



Q1

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2020

Q1 i korthet

januari–mars 2020

- **Intäkterna** ökade med 5 procent och uppgick till 478 mkr (457)
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 8 procent och uppgick till 229 mkr (212)
- **Orealiserade värdeförändringar** på fastigheter uppgick till 10 mkr (60) och på derivat till 1 mkr (0)
- **Resultat efter skatt** uppgick till 189 mkr (230)
- **Resultat per aktie** uppgick till 1,42 kr (1,71)

36,5%

Soliditet

6,1

Räntetäckningsgrad

54,9%

Belåningsgrad

Periodens resultat, mkr

| | 2020 3 mån jan-mars | 2019 3 mån jan-mars | 2019 12 mån jan-dec |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Intäkter | 478 | 457 | 1 854 |
| Driftöverskott | 290 | 268 | 1 187 |
| Förvaltningsresultat | 229 | 212 | 952 |
| Resultat före skatt | 240 | 277 | 1 302 |
| Resultat efter skatt | 189 | 230 | 1 050 |
| Överskottsgrad, % | 62 | 60 | 65 |
| Uthyrningsgrad, % | 91 | 91 | 90 |
| Soliditet, % | 36,5 | 36,9 | 36,6 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 54,9 | 52,8 | 53,1 |
| Eget kapital per aktie, kr | 64,5 | 60,0 | 63,1 |
| EPRA NRV per aktie, kr | 75,1 | 69,5 | 73,4 |

För definitioner av nyckeltal se sidan 27.

Viktiga händelser Q1

- Avtal tecknas med Högskolan Dalarna om etablering av campus i Diös fastighet Mimer 1 i centrala Borlänge.
- Diös förvärvar två kontors- och bostadsfastigheter i centrala Skellefteå. Fastighetsvärdet uppgår till 38 mkr och den totala uthyrningsbara ytan omfattar cirka 3 000 kvadratmeter.
- Diös återköper 441 418 egna aktier.
- Covid-19 träder med kraft in i Sverige under senare delen av kvartalet och påverkar både människors hälsa och den ekonomiska utvecklingen.

Vd har ordet

Ett starkt kvartal i en orolig tid

Vi rapporterar vårt resultat för årets första kvartal och jag kan konstatera att det har varit väldigt starkt. Nu står vi inför vår tids största prövning med rådande pandemi och dess konsekvenser. Vi tar ansvar för att minimera smittspridningen och för en nära dialog med våra hyresgäster kring deras affär. Hur detta kommer att påverka oss vet jag i dagsläget inte men vi agerar med respekt och ödmjukhet i en orolig tid.

Utvecklingen under första kvartalet var väldigt stark. Tillväxten i förvaltningsresultatet uppgick till 8 procent och överskottsgraden var 62 procent. Ökade hyresintäkter tillsammans med lägre vinterrelaterade kostnader bidrar positivt. Uthyrningsverksamheten är fortsatt stark och nettouthyrningen uppgick till 31 mkr som en följd av större uthyrningar där kassaflödet ligger ett par år fram i tiden.

Värdförändringarna under kvartalet har på portföljnivå varit relativt oförändrade. Våra uthyrningar och investeringar inom främst kontor har påverkat fastighetsvärdet positivt, medan utsikterna för framförallt viss handel har påverkat värdet negativt.

Under kvartalet har 334 mkr investerats i projekt. Vår bedömning är att alla stora projekt, som till exempel hyreslägenheterna i Östersund, våra två hotell i Umeå respektive Sundsvall samt högskolan i Borlänge kommer fortgå enligt plan.

Det känns väldigt bra att vi redan vid utgången av första kvartalet refinansierat 85 procent av årets förfall. Vi hade två obligationsförfall om cirka 800 mkr under april och maj där förfallet i april om 574 mkr redan är refinansierat i bank, och gällande förfallet i maj pågår förhandlingar. Under 2020 har vi inga ytterligare låneförfall. Utöver befintliga lån har vi likvida medel, outnyttjad checkkredit och outnyttjade kreditfaciliteter om 1,2 mdr, vilket sätter oss i en finansiellt god position. Vår genomsnittsränta per 31 mars var 1,3 procent och kapitalbindningen uppgick till 3,2 år.

Påverkan av Covid-19 på vår verksamhet är i dagsläget svårbedömd men vi kan konstatera att det är en situation som vi aldrig tidigare varit



med om. De åtgärder som vidtagits och de förändrade beteenden som det medfört påverkar oss själva och hela vår omgivning. Varaktigheten av krisen och de åtgärder som kan mildra konsekvenserna är väsentliga för hur påverkade vi kommer bli. I det pressade läge som många hyresgäster befinner sig är det vår viktigaste uppgift att föra individuella dialoger med våra hyresgäster och vidta lämpliga åtgärder.

Branscher inom besöksnäringen, såsom restaurang, café och hotell, är mer utsatta i det skede vi befinner oss i just nu. Cirka 6 procent av våra hyresintäkter kommer från hyresgäster verksamma inom dessa branscher. Sällanköpshandel generellt ser stora effekter då både antal besökare och omsättningen minskar. Vi har en god diversifiering inom handel med allt från dagligvaruhandel, apotek och systembolaget som går fortsatt bra till sällanköpshandel som har det tyngre. Vi har som stöttande åtgärder erbjudit möjligheten till flexibla öppettider, vi erbjuder i vissa fall månadshyra i stället för kvartalshyra och vi har gjort överenskommelser avseende hyresrabatter. Vi kan i nuläget konstatera att cirka 91 procent av förväntade hyresbetalningar för april erhållits vilket kan jämföras med cirka 97 procent tidigare år.

Det råder fortsatt viss osäkerhet kring det av regeringen beslutade hyresstödet riktat till sällanköpshandel, restauranger och caféer, men vi väljer att vara proaktiva då vi är övertygade om att det kommer att betala sig i framtiden. Vår kostnad utifrån hittills gjorda överenskommelser uppgår till cirka 8 mkr.

Slutligen vill jag ge en stor eloge till alla medarbetare dels för det starka kvartal som vi presterat, dels för agerandet för att minska smittspridningen samtidigt som enorm kraft och energi läggs på att bemöta alla våra hyresgäster på ett professionellt sätt. Genom att vara aktiva och vidta åtgärder hoppas vi kunna bidra till att många av våra hyresgäster klarar denna prövning. Jag hyser stor respekt för rådande pandemi och är ödmjuk inför framtiden. Samtidigt är jag övertygad om att när vi tagit oss igenom de utmaningar som står framför oss står vi starka med många möjligheter att bedriva värdeskapande stadsutveckling.

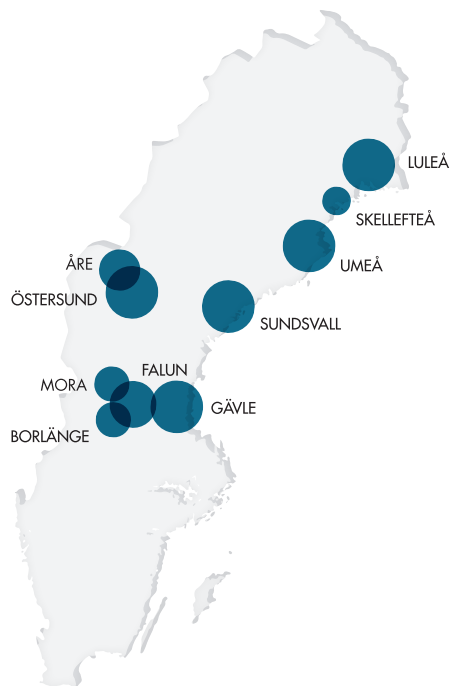
Tillsammans tar vi oss igenom denna utmanande tid.

Knut Rost, vd

Välkommen till Diös

Diös är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Vi äger, förvaltar och utvecklar centralt belägna fastigheter i tio tillväxtstäder.

Vår strategi är stadsutveckling. Genom goda relationer, lokal närvaro och ansvarsfullt agerande utvecklar vi både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i våra städer. Då kan vi skapa Sveriges mest inspirerande städer och bygga långsiktiga värden för våra hyresgäster, våra ägare och för oss själva.



333

Antal fastigheter



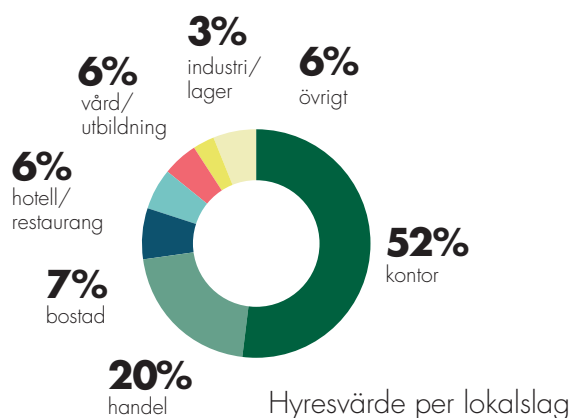
23,2

Fastighetsvärde, mdr



1 483

Uthyrningsbar area, tkvm



Relationer och affärer

Genom **goda relationer** gör vi långsiktigt lönsamma affärer. Med nöjda medarbetare skapar vi goda relationer. Vår framgång ligger i händerna på **våra medarbetare**. Därför har vi stort fokus på att skapa ett Diös där människor trivs, får utvecklas och är engagerade.

Orden i vår värdegrund **enkla, nära och aktiva** är alltid utgångspunkten i vår verksamhet.

Vi är övertygade om att **allt är möjligt!** Det är utgångsläget i alla våra affärer och i alla våra relationer.

Långsiktiga relationer bygger på tillförlitlighet. Vi strävar efter att uppfattas som enkla där ärlighet, kompetens och ett professionellt förhållningssätt genomsyrar allt vi gör. Vår affär bedrivs med hög affärsetik och med nolltolerans mot korruption. Vår uppförandekod är baserad på FN Global Compacts tio principer.

Välkommen till våra städer!

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, utvecklas och agera på möjligheter.

Ansvarsfullt företagande

Ansvarsfullt företagande handlar för oss om ett helhetsperspektiv på ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter. Vi vill bidra till ett bättre klimat och tryggare städer samtidigt som vi skapar nya möjligheter för affärsverksamheter och nya mötesplatser för människor.



Vi vill skapa Sveriges mest inspirerande städer.

Resultaträkning

> KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

| RESULTATRÄKNING | 2020 3 mån jan-mars | 2019 3 mån jan-mars | 2019 12 mån jan-dec |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter | 370 | 341 | 1 482 |
| Serviceintäkter | 108 | 116 | 372 |
| Totala intäkter | 478 | 457 | 1 854 |
| Fastighetskostnader | -188 | -189 | -667 |
| Driftöverskott | 290 | 268 | 1 187 |
| Central administration | -17 | -17 | -73 |
| Finansnetto | -44 | -39 | -162 |
| Förvaltningsresultat | 229 | 212 | 952 |
| Värdetförändring fastigheter | 10 | 65 | 350 |
| Värdetförändring räntederivat | 1 | 0 | 0 |
| Resultat före skatt | 240 | 277 | 1 302 |
| Aktuell skatt | -18 | -23 | -79 |
| Uppskjuten skatt | -33 | -24 | -173 |
| Resultat efter skatt | 189 | 230 | 1 050 |
| Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 190 | 229 | 1 041 |
| Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | -1 | 1 | 9 |
| Summa | 189 | 230 | 1 050 |
| TOTALRESULTATRÄKNING | | | |
| Resultat efter skatt | 189 | 230 | 1 050 |
| Periodens totalresultat | 189 | 230 | 1 050 |
| Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 190 | 229 | 1 041 |
| Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | -1 | 1 | 9 |
| Summa | 189 | 230 | 1 050 |
| Resultat per aktie, kr | 1,42 | 1,71 | 7,74 |
| Antal utestående aktier vid periodens utgång | 134 071 020 | 134 512 438 | 134 512 438 |
| Genomsnittligt antal aktier | 134 450 282 | 134 512 438 | 134 512 438 |
| Antal egna aktier vid periodens utgång | 441 418 | 0 | 0 |
| Genomsnittligt antal egna aktier | 62 156 | 0 | 0 |

Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

Redovisningsprinciper återfinns på sid 22.

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

Resultat

januari–mars 2020

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 229 mkr (212). Det är en ökning med 8 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultat med 6 procent jämfört med föregående år.

INTÄKTER

Intäkterna för perioden uppgick till 478 mkr (457) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent (91). I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 2,8 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 7 mkr (6) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

UTVECKLING INTÄKTER

| | 2020 jan-mars | 2019 jan-mars | Förändring % |
|------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Jämförbart bestånd | 462 | 450 | 2,8 |
| Förvärvade fastigheter | 9 | 0 | |
| Sålda fastigheter | 0 | 1 | |
| Kontrakterade hyresintäkter | 471 | 451 | |
| Övriga förvaltningsintäkter | 7 | 6 | |
| Intäkter | 478 | 457 | |

FASTIGHETSKOSTNADER

De totala fastighetskostnaderna uppgick till 188 mkr (189). Kostnader relaterade till snö och is minskade jämfört med samma period föregående år. Av fastighetskostnaderna utgjorde 4 mkr (4) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 290 mkr (268) vilket motsvarar en överskottsgrad om 62 procent (60). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 7 procent jämfört med föregående år.

CENTRALADMINISTRATION

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 17 mkr (17). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för koncernledning, it, årsredovisning, revisionsarvoden, juridisk rådgivning med mera.

FINANSNETTO

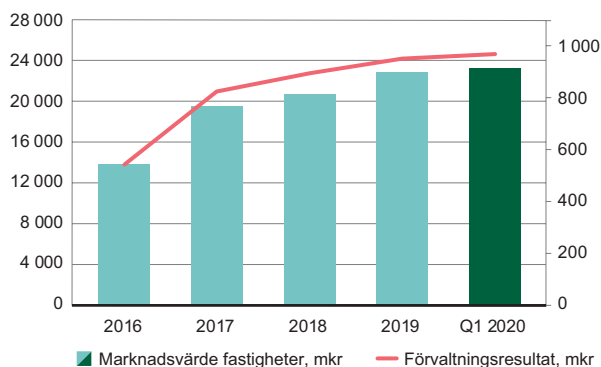
Periodens finansnetto uppgick till -44 mkr (-39). Periodens räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 1,3 procent (1,3).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

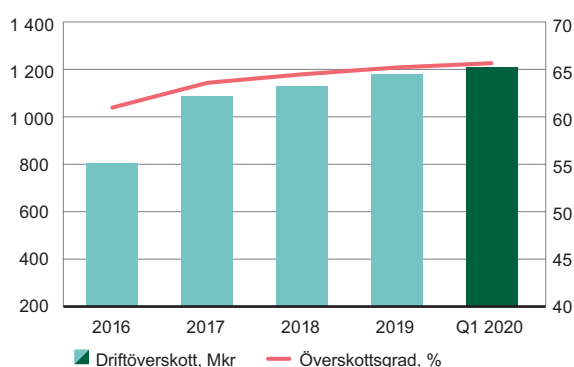
Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av perioden till 5,86 procent (5,92). På portföljnivå motsvarar det en förändring om -0,03 procentenheter sedan årsskiftet. Den positiva realiserade värdeförändringen uppgår till 10 mkr (60). Värdeförändringen förklaras av förbättrade driftnetton inom segmenten kontor och bostäder som bidrar positivt. Detta motverkas av lägre marknadsvärden för viss handel till följd av ökad osäkerhet och risk för lägre kassaflöden. Värdeförändringen motsvarade 0,04 procent (0,3) av marknadsvärdet. Marknadsvärdet uppgick per 31 mars till 23 229 mkr (21 479).

Under perioden har 0 fastigheter (5) avyttrats med en realiserad värdeförändring om 0 mkr (5) och 0 fastigheter (5) har förvärvats.

MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Förvaltningsresultat, driftöverskott samt överskottsgrad avseende Q1 2020 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 realiserad och påverkar inte kassaflödet.

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för derivat-instrumenten till 1 mkr (0), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

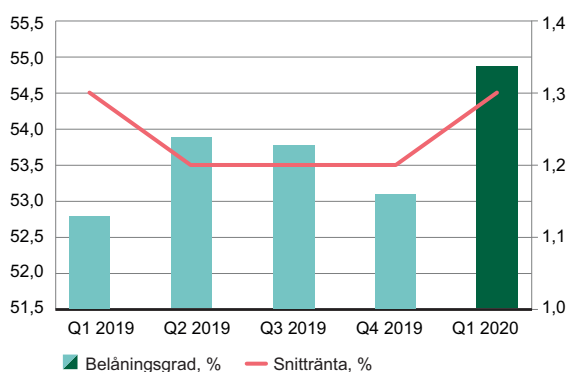
RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 240 mkr (277). Resultatförändringen förklaras främst av lägre realiserade fastighetsvärden jämfört med föregående år.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 189 mkr (230). Aktuell skatt uppgick till -18 mkr (-23), vilken huvudsakligen är hänförlig till skatt i dotterbolag som är förhindrade att resultatutjämma med koncernbidrag. Uppskjuten skatt uppgick till -33 mkr (-24).

SNITTRÄNTA OCH BELÄNINGSGRAD



SKATT

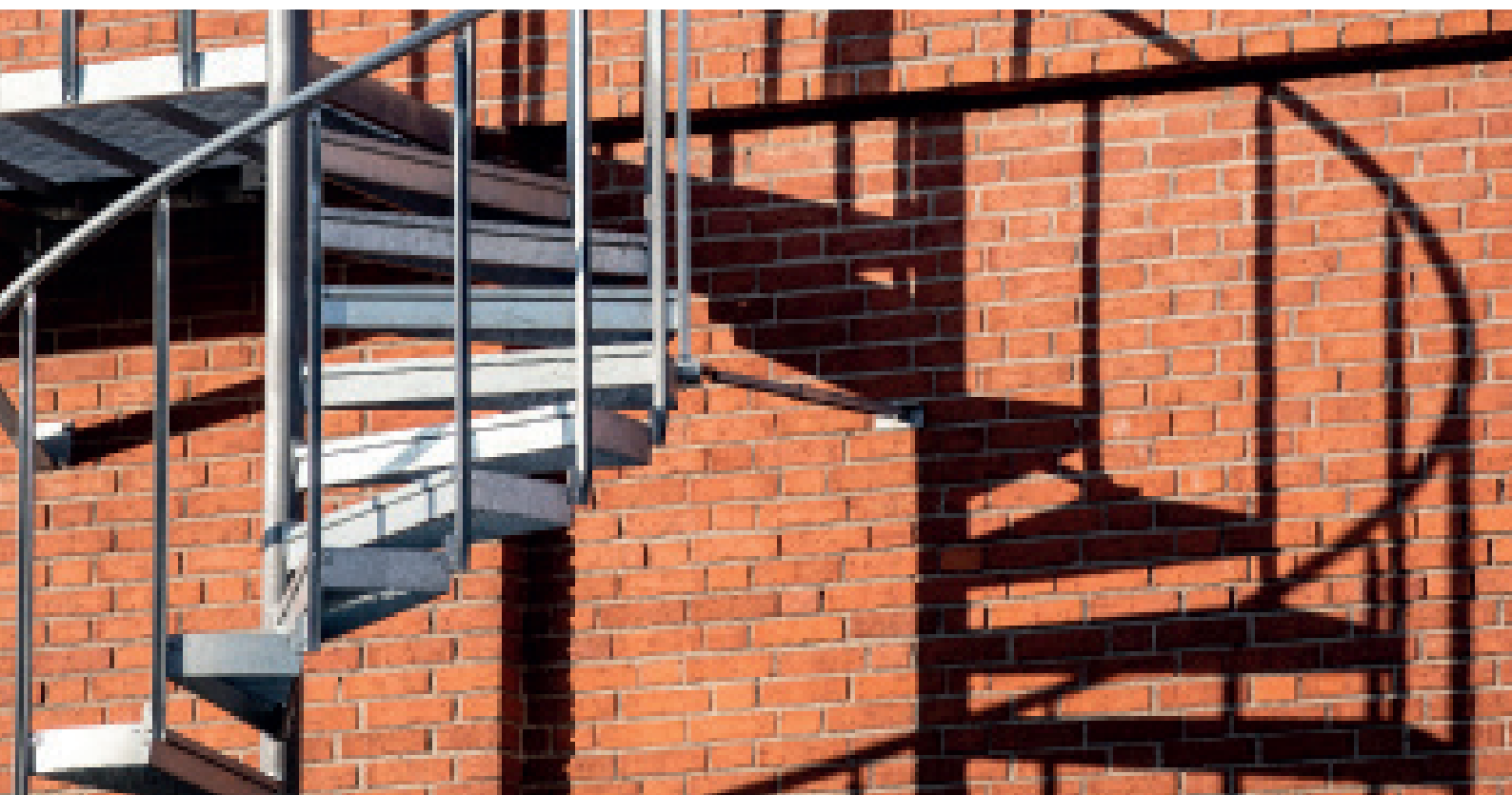
Bolagsskatten i Sverige är nominellt 21,4 procent. Tack vare möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden lägre än den nominella skatten.

Kvarvarande underskottsavdrag beräknas till 0 mkr (0). I övrigt finns obeskattade reserver om 390 mkr (245). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 7 171 mkr (6 438), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv uppgående till 3 791 mkr (3 760). Skatteskulden har beräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent då skatteskulden ej förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under 2020.

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.

SKATTEBERÄKNING FÖR PERIODEN

| Mkr | |
|---|------------|
| Resultat före skatt | 240 |
| Nominell skattesats 21,4% | -51 |
| Skatteeffekt avseende | |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 0 |
| Övriga skattemässiga justeringar | 0 |
| Redovisad skattekostnad | -51 |
| <i>Varav aktuell skatt</i> | <i>-18</i> |
| <i>Varav uppskjuten skatt</i> | <i>-33</i> |



Våra hyresgäster

HYRESGÄSTER

Vår hyresgästsbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 2 900 (2 973). Antal bostadskontrakt uppgick till 1 724 (1 704). De tio största hyresgästerna representerar 16 procent (16) av totala kontrakterade hyresintäkter. 26 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 mars kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 31 mkr (6). Uthyrningar under perioden värda att nämna var till Trafikverket, Intagan 1, Borlänge och Högskolan Dalarna, Mimer 1, Borlänge.

KONTRAKTSTID

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 31 mars till 3,9 år (3,3).

VAKANSER

Vakanserna var oförändrade under perioden och uppgick per den 31 mars till 9 procent (9) för ekonomisk vakansgrad och till 14 procent (14) för vakant area. Justerat för projekt- och ej uthyrbara vakanser uppgick vakansgraden till 11¹ procent för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan areavakanserna är störst inom kontor och industri/lager. Den ekonomiska vakansgraden, exklusive rabatter, för perioden var 9 procent (10).

¹ Projekt- och ej uthyrningsbara vakanser består av tomställda ytor för nyproduktion och ombyggnad samt redan uthyrda med ej tillträdda ytor.

> VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER

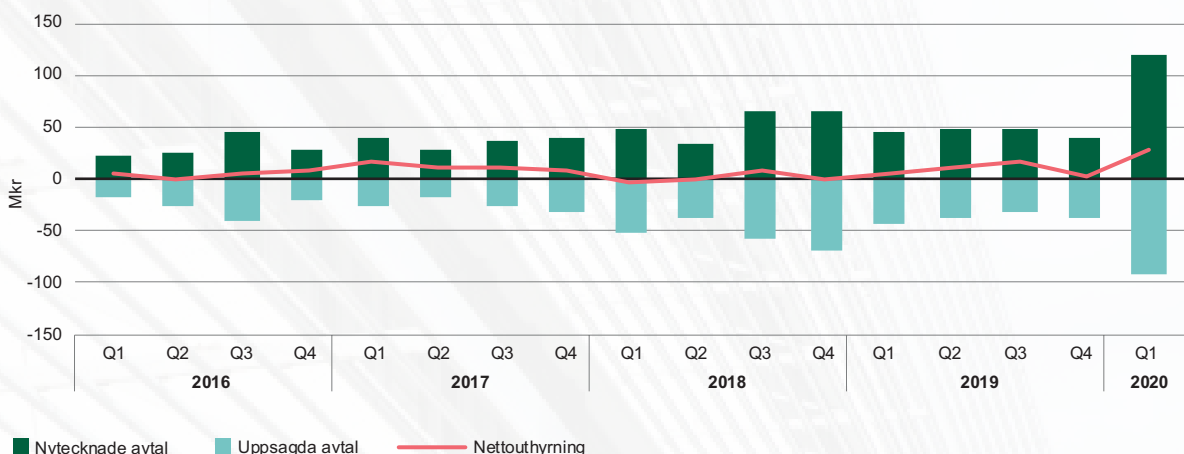
| HYRESGÄSTER PER DEN 31 MARS 2020 | Antal kontrakt | Arligt kontraktsvärde, tkr | Genomsnittlig kontraktstid, år |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------|--------------------------------|
| Trafikverket | 25 | 70 299 | 9,6 |
| Östersunds kommun | 117 | 37 564 | 2,7 |
| Arbetsförmedlingen | 33 | 29 688 | 2,0 |
| Polismyndigheten | 32 | 27 362 | 7,5 |
| Falu Kommun | 10 | 23 515 | 4,9 |
| Försäkringskassan | 22 | 23 008 | 3,1 |
| Åhléns AB | 5 | 22 611 | 4,3 |
| Folksam ömsesidig sakförsäkring | 42 | 22 337 | 4,3 |
| Telia Sverige AB | 33 | 21 803 | 8,8 |
| Migrationsverket | 10 | 21 785 | 2,1 |
| Totalt största hyresgäster | 329 | 299 973 | 5,6 |

> HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER

| | Antal kontrakt | Kontraktsvärde, mkr | Andel av värdet, % |
|--------------------------------|----------------|---------------------|--------------------|
| Lokalhyresavtal, förfalloår | | | |
| 2020 | 541 | 109 | 6 |
| 2021 | 898 | 386 | 21 |
| 2022 | 587 | 285 | 15 |
| 2023 | 567 | 361 | 20 |
| 2024+ | 307 | 504 | 27 |
| Summa | 2 900 | 1 645 | 89 |
| Bostäder | 1 724 | 139 | 8 |
| Övriga hyresavtal ¹ | 3 789 | 63 | 3 |
| Totalt | 8 413 | 1 847 | 100 |

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

> NETTOUTHYRNING



Balansräkning och eget kapital

> KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

| TILLGÅNGAR | 2020 31 mars | 2019 31 mars | 2019 31 dec |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter | 23 229 | 21 479 | 22 885 |
| Övriga anläggningstillgångar | 85 | 79 | 81 |
| Kortfristiga fordringar | 357 | 300 | 221 |
| Likvida medel | 40 | - | - |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 23 711 | 21 858 | 23 187 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 8 646 | 8 069 | 8 484 |
| Uppskjuten skatteskuld | 1 567 | 1 386 | 1 533 |
| Räntebärande skulder | 12 760 | 11 349 | 12 145 |
| Checkräkningskredit | - | 336 | 206 |
| Långfristig skuld leasing | 57 | 43 | 53 |
| Kortfristiga skulder | 681 | 675 | 766 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 23 711 | 21 858 | 23 187 |

> FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

| | Eget kapital | Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare | Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande |
|---------------------------------------|--------------|--|---|
| Eget kapital 2018-12-31 | 7 839 | 7 790 | 49 |
| <i>Periodens resultat efter skatt</i> | 230 | 229 | 1 |
| Periodens totalresultat | 230 | 229 | 1 |
| Eget kapital 2019-03-31 | 8 069 | 8 019 | 50 |
| <i>Periodens resultat efter skatt</i> | 820 | 812 | 8 |
| Periodens totalresultat | 820 | 812 | 8 |
| <i>Utdelning</i> | -404 | -404 | - |
| Eget kapital 2019-12-31 | 8 484 | 8 426 | 58 |
| <i>Periodens resultat efter skatt</i> | 189 | 190 | -1 |
| Periodens totalresultat | 189 | 190 | -1 |
| <i>Återköp egna aktier</i> | -29 | -29 | - |
| Eget kapital 2020-03-31 | 8 646 | 8 589 | 57 |

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



THE 4-HOUR
WORK WEEK
ESCAPE THE 9-5
LIVE MORE AND
DO THE BEST WORK



Våra fastigheter

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen i tio prioriterade städer i norra Sverige. Beståndet är väl diversifierat och består främst av bostads-, kontors- och butiksfastigheter. Vid periodens slut bestod fastighetsbeståndet till 93 procent (93) av kommersiella fastigheter och till 7 procent (7) av bostadsfastigheter baserat på hyresvärde per lokaltyp.

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 strukturerad transaktion mellan marknadsaktörer. Eventuella portföljefekter beaktas således inte. Fastighetsportföljen delas upp i en huvudportfölj och en sidoportfölj. Huvudportföljen omfattar cirka 72 procent av fastighetsvärdet vilket motsvarar 16 653 mkr och 126 fastigheter. Värderingsmetoden innefattar att en extern värdering av hela huvudportföljen ska genomföras varje år. Den externa värderingen görs av värderingskonsulten Savills där 25 procent av huvudportföljen omfattas varje kvartal, resterande del värderas internt. Alla fastigheterna i huvudportföljen genomgår inom en treårsperiod även en fysisk besiktning av Savills. Utöver den löpande besiktningen så sker även fysiska besök vid större förändringar. Fastigheterna i sidoportföljen internvärderas med bistånd av Savills. Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden. Savills beräkningar utgår därför från ett osäkerhetsintervall om +/-7,5 procent. För Diös innebär det ett värdeintervall på 21 487–24 971 mkr. Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under perioden. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3. För mer information se not 11 i Årsredovisning 2019.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

| | 2020-03-31 | | 2019-03-31 | |
|---|---------------|------------|---------------|------------|
| | Mkr | Antal | Mkr | Antal |
| Fastighetsbeståndets värde 1 jan | 22 885 | 333 | 20 802 | 330 |
| Förvärv | - | - | 421 | 5 |
| Investeringar i ny-, till-, ombyggnad | 334 | - | 316 | - |
| Försäljningar | - | - | -120 | -5 |
| Orealiserade värdeförändringar | 10 | - | 60 | - |
| Fastighetsbeståndets värde 31 mars | 23 229 | 333 | 21 479 | 330 |

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

De realiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till 10 mkr (60) och förklaras i huvudsak av förbättrade driftnetton.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

| | 2020-03-31 | | 2019-03-31 | |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | Mkr | % | Mkr | % |
| Förändrade driftnetton m.m. | 8 | 77 | 33 | 55 |
| Förändrade avkastningskrav | 2 | 23 | 27 | 45 |
| Summa | 10 | 100 | 60 | 100 |

FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

Under perioden januari till mars 2020 har inga fastigheter fråntratts eller tilltratts.

INVESTERINGAR

Vi gör löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för våra hyresgäster. Våra investeringar bidrog till en ökning av fastighetsbeståndets värde med 334 mkr (316) för perioden.

FÖRÄDLING, NYPRODUKTION OCH HYRESGÄSTANPASSNINGAR

Våra investeringar i befintligt bestånd avser ny-, om- och tillbyggnationer samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader och minskad miljöpåverkan. Under perioden har 334 mkr (316) investerats i sammanlagt 646 projekt (550). Vid periodens slut pågick 26 större¹ projekt, med en återstående investeringsvolym på 1 535 mkr och en total investeringsvolym på 2 434 mkr. Under perioden togs beslut om 119 nya investeringar. Avkastningen på avslutade investeringar under perioden uppgick till 7,6 procent på investerat belopp medan avkastningen på de pågående projekten, exklusive nyproduktion, uppgick till 6,7 procent.

¹ Initial investeringsvolym > 6 mkr.

| | 2020-03-31 | 2019-03-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Investeringar i nyproduktion | 105 | 27 |
| Investeringar i förädlingsfastigheter | 40 | 60 |
| Investeringar i hyresgästpassningar | 189 | 229 |
| Summa | 334 | 316 |

VÄRDERINGSANTAGANDEN

| | 2020-03-31 | | | | | 2019-03-31 | | | | |
|--|------------|---------|----------|----------------|---------|------------|---------|----------|----------------|---------|
| | Kontor | Butik | Bostäder | Industri/lager | Övriga | Kontor | Butik | Bostäder | Industri/lager | Övriga |
| Direktavkastning för bedömning av restvärde ¹ , % | 6,7-5,5 | 6,5-5,8 | 5,1-4,5 | 9,6-6,8 | 6,8-6,1 | 6,8-5,5 | 6,7-5,8 | 5,3-4,7 | 9,1-6,9 | 7,0-6,2 |
| Kalkylränta för diskontering till nuvärde, % | 7,8 | 8,2 | 7,1 | 10,6 | 8,6 | 8,1 | 8,2 | 7,2 | 10,7 | 8,8 |
| Långsiktig vakans, % | 4,7 | 3,9 | 1,8 | 14,5 | 5,6 | 4,9 | 3,8 | 1,8 | 14,4 | 6,1 |

¹ Från undre till övre kvartil i portföljen.

Värderingsmodellen utgår från en 5-årig kalkylperiod och en långsiktig inflation om 2 procent.

PÅGÅENDE PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Pågående projekt på tidigare byggrätter uppgår till cirka 100 000 kvm. Utöver detta har vi identifierat cirka 100 000 kvm BTA befintliga och möjliga byggrätter. Den bedömda investeringsvolymen för pågående och identifierade projekt uppgår till cirka 5 000 mkr.

Under första kvartalet har utvecklingen av Trafikverkets huvudkontor i fastigheten Intagan 1, Borlänge, påbörjats. Under andra kvartalet 2020 kommer vi påbörja nyproduktionen för Polismyndigheten i fastigheten Stigbygeln 2, Umeå. Projektet för Högskolan Dalarna i fastigheten Mimer 1, Borlänge, beräknas påbörjas efter halvårsskiftet 2020.

PROJEKT OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Projekt innebär nyskapande av ytor, fastighetsutveckling innebär investeringar i befintliga fastigheter genom om- eller tillbyggnad samt energibesparande åtgärder.

| Typ | Stad | Fastighet | Fastighetstyp | Uthyrningsbar area, kvm | Uthyrningsgrad, % | Planerad investering, mkr | Byggstart | Beräknat färdigställande | Miljöklass |
|--------------|-----------|-----------|---------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|-----------|--------------------------|------------------------|
| Nyproduktion | Sundsvall | Noten 3 | Hotell | 14 350 | 100 | 444 | Q1 2019 | Q2 2021 | BREEAM SE Very good |
| Nyproduktion | Umeå | Magne 4 | Hotell | 14 500 | 100 | 410 | Q1 2019 | Q3 2022 | BREEAM SE Very good |
| Nyproduktion | Östersund | Kräftan 8 | Bostäder | 4 184 | - | 147 | Q2 2019 | Q4 2020 | Svanen |
| Förädling | Borlänge | Intagan 1 | Kontor | 31 000 | 100 | 500 | Q1 2020 | Q3 2022 | BREEM In-use Very good |

Projekt med en initial investeringsvolym >100 mkr.

> CERTIFIERINGAR OCH ENERGI

Under första perioden har en fastighet miljöcertifierats enligt BREEAM In-Use och tre ytterligare certifieringar har påbörjats. Målet för 2020 är att miljöcertifiera 12 nya fastigheter enligt BREEAM In-Use. Under perioden har alla GreenBuilding-certifieringar avslutats. Vid periodens utgång har vi 35 fastigheter miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad och BREEAM In-Use, vilket utgör 17 procent av fastighetsbeståndets yta.

Vi har satt ett långsiktigt mål för energibesparingar och siktar på en minskning med 15 procent till utgången av 2022. Efter första kvartalet 2020 redovisar vi en minskning 4 procent vilket visar på en fortsatt bra trend. För att nå det långsiktiga målet kommer aktiviteten inom optimering och installationer öka under 2020 och 2021.

För att minska miljöbelastningen köper vi enbart ursprungsmärkt el från förnyelsebara källor. Totalt kommer 98 procent av vår köpta energi från fossilfri energiproduktion.

ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

| | Enhet | 2020 3 mån jan-mars | 2019 3 mån jan-mars |
|--------------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Värme ¹ | kWh/kvm | 33,2 | 34,6 |
| Fjärrkyla ² | kWh/kvm | 2,7 | 3,0 |
| El ³ | kWh/kvm | 13,0 | 13,7 |
| Koldioxid, totalt ⁴ | g CO ₂ /kWh | 32,0 | 31,0 |
| 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. Jämförelsesiffrorna är uppdaterade till aktuellt fastighetsinnehav och visar därmed utvecklingen i jämförbart bestånd.

98%

Fossilfri energi



Finansiering

KAPITALSTRUKTUR

Per den 31 mars 2020 finansierades 37 procent (37) av den totala balansomslutningen på 23 711 mkr via eget kapital, 54 procent (53) genom räntebärande skulder och 9 procent (10) av övriga poster.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick per den 31 mars till 8 646 mkr (8 069). Under perioden har återköp av egna aktier gjorts uppgående till 29 mkr (-). Soliditeten uppgick till 36,5 procent (36,9) och översteg därmed målet om 35 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 12 762 mkr (11 349). Av de räntebärande skulderna bestod 9 539 mkr (8 859) av bankfinansiering och 1 248 mkr (1 240) av säkerställda obligationer samt 1 975 mkr (1 250) av certifikat. Upplupet anskaffningsvärde på certifikaten uppgick till 1 973 mkr (1 250). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 54,9 procent (52,8) vid periodens utgång. Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 1,3 procent (1,3), inklusive lånelöften, och räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 6,1 ggr (6,2).

FINANSIELLA INSTRUMENT

Av koncernens totala räntebärande skulder har 4 000 mkr (4 000) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen upp-

gick per den 31 mars 2020 till 0 mkr (0). De finansiella instrumenten begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på vår genomsnittliga upplåningskostnad. 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 22 i Årsredovisning 2019). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

KÄNSLIGHETSANALYS Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet

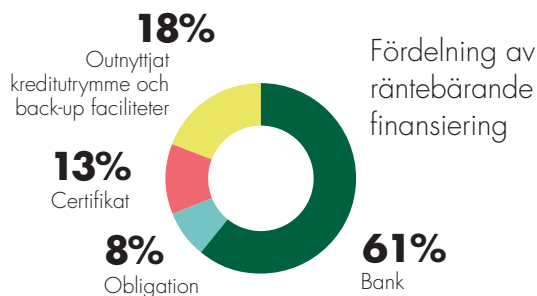
| PER DEN 31 MARS 2020 | Förändring årlig snittrränta, % | Förändring årlig snitträntekostnad, mkr | Förändring marknadsvärde, mkr |
|-----------------------------------|---------------------------------|---|-------------------------------|
| Låneportfölj exkl. derivat | 0,8 | +100 | |
| Derivatportfölj | 0,0 | 0 | +0,2 |
| Låneportfölj inkl. derivat | 0,8 | +100 | +0,2 |

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 0,4 år (1,1) och genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,2 år (2,3). Av koncernens utestående lån löper 2 804 mkr (6 510) med fast ränta varav 1 975 mkr (1 250) avser certifikat.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 40 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (336). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 600 mkr (600).



> RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 MARS 2020

| Förfalloår | Ränte- och marginalförfall | | Låneförfall | |
|---|----------------------------|------------------------------------|------------------|----------------|
| | Lånebelopp, mkr | Årlig snittrränta ¹ , % | Kreditavtal, mkr | Utnyttjat, mkr |
| 2020 | 5 311 | 1,0 | 829 | 829 |
| 2021 | 4 368 | 1,4 | 2 268 | 1 853 |
| 2022 | 2 399 | 1,4 | 6 856 | 4 522 |
| 2023 | - | - | 2 900 | 2 900 |
| 2024 | 684 | 1,4 | 894 | 894 |
| >2026 | - | - | 1 764 | 1 764 |
| Totalt | 12 762 | 1,2 | 15 511 | 12 762 |
| Outnyttjat kreditutrymme och back-up faciliteter ² | 2 749 | 0,1 | | |
| Finansiella instrument | 4 000 | 0,0 | | |
| TOTALT | | 1,3 | | |

¹ Årlig snittrränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2020-03-31.

² Kostnad för utnyttjat kreditutrymme och back-up faciliteter påverkar den årliga snitträntan med 0,08 procentenheter.

Kassaflöde

> KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

| | 2020 3 mån jan-mars | 2019 3 mån jan-mars | 2019 12 mån jan-dec |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | |
| Driftöverskott | 298 | 268 | 1 187 |
| Central administration | -16 | -17 | -69 |
| Återläggning avskrivningar och nedskrivningar | 0 | 0 | 2 |
| Erhållen ränta | 1 | 1 | 4 |
| Erlagd ränta | -42 | -31 | -170 |
| Betald skatt | -18 | -23 | -79 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 223 | 198 | 875 |
| Förändringar i rörelsekapital | | | |
| Minskning (+)/ökning (-) av fordringar | -136 | -105 | -29 |
| Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder | -189 | 9 | 62 |
| Summa förändring av rörelsekapital | -325 | -95 | 33 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -102 | 102 | 908 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer | -238 | -209 | -1 027 |
| Förvärv av fastigheter | - | -312 | -450 |
| Avyttring av fastigheter | - | 146 | 146 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -238 | -375 | -1 331 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Utbetald utdelning | - | - | -404 |
| Återköp av egna aktier | -29 | - | - |
| Nyupplåning räntebärande skulder | 622 | 222 | 1 071 |
| Amortering och lösen av räntebärande skulder | -7 | -87 | -252 |
| Förändring av checkräkningskredit | -206 | 138 | 8 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 380 | 273 | 423 |
| Periodens kassaflöde | 40 | 0 | 0 |
| Likvida medel vid periodens början | 0 | 0 | 0 |
| Likvida medel vid periodens slut | 40 | 0 | 0 |

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

► RAPPORTERING PER AFFÄRSENHET PER DEN 31 MARS Uppgifter i mkr om inget annat anges.

2020

| Indelat per affärsenhet | Dalarna | Gävle | Sundsvall | Åre/Östersund | Umeå | Skellefteå | Luleå | Koncernen |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------|-----------|------------|-----------|------------|
| Hysesintäkter | 63 | 40 | 56 | 66 | 52 | 28 | 66 | 370 |
| Serviceintäkter | | | | | | | | |
| Taxebundna delar | 13 | 6 | 11 | 14 | 9 | 5 | 11 | 69 |
| Fastighetsskötsel | 5 | 4 | 7 | 9 | 5 | 2 | 7 | 39 |
| Reparation och underhåll | -3 | -1 | -3 | -2 | -1 | -2 | -3 | -15 |
| Taxebundna kostnader | -13 | -6 | -11 | -14 | -9 | -5 | -10 | -70 |
| Fastighetsskatt | -3 | -3 | -4 | -4 | -4 | -2 | -5 | -25 |
| Övriga fastighetskostnader | -9 | -6 | -9 | -11 | -9 | -3 | -10 | -57 |
| Fastighetsadministration | -3 | -2 | -4 | -4 | -3 | -1 | -3 | -21 |
| Driftöverskott | 48 | 31 | 43 | 53 | 40 | 22 | 52 | 290 |
| Central administration/finansnetto | - | - | - | - | - | - | - | -61 |
| Förvaltningsresultat | - | - | - | - | - | - | - | 229 |
| Fastighet, realiserad | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fastighet, orealiserad | 10 | 2 | -4 | 20 | -19 | 9 | -8 | 10 |
| Räntederivat | - | - | - | - | - | - | - | 1 |
| Resultat före skatt | - | - | - | - | - | - | - | 240 |

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Uthyrbar area, kvm | 277 782 | 160 604 | 233 490 | 291 478 | 200 829 | 113 157 | 205 440 | 1 482 780 |
| Hysesvärde | 87 | 57 | 85 | 96 | 72 | 37 | 87 | 520 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 92 | 86 | 87 | 91 | 89 | 95 | 94 | 91 |
| Överskottsgrad, % | 63 | 66 | 60 | 61 | 65 | 64 | 66 | 62 |

| | | | | | | | | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Fastighetsbeståndet 1 januari | 3 197 | 2 468 | 3 803 | 3 828 | 3 789 | 1 590 | 4 210 | 22 885 |
| Förvärv | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Investeringar i ny-, till-, ombyggnad | 37 | 46 | 97 | 49 | 65 | 8 | 32 | 334 |
| Försäljningar | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Omklassificering | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Orealiserade värdeförändringar | 10 | 2 | -4 | 20 | -19 | 9 | -8 | 10 |
| Fastighetsbeståndet 31 mars | 3 244 | 2 516 | 3 896 | 3 897 | 3 835 | 1 607 | 4 234 | 23 229 |

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



2019

| Indelat per affärsenhet | Dalarna | Gävle | Sundsvall | Åre/Östersund | Umeå | Skellefteå | Luleå | Koncernen |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Hyresintäkter | 52 | 35 | 54 | 59 | 49 | 28 | 64 | 341 |
| Serviceintäkter | | | | | | | | |
| Taxebundna delar | 14 | 6 | 12 | 17 | 10 | 6 | 11 | 75 |
| Fastighetsskötsel | 6 | 3 | 8 | 9 | 6 | 1 | 7 | 41 |
| Reparation och underhåll | -2 | -1 | -2 | -3 | -3 | -2 | -2 | -16 |
| Taxebundna kostnader | -13 | -6 | -11 | -16 | -9 | -6 | -11 | -72 |
| Fastighetsskatt | -3 | -2 | -4 | -4 | -4 | -1 | -5 | -22 |
| Övriga fastighetskostnader | -8 | -5 | -11 | -11 | -8 | -3 | -12 | -58 |
| Fastighetsadministration | -3 | -2 | -3 | -4 | -3 | -1 | -3 | -20 |
| Driftöverskott | 43 | 27 | 42 | 46 | 38 | 22 | 50 | 268 |
| Central administration/Finansnetto | - | - | - | - | - | - | - | -56 |
| Förvaltningsresultat | - | - | - | - | - | - | - | 212 |
| Fastighet, realiserad | 0 | - | - | 5 | - | - | - | 5 |
| Fastighet, orealiserad | 3 | 3 | 21 | 14 | 1 | 1 | 17 | 60 |
| Räntederivat | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Resultat före skatt | - | - | - | - | - | - | - | 277 |
| Uthyrbar area, kvm | 271 684 | 160 604 | 233 490 | 291 478 | 200 829 | 109 126 | 205 440 | 1 472 651 |
| Hyresvärde | 79 | 50 | 83 | 91 | 72 | 36 | 85 | 496 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 90 | 86 | 88 | 92 | 89 | 97 | 95 | 91 |
| Överskottsgrad, % | 60 | 64 | 58 | 56 | 59 | 63 | 61 | 60 |
| Fastighetsbeståndet 1 januari | 2 805 | 1 971 | 3 424 | 3 556 | 3 562 | 1 430 | 4 054 | 20 802 |
| Förvärv | 149 | 245 | - | 28 | - | - | - | 421 |
| Investeringar i ny-, till-, ombyggnad | 72 | 62 | 29 | 33 | 58 | 28 | 34 | 316 |
| Försäljningar | -49 | - | - | -71 | - | - | - | -120 |
| Omklassificering | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Orealiserade värdeförändringar | 3 | 3 | 20 | 14 | 1 | 1 | 17 | 60 |
| Fastighetsbeståndet 31 mars | 2 979 | 2 281 | 3 475 | 3 560 | 3 622 | 1 457 | 4 105 | 21 479 |

Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.



FINANSIELLA NYCKELTAL

I delårsrapporten presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Vi 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 27 samt beskrivning av de olika nyckeltalens syfte i årsredovisningen för 2019. Finansiella mål för 2020 fastslagna av styrelsen återfinns på sid 23 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

| | 2020 3 mån jan-mars | 2019 3 mån jan-mars | 2019 12 mån jan-dec |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen | 134 071 | 134 512 | 134 512 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusen | 134 450 | 134 512 | 134 512 |

Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

| | 2020 3 mån jan-mars | 2019 3 mån jan-mars | 2019 12 mån jan-dec |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsresultat | | | |
| Resultat före skatt | 240 | 277 | 1 302 |
| Återläggning | | | |
| Värdeförändring fastighet | -10 | -65 | -350 |
| Värdeförändring derivat | -1 | 0 | 0 |
| Förvaltningsresultat | 229 | 212 | 952 |

EPRA earnings (förvaltningsresultat efter skatt)

| | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Förvaltningsresultat | 229 | 212 | 952 |
| Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat | -20 | -23 | -78 |
| Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | -1 | -1 | -9 |
| EPRA Earnings | 208 | 188 | 865 |
| EPRA Earnings per aktie, kr | 1,55 | 1,40 | 6,43 |

Belåningsgrad

| | | | |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Räntebärande skulder | 12 760 | 11 349 | 12 145 |
| Förvaltningsfastigheter | 23 229 | 21 479 | 22 885 |
| Belåningsgrad, % | 54,9 | 52,8 | 53,1 |

Soliditet

| | | | |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
| Eget kapital | 8 646 | 8 069 | 8 484 |
| Totala tillgångar | 23 711 | 21 858 | 23 187 |
| Soliditet, % | 36,5 | 36,9 | 36,6 |

Räntetäckningsgrad

| | | | |
|--------------------------------|------------|------------|--------------|
| Förvaltningsresultat | 229 | 212 | 952 |
| Återläggning | | | |
| Finansiella kostnader | 45 | 40 | 170 |
| Summa | 274 | 252 | 1 122 |
| Finansiella kostnader | 45 | 40 | 170 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 6,1 | 6,2 | 6,6 |

Nettoskuld genom EBITDA

| | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Räntebärande skulder | 12 760 | 11 349 | 12 145 |
| Likvida medel | -40 | - | - |
| Checkräkningskredit | - | 336 | 206 |
| Nettoskuld | 12 720 | 11 685 | 12 351 |
| Driftöverskott rullande 12 månader | 1 209 | 1 158 | 1 187 |
| Central administration rullande 12 månader | -73 | -71 | -73 |
| Återläggning | | | |
| Avskrivningar rullande 12 månader | 5 | 2 | 5 |
| EBITDA | 1 141 | 1 089 | 1 119 |
| Nettoskuld genom EBITDA | 11,1 | 10,7 | 11,0 |

Under året har ESMA lämnat nya direktiv kopplat till redovisning av nya nyckeltal. Nyckeltalen EPRA NAV och EPRA NNNAV ersätts av EPRA NRV, EPRA NTA och EPRA NDV. Nedan redovisas både de äldre nyckeltalen och de nya för att visa övergången enligt EPRA:s riktlinjer. Syftet med detta är att visa företagets värde utifrån olika scenarios. Se vidare definitioner på sid 27.

| | 2020 3 mån jan-mars | 2019 3 mån jan-mars | 2019 12 mån jan-dec |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Substansvärde | | | |
| Eget kapital | 8 646 | 8 069 | 8 484 |
| Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande | -57 | -50 | -58 |
| Återläggning enligt balansräkning | | | |
| Verkligt värde av finansiella instrument | -1 | -1 | 0 |
| Uppskjuten skatt på temporära skillnader | 1 477 | 1 326 | 1 450 |
| EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) | 10 065 | 9 343 | 9 876 |
| EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie | 75,1 | 69,5 | 73,4 |

Avdrag:

| | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Verkligt värde av finansiella instrument | 1 | -1 | 0 |
| Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹ | -276 | -247 | -270 |
| EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde) | 9 790 | 9 097 | 9 606 |
| EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie, kr | 73,0 | 67,6 | 71,4 |

¹ Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent.

| | 2020 3 mån jan-mars | 2019 3 mån jan-mars | 2019 12 mån jan-dec |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital | 8 646 | 8 069 | 8 484 |
| Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande | -57 | -50 | -58 |
| Återläggning | | | |
| Verkligt värde av finansiella instrument | -1 | -1 | 0 |
| Uppskjuten skatt på temporära skillnader | 1 477 | 1 326 | 1 450 |
| EPRA NRV | 10 065 | 9 343 | 9 876 |
| EPRA NRV per aktie | 75,1 | 69,5 | 73,4 |

Avdrag:

| | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Verkligt värde av finansiella instrument | 0 | 0 | 0 |
| Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹ | -276 | -247 | -270 |
| EPRA NTA | 9 789 | 9 096 | 9 606 |
| EPRA NTA per aktie | 73,0 | 67,6 | 71,4 |

| | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Eget kapital enligt balansräkning | 8 646 | 8 069 | 8 484 |
| Eget kapital tillhörande innehav utan bestämmande inflytande | -57 | -50 | -58 |
| EPRA NDV | 8 589 | 8 019 | 8 426 |
| EPRA NDV per aktie | 64,1 | 59,6 | 62,6 |

¹ Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent.

➤ FINANSIELLA NYCKELTAL, FORTS.

| ÖVRIGA NYCKELTAL | 2020 3 mån jan-mars | 2019 3 mån jan-mars | 2019 12 mån jan-dec |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avkastning på eget kapital, % | 2,2 | 2,9 | 12,8 |
| Eget kapital per aktie, kr | 64,5 | 60,0 | 63,1 |
| Resultat per aktie, kr | 1,42 | 1,71 | 7,74 |

Kassaflöde per aktie, kr

| | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Resultat före skatt | 240 | 277 | 1 302 |
| Återläggning | | | |
| Fastigheter, orealiserad värdeförändring | -10 | -60 | -331 |
| Derivat, orealiserad värdeförändring | -1 | 0 | 0 |
| Avskrivningar | 1 | 1 | 5 |
| Aktuell skatt | -18 | -23 | -79 |
| Summa | 212 | 195 | 897 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusen | 134 450 | 134 512 | 134 512 |
| Kassaflöde per aktie, kr | 1,58 | 1,45 | 6,67 |

| ÖVRIG INFORMATION | 2020 3 mån jan-mars | 2019 3 mån jan-mars | 2019 12 mån jan-dec |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kontrakterade hyresintäkter, mkr | 471 | 450 | 1 821 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 91 | 91 | 90 |
| Överskottsgrad, % | 62 | 60 | 65 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,5 | 1,4 | 1,4 |

EPRA Vakansgrad

| | | | |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|
| Bedömd marknadshyra för vakanta ytor | 183 | 178 | 182 |
| Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen | 2 018 | 1 975 | 2 018 |
| EPRA Vakansgrad, % | 9,0 | 9,0 | 9,0 |



Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 48 mkr (41) och resultatet efter skatt till 15 mkr (9). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 mars 2020 till 13 mkr (0) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (327). Räntebärande

externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 2 791 mkr (2 209) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 1 973 mkr (1 250). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållanden per den 31 mars 2020 uppgick till 1,3 procent (0,9). Under perioden har 441 418 aktier återköpts av bolaget till en snittkurs på 64,6 kr per aktie. Moderbolaget tillämpar RFR 2 ”Redovisning för juridiska personer”.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

| RESULTATRÄKNING | 2020 3 mån jan-mars | 2019 3 mån jan-mars | 2019 12 mån jan-dec |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Intäkter | 48 | 41 | 171 |
| Bruttoresultat | 48 | 41 | 171 |
| Central administration | -53 | -49 | -215 |
| Rörelseresultat | -5 | -8 | -44 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 0 | 0 | 92 |
| Värdeförändring räntederivat | 1 | 0 | 0 |
| Finansiella intäkter | 88 | 74 | 330 |
| Finansiella kostnader | -69 | -57 | -254 |
| Resultat efter finansiella poster | 15 | 9 | 124 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | -8 |
| Resultat efter bokslutsdispositioner | 15 | 9 | 116 |
| Aktuell skatt | - | - | -5 |
| Resultat efter skatt | 15 | 9 | 111 |
| TOTALRESULTATRÄKNING | | | |
| Resultat efter skatt | 15 | 9 | 111 |
| Årets totalresultat | 15 | 9 | 111 |

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

| TILLGÅNGAR | 2020 31 mars | 2019 31 mars | 2019 31 dec |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Andelar koncernföretag | 2 263 | 2 124 | 2 263 |
| Fordringar koncernföretag | 13 962 | 12 798 | 13 618 |
| Övriga tillgångar | 23 | 22 | 23 |
| Likvida medel | 13 | - | - |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 16 261 | 14 944 | 15 904 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 3 000 | 3 315 | 3 013 |
| Obeskattade reserver | 8 | - | 8 |
| Räntebärande skulder | 2 791 | 2 209 | 2 853 |
| Skulder koncernföretag | 10 421 | 9 068 | 9 761 |
| Checkräkningskredit | - | 327 | 226 |
| Övriga skulder | 41 | 25 | 43 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 16 261 | 14 944 | 15 904 |



Övrig information

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 31 mars 2020 till 159 personer (157), varav 67 kvinnor (63). Merparten av de anställda, 104 personer (105), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. De vakanser som fyllts under perioden avser tjänster främst inom projektledning och fastighetsteknik.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

EFFEKTER AV COVID-19

Verksamheten kommer på både kort och lång sikt påverkas av Covid-19. Beroende på att varaktigheten och förutsättningarna löpande förändras är kvantifiering av effekterna svåra att göra i detta läge. Bedömningen är att riskerna för osäkra fordringar och kundförluster på kort sikt har ökat.

Hyresgäster inom speciellt utsatta segment, såsom hotell, café, restaurang och sällanköpshandel, upplever minskad omsättning och färre antal besökare vilket påverkar betalningsförmåga och likviditetssituation vilket ökar risken för inställda eller uppskjutna hyresinbetalningar.

Arbetskraftsbrist till följd av sjukdom eller vård samt brist på insatsvaror kan påverka våra projekt och skapa förseningar och/eller fördringar.

På längre sikt kan minskad ekonomisk aktivitet och stigande arbetslöshet påverka efterfrågan på kommersiella lokaler vilket kan få negativ effekt på hyresnivåer och fastighetsvärden samt leda till ökade långsiktiga vakanser samt få negativ inverkan på finansieringscovenanter. Även ny- och refinansiering kan försåras och/ eller fördras.

För att hantera vissa effekter av Covid-19 har åtgärder vidtagits som kan påverka oss enligt följande:

- Om hyresgästen betalar månadsvis istället för kvartalsvis påverkas likviditeten
- Genom förkortade öppettider inom vissa segment kan omsättning och därmed omsättningsbaserade hyror påverkas negativt. Hyreskontrakt med omsättningsinslag har nästan alltid bashyra. Andelen hyreskontrakt med omsättningsinslag uppgår till cirka 6 procent av kontrakterade hyresintäkter.
- Eventuella anstånd påverkar likviditeten på kort sikt.
- Eventuella rabatter påverkar likviditeten och resultatet på kort sikt.

GENERELLA RISKER

Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer inkluderar marknad och omvärld, affärsmodellen, fastigheterna, kassaflödet, finansieringen och hållbarhet.

Global och svensk konjunktur och ränteläge påverkar efterfrågan och prisnivå för svensk fastighetsmarknad.

Våra fastigheter redovisas löpande till verkligt värde där värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Effekterna av värdeförändringar påverkar resultat- och balansräkning och således relaterade nyckeltal. Effekterna av större negativ påverkan hanteras genom ett diversifierat bestånd i centrala lägen i städer med tillväxt.

| KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE | Förändring fastighetvärde, % | | |
|-----------------------------------|------------------------------|--------|--------|
| | -7,5 | 0,0 | +7,5 |
| Fastighetvärde, mkr | 21 487 | 23 229 | 24 971 |
| Soliditet, % | 31,4 | 36,5 | 40,8 |
| Belåningsgrad, % | 59,4 | 54,9 | 51,1 |

Kassaflödet utgörs av intäkter och kostnader och är främst hänförliga till hyresnivåer, fastighetskostnader, uthyrningsgrad och räntenivå. En förändring av dessa poster påverkar kassaflödet och således resultatet. Effekten för större negativ påverkan hanteras med en diversifierad hyresgäststruktur, god kostnadskontroll och aktiv ränteriskhantering.

| KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE | Förändring | Resultateffekt, mkr ¹ |
|------------------------------------|--------------|----------------------------------|
| Kontrakterade hyresintäkter | +/- 1% | +/- 18 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | +/- 1%-enhet | +/- 20 |
| Fastighetskostnader | -/+ 1% | +/- 7 |
| Räntenivå för räntebärande skulder | -/+ 1%-enhet | +/- 100 |

¹ Uppräknat till årstakt.

Tillgång till finansiering är den största finansiella risken och en förutsättning för att bedriva fastighetsverksamhet. Risken begränsas genom goda relationer med banker, tillgång till kapitalmarknaden och starka finanser och nyckeltal.

En hållbar affärsmodell och ett hållbart agerande är en förutsättning för långsiktigt värdeskapande. Genom god intern kontroll och rutiner tar vi ansvar för en långsiktigt hållbar verksamhet.

Inga väsentliga förändringar i bedömningen av risker, förutom de risker relaterade till Covid-19 som ovan beskrivit har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2019. För mer information kring risker och riskhantering hänvisas till Diös årsredovisning för 2019, sidorna 60-62, 76 och 80.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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

SÄSONGSVARIATIONER

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 p 16a lämnas på annan plats i delårsrapporten än i not. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2019¹, not 1.

Övriga ändrade och nya IFRS standarder med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

¹ Årsredovisning 2019 finns tillgänglig på www.dios.se.

> KVARTALSRESULTAT I KORTHET

| | 2020-03-31 | 2019-12-31 | 2019-09-30 | 2019-06-30 | 2019-03-31 | 2018-12-31 | 2018-09-30 | 2018-06-30 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | Q1 | Q4 | Q3 | Q2 | Q1 | Q4 | Q3 | Q2 |
| Intäkter, mkr | 478 | 468 | 464 | 464 | 457 | 447 | 467 | 446 |
| Driftöverskott, mkr | 290 | 292 | 312 | 315 | 268 | 283 | 312 | 295 |
| Förvaltningsresultat, mkr | 229 | 231 | 252 | 257 | 212 | 225 | 248 | 234 |
| Periodens resultat, mkr | 189 | 258 | 299 | 263 | 230 | 451 | 303 | 358 |
| Överskottsgrad, % | 62 | 64 | 68 | 69 | 60 | 64 | 70 | 67 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 91 | 90 | 90 | 90 | 91 | 91 | 91 | 91 |
| Avkastning på eget kapital, % | 2,2 | 3,1 | 3,6 | 3,3 | 2,9 | 5,9 | 4,2 | 5,0 |
| Soliditet, % | 36,5 | 36,6 | 36,4 | 35,8 | 36,9 | 37,2 | 36,1 | 34,8 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 54,9 | 53,1 | 53,8 | 53,9 | 52,8 | 53,4 | 54,6 | 55,8 |
| Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹ | 1,3 | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,3 | 1,2 | 1,3 | 1,5 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 6,1 | 6,5 | 6,6 | 7,1 | 6,2 | 6,3 | 6,0 | 6,3 |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr | 1,70 | 1,72 | 1,87 | 1,91 | 1,57 | 1,67 | 1,84 | 1,74 |
| Resultat per aktie efter skatt, kr | 1,42 | 1,92 | 2,19 | 1,93 | 1,71 | 3,35 | 2,25 | 2,64 |
| Eget kapital per aktie, kr | 64,5 | 63,1 | 61,1 | 58,9 | 60,0 | 58,3 | 54,9 | 52,7 |
| Börskurs per aktie, kr | 66,3 | 85,8 | 85,9 | 68,7 | 76,3 | 56,4 | 56,9 | 53,8 |

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

> MÅL

VERKSAMHETSMÅL OCH FINANSIELLA MÅL

| | Utfall jan-mars 2020 | Mål 2020 |
|--|----------------------|-----------------|
| Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, % | 5,4 ¹ | 10 ² |
| Överskottsgrad, % | 62 | 65 |
| Energianvändning, % | -4 | -3 |
| Avkastning på eget kapital, årsbasis, % | 9 | >12 |
| Utdelning av årets resultat ³ , % | 49,8 ⁴ | ~50 |
| Belåningsgrad, % | 54,9 | <55 |
| Soliditet, % | 36,5 | >35 |

¹ Rullande 12-månader

² Tillväxten i förvaltningsresultat per aktie ska uppgå till 10 procent i genomsnitt över perioden 2020-2022.

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

⁴ Styrelsens förslag

Tre skäl till att investera i Diös



Unik position

Som den marknadsledande privata fastighetsägaren i våra städer har vi stor påverkanskraft. Genom nära relationer med beslutsfattare och andra aktörer driver vi tillväxt. En tillväxt som visar sig i högre hyror, stigande marknadsvärden och lägre vakanser. Ett centralt och diversifierat bestånd medför flexibilitet och möjlighet till konvertering vid förändrad efterfrågan.



Starka stabila kassaflöden

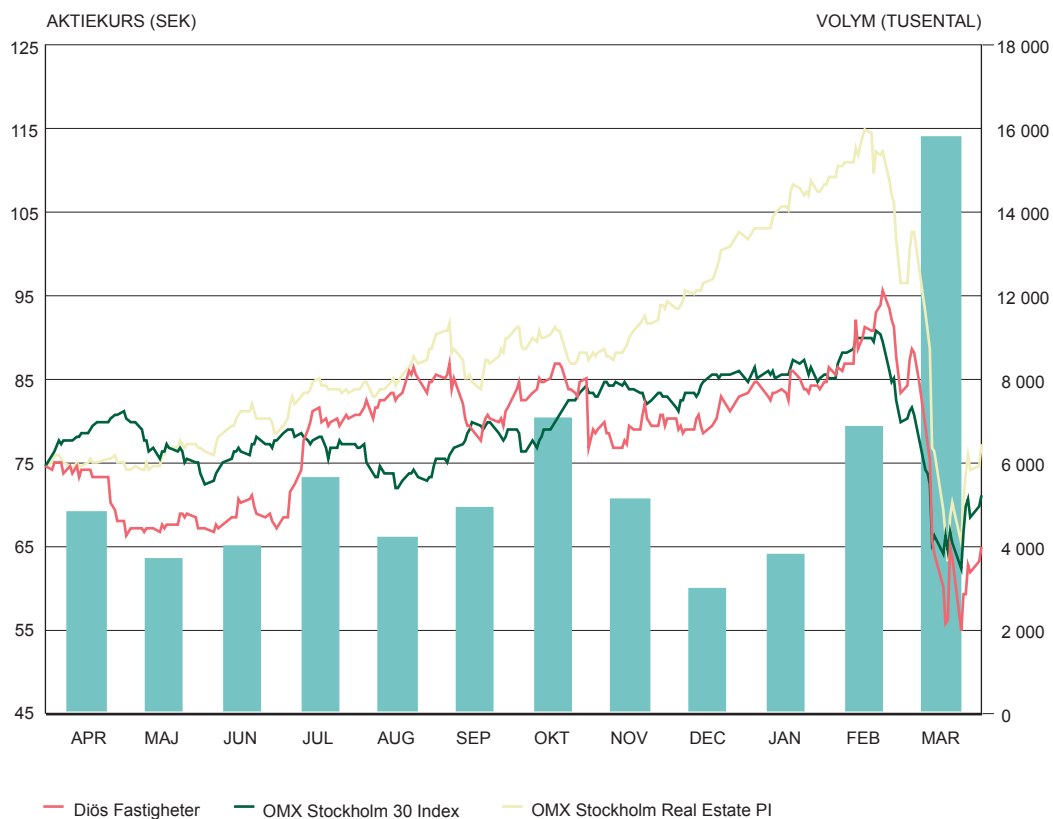
Sedan 2013 har kassaflödet per aktie ökat med 80 procent. Ett väldiversifierat bestånd och bra mix av hyresgäster ger stabila intäcksströmmar. 26 procent av intäkterna kommer från offentlig verksamhet.



Spännande projektportfölj

Genom att utveckla nya och befintliga lokaler skapar vi högre fastighetsvärden och stigande kassaflöde men framförallt ökade flöden av människor i staden. Det skapar attraktiva platser som positivt påverkar kringliggande verksamheter. Vi har 100 000 kvm BTA under produktion och ytterligare 100 000 kvm i tidiga skeden.

> DIÖS KURSUTVECKLING



Aktien

AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 66,3 kr per aktie (76,3) vilket motsvarar ett börsvärde om 8 918 mkr (10 263) samt en avkastning om -13,1 procent (35,4) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till -9,8 procent (42,7). I grafen på föregående sida illustreras kurser för både Diös och indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit -4,6 procent (-1,5) och OMX Stockholm Real Estate PI 3,8 procent (26,8).

Per den 31 mars hade Diös 15 987 aktieägare (13 975). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 24,1 procent (24,6) av totala antalet registrerade aktier, som under perioden var oförändrat och uppgick till 134 512 438 (134 512 438). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 54,4 procent (53,7) av innehav och röster.

Årsstämman 2019 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Under perioden har 441 418 aktier återköpts till en snittkurs på 64,6 kr per aktie vilket motsvarar 0,3 procent av totalt antal registrerade aktier. Återköpta aktier kan ej företrädas på bolagsstämma.

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

Diös Fastigheter AB är noterad på Nasdaq 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 överstiga 12 procent. Avkastningen för perioden uppräknat till årstakt uppgick till 9 procent (12). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 8 646 mkr (8 069) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA

NRV, uppgick till 10 065 mkr (9 343). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 75,1 kr (69,5) vilket medför att aktiekursen per den 31 mars utgjorde 88 procent (110) av långsiktigt substansvärde. Substansvärdet uttryckt enligt EPRA NTA uppgick för perioden till 73,0 kr (67,6) per aktie.

INTJÄNING

Resultat per aktie för perioden uppgick till 1,42 kr (1,71) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 1,55 kr (1,40). EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 21,4 procent bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.

STÖRSTA AKTIEÄGARE

i Diös Fastigheter AB per den 31 mars 2020

| ÄGARE | Antal aktier | Innehav och röster, % |
|---|--------------------|-----------------------|
| AB Persson Invest | 20 699 443 | 15,4 |
| Backahill Inter AB | 14 095 354 | 10,5 |
| Nordstjernan AB | 13 574 748 | 10,1 |
| Pensionskassan SHB Försäkringsförening | 8 096 827 | 6,0 |
| Handelsbankens Fonder | 4 859 827 | 3,6 |
| Swedbank Robur Fonder | 3 092 700 | 2,3 |
| Avanza Pension | 2 716 873 | 2,0 |
| BlackRock | 2 120 703 | 1,6 |
| Sten Dybeck, inklusive bolag och familj | 2 022 000 | 1,5 |
| Karl Hedin | 1 858 274 | 1,4 |
| Summa största ägare | 73 136 749 | 54,4 |
| Innehav av egna aktier | 441 418 | 0,3 |
| Övriga ägare | 60 934 271 | 45,3 |
| TOTALT | 134 512 438 | 100,0 |

Källa: Modular Finance



> RAPPORTENS GRANSKANDE

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 23 april 2020

Bob Persson
Ordförande

Eva Nygren
Ledamot

Ragnhild Backman
Ledamot

Anders Nelson
Ledamot

Peter Strand
Ledamot

Tomas Mellberg
Ledamot
Personalrepresentant

Knut Rost
Verkställande direktör

> KALENDARIUM

| | |
|--|-----------------|
| Årsstämma 2020 | 16 juni 2020 |
| Q2, Delårsrapport januari-juni 2020 | 3 juli 2020 |
| Q3, Delårsrapport januari-september 2020 | 23 oktober 2020 |

> HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Under rådande läge och med hänsyn till spridningsrisker och påföljande ekonomiska konsekvenser av Covid-19 pandemin beslutade Diös styrelse att skjuta fram årsstämman 2020, som skulle hållits den 2 april, till den 16 juni.

Obligationsförfallet om 574 mkr i SFF per den 20 april har refinansierats i bank.

> FÖR YTTRELIGARE 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

Denna information är sådan som Diös Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 april 2020 kl. 07:00 CEST.

Definitioner

ANTAL AKTIER VID PERIODENS UTGÅNG

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. 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.

EBITDA

Driftöverskott minus centraladministration med återläggning av planenliga avskrivningar. Beräkningen görs med 12 månaders rullande utfall, om inget annat anges.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

EKONOMISK VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

EPRA EARNINGS

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 del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

EPRA NRV/NET REINSTATEMENT VALUE PER SHARE

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

EPRA NTA/NET TANGIBLE ASSETS PER SHARE

Eget kapital vid periodens utgång justerat för verkligt värde på räntederivat och marknadsvärdet på uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader i fastigheter och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier.

EPRA NDV/NET DISPOSAL VALUE PER SHARE

Eget kapital vid periodens utgång justerat för innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier.

EPRA VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

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.

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter inklusive serviceintäkter.

HYRESVÄRDE

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

JÄMFÖRBART BESTÅND

Jämförbart bestånd avser de fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden. Begreppet används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter, exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader samt förvärvade och sålda fastigheter.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

NETTOSKULD GENOM EBITDA

Nettoskuld beräknas som räntebärande skulder minus likvida medel plus checkräkning. Nettoskulden delas sedan genom EBITDA.

NETTOUTHYRNING

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

PROJEKTFASTIGHET

Avser fastighet i syfte att omvandla och eller förädla fastigheten och delas in i följande underkategorier:

Nyproduktion – mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Förädlingsfastighet – fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott, standard och/eller ändrar användningen av fastigheten.

Hyresgästanpassning – fastigheter med pågående ombyggnad eller anpassning av lokaler som är av mindre karaktär.

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.

SERVICEINTÄKTER

Intäkter avseende taxebundna delar och intäkter för fastighetsskötsel.

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 kontrakterade hyresintäkter.

Diös



DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)

PRÄSTGATAN 39, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND, TEL: 0770 - 33 22 00

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