

A photograph of a modern office interior. In the foreground, a woman with dark hair, wearing a white lace top and a black skirt, sits in a blue and yellow armchair, holding a white mug. To her right, an older woman with short grey hair, wearing a black dress, sits on a grey sofa, also holding a green mug. In the background, another woman with dark hair, wearing a white vest over a long-sleeved shirt and black pants, stands near a doorway. The office has large windows, glass partitions, and modern furniture. A red fire alarm pull station is visible on the wall in the background.

” Vi har ett starkt kassaflöde samtidigt som det finns betydande potential i välbelägna vakanser, värdeskapande investeringar och effektivare förvaltning.

David Carlsson, vd

Kvartalet i korthet

- Intäkterna ökade med 5 procent och uppgick till 666 mkr (634).
- Nettouthyrningen uppgick till 2 mkr (11).
- Driftöverskottet ökade med 7 procent och uppgick till 479 mkr (446).
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent och uppgick till 268 mkr (240).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -130 mkr (10) och på derivat till -107 mkr (-101).
- Periodens resultat uppgick till 8 mkr (118).
- Resultat per aktie uppgick till 0,05 kr (0,83).

Perioden i korthet

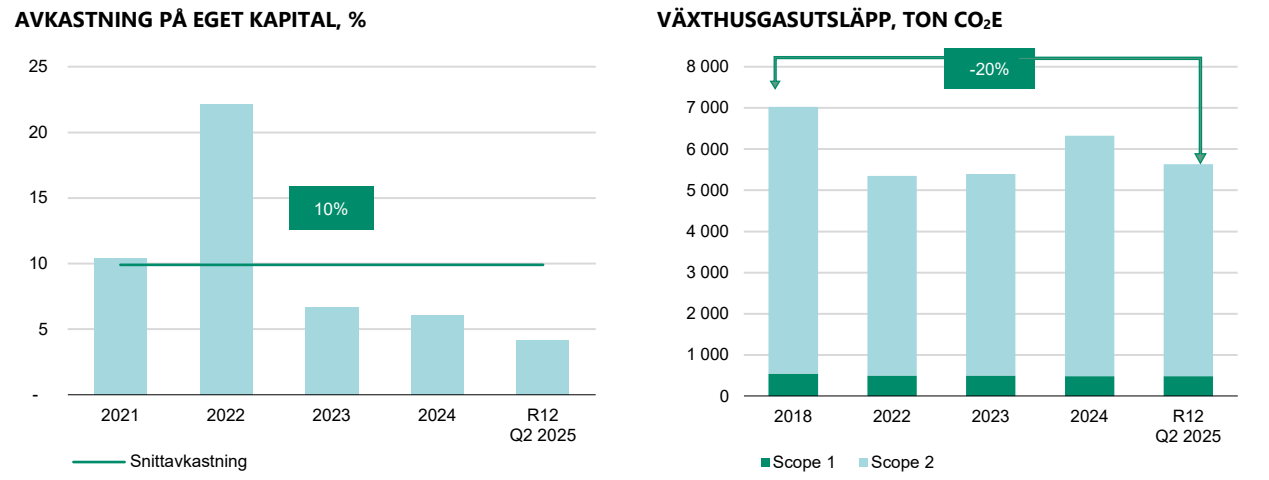
- Intäkterna ökade med 4 procent och uppgick till 1 327 mkr (1 272).
- Nettouthyrningen uppgick till 3 mkr (12).
- Driftöverskottet ökade med 6 procent och uppgick till 906 mkr (853).
- Förvaltningsresultatet ökade med 11 procent och uppgick till 489 mkr (440).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -124 mkr (16) och på derivat till -108 mkr (125).
- Periodens resultat uppgick till 169 mkr (376).
- Resultat per aktie uppgick till 1,20 kr (2,66).

Viktiga händelser under kvartalet

- Tillträde den 2 juni av förvärvet i Umeå med ett årligt hyresvärde om 134 mkr och ett överenskommet fastighetsvärde om 1,6 mdr.
- Avyttring av den nyproducerade fastigheten Mimer 1 i Borlänge med Högskolan Dalarna som hyresgäst för 706 mkr, vilket var över bokfört värde. Frånträde skedde 30 juni och köpare var Nordiqus.
- Uthyrning till AcadeMedia om 4 100 kvm i centrala Falun. Inflyttning beräknas ske under sommaren 2026.
- Beslut om att skapa 22 nya bostäder i centrala Luleå genom konvertering av vakanta kontorsytor. Inflyttning beräknas ske under fjärde kvartalet 2025.
- Refinansiering av 5,2 mdr skuld till längre kapitalbindning och villkor som sänker portföljens genomsnittliga marginal med cirka 5 bps.

Måluppföljning

Våra två huvudmål är att nå minst 12 procents avkastning på eget kapital i snitt över en femårsperiod, samt att minska våra koldioxidutsläpp med 50 procent till 2030, jämfört med basåret 2018.



RESULTATSAMMANSTÄLLNING, MKR						
	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	R12 jul-jun	2024 jan-dec
Intäkter	666	634	1 327	1 272	2 582	2 527
Driftöverskott	479	446	906	853	1 781	1 728
Förvaltningsresultat	268	240	489	440	941	892
Resultat före skatt	21	115	248	478	662	893
Periodens resultat	8	118	169	376	484	691
Överskottsgrad, %	73	71	69	68	70	69
Uthyrningsgrad, %	90	91	90	92	91	91
Avkastning på eget kapital, %			4,2	-2,0	4,2	6,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr			3,5	3,1	6,6	6,3
Soliditet, %			34,3	36,6		36,2
Nettoskuld / EBITDA, ggr			10,3	9,8		10,1
Belåningsgrad fastigheter, %			54,0	53,4		52,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2
Eget kapital per aktie, kr			81,4	80,2		82,4
EPRA NRV per aktie, kr			100,6	97,5		100,6

Vd-ord Tillväxt i förvaltningsresultatet



Vi lägger ett händelserikt kvartal bakom oss. Transaktioner och nya uthyrningar har varvats med refinansiering av skuld till attraktiva villkor.

Stark utveckling av förvaltningsresultatet

Tillväxten i förvaltningsresultatet ökar med starka 12 procent i kvartalet där effekten av lägre finansieringskostnader syns tydligt. Den utgående genomsnittsräntan har minskat med 0,3 procentenheter från årsskiftet samtidigt som både färdigställda projekt och transaktioner bidrar till ökade intäkter. Driftnettot växer med 7 procent. Vårt kontinuerliga energiarbete ger tydliga resultat, med en energieffektivisering på 5,8 procent under perioden. Samtidigt har kundförlusterna minskat ytterligare under kvartalet – trots att de redan historiskt legat på mycket låga nivåer. Nettouthyrningen är fortsatt positiv och uppgår till 2 mkr för kvartalet.

Vi har en löpande avkastning i vårt bestånd, projektfastigheter och byggrätter exkluderade, på 5,6 procent. Som bas är det en stark kassaflödesgenerering samtidigt som det finns betydande potential i välbelägna vakanser, värdeskapande investeringar och effektivare förvaltning. Kostnaden för ny bankfinansiering är idag cirka 3m Stibor +125 bps vilket ger ett attraktivt yield-gap mot löpande avkastning. Sett mot möjliga investeringar i hyresgäst Anpassningar och

energieffektiviseringar, där genomsnittlig brutto yield-on-cost ligger på 9 procent och netto över 7 procent så är totalavkastningen ännu mer attraktiv.

Aktiv transaktionsmarknad bekräftar fastighetsvärden

De senaste 18 månaderna har vi förvärvat fastigheter för cirka 3 mdr, och avyttrat för 3 mdr på bokfört värde eller över. Det är en väsentlig del av vår befintliga portfölj på 32,6 mdr. Det påvisar att likviditeten i vår marknad är god samt att värderingen är rättvisande. Kopplat till kvartalets värdering ser vi att värderingsyielden fortsatt är stabil i jämförbart bestånd. Den marginella negativa justeringen av orealiserade värden om 0,4 procent är främst hänförligt till några specifika fastigheter där investeringsbehovet är större än tidigare bedömt.

Under kvartalet tillträdde vi sex fastigheter för 1,8 mdr och frånträdde fyra fastigheter för 0,9 mdr. Förvärvet i Umeå för 1,6 mdr tillträdde 2 juni och ny 10-års bankfinansiering är på plats. Vi har fokuserat på att skapa ett attraktivt och förutsägbart kassaflöde i samband med detta förvärv genom att teckna nya derivat och därigenom bundit räntekostnaden till 3,7 procent. Med förvärvets löpande avkastning om 6,0 procent ger det ett yield-gap på 2,3 procent. Vi ser god potential att ytterligare öka driftnettot i portföljen genom både ökade intäkter och lägre kostnader.

Vi har under kvartalet avyttrat den nyproducerade fastigheten Mimer 1 i Borlänge för 706 mkr, vilket var över bokfört värde, då vi såg begränsad potential för ytterligare värdeskapande. Hyresgäst är Högskolan Dalarna som har tecknat ett avtal till 2039. Genom försäljningen bibehåller vi en belåningsgrad under 55 procent.

Attraktiva avkastning och centrala lägen

Vi fokuserar främst på att äga fastigheter med en attraktiv avkastning i centrum och centrumnära lägen i växande städer. Det ger en god löpande avkastning samt lägre långsiktig vakansrisk då läget möjliggör alternativanvändning om vakanser uppstår. Ett tydligt exempel på detta är vår uthyrning i Falun till Hagströmska gymnasiet. Vi konverterar vakanta tidigare butikslokaler till moderna och ändamålsenliga utbildningslokaler mitt i centrum. Vi kan återbruka tidigare

installationer och anpassningar, samtidigt som hyresgästen kan dra nytta av centrumets befintliga infrastruktur, såsom kollektivtrafik, butiker och restauranger.

Lägre räntor och sjunkande finansieringsmarginaler

Trots den turbulenta omvärld vi lever i så har tillgången till attraktiva finansieringsvillkor under kvartalet varit god. Vi har under kvartalet refinansierat stora delar av kommande 12 månaders förfall på bättre villkor än tidigare. Det ger ytterligare en positiv effekt, utöver lägre marknadsräntor, på förvaltningsresultatet. Villkoren för 3-åriga lån ligger på cirka +125 bps över 3m Stibor för säkerställd bankfinansiering och cirka +175 bps över 3m Stibor för icke-säkerställd obligationsfinansiering. Det får utifrån både en historisk och relativ kontext betraktas vara väldigt attraktiva villkor och visar på kreditgivarnas positiva syn på oss som bolag och vår affärsmodell.

Positiv syn inför andra halvåret

Som vi tidigare kommunicerat så är utsikterna för andra halvåret mer positiva sett till nya uthyrningar och affärer, något vi slår fast även detta kvartal. Likviditeten på transaktionsmarknaden har ökat och vi har fler intressenter aktiva i marknaden, samtidigt som aktiviteten för hyresgäst Anpassningar tar fart vilket syns på antalet investeringsbeslut med hög avkastning.

Jag ser goda möjligheter att leverera ett långsiktigt aktieägarvärde genom en lönsam tillväxt i förvaltningsresultatet om 10 procent per år. Vårt hyresgästerbjudande är attraktivt och det starka löpande kassaflödet skapar möjligheter till värdeskapande investeringar. Att äga fastigheter i rätt läge ger en långsiktig stabilitet i intäkterna och en begränsad vakansrisk. Med lägre finansieringskostnader och ljusnande ekonomiska utsikter för Sverige ser jag mycket positivt på Diös som bolag och vår förmåga att leverera långsiktig avkastning till våra aktieägare.

David Carlsson

Det här är Diös

Vi är fastighetsbolaget som satsar fullt ut på norra Sverige. Med en unik position i våra tio städer skapar vi hållbar tillväxt genom kommersiell fastighetsutveckling för våra hyresgäster, för våra aktieägare och för oss som bolag. Vårt erbjudande är kommersiella lokaler – i rätt läge för rätt hyresgäst. En tredjedel av våra hyresintäkter kommer från skattefinansierad verksamhet och drygt hälften av de totala hyresintäkterna kommer från kontor.



325

Antal fastigheter



32,6

Fastighetsvärde, mdr



1 641

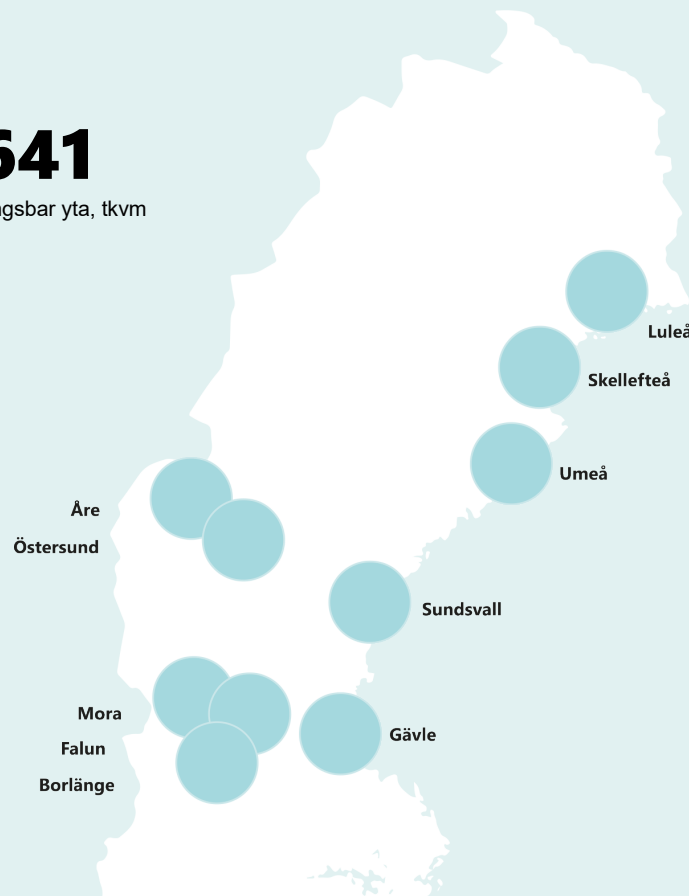
Uthyrningsbar yta, tkvm

Affärsidé

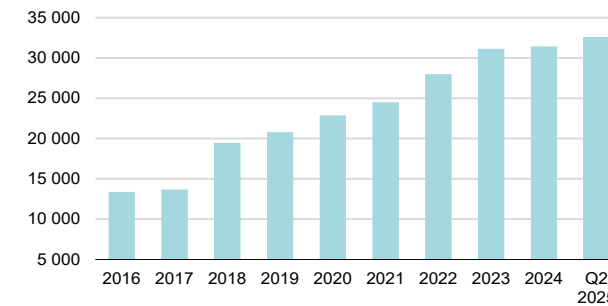
Vi äger och utvecklar kommersiella fastigheter i städer med tillväxtpotential i norra Sverige. Med rätt hyresgäst på rätt plats skapar vi attraktiva fastigheter och en långsiktigt hållbar affär.

Vision

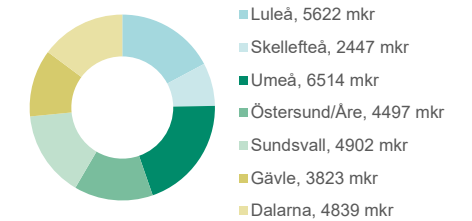
Att skapa Sveriges mest inspirerande städer.



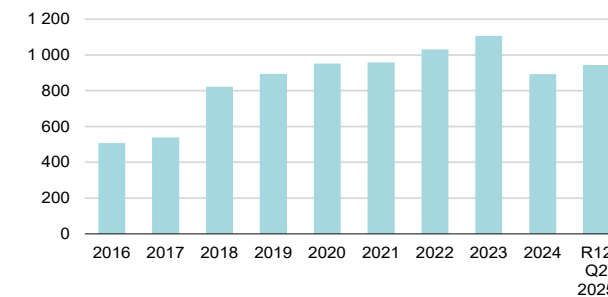
FASTIGHETSVÄRDE, MKR



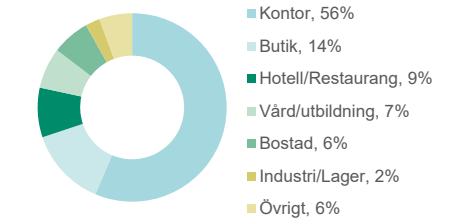
FASTIGHETSVÄRDE PER AFFÄRSENHET



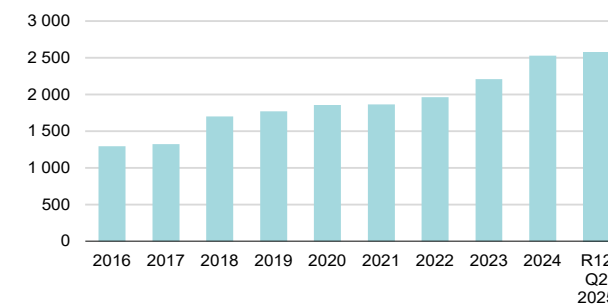
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



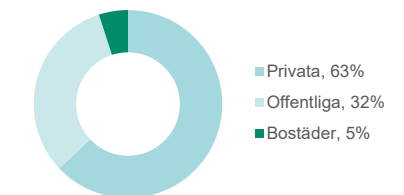
HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



HYRESINTÄKTER, MKR



KONTRAKTSVÄRDE PER KATEGORI



Hållbarhet

Genom tydliga hållbarhetsmål driver vi verksamheten framåt på ett ansvarsfullt sätt och skapar långsiktiga affärer.

Klimatmål
Vårt mål är att minska utsläpp i scope 1 och 2 med minst 50 procent till 2030 jämfört med basåret 2018, för att senast 2045 nå nettonoll. Utsläppen i scope 2 samt energirelaterade utsläpp i kategori 3.3 beror av faktisk energianvändning. Högre miljövärden för fjärrvärme efter flera års sänkningar gör att våra utsläpp påverkas samtidigt som det minskar andelen fossilfri energi till 98 procent (99).

Energianvändning
Energi- och effektbehov i fastigheter påverkas till stor del av yttre faktorer som temperatur, vind och sol, men även av komfortkrav inne i fastigheter. Yttre och inre faktorer är ständigt föränderliga och kräver ett aktivt optimeringsarbete för att hålla nere kostnader och utsläpp. Under perioden uppnår vi vårt energibesparingsmål och minskar energianvändningen i jämförbart bestånd med 5,8 procent. Utöver det interna arbetet tecknas gröna hyresavtal för att öka hyresgästinvolveringen som skapar incitament för båda parter att bidra till effektiva energilösningar som tar oss närmare vårt klimatmål.

Energiprestanda och energiklass
Att följa utvecklingen av fastighetsbeståndets energiprestanda är en nyckel för att framtidssäkra vår portfölj. Utöver nyckeltal för gröna fastigheter och energiprestanda ökar intresset för att följa beståndets energiklass. Det är ett enkelt verktyg för intressenter att följa vår omställningsresa, där majoriteten av vårt bestånd har energiklass C eller bättre.

Gröna fastigheter
Sedan 2024 linjerar energikravnivån för att klassificera våra fastigheter som gröna med EU:s taxonomi. Det innebär att primärenergitalen klarar Fastighetsägarnas gränsvärden för de 15 procent bästa byggnaderna i det nationella beståndet när de kvalificeras. Våra löpande klimatrisk- och sårbarhetsanalyser, tillsammans med vårt miljöcertifieringsarbete, möjliggör fler gröna fastigheter i vår

portfölj. Försäljningen av Mimer 1 påverkar kvartalets utfall av gröna fastigheter, trots det ser vi en fortsatt positiv utveckling i det långsiktiga omställningsarbetet.

Projekt och investeringar
Nyproduktion och renovering medför direkta och indirekta utsläpp samt märkbart resursnyttjande. Livscykelanalyser i tidigt skede ger oss förståelse för åtgärder som behöver göras för att minska vår klimatpåverkan där vi strävar efter jämförbarhet och möjlighet att ställa högre krav på materialval i våra projekt.

		R12			
KLIMAT¹	Enhet	jul-jun	2024	2018	Kommentar
Utsläpp i scope 1 och 2	ton CO₂e	5 633	6 326	7 022	Mål: -50 procent 2030. Granskat och godkänt av SBTi
Utsläpp i scope 3	ton CO₂e	829	829	844	Bränslerelaterade utsläpp och tjänsteresor
		2025	2024	2023	
		jan-jun	jan-jun	jan-jun	
ENERGIANVÄNDNING					
El och fjärrvärme, jämförbart bestånd	kWh/kvm Atemp	62,6	64,3	66,7	Normalårskorrigerad fjärrvärme
Fjärrkyla, jämförbart bestånd	kWh/kvm Atemp	1,8	4,8	5,5	Ingår ej i energibesparingsmålet
Energibesparing	%	-5,8	-1,6	-2,0	Mål: -3 procent
Faktisk energianvändning	kWh/kvm uthyrnings.yta	66,6	78,0	75,2	Ej normalårskorrigerad fjärrvärme
Producerad solel	MWh	727	499	1 379	Producerad el för 2023 avser helår
Andel fossilfri energi, helår	%	98	99	98	Emissionsdata från Energiföretagen för 2024
		A-C	D	E-G	
ENERGIKLASSER					
Bestånd per energiklass	% av totalt kvm Atemp	55	34	11	Följer Boverkets regelverk för energiklass
		2025			
PROJEKT OCH INVESTERINGAR		30 jun	2024	2023	
Gröna fastigheter²	% av MV	34	31	25	Mål: 55 procent gröna fastigheter 2026
Miljöcertifierade fastigheter	% av MV	44	42	33	Till betygsnivå BREEAM In-Use, very good eller motsvarande
Energieffektiva fastigheter²	% av MV	56	48	52	Taxonomilinjerade PE-tal, Fastighetsägarnas topp 15 procent
Klimatriskanalyserade fastigheter	% av MV	57	60	51	Lokala klimatrisk- och sårbarhetsanalys
Gröna hyresavtal	% av kontraktsvärde	25	29	18	
		2025			
TAXONOMIRAPPORTERING, indikativ		30 jun	2024	2023	
Förenlig omsättning	% / mkr	36 / 430	32 / 729	25 / 558	
Förenliga kapitalutgifter	% / mkr	17 / 74	15 / 135	10 / 158	
Förenliga driftutgifter	% / mkr	29 / 26	25 / 47	19 / 38	

¹ Basår är 2018. Omräkning för historiska data baseras på Energiföretagens emissionskatalog för 2024.
² Från och med 2024 linjerar energiprestandakraven med det nationella beståndets topp 15 procent i enlighet med EU:s taxonomi. Tidigare kravnivå var ≤85 kWh/kvm Atemp.

Resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	Not	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	R12 jul-jun	2024 jan-dec
Hyresintäkter	1	666	634	1 327	1 272	2 582	2 527
Fastighetskostnader	2	-188	-188	-421	-419	-801	-799
Driftöverskott	3	479	446	906	853	1 781	1 728
Central administration	4	-21	-20	-41	-40	-85	-85
Finansnetto	5	-190	-186	-376	-372	-755	-752
Förvaltningsresultat	6	268	240	489	440	941	892
Värdeförändring fastigheter	7	-139	-24	-133	-87	-113	-67
Värdeförändring räntederivat	8	-107	-101	-108	125	-165	68
Resultat före skatt	9	21	115	248	478	662	893
Aktuell skatt	10	-36	-24	-55	-48	-83	-75
Uppskjuten skatt	10	22	26	-23	-54	-95	-127
Periodens resultat		8	118	169	376	484	691
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		8	118	169	376	484	691
Summa		8	118	169	376	484	691
TOTALRESULTATRÄKNING							
Periodens resultat		8	118	169	376	484	691
Periodens totalresultat		8	118	169	376	484	691
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		8	118	169	376	484	691
Summa		8	118	169	376	484	691
Resultat per aktie, kr		0,05	0,83	1,20	2,66	3,42	4,88
Antal utestående aktier vid periodens utgång		141 785 165	141 430 947	141 785 165	141 430 947	141 785 165	141 430 947
Genomsnittligt antal aktier		141 785 165	141 430 947	141 638 390	141 430 947	141 638 390	141 430 947
Antal aktier i eget förvar vid periodens utgång		-	354 218	-	354 218	-	354 218
Genomsnittligt antal aktier i eget förvar		-	354 218	146 775	354 218	146 775	354 218

Det finns inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) och därmed förekommer heller ingen utspädningseffekt. Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

Resultatanalys april–juni

Not 1 Hyresintäkter

Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 666 mkr (634) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 90 procent (91). Den lägre uthyrningsgraden förklaras av transaktioner och hyresgästers omflyttning till färdigställd nyproduktion. I jämförbart bestånd minskade kontrakterade hyresintäkter med -0,2 procent i kvartalet jämfört med föregående år. Vidaredebitering, service- samt övriga intäkter uppgick till 50 mkr (49).

Av våra kommersiella hyresavtal har 97 procent indexuppräkning, där 94 procent löper med KPI-justering och 3 procent med fast uppräkning.

	2025 apr-jun	2024 apr-jun	Förändring %
UTVECKLING INTÄKTER, MKR			
Jämförbart bestånd	592	593	-0,2
Pågående projekt	10	10	
Färdigställda projekt	8	6	
Förvärvade fastigheter	36	-	
Sålda fastigheter	11	17	
Summa	657	626	
Övriga intäkter	9	8	
Hyresintäkter	666	634	

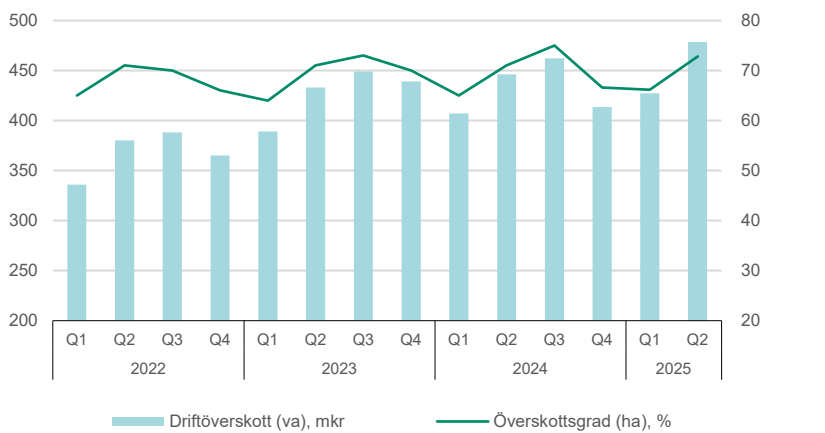
Not 2 Fastighetskostnader

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till 188 mkr (188). Av fastighetskostnaderna utgjorde 5 mkr (6) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler som vidarefaktureras till hyresgäster. Kostnader för fastighetsskatt ökade medan kostnader för fastighetsskötsel och kundförluster minskade jämfört med andra kvartalet föregående år.

Not 3 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 479 mkr (446) och överskottsgraden till 73 procent (71). Den högre överskottsgraden förklaras främst av transaktioner och energieffektivisering. I jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 1,1 procent jämfört med andra kvartalet föregående år.

DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Not 4 Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 21 mkr (20). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för stabsfunktioner, it, årsredovisning, revisionsarvode, juridisk rådgivning med mera.

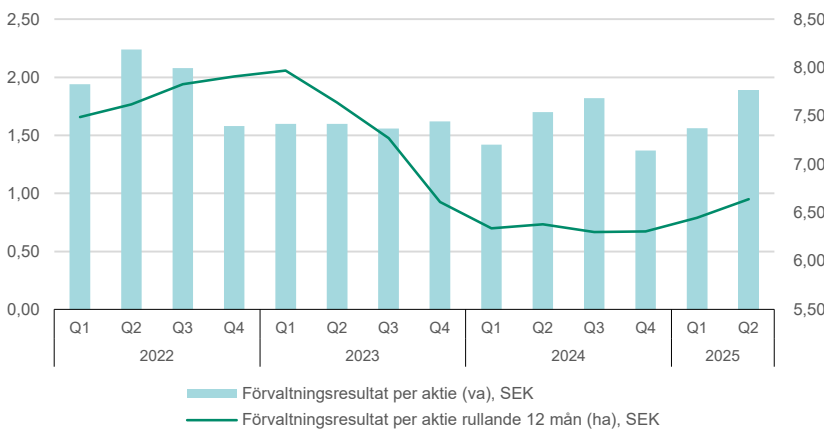
Not 5 Finansnetto

Kvartalets finansnetto uppgick till -190 mkr (-186). Kvartalets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 4,2 procent (4,6).

Not 6 Förvaltningsresultat

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 268 mkr (240). Det är en ökning med 12 procent jämfört med andra kvartalet föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 5,1 procent.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Not 7 Värdeförändringar fastigheter

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick vid utgången av kvartalet till 6,15 procent (6,16). Den orealiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till -130 mkr (10). Förändringen är främst hänförlig till ett fåtal fastigheter. Den realiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till -9 mkr (-34).

Under kvartalet har 6 fastigheter (0) förvärvats medan 4 fastigheter (26) har avyttrats.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	2025	2024
FASTIGHETER, MKR	apr-jun	apr-jun
Förvaltningsfastigheter	-138	15
Projektfastigheter	7	-5
Byggrätter	1	-
Orealiserad värdeförändring	-130	10

Not 8 Värdeförändringar derivat

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

Under kvartalet uppgick orealiserade värdeförändringar till -107 mkr (-101) och realiserade värdeförändringar till 0 mkr (0), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 21 mkr (115). Förändringen förklaras av negativa orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat, vilka motverkas något av ökningen i driftöverskott.

Not 10 Skatt

Det finns skattemässiga underskott i koncernen om 9 mkr (0) och det finns obeskattade reserver om 503 mkr (478). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 17 493 mkr (15 582). Uppskjuten skatt har beräknats på 11 406 mkr (10 826). Skillnaden om 6 087 mkr (4 756) är hänförlig till uppskjuten skatt på tillgångsförvärv. Diös har inga pågående skattetvister.

	2025	2024
SKATTEBERÄKNING, MKR	apr-jun	apr-jun
Resultat före skatt	21	115
Nominell skattesats 20,6%	-4	-24
Ej avdragsgill ränta	-18	-17
Avyttring av fastigheter	10	44
Övriga skattemässiga justeringar	-1	-1
Redovisad skattekostnad	-14	2
Varav aktuell skatt	-36	-24
Varav uppskjuten skatt	22	26

Aktuell skatt uppgick till -36 mkr (-24) och uppskjuten skatt uppgick till 22 mkr (26). Förändringen i aktuell skatt är hänförlig till uttagsbeskattning vid fastighetsavyttringar och för uppskjuten skatt till de orealiserade värdeförändringarna på fastigheter och derivat.

Perioden januari-juni

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 489 mkr (440). Driftöverskottet uppgick till 906 mkr (853) vilket motsvarar en ökning om 6 procent med en överskottsgrad om 69 procent (68). Periodens finansnetto uppgick till -376 mkr (-372). Resultat före skatt uppgick till 248 mkr (478) och det minskade resultatet beror främst på orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Värdeförändring på räntederivat uppgick till -108 mkr (125) och är främst hänförlig till lägre marknadsräntor.

Våra hyresgäster

Hyresgäster

Vår hyresgästbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 3 504 (2 986) och antalet bostadskontrakt uppgick till 1 686 (2 304). De tio största hyresgästerna representerade 20 procent (19) av totala kontrakterade hyresintäkter. 32 procent av kontrakterade hyresintäkter per 30 juni kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, region, kommun eller verksamhet som är finansierad med kommunal skolgång. Andelen kommersiella gröna hyresavtal uppgår till 25 procent av det årliga kontraktsvärdet.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 2 mkr (11). Större uthyrningar under kvartalet var till Hagströmska gymnasiet i Holmen 8, Falun, Esri Sverige AB i Norr 29:5, Gävle och NCC Sverige i Fryshuset 2, Sundsvall. Större uppsägningar var Kriminalvården i Vale 18, Umeå, Migrationsverket i Södertull 13:8, Gävle och Mockfjärds Fönster AB i Tenoren 1, Borlänge.

Kontraktstid

Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 30 juni till 3,6 år (3,9).

Vakanser

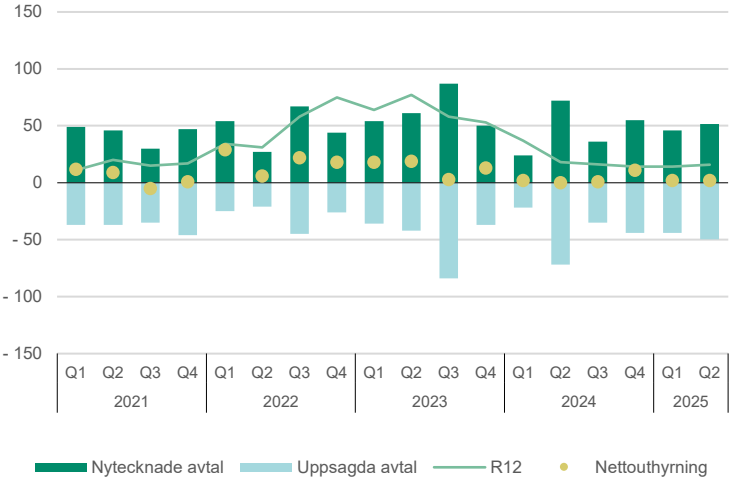
Ekonomisk vakansgrad uppgick per 30 juni till 10 procent (8).

VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 30 JUNI 2025

	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde ¹ , tkr	Genomsnittlig kontraktstid ¹ , år
Trafikverket ²	37	112 783	5,6
Polismyndigheten ²	48	73 985	5,2
Strawberry	4	59 834	12,9
Försäkringskassan ²	15	59 747	3,3
Arbetsförmedlingen ²	24	38 459	2,2
Falu kommun ²	13	36 785	5,1
Telia Sverige AB	38	35 094	4,3
Swedbank AB	10	31 366	3,2
Umeå Kommun ^{1 2}	43	30 637	2,7
AFRY AB	16	28 912	3,3
Summa	248	507 602	5,3

¹ Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.
² Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, region, kommun eller finansierad med kommunal skolgång.

NETTOUTHYRNING, MKR



HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER

Lokalhyresavtal, förfalloår	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
2025	930	160	6
2026	1 012	480	19
2027	671	488	19
2028	556	495	19
2029+	335	749	29
Summa	3 504	2 371	92
Bostäder	1 686	170	7
Övriga hyresavtal ¹	2 034	33	1
Totalt	7 224	2 574	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

Balansräkning och eget kapital

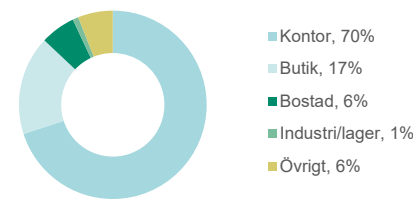
KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

		2025	2024	2024
	Not	30 jun	30 jun	31 dec
TILLGÅNGAR				
Materiella och immateriella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	11	32 644	30 379	31 413
Övriga anläggningstillgångar		78	85	78
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		32 722	30 463	31 491
Finansiella anläggningstillgångar		47	12	48
Summa anläggningstillgångar		32 769	30 475	31 539
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		359	424	279
Derivat		-	33	3
Likvida medel	14	481	84	405
Summa omsättningstillgångar		840	541	686
Summa tillgångar		33 610	31 016	32 225
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	12	11 540	11 344	11 659
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld		2 408	2 290	2 363
Övriga avsättningar		10	10	10
Skulder till kreditinstitut	13	16 010	14 416	13 846
Långfristig skuld leasing		65	71	65
Övrig långfristig skuld		35	35	35
Summa långfristiga skulder		18 528	16 822	16 318
Kortfristiga skulder				
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	2 094	1 889	3 168
Kortfristig del av skuld leasing		8	9	8
Checkräkningskredit	14	-	-	-
Derivat		362	246	257
Övriga kortfristiga skulder		1 077	705	815
Summa kortfristiga skulder		3 541	2 850	4 248
Summa eget kapital och skulder		33 610	31 016	32 225

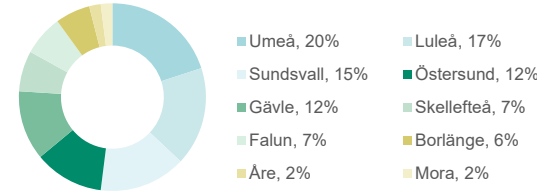
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	10 968
Periodens resultat efter skatt	691
Periodens totalresultat	691
Utdelning	-
Eget kapital 2024-12-31	11 659
Periodens resultat efter skatt	169
Periodens totalresultat	169
Avyttring av egna aktier	24
Utdelning	-312
Eget kapital 2025-06-30	11 540

FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE PER STAD



Kommentarer till balansräkningen

Not 11 Förvaltningsfastigheter och fastighetsvärde

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen i tio prioriterade städer i norra Sverige. Beståndet är väl diversifierat och består främst av kontor, butiker, hotell, restauranger och bostäder.

	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
	Mkr	Mkr	Mkr
FASTIGHETSBESTÅNDET			
Förvaltningsbestånd	30 859	28 160	29 281
Projektfastigheter	1 615	2 083	1 967
Byggrätter	169	136	166
Förvaltningsfastigheter	32 644	30 379	31 413

Fastighetsvärde

Samtliga fastigheter värderas vid varje kvartalsbokslut med syfte att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Per den 30 juni externvärderades 91 procent av fastighetsvärdet av CBRE. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Direktavkastningskravet för bedömning av restvärde uppgick till 6,15 procent. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har hänsyn tagits till en inflation om 1,5 procent för 2026 och en långsiktig inflation om 2,0 procent, bedömda marknadshyror vid kontraktsförfall, uthyrningsgrad samt fastighetskostnader. Marknadens avkastningskrav fastställs genom en analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge.

Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde kr/kvm BTA för fastställda byggrätter. Genomsnittligt värde på byggrätterna i värderingen är cirka 1 300 kr/kvm BTA. Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3. Cirka 50 procent av byggrättsvolymen är hänförlig till kommersiella lokaler. Vår ambition är att löpande tillskapa nya byggrätter för antingen egen produktion eller försäljning.

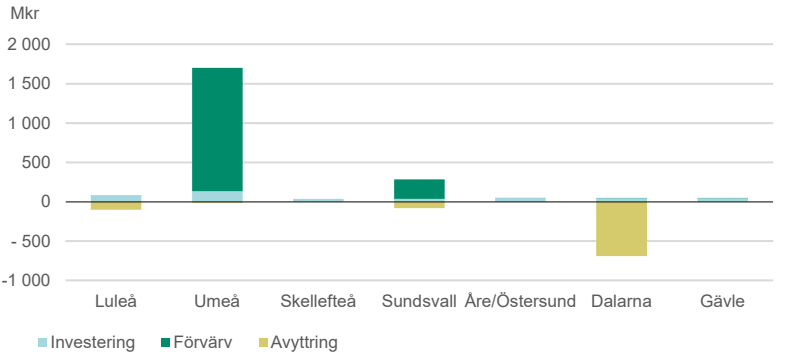
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2025-06-30		2024-06-30		2024-12-31	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	31 413	323	31 215	359	31 215	359
Förvärv	1 814	6	-	-	1 101	9
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	425	-	489	-	930	-
Försäljningar	-884	-4	-1 342	-32	-1 892	-45
Orealiserade värdeförändringar	-124	-	16	-	59	-
Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång	32 644	325	30 379	327	31 413	323

INVESTERINGAR

MKR	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Investeringar i förvaltningsbestånd	301	172	371
Investeringar i projektfastigheter	123	317	559
Summa	425	489	930

PERIODENS INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR PER AFFÄRSENHET



Projektportfölj

Projektportföljen uppgick till 2 584 mkr, varav 2 006 mkr var upparbetade per 30 juni. Vi gör löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för våra hyresgäster. Våra investeringar under perioden, exklusive projektvinster, bidrog till en ökning av fastighetsbeståndets värde med 425 mkr. Avkastningen på avslutade projekt under kvartalet uppgick till 9,3 procent.

VÄRDERINGSANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI

	2025-06-30					2024-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övrigt	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övrigt
Hyresvärde, kr per kvm	1 945	1 855	1 589	790	1 672	1 923	1 861	1 575	678	1 776
Drift & underhåll, kr per kvm	417	493	502	290	452	416	475	490	261	421
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	6,2	6,3	5,1	7,4	6,2	6,2	6,3	5,1	7,5	5,9
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,6	8,8	7,5	9,9	8,6	8,6	8,8	7,5	10,0	8,4
Långsiktig vakans, %	6,5	6,0	3,7	11,7	6,0	6,6	6,2	3,8	14,0	5,4

Värderingsmodellen utgår i regel från en kalkylperiod om 10 år eller längre om faktiska avtal som löper längre än 10 år finns. Siffrorna är inte i jämförbart bestånd.

KÄNSLIGHETSANALYS PER FASTIGHETSKATEGORI, TKR

	Kontor		Butik		Bostäder		Industri		Övrigt		Total
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	875 751	-875 751	221 550	-221 550	93 493	-93 493	32 000	-32 000	92 834	-92 834	1 315 629 -1 315 629
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-435 257	435 257	-110 775	110 775	-46 747	46 747	-16 000	16 000	-46 417	46 417	-655 196 655 196
Direktavkastning, +/- 0,25%	-529 136	574 705	-112 362	121 774	-54 419	60 125	-5 378	5 775	-85 510	48 259	-745 739 810 638
Kalkylränta, +/- 0,25%	-412 551	422 396	-97 098	99 494	-33 478	34 267	-4 773	4 879	-35 866	36 715	-583 766 597 751
Långsiktigt vakansgrad, +/- 1%	-297 641	297 330	-67 079	62 489	-15 512	15 452	-5 208	5 208	-24 562	24 524	-410 003 405 003



Förvärv av Umeåns företagspark

Genom förvärvet av Umeåns företagspark i centrala Umeå stärker vi vår position som största kommersiella fastighetsägare i Sveriges snabbast växande stad sett till befolkning. Fastighetens ursprung är från tidigare regementet I20 och består av 29 byggnader. Området huserar cirka 120 olika hyresgäster och cirka 3 000 personer. Fastigheterna Lantbon 15 och Masen 9 ingick i samma förvärv.

Stadsliden 3:10, tillsammans med fastigheterna Lantbon 15 och Masen 9, har en initial direktavkastning om 6 procent och en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 procent. Tillskottet på förvaltningsresultatet per aktie uppgår till cirka 4 procent.

- Stad: Umeå
- Fastighet: Stadsliden 3:10
- Typ av lokal: Kontor
- Uthyrningsbar yta: 66 314 kvm
- Största hyresgästerna: Sweco AFRY, Nordic Biomaker, Umeå kommun och Rikspolisstyrelsen.

FÖRVÄRVADE OCH TILLTRÄDDA				
Fastighet	Kommun	Fastighetskategori	Tillträde	Yta, kvm
Olympen 3	Sundsvall	Kontor	Q2 2025	3 252
Patronen 1	Sundsvall	Kontor	Q2 2025	3 340
Patronen 5	Sundsvall	Bostäder	Q2 2025	1 260
Lantbon 15	Umeå	Kontor	Q2 2025	4 026
Masen 9	Umeå	Kontor	Q2 2025	2 622
Stadsliden 3:10	Umeå	Kontor	Q2 2025	66 314
Summa				80 814

AVYTTRADE OCH FRÄNTRÄDDA				
Fastighet	Kommun	Fastighetskategori	Fränträde	Yta, kvm
Balder 3	Sundsvall	Bostäder	Q2 2025	4 630
Kärran 9	Umeå	Industri/lager	Q2 2025	955
Mimer 1	Borlänge	Övrigt	Q2 2025	13 332
Vattenormen 8	Luleå	Kontor	Q2 2025	4 753
Summa				23 670

Not 12 Eget kapital
Eget kapital uppgick per den 30 juni till 11 540 mkr (11 659). Soliditeten uppgick till 34,3 procent (36,2).

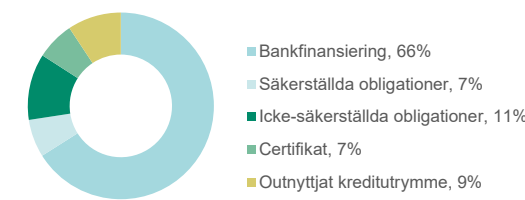
Not 13 Räntebärande skulder
Under kvartalet har vi refinansierat 5,2 miljarder kronor och löst in en obligation om 248 miljoner kronor. Det har sänkt den genomsnittliga marginalen i skuldportföljen med 5 baspunkter och förlängt kapitalbindningen. Certifikatmarknaden har varit stabil med stabila kreditmarginaler på emitterade certifikat. Koncernens nominella räntebärande skulder uppgick till 18 123 mkr (17 032). Förändringen beror främst på ny finansiering i samband vid fastighetsförvärv samt löpande amorteringar. Av de räntebärande skulderna består 13 197 mkr (11 785) av bankfinansiering, 1 310 mkr (1 156) av säkerställda obligationer, 1 320 mkr (1 419) av certifikat samt 2 296 mkr (2 673) av icke-säkerställda obligationer.

Kommande refinansieringar slutförhandlas i normalfallet 3–9 månader före förfallodag. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 54,0 procent (52,9) vid periodens utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 42,9 procent (39,9). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument

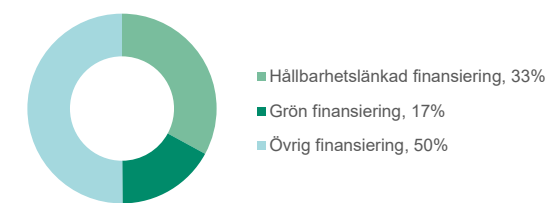
och lånelöften uppgick vid periodens utgång till 4,0 procent (4,3) och räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 2,4 (2,3).

Ränte- och kapitalbindning
Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 2,4 år (2,7) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,6 år (2,2). Av koncernens utestående lån löper 3 597 mkr (4 322) med fast ränta varav 1 320 mkr (1 419) avser certifikat.

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



GRÖN FINANSIERING

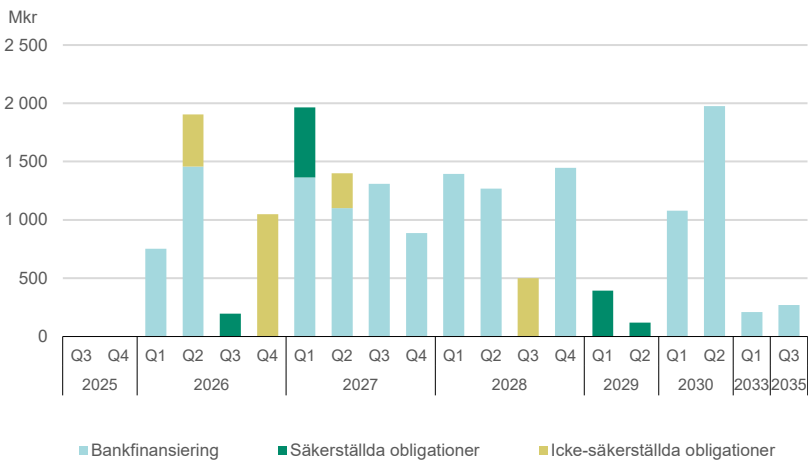


RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2025

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr ¹	Årlig snitt-ränta ² , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2025	1 510	3,1		
2026	5 193	4,0	5 266	3 905
2027	6 095	4,0	6 061	5 561
2028	4 542	3,8	4 608	4 608
2028+	783	3,3	4 050	4 050
Utnyttjat kreditutrymme	18 123	3,8	19 985	18 123
Outnyttjat kreditutrymme ³	1 861	0,0		
Finansiella instrument	9 650	0,1		
Totalt		4,0		

¹ Nominella belopp.
² Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2025-06-30.
³ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,04 procentenheter.

FÖRFALLOPROFIL RÄNTEBÄRANDE SKULDER



Derivat

Under kvartalet har nya derivat tecknats om 400 mkr. Av koncernens totala räntebärande skulder har 9 650 mkr (9 250) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 juni till -362 mkr (-254). 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 19 i Årsredovisning 2024). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

Not 14 Likvida medel och checkräkningskredit

Koncernens likvida medel uppgick vid kvartalets utgång till 481 mkr (405) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 700 mkr (600) och total likviditetsreserv med avdrag för utestående certifikat uppgår till 1 722 mkr (1 947).

DERIVATAVTAL PER 30 JUNI 2025

Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swapränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 500	3,0	2,66	-66,2
Ränteswap	1 000	0,2	2,50	-33,4
Ränteswap	400	4,8	2,30	-3,8
Ränteswap	1 500	9,4	2,33	-75,2
Ränteswap	250	2,4	1,96	-0,4
Ränteswap	500	5,2	2,18	-8,8
Ränteswap	1 000	5,0	2,45	-25,6
Ränteswap	1 000	3,0	2,93	-60,1
Ränteswap	2 000	1,4	2,76	-68,5
Ränteswap	500	0,2	2,32	-19,5
Totalt	9 650	3,6	2,54	-361,6

KÄNSLIGHETSANALYS PER 30 JUNI 2025¹

	Förändring årlig snitt-ränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,8	145	
Derivatportfölj	-0,4	-82	483
Låneportfölj inkl. derivat	0,4	63	483

¹ Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet.

Inledning

Om bolaget

Hållbarhet

Resultaträkning

Våra hyresgäster

Balansräkning

Kassaflöde

Nyckeltal

Aktien

Övrigt



Stad: Umeå

Fastighet: Älvsbacka 9 och 10

Typ av projekt: Kontor

Uthyrningsbar yta: 5 321 kvm

Färdigställt: Våren 2026

Hyresgäst: Plikt- och provningsverket

Investering

130 mkr



Stad: Luleå

Fastighet: Biet 7, Västra Stranden

Typ av projekt: Kontor

Uthyrningsbar yta: 5 354 kvm

Färdigställt: Q3 2025

Hyresgäst: Flertalet

Investering

200 mkr



Stad: Umeå

Fastighet: Kraften 12

Typ av projekt: Hotell

Uthyrningsbar yta: 2 563 kvm

Färdigställt: Q3 2025

Hyresgäst: Scandic Hotels

Investering

72 mkr



Stad: Umeå

Fastighet: Vale 19, Kvarteret Vale

Typ av projekt: Bostadsrätter

Uthyrningsbar yta: 2 800 kvm

Färdigställt: Q1 2026

Investering

132 mkr

PROJEKTFASTIGHETER

PÅGÅENDE PROJEKT	Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Investering, mkr	Upparbetad investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställt	Miljöcertifiering
Förädling	Umeå	Älvsbacka 9,10	Kontor	5 321	74	130	17	13,1	Q2 2026	BREEAM-SE, pågående
Nyproduktion	Luleå	Biet 7	Kontor	5 354	70	200	180	14,3	Q3 2025	BREEAM-SE, pågående
Förädling	Umeå	Kraften 12	Hotell	2 563	100	72	54	8,0	Q3 2025	BREEAM In-Use, pågående
Nyproduktion	Umeå	Vale 19	Bostäder	2 800	-	132	112	-	Q1 2026	Svanen, pågående
FÄRDIGSTÄLLDA ELLER DELVIS INFLYTTADE PROJEKT										
Nyproduktion¹	Luleå	Biet 4	Kontor	4 920	100	206	197	14,1	Q2 2024	BREEAM-SE, pågående
Förädling¹	Umeå	Vale 19	Kontor	5 030	100	206	196	14,6	Q1 2025	BREEAM In-Use, planerad 2025
Nyproduktion	Gävle	Andersberg 14:58	Kontor	10 210	100	172	170	15,0	Q3 2024	BREEAM-SE, pågående
Summa				36 198		1 118	926			

¹ Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, region eller kommun.

Diös Fastigheter AB – Delårsrapport januari-juni 2025

13

Kassaflöde

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2025	2024	2025	2024	2024
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftöverskott	478	446	905	853	1 728
Central administration	-21	-20	-41	-40	-85
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	1	-	3	-	7
Erhållen ränta	1	2	2	4	75
Erlagd ränta	-208	-211	-405	-384	-797
Betald skatt	-28	-24	-66	-48	-128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	223	193	398	385	800
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-30	-87	-60	-175	19
Minskning (-)/ökning (+) av skulder	63	-40	14	-101	-70
Summa förändring av rörelsekapital	33	-127	-46	-276	-51
Kassaflöde från den löpande verksamheten	256	66	352	109	749
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-223	-249	-425	-489	-929
Förvärv av fastigheter	-1 776	-	-1 776	-	-1 097
Avyttring av fastigheter	754	485	754	1 231	1 761
Förändring av övriga finansiella tillgångar	-3	-	1	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 248	236	-1 446	742	-266

	2025	2024	2025	2024	2024
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utbetald utdelning	-78	-	-78	-71	-71
Avyttring av egna aktier	-	-	24	-	-
Förvärv av minoritetsandel	-	-	-	-	-
Förändring av räntebärande skulder ¹	1 937	-410	2 191	-758	3 432
Amortering av räntebärande skulder ¹	-415	-15	-967	-36	-3 537
Förändring av checkräkningskredit	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 444	-425	1 170	-865	-176
Periodens kassaflöde	452	-123	76	-14	307
Likvida medel vid periodens början	29	207	405	98	98
Likvida medel vid periodens slut	481	84	481	84	405

¹ I kassaflödet gjordes en omklassificering i kvartal 3 2024 som påverkar raderna "Förändring av räntebärande skulder" och "Amortering av räntebärande skulder".

Rapportering per affärsenhet per den 30 juni

Uppgifter i mkr om inget annat anges. Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Östersund/Åre		Umeå		Skellefteå		Luleå		Koncernen	
	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun
Indelat per affärsenhet																
Hyresintäkter	249	223	156	133	189	197	205	216	195	185	106	105	227	214	1 327	1 273
Reparation och underhåll	-6	-5	-7	-4	-5	-10	-7	-6	-5	-4	-4	-4	-7	-4	-41	-38
Taxebundna kostnader	-29	-28	-15	-12	-20	-22	-25	-28	-16	-18	-15	-15	-18	-21	-139	-143
Fastighetsskatt	-9	-8	-9	-7	-11	-10	-11	-10	-12	-10	-6	-5	-15	-13	-73	-63
Övriga fastighetskostnader	-21	-20	-14	-16	-18	-20	-26	-25	-19	-21	-10	-11	-19	-22	-127	-136
Fastighetsadministration	-8	-7	-5	-4	-6	-6	-8	-8	-6	-5	-4	-3	-7	-6	-44	-40
Driftöverskott	176	154	107	90	128	129	128	138	137	126	68	67	161	149	904	853
Uthyrbar yta, kvm	295 018	298 312	205 936	171 753	215 135	212 132	280 332	297 335	277 798	209 834	137 943	138 633	228 395	215 724	1 640 557	1 543 722
Hyresvärde	265	239	176	144	212	213	229	237	203	197	116	116	244	219	1 446	1 365
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	88	91	88	91	88	90	91	93	90	90	92	96	90	92
Överskottsgrad, %	71	70	69	69	69	66	63	65	74	69	65	64	71	71	69	68
	2025 jan-jun	2024 jan-dec	2025 jan-jun	2024 jan-dec	2025 jan-jun	2024 jan-dec	2025 jan-jun	2024 jan-dec	2025 jan-jun	2024 jan-dec	2025 jan-jun	2024 jan-dec	2025 jan-jun	2024 jan-dec	2025 jan-jun	2024 jan-dec
Fastighetsbeståndet 1 januari	5 501	5 458	3 753	3 175	4 772	4 801	4 483	4 835	4 824	4 785	2 468	3 215	5 611	4 947	31 413	31 215
Förvärv	2	149	1	551	246	-	-	-	1 566	-	-	-	1	401	1 814	1 101
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	46	189	44	55	37	62	54	98	136	177	35	35	74	313	425	929
Försäljningar	-690	-178	-	-47	-82	-101	-	-444	-13	-217	-	-784	-101	-122	-886	-1 892
Orealiserade värdeförändringar	-20	-116	26	18	-72	10	-40	-7	-	79	-56	2	38	73	-124	59
Fastighetsbeståndet vid periodens utgång	4 839	5 501	3 823	3 753	4 902	4 772	4 497	4 483	6 514	4 824	2 447	2 468	5 622	5 611	32 644	31 413

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 tabeller presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 23 samt beskrivning av de olika nyckeltalens syfte i årsredovisningen för 2024. Finansiella mål för 2025 fastslagna av styrelsen återfinns på sidan 2 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2025	2024	2025	2024	2024
AKTIEN	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 785	141 431	141 785	141 431	141 431
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 785	141 431	141 638	141 431	141 431
Det finns inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) och därmed förekommer heller ingen utspädnings effekt.					
FÖRVALTNINGSRESULTAT					
Resultat före skatt	21	115	248	478	893
Återläggning					
Värdeförändring fastighet	139	24	133	87	67
Värdeförändring derivat	107	101	108	-125	-68
Förvaltningsresultat	268	240	489	440	892
EPRA EARNINGS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT)					
Förvaltningsresultat	268	240	489	440	892
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-36	-24	-55	-48	-75
EPRA Earnings	232	216	434	393	817
EPRA Earnings per aktie, kr	1,64	1,53	3,06	2,78	5,77

	2025	2024	2025	2024	2024
BELÄNINGSGRAD	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Räntebärande skulder			18 103	16 306	17 013
Återläggning					
Likvida medel			-481	-84	-405
Utnyttjad checkräkningskredit			-	-	-
Nettoskuld			17 622	16 222	16 609
Förvaltningsfastigheter			32 644	30 379	31 413
Belåningsgrad, %			54,0	53,4	52,9
SÄKERSTÄLLD BELÄNINGSGRAD					
Nettoskuld			17 622	16 222	16 609
Ej säkerställd skuld			-3 604	-3 391	-4 078
Säkerställd skuld			14 018	12 831	12 531
Förvaltningsfastigheter			32 644	30 379	31 413
Säkerställd belåningsgrad, %			42,9	42,2	39,9
RÄNTETÄCKNINGSGRAD					
Förvaltningsresultat	268	240	489	440	892
Återläggning					
Finansiella kostnader	191	189	378	379	768
Summa	459	429	867	820	1 660
Finansiella kostnader	191	189	378	379	768
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,3	2,3	2,2	2,2

forts. Finansiella nyckeltal

	2025	2024	2025	2024	2024
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
NETTOSKULD GENOM EBITDA					
Räntebärande skulder			18 103	16 306	17 013
Likvida medel			-481	-84	-405
Checkräkningskredit			-	-	-
Nettoskuld			17 622	16 222	16 609
Driftöverskott, rullande 12 mån			1 781	1 741	1 728
Central administration, rullande 12 mån			-85	-89	-85
Återläggning					
Avskrivningar, rullande 12 mån			7	9	7
EBITDA			1 703	1 662	1 650
Nettoskuld genom EBITDA			10,3	9,8	10,1
SOLIDITET					
Eget kapital			11 540	11 344	11 659
Totala tillgångar			33 610	31 016	32 225
Soliditet, %			34,3	36,6	36,2
EPRA NRV/NTA					
Eget kapital			11 540	11 344	11 659
Återläggning					
Verkligt värde av finansiella instrument			362	213	254
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			2 350	2 230	2 316
EPRA NRV			14 252	13 788	14 229
EPRA NRV per aktie			100,6	97,5	100,6
Avdrag					
Verkligt värde av finansiella instrument			-362	-213	-254
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹			-438	-416	-432
EPRA NTA			13 452	13 159	13 544
EPRA NTA per aktie			95,0	93,0	95,8

	2025	2024	2025	2024	2024
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
EPRA NDV					
Eget kapital			11 540	11 344	11 659
EPRA NDV			11 540	11 344	11 659
EPRA NDV per aktie			81,5	80,2	82,4
ÖVRIGA NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital, rullande 12 mån, %			4,2	-2,0	6,1
Eget kapital per aktie, kr			81,4	80,2	82,4
Resultat per aktie, kr	0,05	0,83	1,20	2,66	4,88
KASSAFLÖDE PER AKTIE					
Resultat före skatt	21	115	248	478	893
Återläggning					
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	130	-10	124	-16	-59
Derivat, orealiserad värdeförändring	107	101	108	-125	-85
Avskrivningar	2	2	4	3	7
Aktuell skatt	-36	-24	-55	-48	-75
Summa	225	184	428	293	680
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 785	141 431	141 638	141 431	141 431
Kassaflöde per aktie, kr	1,58	1,30	3,02	2,07	4,81
NETTOUTHYRNING					
Nytecknade kontrakt	52	55	97	91	232
Uppsagda kontrakt	-50	-44	-94	-79	-200
Nettouthyrning, mkr	2	11	3	12	32

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.

forts. Finansiella nyckeltal

	2025	2024	2025	2024	2024
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD					
Kontrakterade hyresintäkter	658	625	1 304	1 255	2 492
Hyresvärde perioden	729	684	1 445	1 365	2 726
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	90	92	91
ÖVERSKOTTSGRAD					
Driftöverskott	479	446	906	853	1 728
Kontrakterade hyresintäkter	658	625	1 304	1 255	2 492
Överskottsgrad, %	73	71	69	68	69
SKULDSÄTTNINGSGRAD					
Räntebärande skulder			18 103	16 306	17 013
Eget kapital			11 540	11 344	11 659
Skuldsättningsgrad, ggr			1,6	1,4	1,5
EPRA VAKANSGRAD					
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor			284	199	236
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			2 867	2 632	2 731
EPRA Vakansgrad, %			9,9	7,6	8,6
RÄNTEBÄRANDE SKULDER²					
Bankfinansiering			13 189	11 762	11 779
Säkerställda obligationer			1 310	1 152	1 156
Certifikat			1 311	1 176	1 411
Icke säkerställda obligationer			2 293	2 215	2 667
Checkräkningskredit			-	-	-
Räntebärande skulder			18 103	16 306	17 013

² Räntebärande skulder i nyckeltalsberäkningar avser bokförda belopp, ej nominella belopp.

KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2025	2025	2024	2024	2024	2024	2023	2023
	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep
Intäkter, mkr	666	661	632	622	634	639	646	621
Driftöverskott, mkr	479	427	414	462	446	407	439	449
Förvaltningsresultat, mkr	268	221	194	258	240	200	229	221
Periodens resultat, mkr	8	162	326	-11	118	259	-687	88
Överskottsgrad, %	73	66	67	75	71	65	70	73
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	91	91	91	92	92	92
Soliditet, %	34,3	36,9	36,2	36,4	36,6	35,8	34,6	36,6
Belåningsgrad fastigheter, %	54,0	52,8	52,9	52,6	53,4	53,9	54,4	54,2
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, %¹	4,0	4,2	4,3	4,4	4,4	4,5	4,5	4,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,2	2,0	2,4	2,4	2,1	2,1	2,2
Direktavkastning %	6,15	6,13	6,14	6,15	6,16	6,13	6,11	6,01
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,64	1,56	1,37	1,82	1,70	1,42	1,62	1,56
Resultat per aktie efter skatt, kr	0,05	1,14	2,30	-0,08	0,83	1,83	-4,86	0,62
Eget kapital per aktie, kr	81,4	83,5	82,4	80,1	80,2	79,4	77,6	82,4
Aktiekurs, kr	69,3	66,6	79,2	87,6	86,6	86,2	86,6	62,4

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Intäkterna uppgick till 103 mkr (106) och resultatet efter skatt till -93 mkr (210). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Orealiserade värdeförändringar på derivatinstrument uppgick till -105 mkr (134) vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Under 2024 klassificerades ränteeffekten från derivat som ränteintäkt i resultaträkningen. Denna är nu omklassificerad till räntekostnad och jämförelseåret är omräknat med anledning av detta.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2025	2024	R12	2024
RESULTATRÄKNING	jan-jun	jan-jun	jul-jun	jan-dec
Intäkter	103	106	202	205
Bruttoresultat	103	106	202	205
Central administration	-121	-125	-239	-243
Rörelseresultat	-18	-19	-37	-37
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-
Värdeförändring räntederivat	-105	134	-132	108
Resultat från finansiella poster	9	122	74	187
Resultat efter finansiella poster	-115	237	-95	257
Bokslutsdispositioner	-	-	41	41
Resultat efter bokslutsdispositioner	-115	237	-54	298
Uppskjuten skatt	22	-28	27	-22
Resultat efter skatt	-93	210	-26	276
TOTALRESULTATRÄKNING				
Resultat efter skatt	-93	210	-26	276
Årets totalresultat	-93	210	-26	276

Likvida medel uppgick per den 30 juni 2025 till 438 mkr (365) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 6 966 mkr (6 844) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 1 311 mkr (1 411). Den genomsnittliga årsräntan, exklusive räntesäkringar, baserad på förhållanden per den 30 juni 2025 uppgick till 4,4 procent (5,8). Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR	30 jun	30 jun	31 dec
Anläggningstillgångar			
Andelar koncernföretag	2 932	2 572	2 932
Fordringar koncernföretag	16 007	15 863	16 673
Uppskjuten skattefordran	74	47	52
Summa anläggningstillgångar	19 013	18 482	19 658
Omsättningstillgångar			
Fordringar koncernföretag	3 245	3 078	3 191
Övriga tillgångar	93	53	63
Likvida medel	438	29	365
Summa omsättningstillgångar	3 777	3 160	3 619
Summa tillgångar	22 790	21 642	23 277
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 824	3 139	3 205
Obeskattade reserver	1	1	1
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 966	6 040	6 844
Skulder koncernföretag	6 470	7 471	7 514
Summa långfristiga skulder	13 436	13 511	14 358
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	-	-	-
Skulder till koncernföretag	6 230	4 950	5 631
Övriga skulder	299	41	82
Summa kortfristiga skulder	6 529	4 991	5 712
Summa eget kapital och skulder	22 790	21 642	23 277

Aktien

Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 69,3 kr per aktie (86,6) vilket motsvarar ett börsvärde om 9 819 mkr (12 272) samt en avkastning om -20,0 procent (25,7) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till -19,3 procent (28,5). Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit -3,0 procent (11,2) och OMX Stockholm Real Estate PI -5,8 procent (35,0).

Per den 31 maj hade Diös Fastigheter AB 18 523 aktieägare (16 675). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 28,7 procent (25,2) av totala antalet aktier, som under året var oförändrat och uppgick till 141 785 165 (141 785 165). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,6 procent (15,6) av aktierna. De tio största ägarna stod för 51,9 procent (54,4) av innehav och röster.

Årsstämman 2025 beslutade att bolaget får nyemittera och återköpa 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget.

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

Under andra kvartalet 2025 har inga flaggningsmeddelanden delgivits.

Avkastning och substansvärde

Vår målsättning är att avkastningen på eget kapital i snitt över en femårsperiod ska överstiga 12 procent. Avkastningen för senaste 12 månaderna uppgick till 5,1 procent (-2,2). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av året till 11 540 mkr (11 659) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 14 252 mkr (13 788). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 100,6 kr (97,5) vilket medför att aktiekursen per den 30 juni utgjorde 65 procent (90) av långsiktigt substansvärde. EPRA NTA uppgick för året till 95,0 kr (93,0) per aktie.

Intjäning

Resultat per aktie för perioden uppgick till 1,20 kr (2,66) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 3,06 kr (2,78).

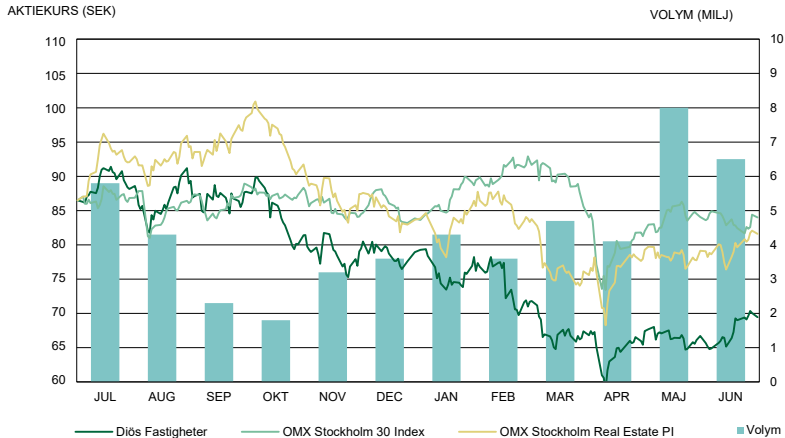
STÖRSTA AKTIEÄGARE

Diös Fastigheter AB per den 31 maj 2025

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	22 074 488	15,6
Backahill Inter AB	14 857 452	10,5
Länsförsäkringar Fonder	10 005 000	7,1
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 896 827	3,5
Vanguard	4 545 471	3,2
Nordea Fonder	4 014 669	2,8
BlackRock	3 659 942	2,6
Karl Hedin	3 562 547	2,5
Avanza Pension	3 218 404	2,3
Columbia Threadneedle	2 699 263	1,9
Summa största ägare	73 534 063	51,9
Innehav av egna aktier	-	-
Övriga ägare	68 251 102	48,1
TOTALT	141 785 165	100,0

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetade data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

AKTIEKURS



Diös som investering



Unik position på en attraktiv marknad

Vi är den marknadsledande fastighetsägaren i en geografi där omfattande investeringar inom grön basnäring skapar mycket goda tillväxtförutsättningar.



Långsiktig affärsmodell

Vår affärsmodell bygger på att löpande framtids-säkra våra fastigheter genom att utveckla attraktiva lokaler som skapar hyresgästvärde.



Starka stabila kassaflöden

Vi äger ett väldiversifierat bestånd, sett till både segment och geografi, med låg hyresgäst-koncentration och med god direktavkastning.

Övrig information

Personal och organisation

Antal anställda uppgick per den 30 juni 2025 till 151 personer (149), varav 61 kvinnor (59). Merparten av de anställda, 96 personer (92), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund. Tre medarbetare tillkom genom förvärvet i Umeå under kvartalet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer inkluderar marknad och omvärld, affärsmodell, fastigheter, kassaflöde, finansiering och hållbarhetsrelaterade risker.

Global och svensk konjunktur, inflation 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	30 196	32 644	35 092
Soliditet, %	29,2	34,3	38,8
Belåningsgrad, %	58,4	54,0	50,2

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%	+/- 26
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 29
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/- -8
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1%-enhet	+/- 63

¹ Uppräknat till årstakt.

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

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

För mer information kring risker och riskhantering hänvisas till Diös årsredovisning för 2024.

Transaktioner med närstående

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under året. 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 takskottning. Normalt är kostnaderna högre under det första och fjärde kvartalet.

Redovisningsprinciper

Vi följer de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 p.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolagets redovisning upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. Fastighetstransaktioner under ett kvartal redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingsberäkningar. Slutlig köpeskillingsberäkning redovisas i samband med slutreglering under kommande kvartal. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern- och årsredovisning för 2024. Införandet av IFRS 18 som ersätter IAS 1 den 1 januari 2027 kommer att innebära förändringar i presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna. 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.

Rapportens undertecknande

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 4 juli 2025

David Carlsson
Verkställande direktör

P-G Persson
Ordförande

Ragnhild Backman
Ledamot

Peter Strand
Ledamot

Erika Olsén
Ledamot

Björn Rentzhog
Ledamot

Mathias Tallbom
Ledamot
personalrepresentant

KALENDARIUM

Q3 Delårsrapport januari – september 2025	24 oktober 2025
Q4 Bokslutskommuniké 2025	13 februari 2026

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.

UTDELNING

Vid årsstämman 2025 den 7 april beslutades om utdelning enligt styrelsens förslag vid följande datum:

1: a utbetalningstillfälle, 14 apr 2025	0,55 kr per aktie
2: a utbetalningstillfälle, 14 jul 2025	0,55 kr per aktie
3: e utbetalningstillfälle, 14 okt 2025	0,55 kr per aktie
4: e utbetalningstillfälle, 14 jan 2026	0,55 kr per aktie

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA GÄRNA

David Carlsson, vd
0770-33 22 00, 070-646 31 19, david.carlsson@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 (EU nr 596/2014). Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 4 jul 2025 kl. 07:00 CEST.

Inledning	Om bolaget	Hållbarhet	Resultaträkning	Våra hyresgäster	Balansräkning	Kassaflöde	Nyckeltal	Aktien	Övrigt	
-----------	------------	------------	-----------------	------------------	---------------	------------	-----------	--------	--------	--

Definitioner

■ Finansiella

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 dividerat med två.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt plus finansiella kostnader dividerat med genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Belåningsgrad fastigheter

Nettoskuld dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Säkerställd belåningsgrad

Nettoskuld minus upplupet anskaffningsvärde på certifikaten samt nominellt belopp för ej säkerställda obligationer dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Nettoskuld

Nettoskuld beräknas som räntebärande skulder minus likvida medel plus utnyttjad checkräkning.

Räntebärande skulder

Bankfinansiering, säkerställda obligationer, certifikat, icke säkerställda obligationer och checkräkningskredit.

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.

■ Aktierelaterade

Eget kapital per aktie

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

EBITDA

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

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 Net Reinstatement Value (NRV)

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastigheter och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet.

EPRA Net Tangible Asset (NTA)

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerat för verkligt värde på räntederivat och verklig uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastigheter och innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet.

EPRA Net Disposal Value (NDV)

Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen justerat för innehav utan bestämmande inflytandes del av kapitalet.

Genomsnittligt antal utestående 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.

Kassaflöde per aktie

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

Nettoskuld genom EBITDA

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

Resultat per aktie

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

Utdelning per aktie

Beslutad eller föreslagen utdelning dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

■ Fastighetsrelaterade/övriga

Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Driftkostnader

Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt löpande underhåll.

Driftöverskott

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outhyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

EPRA vakansgrad

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

Fastighetskategori

Fastigheternas huvudsakliga användning baserat på ytans fördelning. Den typ av lokalyta som svarar för den största andelen av fastighetens totala yta avgör hur fastigheten definieras.

Fastigheternas marknadsvärde

Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.

Förvaltningsresultat

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

Kontrakterade hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter inklusive serviceintäkter.

Hyresvärde

Debiterad 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, exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader samt förvärvade och sålda fastigheter.

Nettouthyrning

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

Projektfastighet

Nyproduktion eller förädlingsfastighet med en beslutad investering uppgående till minst 20 procent av det initiala marknadsvärdet och en projekttid överstigande 12 månader. En projektfastighet återförs som förvaltningsfastighet tidigast 12 månader efter färdigställande.

Nyproduktion - mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Förädlingsfastigheter - fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott och standard, eller ändrar användningen av fastigheten.

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

Yield-on-Cost (YoC)

Driftöverskott i förhållande till investering

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter

■ Hållbarhetsrelaterade

Grönt hyresavtal

Andel kommersiella hyresavtal med grön bilaga av årliga kontraktsvärdet. Den gröna bilagan är framtagen av Fastighetsägarna, läggs till ordinarie hyresavtalet och sätter ramarna för gemensamma insatser som bidrar till minskad miljöpåverkan och lägre energianvändning.

Koldioxidekvivalenter, CO₂e

Anger hur stor växthuseffekt ett utsläpp av en gas har i jämförelse med utsläpp av motsvarande mängd koldioxid (CO₂).



Diös Fastigheter AB (publ)

Besöksadress: Hamngatan 14, Östersund

Postadress: Box 188, 831 22 Östersund

Telefon: 0770-33 22 00

Organisationsnummer: 556501–1771

Bolagets säte: Östersund

www.dios.se

Presentation av delårsrapport

Vi presenterar delårsrapporten för januari-juni 2025 för investerare, analytiker, media och andra intresserade den 4 juli 2025 kl. 08:30. Vd David Carlsson och CFO Rolf Larsson presenterar resultatet som följs av en frågestund.

Presentationen är på engelska och sker via en webbsänd telekonferens.
Detaljer och telefonnummer till telekonferensen finns tillgängliga på vår [webbsida](#).

Presentationen kan ses i efterhand.