–september 2017	25 oktober 2017

»» HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga händelser att rapportera efter rapportperiodens slut.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Finansiella rapporter finns i sin helhet tillgängliga på Diös hemsida www.dios.se

Östersund den 26 april 2017

Bob Persson
Ordförande

Maud Olofsson
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Svante Paulsson
Ledamot

Anders Bengtsson
Ledamot

Tomas Mellberg
Ledamot
Personalrepresentant

Knut Rost
Verkställande direktör



DEFINITIONER

ANTAL AKTIER VID PERIODENS UTGÅNG

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

Räntebärande och andra skulder som avser fastigheter dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

DIREKTAVKASTNING

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

EKONOMISK VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NAV/LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader i fastigheter och minoritetens del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

EPRA NNAV/AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt samt minoritetens dela av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

GENOMSNITTLIGT ANTAL AKTIER

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antalet aktier som emitterats eller återköpts under perioden viktat med antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden.

HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

HYRESVÄRDE

Utgående hyra för perioden med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

Resultat före skatt, justerat för orealiserade värdeförändringar plus avskrivningar minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.

NETTOUTHYRNING

Netto av årshyra, exklusive rabatter och tillägg, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden.

RESULTAT PER AKTIE

Periodens resultat efter skatt, hänförligt till innehavare av aktier, dividerat med genomsnittligt antal aktier.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under perioden.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.



The logo for Diös, featuring the word "Diös" in a white, elegant script font with a thin red underline, set against a black rectangular background.

DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)

FRITZHEMSGATAN 1A, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND, TEL: 0770 - 33 22 00

ORGANISATIONSNUMMER: 556501-1771, BOLAGETS SÄTE ÖSTERSUND, WWW.DIOS.SE

