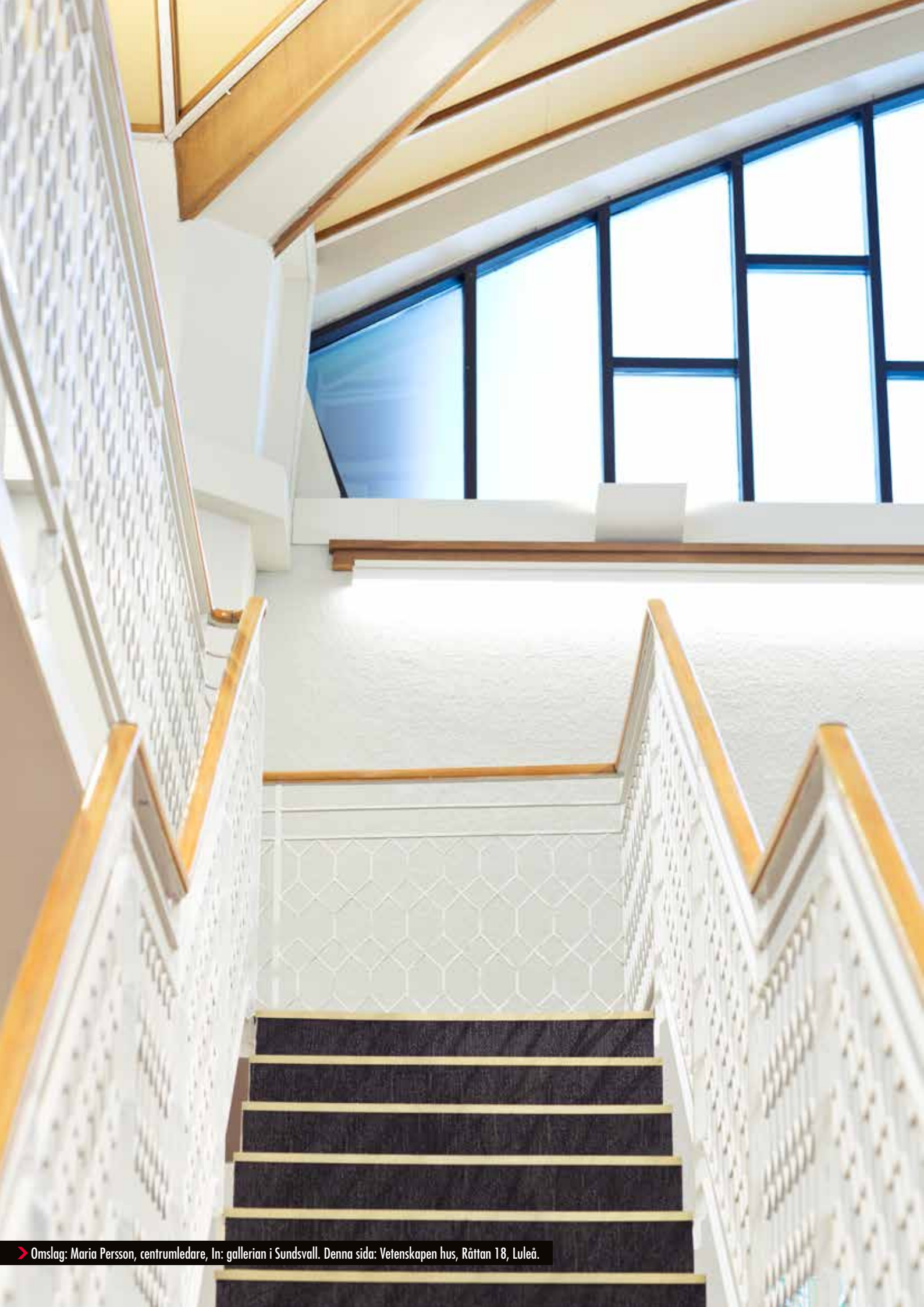


Diös

Q2

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2017







PERIODEN I KORTHET

JANUARI–JUNI 2017

- **PERIODENS HYRESINTÄKTER UPPGICK TILL 832 MKR (661)**
- **FÖRVALTNINGSRESULTATET UPPGICK TILL 403 MKR (259)**
- **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER UPPGICK TILL 302 MKR (50) OCH PÅ DERIVAT TILL 14 MKR (47)**
- **RESULTAT EFTER SKATT UPPGICK TILL 581 MKR (337)**
- **RESULTAT PER AKTIE UPPGICK TILL 4,46 KR (3,47)**

PERIODENS RESULTAT, mkr	2017 6 mån jan-juni	2016 6 mån jan-juni	2016 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	832	661	1 323
Övriga intäkter	8	8	17
Drift- och centrala kostnader	-349	-302	-597
Finansnetto	-88	-108	-204
Förvaltningsresultat	403	259	539
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	318	87	418
Aktuell skatt	-17	31	11
Uppskjuten skatt	-123	-40	-136
Resultat efter skatt	581	337	832
Överskottsgrad, %	63	60	61
Uthyrningsgrad, %	90	89	90
Soliditet, %	33,3	28,5	31,0
Belåningsgrad fastigheter, %	58,3	60,6	58,6
Eget kapital per aktie, kr	47,9	40,1	45,3
EPRA NAV per aktie, kr	56,1	50,3	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

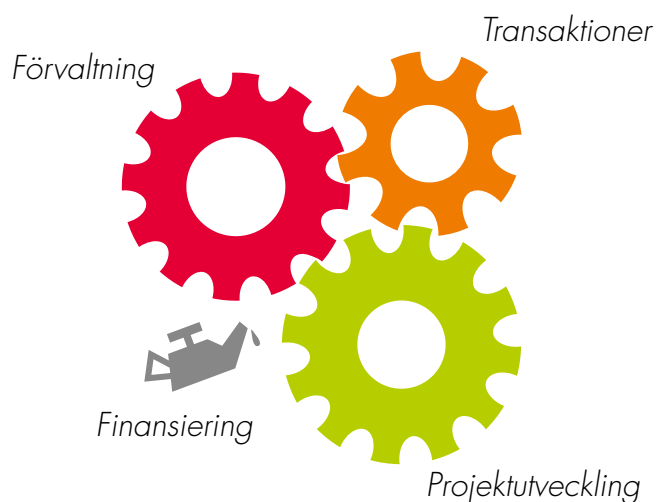
Rolf Larsson, CFO, 0770-33 22 00, 070-666 14 83, rolf.larsson@dios.se

OM DIÖS

För snart 100 år sedan grundade Anders Diös byggföretaget som så småningom skulle utvecklas till en av Sveriges ledande fastighetsägare. Tack vare hans enastående entreprenörskap och tro på framtiden blev byggföretaget ett av Sveriges största på 50-talet. Med Anders drivkraft som ledstjärna skapades vår nuvarande vision; att vara den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på marknaden.

Vi driver stadsutveckling för att skapa tillväxt för våra hyresgäster. På ett enkelt, nära och aktivt sätt fokuserar vi på att skapa mötesplatser där människor kan bo, arbeta och trivas. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen på prioriterade tillväxtorter med tyngdpunkt på kontors- och handelsfastigheter.

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.



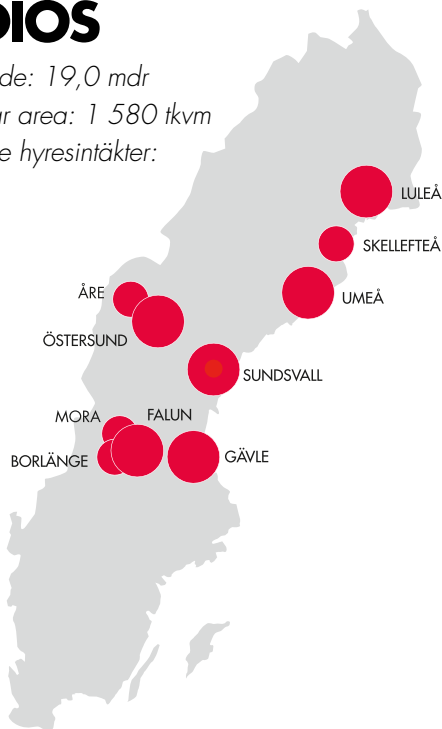
SNABBA FAKTA OM DIÖS

Fastighetsvärde: 19,0 mdr

Uthyrningsbar area: 1 580 tkvm

Kontrakterade hyresintäkter:

1 722 mkr



VIKTIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- > Förvaltningsresultatet ökade med 56 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd var förbättringen 22 procent.
- > På Diös årsstämma den 26 april, på huvudkontoret i Östersund, fastställdes den föreslagna utdelningen om 2,00 kr per aktie.
- > Den 25 april såldes en markfastighet i Gävle till kommunen till ett försäljningspris om 3,3 mkr.
- > Den 16 juni 2017 genomfördes en bytesaffär med Lerstena i Umeå AB med tillträde den 1 oktober 2017.
- > Den 20 juni 2017 genomfördes en bytesaffär med Norrlandspojkarna i Sundsvall med tillträde den 1 september 2017.
- > Den 21 juni 2017 genomfördes en bytesaffär med Dcap AB i Umeå med tillträde den 15 augusti 2017.
- > Räntebärande skulder uppgående till 3 mdr räntesäkrades via räntetak.

KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2017-06-30	2017-03-31	2016-12-31	2016-09-30	2016-06-30	2016-03-31	2015-12-31	2015-09-30
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Intäkter, mkr	435	405	337	335	334	335	334	324
Driftöverskott, mkr	286	241	195	212	212	187	195	201
Förvaltningsresultat, mkr	224	179	132	147	140	119	125	129
Periodens resultat, mkr	255	326	266	229	194	143	249	-10
Överskottsgrad, %	66	60	59	64	64	57	59	63
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	90	90	90	89	88	88
Avkastning på eget kapital, %	3,9	6,0	6,4	5,8	5,0	3,7	6,6	-0,4
Soliditet, %	33,3	33,5	31,0	29,8	28,5	29,0	27,4	27,1
Belåningsgrad fastigheter, %	58,3	59,1	58,6	59,6	60,6	61,4	60,7	60,5
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	1,6	1,6	2,0	1,9	2,6	2,6	2,5	2,5
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	5,2	3,9	3,8	3,5	3,1	3,5	3,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,67	1,44	1,39	1,54	1,47	1,25	1,31	1,35
Resultat per aktie efter skatt, kr	1,88	2,60	2,79	2,39	1,99	1,48	2,49	-0,15
Eget kapital per aktie, kr	47,9	48,0	45,3	42,5	40,1	40,3	38,8	36,2
Börskurs per aktie, kr	46,6	44,0	47,1	50,8	47,1	46,9	48,0	43,5

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.





KNUT ROST, VD

AFFÄRER OCH POSITIVA EFFEKTER

2016 var det resultatmässigt starkaste året i vår historia, och vi kan nu konstatera att första halvåret 2017 har startat ännu bättre. Ett stort affärsfokus, positiva effekter från bra och många uthyrningar samt vårens förvärv lyfter förvaltningsresultatet, vilket ger förutsättningar för ännu mer tillväxt.

Andra kvartalet var mycket händelserikt med både transaktioner och nya uthyrningar. Förvaltningsresultatet ökade med hela 56 procent, jämfört med samma period föregående år, och kassaflödet stärktes till 389 mkr (281) tack vare ökad uthyrning, effektivare förvaltning och en större portfölj. Nettouthyrningen var fortsatt stark och uppgick för första halvåret till 32 mkr (9).

Mycket händer på vår marknad och vi har fullt fokus på affärer och relationer. Tack vare att vi jobbar med lokal närvaro på alla våra orter är vi snabba att ta till vara de affärsmöjligheter som uppstår. Under andra kvartalet gjordes nyuthyrningar till bland andra CSN och Osynlig i Sundsvall, Rituals i Luleå samt Prison Island och Bahnhof i Borlänge. Nya hyresgäster och koncept adderar fler upplevelser och mötesplatser samt fler arbetstillfällen i våra städer.

Aktiviteten inom projektutveckling är markant högre och vi har bland annat lämnat in en bygglovsansökan om att nyproducera bostäder i centrala Falun. Vi har även inlett processen att utveckla Wasahuset i Gävle med uppgraderade lägenheter. Flera ombyggnads- och nybyggnadsprojekt är på gång. Nyproduktion är en pusselbit i vår stadsutveckling där vi skapar fler attraktiva mötesplatser och fastigheter, samtidigt som vi skapar värde i fastighetsportföljen.

Vi fortsätter att koncentrera vårt bestånd till centrala fastigheter i enlighet med vår strategi. Det möjliggör ökad effektivitet i förvaltningen och ett breddat hyresgästerbjudande, samtidigt som vår möjlighet att utveckla staden ökar. I juni gjorde vi tre bytesaffärer där vi förvärvade i centrum i Sundsvall och Umeå och avyttrade i externområden. Ett starkt lokalt erbjudande, lokal kompetens och affärsvilja gör att vi är svårslagna på vår hemmaplan.



Det bestånd vi tillträdde i februari har breddat vårt erbjudande, vilket märks tydligt bland våra uthyrare. De har nu helt andra möjligheter i dialogen med våra hyresgäster. Vi ser även att hyresnivån i vårt befintliga bestånd påverkas positivt av våra projekt och av de förvärvade fastigheterna.

Gemensamt för våra orter är att marknadsutvecklingen är stark. Ökad befolkning, nyföretagande och etableringar samt stadsutveckling driver tillväxt samtidigt som urbanisering och digitalisering skapar nya behov och möjligheter. Vi jobbar nära våra hyresgäster och är aktiva för att fånga upp nya trender. Vi ser en ökad efterfrågan på nyproducerade kontor i centrala lägen, något som ger hyresutvecklingen en rejäl skjuts uppåt.

Vi har under kvartalet fortsatt minska den finansiella risken. Vi har förlängt räntebindningen till 2,7 år och kapitalbindningen till 2,5 år. Snittrentan om 1,6 procent och räntetäckningsgraden om 5,5 ggr är bland de bästa i branschen. Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) uppgick till 56,1 kr vilket kan jämföras med aktiekursen per sista juni om 46,6 kr.

Jag är väldigt nöjd över det som organisationen har presterat och den utveckling vi driver. Resultatet för första halvåret är bra där vi förbättrar i stort sett varje post. Vi vill möjliggöra tillväxt för våra hyresgäster och oss själva genom att bedriva stadsutveckling. Diös har tagit steget till nästa nivå. Jag är övertygad om att med tillväxtfokus och ett fortsatt tydligt affärsdriv kommer vi att fortsätta förbättra vår lönsamhet och skapa ökad avkastning för våra aktieägare.



Knut Rost, VD

RESULTATET I KORTHET

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 403 mkr (259). I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 22 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 832 mkr (661) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent (89). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,4 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 8 mkr (8) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 313 mkr (270). Av fastighetskostnaderna utgjorde 4 mkr (3) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 527 mkr (399) vilket motsvarar en överskottsgrad om 63 procent (60). Den förbättrade överskottsgraden förklaras främst av förbättrat uthyrningsläge och effektivare förvaltning. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 6,1 procent jämfört med föregående år.

CENTRALADMINISTRATION

Centraladministration uppgick till 36 mkr (32). I central administration ingår en engångspost om 4 mkr som avser omstruktureringskostnader i samband med genomförda förvärv.

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -88 mkr (-108). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,8 procent (2,6). Genomsnittlig årsränta för räntebärande skulder utifrån gällande villkor och marknadsräntor per den 30 juni uppgick till 1,6 procent (1,1).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

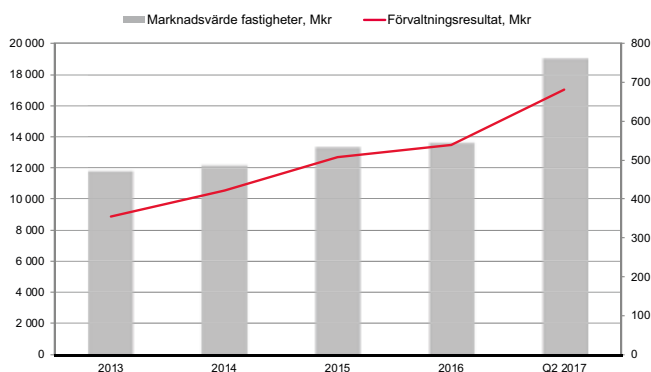
Fastighetsmarknaden kännetecknas av en fortsatt hög aktivitet, stor efterfrågan och fortsatt begränsat utbud med stigande priser som följd. Prisökningen är främst hänförlig till centralt belägna kontorsfastigheter i tillväxtorter. Prisuppgången har avspeglats i den interna värderingen genom sänkt avkastningskrav, vilket på portföljnivå motsvarar 0,29 procentenheter under perioden. Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av perioden till 6,11 procent (6,55). Den positiva värdeförändringen om 302 mkr (50) förklaras främst av en engångseffekt av rabatt på latent skatt, lägre avkastningskrav och ökade kassaflöden. Värdeförändringen motsvarande 1,6 procent (0,4) av marknadsvärdet. Marknadsvärdet uppgick per 30 juni till 19 027 mkr (13 160).

Under perioden har en fastighet avyttrats med en realiserad värdeförändring om 2 mkr. Motsvarande period föregående år avyttrades 42 fastigheter med en realiserad värdeförändring om -10 mkr före skatt. Under perioden har 33 fastigheter (4) förvärvats.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

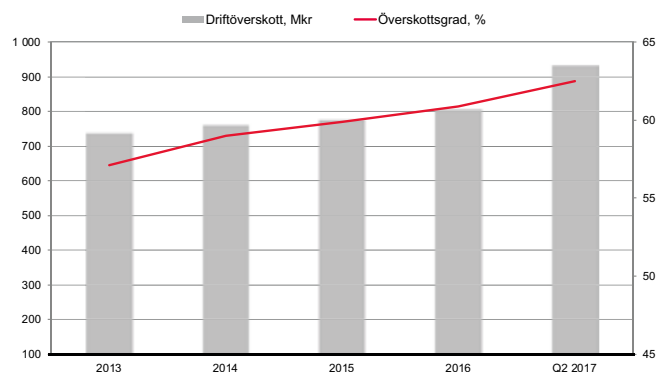
Portföljen av räntederivat har värderats till verkligt värde. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

»» MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT¹



¹Förvaltningsresultat, driftöverskott samt överskottsgrad avseende Q2 2017 är på rullande 12-månadersbasis.

»» DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD¹



Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 14 mkr (47), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. 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 721 mkr (346). Resultatförbättringen har sin främsta förklaring i en större fastighetsportfölj och realiserade värdeförändringar avseende fastigheter.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 581 mkr (337). Aktuell skatt uppgick till -17 mkr (31), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjäma med koncernbidrag. Den positiva skatteeffekten föregående år är hänförlig till tidigare reserverade skattekostnader i skatteärenden som delvis har återförts. Beräkningen av uppskjuten skatt har medfört en uppskjuten skattepost om -123 mkr (-40).

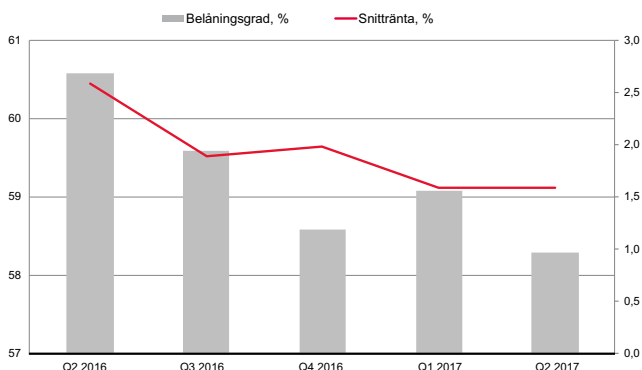
ANDRA KVARTALET 2017

Andra kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 224 mkr (140). Driftöverskottet uppgick till 286 mkr (212) vilket motsvarar en överskottsgrad om 66 procent (64).

- Hyresintäkterna för andra kvartalet uppgick till 432 mkr (330) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (90).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 149 mkr (122).

Andra kvartalets finansnetto uppgick till -47 mkr (-56). Resultat före skatt uppgick till 323 mkr (207) och påverkades positivt med 94 mkr (39) avseende värdeförändring av fastigheter och med 5 mkr (28) avseende räntederivatens marknadsvärden. Resultat efter skatt uppgick till 255 mkr (194) varav uppskjuten skatt påverkade resultatet med -59 mkr (-48) och aktuell skatt med -9 mkr (35). Under det andra kvartalet har en fastighet (1) sålts med en realiserad värdeförändring om 2 mkr (-1).

»»» SNITTRÄNTA OCH BELÄNINGSGRAD



»»» SKATT

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 22%. 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 78 mkr (177). I övrigt finns obeskattade reserver om 118 mkr (89). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 5 108 mkr (4 235). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 22% av nettot av dessa poster.

SKATTEBERÄKNING FÖR PERIODEN

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	403	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-113	113
ombyggnationer	-35	35
Övriga skattemässiga justeringar	-27	-41
Skattepliktigt förvaltningsresultat	228	107
Aktuell inkomstskatt 22% om underskottsavdrag ej nyttjas	50	
Försäljning fastigheter	1	-1
Värdeförändring fastigheter	0	302
Emissionskostnader	-51	51
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	178	459
Underskottsavdrag, ingående balans	-177	177
Underskottsavdrag, utgående balans	78	-78
Skattepliktigt resultat	79	558
Periodens skatt enligt resultaträkningen	17	123

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 hyresgästelationer. Vid periodens slut bestod fastighetsbeståndet till 93 procent (92) av kommersiella fastigheter och till 7 procent (8) av bostadsfastigheter baserat på hyresvärde per lokaltyp.

INVESTERINGAR

Våra projektinvesteringar genomförs i form av ny-, om- och tillbyggnation samt i energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, minskade kostnader och minskad miljöpåverkan. Under perioden har 290 mkr (220) investerats i sammanlagt 522 projekt (412). Vid periodens slut pågick 11 större¹ utvecklingsprojekt, med en återstående investeringsvolym på 38 mkr och en total investeringsvolym på 96 mkr. Under kvartalet togs beslut om 79 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 portföljeffekter beaktas 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 fastigheter och de med större förändringar med bistånd av Savills. Det rör sig om fastigheter med nyteknade 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 17 600–20 454 mkr.

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

» VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2017-06-30					2016-06-30				
	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	5,5-4,7	8,0-7,3	7,0-6,2	7,4-6,4	7,3-6,3	5,7-4,8	8,3-7,4	7,1-6,6
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,1	8,2	7,4	9,8	8,8	8,7	8,6	7,5	10,0	9,0
Långsiktig vakans, %	5,0	3,5	1,7	11,5	6,0	5,6	3,5	1,6	11,2	5,0
Inflation, %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

¹ Från undre till övre kvartil i portföljen.

FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

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

Under det andra kvartalet avyttrades markfastigheten Näringen 22:3 i Gävle. Fastigheten förvärvades av Gävle Kommun.

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 4 753 mkr (170) av fastighetsbeståndets värde.

Ny-, om- och tillbyggnad av fastigheter bidrog med en ökning av fastighetsbeståndets värde med 290 mkr (220) för perioden. Vi gör löpande anpassningar i beståndet för att förbättra och effektivisera för hyresgästerna.

De orealiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till 302 mkr (50) och förklaras främst av en engångseffekt av rabatt på latent skatt, lägre avkastningskrav och ökade kassaflöden.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 32 mkr (9). De största uthyrningarna för kvartalet avsåg Umeå Datakonsulter Aktiebolag i Sågen 5, Umeå, Trelleborg Sealing Solutions Kalmar AB i Näringen 5:15 i Gävle och CSN i Cupido 7 i Sundsvall. Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 30 juni till 3,6 år (3,3).

VAKANSER

Vakanserna minskade under kvartalet och uppgick per 30 juni till 9 procent (10) för ekonomisk vakansgrad och till 14 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 9 procent (10).



»»» ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

	Enhet	2017 6 mån jan-juni	2016 6 mån jan-juni
Värme ¹	kWh/kvm	51,0	50,9
Fjärrkyla ²	kWh/kvm	7,8	8,0
El ³	kWh/kvm	29,1	30,0
Koldioxid, totalt ⁴	g CO2/kWh	25,4	25,3
Vatten	m ³ /kvm	0,2	0,2

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. Areal avser tempererad area.

Den totala användningen av el och värme minskade med 1,1 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 även 99 procent av vår fjärrvärme är fossilfri.

»»» HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 30 JUNI 2017

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal	2017	507	87 113	84	5
	2018	853	270 491	324	19
	2019	673	267 590	315	18
	2020	638	248 974	316	18
	2021+	374	353 553	492	29
Totalt lokalhyresavtal		3 045	1 227 721	1 531	89
Bostadshyresavtal		1 896	126 842	136	8
Övriga hyresavtal		4 112	-	55	3
TOTALT		9 053	1 354 563	1 722	100

»»» STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 30 JUNI 2017

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktss- värde, tkr	Andel av totalt årligt kontraktss- värde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	25	62 631	3,6	2,5
Östersunds kommun	110	36 784	2,1	3,2
Arbetsförmedlingen	43	33 877	2,0	2,0
Åhléns AB	5	22 443	1,3	5,4
Telia Sverige AB	25	19 547	1,1	10,8
Polismyndigheten	34	19 517	1,1	3,4
Falu Kommun	9	19 195	1,1	2,8
Swedbank AB	10	18 815	1,1	2,0
Försäkringskassan	21	18 805	1,1	3,3
Folksam ömsesidig sakförsäkring	40	18 463	1,1	6,0
Totalt största hyresgäster	322	270 077	15,7	3,7



AFFÄRS- OMRÅDEN

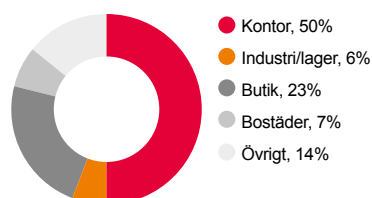
Vi är det marknadsledande publika fastighetsbolaget på våra prioriterade orter. Fastighetsbeståndet är fokuserat till centrala lägen i tillväxtorter, från Borlänge i söder till Luleå i norr. Verksamheten är uppdelad i sju affärsområden varav sex är indelade utifrån geografiskt läge. Det sjunde affärsområdet,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

MARKNADSKOMMENTAR

Sveriges ekonomi är fortsatt stark där BNP förväntas växa med 2,5 procent 2017 enligt Konjunkturinstitutet. Sysselsättningen har ökat snabbt de senaste åren och behovet att rekrytera är fortsatt högt. Befolkningstillväxten på våra orter var genomgående positiv under 2016 och uppgick till över 7 000 personer.

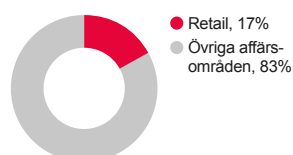
SCA har flyttat tillbaka sitt huvudkontor till Sundvall och investerar samtidigt nästan 8 mdr i en ny massfabrik i regionen vilket kommer gynna det lokala näringslivet. Längre norrut har Umeå gått med i ett regionalt spelkluster där sedan tidigare Luleå, Piteå, Skellefteå och Boden redan finns. Tanken är att arbeta över kommungränserna för att skapa tillväxt och fortsätta den starka traditionen inom spelskapande som finns i regionen.

HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG

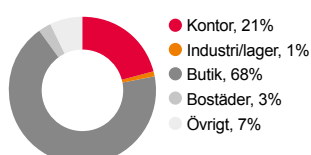


RETAIL

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	16
Antal tkvm	169
Fastighetsvärde, mkr	3 177
Driftöverskott, mkr	81
Överskottsgrad, %	59

RETAILS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Falu Kommun	4	16 946	5,9	2,7
KappAhl Sverige AB	5	12 342	4,3	1,6
Hennes & Mauritz Sverige AB	4	10 289	3,6	1,6
Clas Ohlson AB	5	9 149	3,2	4,7
Nilson Group AB	6	6 961	2,4	1,3
Totalt största hyresgäster	24	55 687	19,3	2,4

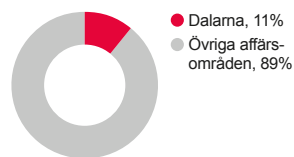
*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



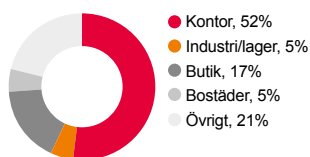
> Shopping Galleria, Rättan 20, Luleå.

DALARNA

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



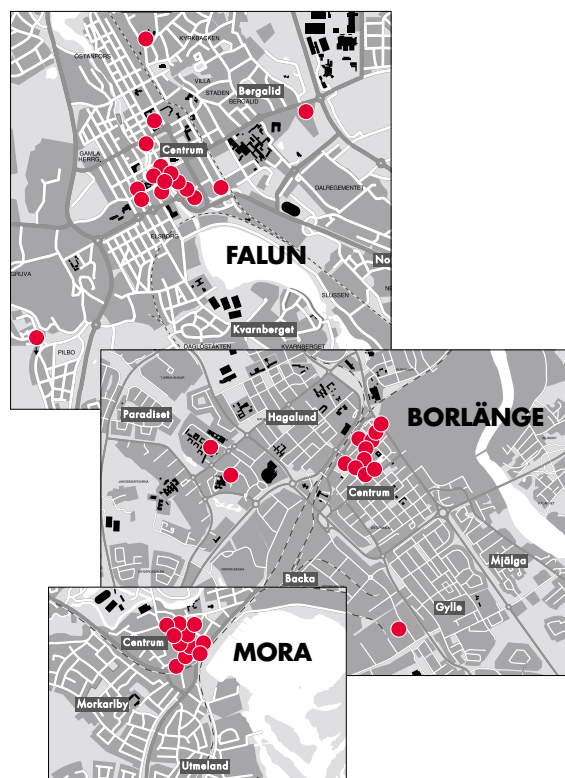
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	42
Antal tkvm	225
Fastighetsvärde, mkr	2 046
Driftöverskott, mkr	69
Överskottsgrad, %	66

DALARNAS STÖRSTA HYRESGÄSTER

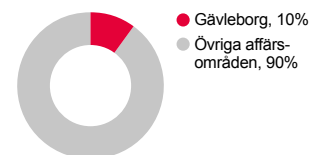
HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	3	40 257	19,1	3,0
Polismyndigheten	8	10 042	4,8	2,1
Internationella Engelska Skolan AB	1	9 270	4,4	18,5
Pyslingen Förskolor och Skolor AB	1	8 419	4,0	7,1
Länsstyrelsen i Dalarnas län	13	7 393	3,5	2,5
Totalt största hyresgäster	26	75 381	35,8	5,2

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

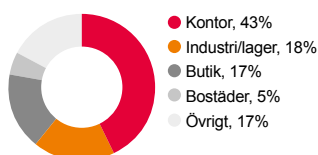


GÄVLEBORG

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



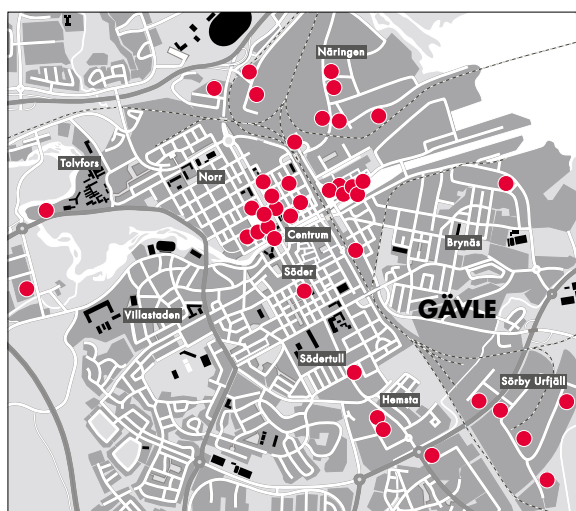
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	47
Antal tkvm	236
Fastighetsvärde, mkr	1 822
Driftöverskott, mkr	57
Överskottsgrad, %	64

GÄVLEBORGS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Gävleborgs Läns Landsting	7	9 439	5,2	3,1
Trafikverket	3	7 143	3,9	1,3
Arbetsförmedlingen	7	6 474	3,6	2,9
Internationella Engelska Skolan AB	2	5 720	3,2	6,3
Åhléns AB	1	4 363	2,4	4,5
Totalt största hyresgäster	20	33 139	18,3	3,4

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

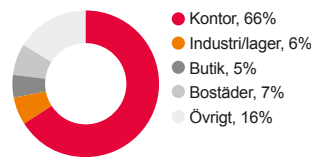


VÄSTERNORRLAND

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



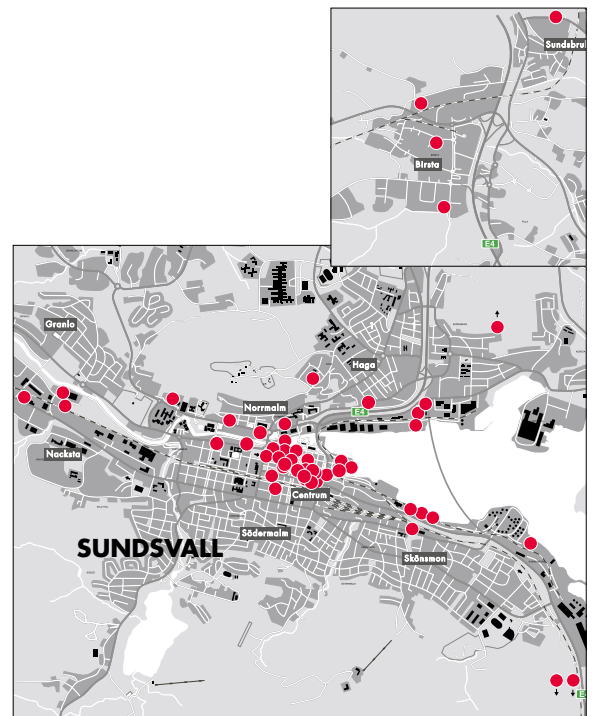
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	51
Antal tkvm	197
Fastighetsvärde, mkr	2 509
Driftöverskott, mkr	61
Överskottsgrad, %	62

VÄSTERNORRLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

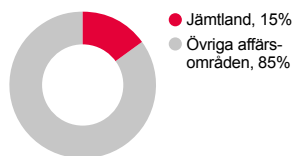
HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Livförsäkringsbolaget Skandia	3	14 123	6,6	5,8
Sweco Sverige AB	9	8 522	4,0	5,4
Sundsvalls Kommun	19	8 374	3,9	1,8
Folksam ömsesidig sakförsäkring	7	7 985	3,7	9,1
Norrlidens Kunskapscentrum AB	2	7 085	3,3	8,4
Totalt största hyresgäster	40	46 089	21,4	5,9

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

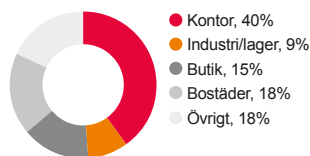


JÄMTLAND

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



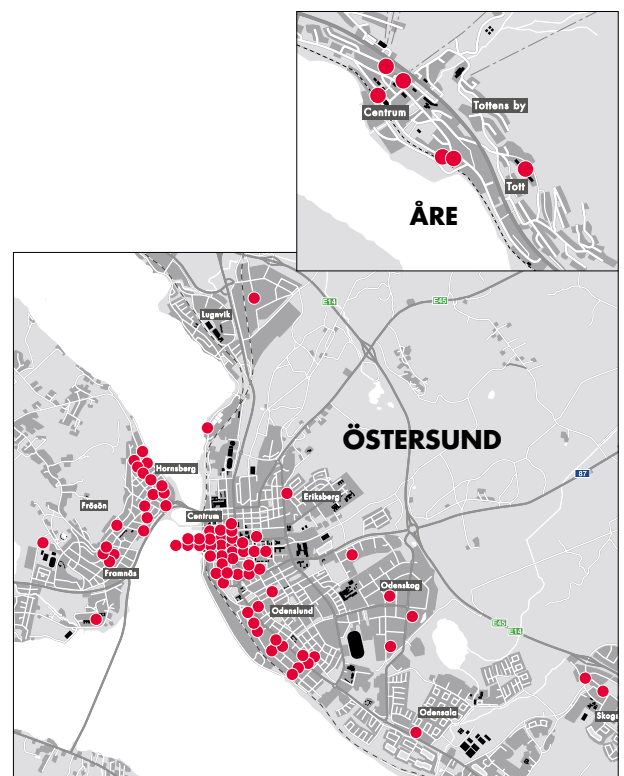
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	113
Antal tkvm	289
Fastighetsvärde, mkr	2 905
Driftöverskott, mkr	88
Överskottsgrad, %	62

JÄMTLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

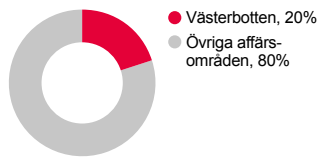
HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Östersunds kommun	110	36 784	13,1	3,2
Region Jämtland Härjedalen	18	11 097	4,0	2,1
Swedbank AB	5	7 587	2,7	1,6
Arbetsförmedlingen	3	5 886	2,1	1,3
Deloitte	1	3 888	1,4	2,5
Totalt största hyresgäster	137	65 242	23,3	2,6

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

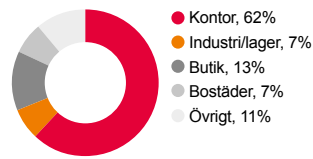


VÄSTERBOTTEN

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



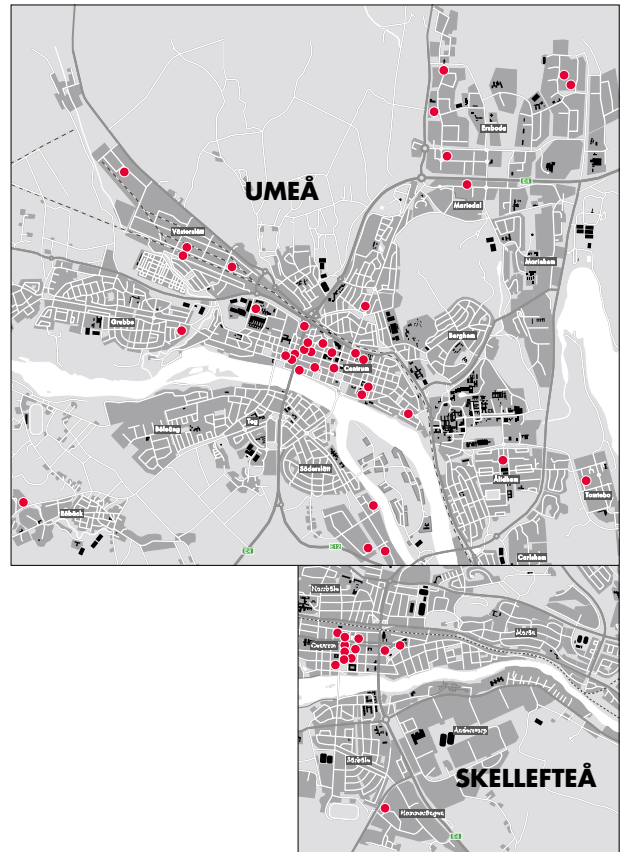
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	53
Antal tkvm	299
Fastighetsvärde, mkr	3 855
Driftöverskott, mkr	97
Överskottsgrad, %	64

VÄSTERBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

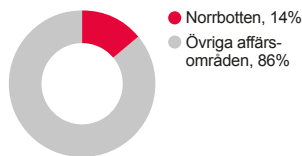
HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Skellefteå Kommun	21	15 814	5,0	4,3
Sveriges Domstolar	8	14 946	4,7	9,6
Länsstyrelsen i Västerbottens län	3	10 865	3,4	4,3
Skatteverket	16	10 192	3,2	2,9
Tieto Sweden AB	2	9 804	3,1	1,5
Totalt största hyresgäster	50	61 621	19,3	4,9

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

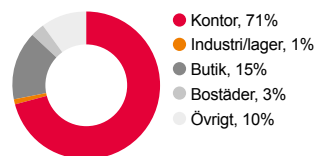


NORRBOTTEN

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



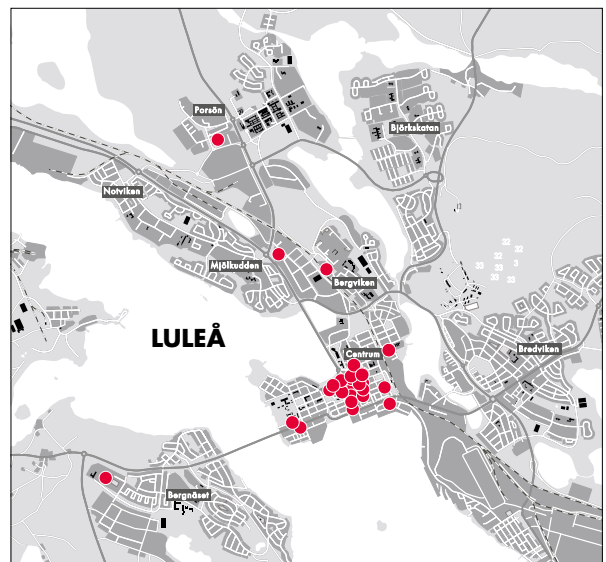
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	25
Antal tkvm	165
Fastighetsvärde, mkr	2 713
Driftöverskott, mkr	73
Överskottsgrad, %	69

NORRBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Telia Sverige AB	8	14 365	6,6	13,6
Luleå Kommun	14	13 110	6,1	3,6
Trafikverket	3	11 816	5,5	1,2
Sweco Sverige AB	4	8 406	3,9	5,7
Länsstyrelsen i Norrbottens län	5	8 263	3,8	1,5
Totalt största hyresgäster	34	55 960	25,9	5,7

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.





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

FINANSIERING

KAPITALSTRUKTUR

Per den 30 juni 2017 finansierades 33 procent (29) av den totala balansomslutningen på 19 317 mkr via eget kapital, 57 procent (60) genom räntebärande skulder och 10 procent (11) av övrigt kapital. Soliditeten uppgick därmed till 33,3 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 fastighetsförvärvet från Castellum som tillträdde 1 februari genomfördes en företrädesemission om 59 783 304 aktier. Via emission tillfördes Diös ca 1 853 mkr i nytt eget kapital. Eget kapital uppgick per 30 juni till 6 438 mkr (3 818).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 11 095 mkr (7 970). Av de räntebärande skulderna består 10 080 mkr (7 029) av bankfinansiering och 1 015 mkr (941) av säkerställda obligationer. De säkerställda obligationerna emitteras genom det samägda bolaget Svensk Fastighets-Finansiering AB (SFF). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 58,3 procent (60,6) vid perioden utgång. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick per 30 juni till 1,6 procent (2,6), inklusive lånelöften, och räntetäckningsgraden uppgick till 5,8 ggr (3,5).

DERIVAT

Av koncernens totala räntebärande skulder har 3 600 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument. Under det andra kvartalet har räntebärande skulder uppgående till 3 000 mkr räntesäkrats via räntetak. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 juni 2017 till -29 mkr (-87). 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 respektive kapitalbindningstiden uppgick till 1,7 år (0,3) respektive till 2,5 år (2,3). Inkluderas effekten av derivatportföljen så uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 2,7 år (0,6). Derivatportföljens omslutning om 3 600 mkr, samt lån om 7 197 mkr med fastränta, innebär att 97,3 procent (59,0) av koncernens totala utestående lån har räntesäkrats.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 0 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 48 mkr (159). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (450).

»» KÄNSLIGHETSANALYS PER DEN 30 JUNI 2017

Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

	Räntebindning, år	Kapitalbindning, år	Årlig genomsnittsränta, %	Marknadsvärde, mkr	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärdet, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	1,7	2,5	1,3 ¹	11 095	0,4	+39	
Derivatportfölj	3,0		0,2	-29	-1,0	-6	+7
Låneportfölj inkl. derivat	2,7	2,5	1,6		0,3	+33	+7

¹ Kostnad för utnyttjat kreditutrymme är inkluderat.

»» RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 JUNI 2017

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2017	1 888	1,2	1 158	1 020
2018	2 887	1,0	2 167	2 167
2019	993	1,3	1 861	1 861
2020	5 326	1,4	5 326	5 326
2021	-	-	1 065	23
2027	-	-	697	697
Utnyttjat kreditutrymme	11 095	1,3	12 274	11 095
Utnyttjat kreditutrymme ²	1 179	0,1		
Finansiella instrument	3 600	0,2		
TOTALT		1,6		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2017-06-30

² Kostnad för utnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,05 procentenheter.

AKTIEN

AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 46,6 kr per aktie (47,1) vilket motsvarar ett börsvärde om 6 268 mkr (4 484) samt en avkastning om -1,0 procent (9,1) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas den fastställda utdelningen om 2,0 kr per aktie uppgick aktiens totalavkastning till 3,5 procent (14,3) för perioden. I grafen illustreras kurser för både Diös och indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 21,1 procent (-16,0) och OMX Stockholm Real Estate PI 13,7 procent (22,1).

Per den 31 maj hade Diös Fastigheter AB 14 474 aktieägare (11 621). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 20,8 procent (17,8) 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 56,2 procent (61,1) av innehav och röster.

Årsstämman 2017 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. I tabellen 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

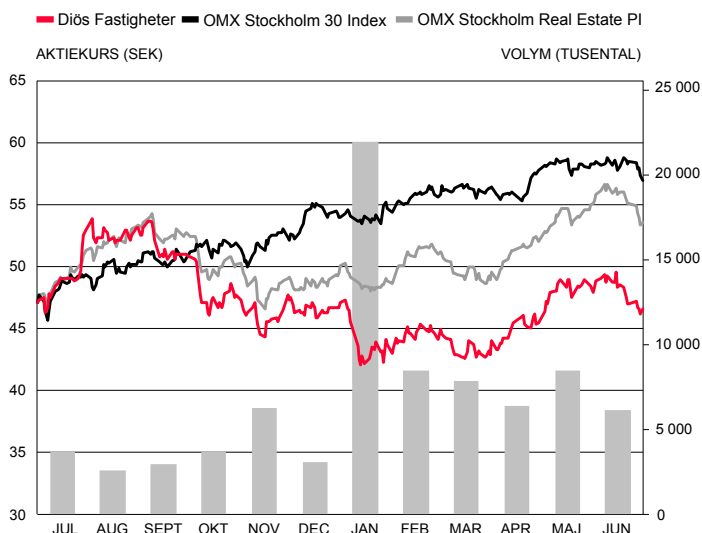
Vår målsättning är att avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 6 procent. Avkastningsmålet för de senaste 12 månaderna uppgick till 5,8 procent (6,0). Avkastningen för perioden uppräknat till årstakt uppgick till 22 procent (18).

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av det andra kvartalet till 6 438 mkr (3 818) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick till 7 545 mkr (4 795). Beräknat per aktie uppgick EPRA NAV till 56,1 kr (50,3) vilket medför att aktiekursen per den 30 juni utgjorde 83 procent (93) av långsiktigt substansvärde. Aktuell substansvärde uttryckt enligt EPRA NNNNAV uppgick för perioden till 54,4 kr (47,6) per aktie.

INTJÄNING

Resultat per aktie för perioden uppgick till 4,46 kr (3,47) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 2,70 kr (2,42). 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.

DIÖSAKTIEN



STÖRSTA AKTIEÄGARE

I DIÖS FASTIGHETER AB PER DEN 31 MAJ 2017

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	5 034 037	3,7
Handelsbankens Fonder	3 405 380	2,5
SEB Investment Management	3 300 057	2,5
Fjärde AP-fonden	2 811 660	2,1
Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 pct)	2 559 060	1,9
Staffan Rasjö	2 000 000	1,5
Summa största ägare	75 576 566	56,2
Övriga ägare	58 935 872	43,8
TOTALT	134 512 438	100,0



> Hyresgäst Blomsterservice i In: gallerian, Jenny Söderberg, florist.



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

»»» PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 30 juni 2017 till 156 personer (152), varav 64 kvinnor (61). Merparten av de anställda, 107 personer (104) arbetar inom våra sju affärsområden. Nytt för i år är vårt sjunde affärsområde Retail, där vi samlat galleria- och handelsfastigheter. Vi har under våren varit inne i en rekryteringsfas där vi stärkt upp våra affärsdrivande roller inom uthyrning och förvaltning samt vår driftsorganisation.

»»» MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 91 mkr (73) och resultatet efter skatt till 318 mkr (303). I resultat efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 300 mkr (300). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 30 juni 2017 till 0 mkr (0) och utnyttjad checkkredit uppgick till 51 mkr (182). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 3 530 mkr (2 037). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 30 juni 2017 uppgick till 1,2 procent (0,8). Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

»»» MÖJLIGHETER OCH RISKER

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2016 års årsredovisning på sidorna 52-54. Förutom nedanstående har det inte skett någon väsentlig förändring avseende Diös risker och osäkerhetsfaktorer.

Riksbanken har vid det penningpolitiska mötet den 3:e juli beslutat att hålla reporäntan oförändrad på -0,5 procent. Först under andra halvåret 2018 bedömer direktionen att det är lämpligt att långsamt börja höja räntan. Köpen av statsobligationer fortsätter enligt tidigare beslut, detta för att inflationen skall stabiliseras runt 2 procent.

Enligt publikationen Konjunkturläget som Konjunkturinstitutet (KI) publicerade i juni 2017 så kommer högkonjunkturen i den svenska ekonomin att förstärkas i år och toppar 2018. Det är exporten som driver på utvecklingen tack vare en starkare global efterfrågan.

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 2016, not 1. De nya och ändrade standarder som trätt i kraft 1 januari 2017 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

»»» 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 april-juni	2016 3 mån april-juni	2017 6 mån jan-juni	2016 6 mån jan-juni	2016 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	432	330	832	661	1 323
Övriga förvaltningsintäkter	3	4	8	8	17
Fastighetskostnader	-149	-122	-313	-270	-534
Driftöverskott	286	212	527	399	806
Central administration	-15	-16	-36	-32	-63
Finansnetto	-47	-56	-88	-108	-204
Förvaltningsresultat	224	140	403	259	539
Värdeförändring fastigheter	94	39	304	40	327
Värdeförändring räntederivat	5	28	14	47	91
Resultat före skatt	323	207	721	346	957
Aktuell skatt	-9	35 ¹	-17	31 ¹	11 ¹
Uppskjuten skatt	-59	-48	-123	-40	-136
Resultat efter skatt	255	194	581	337	832
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	253	190	578	331	825
Resultat hänförligt till minoriteten	2	4	3	6	7
Summa	255	194	581	337	832
TOTALRESULTATRÄKNING					
Resultat efter skatt	255	194	581	337	832
Periodens totalresultat	255	194	581	337	832
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	253	190	578	331	825
Totalresultat hänförligt till minoriteten	2	4	3	6	7
Summa	255	194	581	337	832
Resultat per aktie, kr	1,88	1,99	4,46	3,47	8,66
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	134 512	95 290	134 512	95 290	95 290
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	95 290	129 528	95 290	95 290
Antal egna aktier vid periodens utgång	0	0	0	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier	0	0	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 30 juni	2016 30 juni	2016 31 dec
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19 027	13 160	13 683
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	4	3
Immateriella anläggningstillgångar	2	3	2
Finansiella anläggningstillgångar	40	43	36
Summa anläggningstillgångar	19 073	13 210	13 724
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	244	183	196
Likvida medel	-	-	-
Summa omsättningstillgångar	244	183	196
SUMMA TILLGÅNGAR	19 317	13 393	13 920
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 438	3 818	4 313
Uppskjuten skatteskuld	1 133	912	1 009
Avsättningar	9	9	9
Räntebärande skulder	11 095	7 970	8 013
Checkräkningskredit	48	159	15
Kortfristiga skulder	594	525	561
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	19 317	13 393	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>	337	331	6
Periodens totalresultat	337	331	6
<i>Kontantutdelning</i>	-213	-213	-
Eget kapital 2016-06-30	3 818	3 776	42
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	495	494	1
Periodens totalresultat	495	494	1
Eget kapital 2016-12-31	4 313	4 270	43
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	581	578	3
Periodens totalresultat	581	578	3
<i>Nyemission</i>	1 853	1 853	-
<i>Emissionskostnader</i>	-51	-51	-
<i>Skatteeffekt emissionskostnader</i>	11	11	-
<i>Utdelning</i>	-269	-269	-
Eget kapital 2017-06-30	6 438	6 392	46



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2017 3 mån april-juni	2016 3 mån april-juni	2017 6 mån jan-juni	2016 6 mån jan-juni	2016 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftöverskott	286	212	527	399	806
Central administration	-15	-16	-36	-32	-63
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	0	0	0	5
Erhållen ränta	0	0	1	0	1
Erlagd ränta	-55	-43	-122	-118	-184
Betald skatt	-9	-2	-17	-6	-26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	207	151	353	243	539
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-6	-8	-12	-79	-92
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-30	-15	-98	-12	35
Summa förändring av rörelsekapital	-36	-23	-110	-91	-57
Kassaflöde från den löpande verksamheten	171	128	243	152	482
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-94	-113	-244	-257	-452
Förvärv av fastigheter	-	-	-2 316	-79	-136
Avyttring av fastigheter	3	20	3	637	641
Övriga materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-30	-26
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-91	-93	-2 557	271	27
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utbetald utdelning	-269	-213	-269	-213	-213
Nyemission	-	-	1 802	-	-
Nyupplåning räntebärande skulder	-	-	3 124	263	370
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-23	-8	-2 376	-405	-454
Förändring av checkräkningskredit	48	159	33	-68	-212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-244	-62	2 314	-423	-509
Periodens kassaflöde	-164	-27	0	0	0
Likvida medel vid periodens början	164	27	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	0	0	0	0	0



> Stefan Jönsson, teknisk förvaltare, Östersund.



»» FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 JUNI 2017

Diös ägde 347 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 30 juni uppgick till 91 procent. Under perioden har Diös investerat 290 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdeinriktningen fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Västerbotten, Retail och Jämtland. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 19 027 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsområde	Retail	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrland	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	138	105	89	99	142	152	106	832
Övriga intäkter	1	3	1	1	1	1	2	8
Reparation och underhåll	-4	-5	-4	-3	-6	-8	-3	-33
Taxebundna kostnader	-16	-15	-11	-14	-23	-20	-10	-109
Fastighetsskatt	-9	-4	-4	-5	-6	-8	-7	-44
Övriga fastighetskostnader	-23	-9	-9	-10	-13	-14	-9	-87
Fastighetsadministration	-6	-5	-4	-7	-7	-6	-5	-40
Driftöverskott	81	69	57	61	88	97	73	527
Ofördelade poster								
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-36
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-88
Förvaltningsresultat								403
Värdetförändringar								
Fastighet, realiserad	-	-	2	-	-	-	-	2
Fastighet, orealiserad	24	4	52	57	77	74	14	302
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	14
Resultat före skatt								721
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-17
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-123
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-3
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare								578
Uthyrningsbara areor								
Uthyrbar area, kvm	169 240	224 594	235 862	196 991	289 336	298 753	164 790	1 579 567
Hyresvärde	153	118	101	115	157	166	112	920
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	89	86	91	92	95	90
Överskottsgrad, %	59	66	64	62	62	64	69	63
Förändring av fastighetsbeståndet								
Fastighetsbeståndet 1 januari 2017	2 042	2 003	1 756	1 397	2 776	2 219	1 490	13 683
Förvärv	1 066	-	-	1 004	-	1 506	1 177	4 753
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	45	39	16	51	52	56	32	290
Försäljningar	-	-	-2	-	-	-	-	-2
Orealiserade värdeförändringar	24	4	52	57	77	74	14	302
Fastighetsbeståndet 30 juni 2017	3 177	2 046	1 822	2 509	2 905	3 855	2 713	19 027

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



»» FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 JUNI 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 1 351 198 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 30 juni uppgick till 90 procent. Under perioden har Diös investerat 220 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Jämtland, Västerbotten och Retail. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 13 160 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsområde	Retail	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrand	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	101	104	85	69	130	106	65	661
Övriga intäkter	2	1	1	2	1	0	1	8
Reparation och underhåll	-3	-7	-5	-4	-6	-8	-5	-37
Taxebundna kostnader	-12	-16	-11	-11	-23	-16	-6	-95
Fastighetsskatt	-7	-4	-4	-3	-6	-5	-3	-32
Övriga fastighetskostnader	-17	-10	-8	-9	-13	-10	-6	-73
Fastighetsadministration	-4	-4	-4	-4	-8	-5	-4	-33
Driftöverskott	59	65	55	39	76	63	42	399
Ofördelade poster								
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-32
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-108
Förvaltningsresultat								259
Värdetförändringar								
Fastighet, realiserad	-	-	-	-3	-3	-4	-	-10
Fastighet, orealiserad	-28	-7	12	9	20	20	24	50
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-	47
Resultat före skatt								346
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	31
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-40
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare								331
Uthyrningsdata								
Uthyrbar area, kvm	123 260	224 594	235 862	143 993	287 010	226 119	110 360	1 351 198
Hyresvärde	112	115	97	82	146	117	70	739
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	88	84	89	91	93	89
Överskottsgrad, %	59	63	65	56	58	59	64	60
Förändring av fastighetsbeståndet								
Fastighetsbeståndet 1 januari 2016	2071	1 938	1 663	1 632	2 712	2 046	1 319	13 381
Förvärv	-	-	-	-	102	68	-	170
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	20	34	11	22	46	56	31	220
Försäljningar	-	-	-	-341	-256	-64	-	-661
Orealiserade värdetförändringar	-28	-7	12	9	20	20	24	50
Fastighetsbeståndet 30 juni 2016	2 063	1 965	1 686	1 322	2 624	2 126	1 374	13 160

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 april-juni	2016 3 mån april-juni	2017 6 mån jan-juni	2016 6 mån jan-juni	2016 12 mån jan-dec
Antal aktier vid periodens utgång, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal) ¹	134 512	95 290	134 512	95 290	95 290
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal) ¹	134 512	95 290	129 528	95 290	95 290

¹ 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. Omräkningsfaktorn 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 - ca 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive realiserade 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 april-juni	2016 3 mån april-juni	2017 6 mån jan-juni	2016 6 mån jan-juni	2016 12 mån jan-dec
Förvaltningsresultat					
Resultat före skatt	323	207	721	346	957
Återläggning					
Värdetförändring fastighet	-94	-39	-304	-40	-327
Värdetförändring derivat	-5	-28	-14	-47	-91
Förvaltningsresultat	224	140	403	259	539
EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)					
Förvaltningsresultat	224	140	403	259	539
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-30	-17	-50	-22	-42
Minoritetens andel av resultatet	-2	-4	-3	-6	-7
EPRA Earnings / EPRA EPS	192	119	350	231	490
EPRA Earnings / EPRA EPS per aktie	1,43	1,25	2,70	2,42	5,14
Överskottsgrad					
Driftöverskott enligt resultaträkningen	286	212	527	399	806
Hyresintäkter enligt resultaträkningen	432	330	832	661	1 323
Överskottsgrad, %	66	64	63	60	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 6 mån jan-juni	2016 6 mån jan-juni	2016 12 mån jan-dec
Substansvärde			
Eget kapital enligt balansräkning	6 438	3 818	4 313
Eget kapital tillhörande minoriteten	-46	-42	-43
Återläggning enligt balansräkning			
Verkligt värde av finansiella instrument	29	87	43
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 124	932	1 023
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	7 545	4 795	5 336
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	56,1	50,3	56,0
Avdrag			
Verkligt värde av finansiella instrument	-29	-87	-43
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹	-199	-169	-180
EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde)	7 317	4 539	5 113
EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie, kr	54,4	47,6	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, 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 april-juni	2016 3 mån april-juni	2017 6 mån jan-juni	2016 6 mån jan-juni	2016 12 mån jan-dec
Belåningsgrad					
Räntebärande skulder			11 095	7 970	8 013
Förvaltningsfastigheter			19 027	13 160	13 683
Belåningsgrad, %			58,3	60,6	58,6
Soliditet					
Eget kapital			6 438	3 818	4 313
Totala tillgångar			19 317	13 393	13 920
Soliditet, %			33,3	28,5	31,0
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat	224	140	403	259	539
Återläggning					
Finansiella kostnader	47	55	90	108	204
Summa	271	195	493	367	743
Finansiella kostnader	47	55	90	108	206
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	3,5	5,5	3,3	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 april-juni	2016 3 mån april-juni	2017 6 mån jan-juni	2016 6 mån jan-juni	2016 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	3,9	5,0	10,8	8,8	6,4
Driftöverskott, mkr	286	212	527	399	806
Direktavkastning, %	1,5	1,6	2,8	3,0	5,9
Eget kapital per aktie, kr	47,9	40,1	47,9	40,1	45,3
Hysesintäkter, mkr	432	330	832	661	1 323
Kassaflöde per aktie, kr					
Resultat före skatt	323	207	721	346	957
Återläggning orealiserad värdeförändring					
Fastigheter	-93	-40	-302	-50	-337
Derivat	-5	-29	-14	-47	-91
Avskrivningar	1	1	1	1	2
Aktuell skatt	-9	35	-17	31	-26
Summa	217	174	389	281	504
Genomsnittligt antal aktier, tusen	134 512	95 290	129 528	95 290	95 290
Kassaflöde per aktie, kr	1,61	1,82	3,00	2,95	5,29
Resultat per aktie, kr	1,88	1,99	4,46	3,47	8,66
Skuldsättningsgrad, ggr			1,7	2,1	1,9

ÖVRIG INFORMATION

Diös redovisar även ekonomisk uthyringsgrad, 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 april-juni	2016 3 mån april-juni	2017 6 mån jan-juni	2016 6 mån jan-juni	2016 12 mån jan-dec
Hyresvärde, mkr	474	368	920	739	1 478
Ekonomisk uthyringsgrad, %	91	90	90	89	90
Antal fastigheter vid periodens utgång			347	313	314
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm			1 579 567	1 351 198	1 353 525
Marknadsvärde fastigheter, mkr			19 027	13 160	13 683



»» MÅL

VERKSAMHETSMÅL	Mål 2017	Utfall Q2 2017
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90
Överskottsgrad, %	63	63
Energianvändning, %	-4	-1
Nöjd-medarbetar-index	76	-
Nöjd-kund-index	70	-

FINANSIELLA MÅL	Mål 2017	Utfall Q2 2017
Avkastning på eget kapital, %	Risikfri ränta ¹ + 6%	22 ²
Utdelning av årets resultat ³ , %	~50	-
Belåningsgrad, %	< 60	58,3
Soliditet, %	> 30	33,3

¹ Risikfri 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 6 mån jan-juni	2016 6 mån jan-juni	2016 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING			
Nettoomsättning	91	73	137
Bruttoresultat	91	73	137
Central administration	-112	-97	-178
Rörelseresultat	-21	-24	-41
Resultat från andelar i koncernföretag	300	300	300
Finansiella intäkter	143	127	236
Finansiella kostnader	-104	-100	-184
Resultat efter finansiella poster	318	303	311
Aktuell skatt	-	-	-
Resultat efter skatt	318	303	311
TOTALRESULTATRÄKNING			
Resultat efter skatt	318	303	311
Årets totalresultat	318	303	311

»» MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017 30 juni	2016 30 juni	2016 31 dec
TILLGÅNGAR			
Pågående projekt	-	1	-
Immateriella anläggningstillgångar	2	3	3
Maskiner och inventarier	1	2	1
Andelar i koncernföretag	2 124	270	270
Långfristig fordran på koncernföretag	9 214	7 297	7 447
Summa anläggningstillgångar	11 341	7 573	7 721
Kortfristig fordran på koncernföretag	1 802	1 293	1 272
Övriga kortfristiga fordringar	22	8	24
Likvida medel	-	-	-
Summa omsättningstillgångar	1 824	1 301	1 296
SUMMA TILLGÅNGAR	13 165	8 874	9 017
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 978	1 119	1 127
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 530	2 044	2 145
Långfristiga skulder till koncernföretag	4 605	3 537	3 633
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 971	1 960	2 059
Checkräkningskredit	51	182	17
Leverantörsskulder	2	1	2
Övriga kortfristiga skulder	28	31	34
Summa kortfristiga skulder	2 052	2 174	2 112
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	13 165	8 874	9 017

**»»» KALENDARIUM**

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 7 juli 2017

Bob Persson
Ordförande

Maud Olofsson
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Anders Nelson
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 UTHYRINGSGRAD

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.





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

