

Diös

Q1 2026



Delårsrapport januari–mars 2026

Kvartalet i korthet

- Intäkterna ökade med 0,3 procent och uppgick till 663 mkr (661).
- Nettouthyrningen uppgick till 15 mkr (1).
- Driftöverskottet minskade med 0,5 procent och uppgick till 425 mkr (427).
- Förvaltningsresultatet minskade med 0,4 procent och uppgick till 220 mkr (221).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 13 mkr (6) och på derivat till 61 mkr (-1).
- Periodens resultat uppgick till 248 mkr (162).
- Resultat per aktie uppgick till 1,77 kr (1,14).

Viktiga händelser under kvartalet

- Avyttring av anstaltprojekt i Östersund om 117,5 mkr. Frånträde beräknas till tredje kvartalet 2026.
- Återköp av 2 869 500 egna aktier motsvarande ett värde om cirka 200 mkr.
- Uthyrning av 2 600 kvm till Statens servicecenter i Gävle.

Viktiga händelser efter kvartalet

- Avyttring av sju fastigheter i Östersund och Umeå om 290 mkr. Frånträde beräknas till andra kvartalet 2026.

RESULTATSAMMANSTÄLLNING, MKR

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	R12 apr-mar	2025 jan-dec
Hyresintäkter	663	661	2 664	2 662
Driftöverskott	425	427	1 826	1 828
Förvaltningsresultat	220	221	980	981
Resultat före skatt	319	226	1 120	1 027
Periodens resultat	248	162	894	808
Överskottsgrad, %	65	66	70	70
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90	90
Avkastning på eget kapital, rullande 12 mån, %	7,5	5,1	7,5	6,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,6	1,6	6,9	6,9
Soliditet, %	35,8	36,9		36,5
Nettoskuld / EBITDA, ggr	10,0	10,0		9,8
Belåningsgrad fastigheter, %	53,2	52,8		52,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,2	2,3	2,3
Eget kapital per aktie, kr	85,6	83,5		85,9
EPRA NRV per aktie, kr	104,4	102,0		104,4

Det här är Diös

Vi är fastighetsbolaget som satsar fullt ut på regionstäder. Med stark lokal närvaro och kraften från det stora bolagets samlade kompetens, finansieringsmöjligheter och investeringskapacitet skapar vi långsiktigt värde. Kombinationen av djup marknadskänedom och storskalighet ger oss unika konkurrensfördelar och gör oss till en handlingskraftig stadsutvecklingspartner, en uppskattad hyresvärd och en trygg investering.

315

Fastigheter, st

32,7

Fastighetsvärde, mdr

2 914

Kommersiella kontrakt, st

1 558

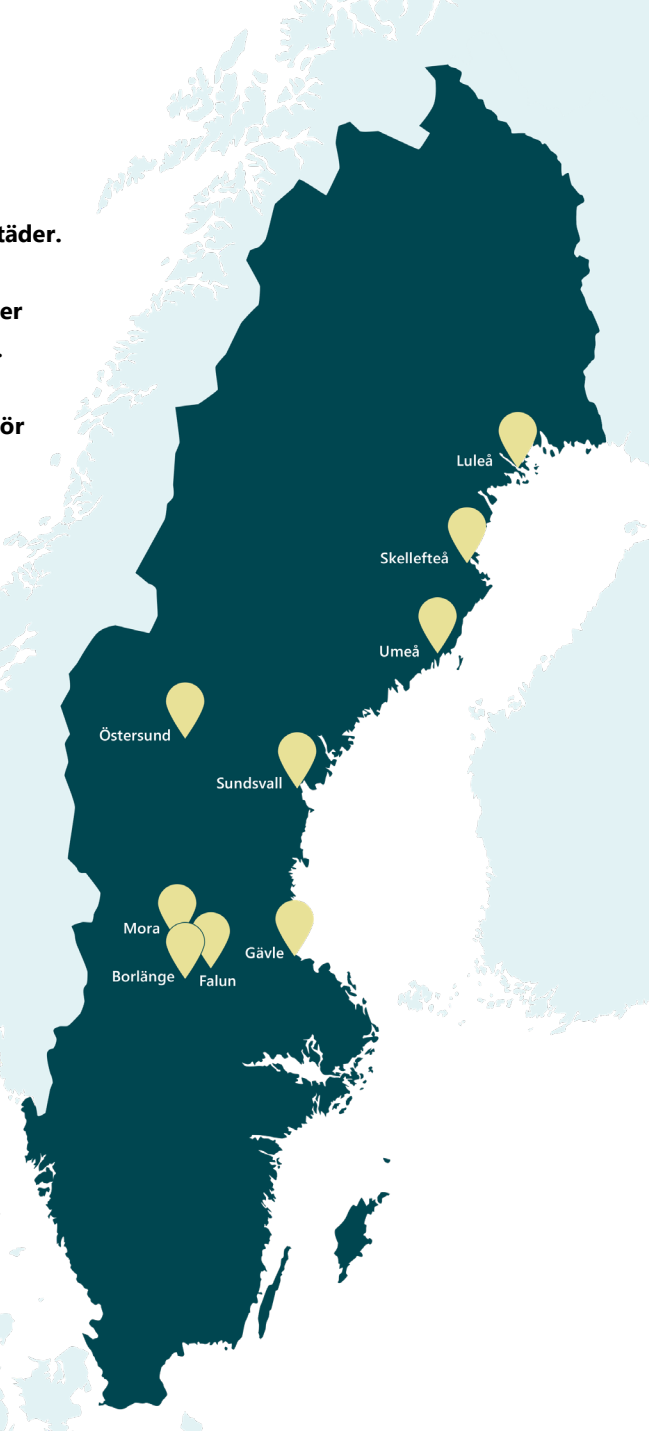
Uthyrningsbar area, tkvm

53,2

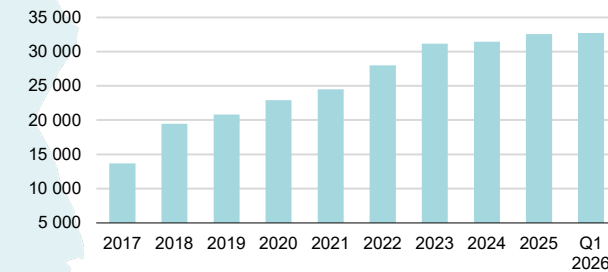
Belåningsgrad, %

90

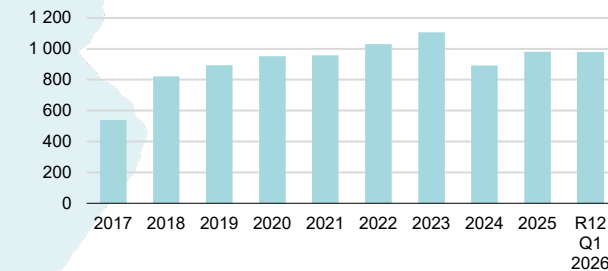
Ekonomisk uthyrningsgrad, %



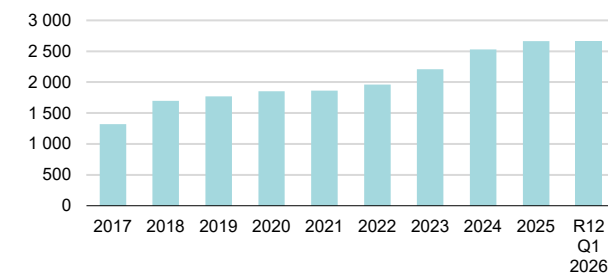
FASTIGHETSVÄRDE, MKR



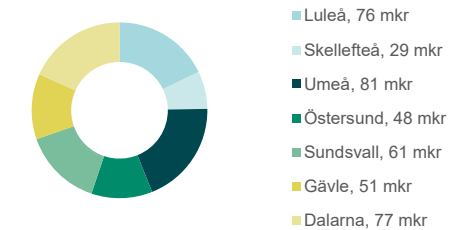
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



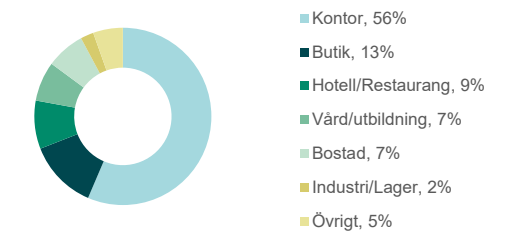
HYRESINTÄKTER, MKR



DRIFTNETTO PER AFFÄRSENHET, JAN-MAR



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



KONTRAKTSVÄRDE PER KATEGORI



Vd-ord Stabil och positiv start på året med tydlig riktning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 15 mkr, och vår uthyrningsgrad ligger fortsatt stabil på 90 procent. I en osäker makromiljö bekräftar det styrkan i vår marknad och vår affärsmodell. Med en motståndskraftig portfölj, aktiv förvaltning och starkt kassaflöde fortsätter vi att skapa värde i det vi kan påverka.

Inledningen av 2026 har präglats av geopolitisk oro och läget i Mellanöstern påverkar omvärlden genom bland annat högre energipriser, risk för ökad inflation och generell osäkerhet på de finansiella marknaderna. Här håller vi riktningen genom att fokusera på det vi kan påverka, genom lokal närvaro, aktiv förvaltning och affärer som stärker kassaflödet. Det finns en stark framtidstro i våra städer. I april träffades branschen i Umeå under Business Arena Norr för att samtala om utmaningar och möjligheter. Än en gång står det klart att det är så oerhört mycket som händer i våra städer med stora investeringar i elintensiva verksamheter, upprustning i försvar och samhällsberedskap och inte minst i infrastruktur och logistik, både som en konsekvens och en förutsättning. Att konstatera är att en upprustning av Inlandsbanan är den enskilt största posten bland de 30 miljarder kronor som regeringen vill öronmärka till infrastrukturen för att stärka försvaret. En välkommen satsning för både norra Sverige och för hela landets exportmöjligheter.

Hög aktivitet och styrka i centrala lägen

Kvartalets utfall bekräftar den utveckling vi sett under en längre tid, att hyresmarknaden är selektiv och efterfrågan koncentreras till moderna lokaler i centrala lägen. En efterfrågan som i våra städer är fortsatt hög. Årets första tre månader tecknade vi 125 nya hyresavtal, i genomsnitt två avtal per vardag. Så ser vår affär ut i praktiken, varje kvartal. Det är inte enstaka affärer som driver Diös, utan kontinuerlig aktivitet i ett stort antal uthyrningar och många små och medelstora projekt som ger god avkastning. Tillsammans bygger det stabila intäkter, successiv hyrestillväxt och långsiktigt värde. Vår starka position med 95 procent av beståndet beläget centralt i staden, stabil efterfrågan, goda möjligheter till alternativ användning och omkring 3 000 kommersiella avtal skapar tillsammans en väldiversifierad intäktsbas med låg risk. Det har gjort oss

motståndskraftiga även under de senaste årens lågkonjunktur och är ett kvitto på att vår affärsmodell verkligen är rätt.

Investeringar och affärer som bygger intjäning över tid

Under kvartalet har vi investerat 271 mkr i våra fastigheter. Projektet i galleria Flanör i centrala Gävle, där butiker koncentreras till markplan och nya kontorsytor utvecklas på plan två med Statens Servicecenter som hyresgäst, är ett aktuellt exempel på hur vårt fastighetshantverk omsätts i affärsnytta och stabila intäkter över tid. Totalt investerar vi drygt 41 mkr i Flanör-projektet, till en avkastning på över 9 procent. Uthyrningen befäster Gävles position som en av våra mest aktiva marknader, där vi har störst volym beslutade projekt under 2025 och också till högst avkastning – 189 mkr till 9,8 procent yield on cost.

Trots lägre inflationsantaganden och ökade taxebundna kostnader visar våra orealiserade värdeförändringar på en positiv utveckling. Därtill har vi en realiserad positiv värdeförändring från försäljningen av bostadsrätter i kvarteret Vale i Umeå. Det är ett tydligt exempel på hur vi framgångsrikt frigör värden ur våra byggrätter och vår projektutveckling, samt hur vi fortsätter att leverera resultat genom ett långsiktigt och värdeskapande arbetssätt.

Transaktionsmarknaden är aktiv och vi fortsätter att utveckla portföljen i linje med vår strategi. Nyligen offentliggjorda avyttringar i ytterlägen i Östersund och Umeå om 290 mkr stärker vårt fokus på centrala lägen i syfte att skapa förutsättningar för lönsam tillväxt. Under förra året köpte vi för 1,8 mdr och sålde för 1,6 mdr, samtliga försäljningar gjordes på bokfört värde eller över.

Givet vår transaktionstakt och i syfte att underlätta att följa beståndets utveckling har vi från och med detta kvartal inkluderat en sammanställning i rapporten som visar bolagets intjäningsförmåga på tolv månaders basis. Den är inte att se som en prognos eftersom den inte tar hänsyn till framtida förändringar i intäkter, kostnader eller balansräkningen, som till exempel nya eller kommunicerade uthyrningar som inte tillträtts eller transaktioner med framtida tillträde. Med högt ställda finansiella tillväxtmål, god uthyrningsaktivitet, löpande investeringar i beståndet till attraktiv avkastning samt ett starkt finansiellt handlingsutrymme ser jag goda möjligheter att successivt stärka vår intjäningsförmåga från dagens nivåer. Sammanställningen finns på sidan 20.



Finansiell handlingskraft och kostnadskontroll

Vi har god kostnadskontroll, även om kvartalet har präglats av kallare väder än det ovanligt milda första kvartalet 2025. Vidare arbetar vi strategiskt med våra räntesäkringar för att skapa stabila och förutsägbara kassaflöden. Under det senaste kvartalet har vi ökat vår räntesäkring till fördelaktiga nivåer, omförhandlat banklån om cirka 3 mdr med oförändrade marginaler och fortsatt stärka vårt goda anseende på kapitalmarknaden. En högre Stibor påverkar resultatet negativt, men tack vare vårt starka kassaflöde upplever vi ingen press kopplad till räntenivåerna. Vår kapitalstruktur är solid och vi hanterar ränterisken proaktivt.

Hållbarhet – en integrerad del av verksamheten

Vårt fastighetshantverk spänner över hela kedjan, från detaljplan och utveckling till färdig affär och realiserat värde. Genom att strukturerat utveckla våra fastigheters hållbarhetserbjudande gällande återbrukslösningar, klimatsmarta material

val och löpande energioptimering stärker vi både driftnettot och portföljens värde över tid. Vårt fokus ligger på löpande åtgärder med tydlig effekt i vardagen, där förbättrad energiprestanda, effektiv resursanvändning och stärkt uppföljning sammantaget bidrar till lägre kostnader och risk. Under perioden minskar energianvändningen klimatjusterat i jämförbart bestånd med 1,2 procent, det vill säga i helårstakt betydligt bättre än vårt mål på 3 procent.

Aktiv kapitalallokering för ökat aktieägarvärde

Vi fortsätter att arbeta aktivt med kapitalallokeringen och har enligt tidigare kommunicerade intentioner köpt tillbaka egna aktier för 200 mkr. Återköp av egna aktier, i kombination med fortsatt värdeskapande investeringar i fastighetsportföljen, är enligt vår bedömning i nuläget det mest gynnsamma sättet att skapa högsta möjliga totalavkastning för våra aktieägare.

20 år av leverans, med blicken framåt

Trots ett fortsatt osäkert omvärldsläge ser vi i nuläget begränsad påverkan på våra hyresgästers efterfrågan. Vi följer utvecklingen nära och har god förmåga att agera tidigt vid ändrade förutsättningar. Sammantaget har vi gått in i 2026 med en trygghet i att vi är rätt positionerade och gör bra affärer varje dag på en växande marknad, med stabil finansiering och tydliga prioriteringar framåt. Fokus ligger fortsatt på det som skapar tillväxt och aktieägarvärde över tid – nära och aktiva kundrelationer, en effektiv förvaltning och lönsamma investeringar.

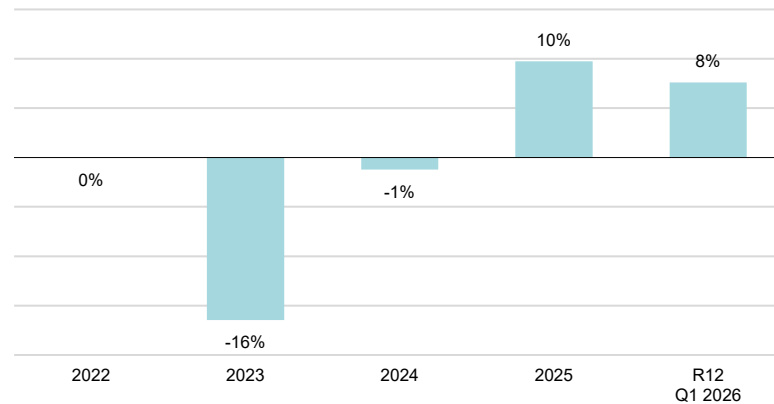
Om ett par veckor har Diös varit börsnoterat i 20 år. Under dessa två decennier har vi steg för steg byggt ett starkt bolag med lokal närvaro och en affär som fungerar i både med- och motvind. Det är den erfarenheten tillsammans med fortsatt disciplin och genomförandekraft vi tar med oss vidare och fortsätter generera stabila och växande kassaflöden.



David Carlsson

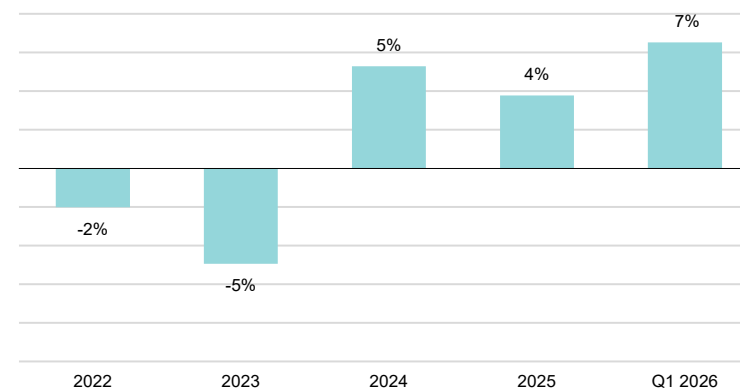
TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, %

Mål: 10 procent årlig ökning



TILLVÄXT I SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, %

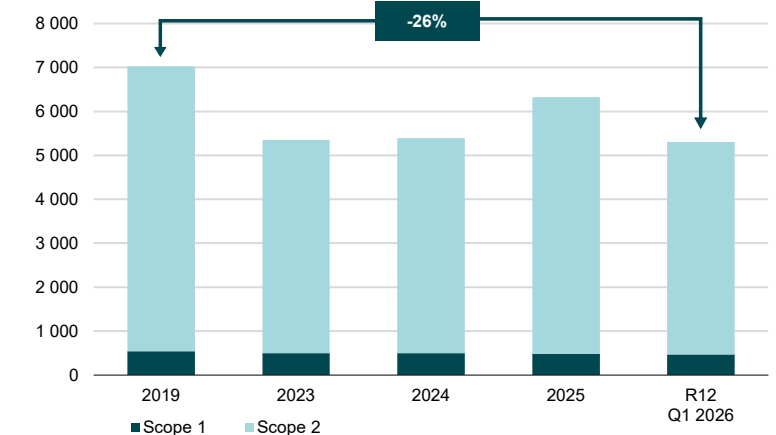
Mål: 10 procent årlig ökning



Q1 2026 är justerad för betald och beslutad utdelning.

CO2-UTSLÄPP, TON

Mål: 50 procent minskade CO2-utsläpp till 2030



Resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	Not	2026 jan-mar	2025 jan-mar	R12 apr-mar	2025 jan-dec
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter	1	663	661	2 664	2 662
Fastighetskostnader	2	-238	-234	-838	-834
Driftöverskott	3	425	427	1 826	1 828
Central administration	4	-21	-20	-91	-90
Finansnetto	5	-184	-186	-755	-757
Förvaltningsresultat	6	220	221	980	981
Värdeförändring fastigheter	7	38	6	11	-21
Värdeförändring räntederivat	8	61	-1	129	67
Resultat före skatt	9	319	226	1 120	1 027
Aktuell skatt	10	-13	-20	-69	-76
Uppskjuten skatt	10	-58	-45	-156	-143
Periodens resultat		248	162	894	808
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		248	162	894	808
Resultat per aktie, kr		1,77	1,14	6,32	5,70
Antal utestående aktier vid periodens utgång		138 915 665	141 785 165	138 915 665	141 785 165
Genomsnittligt antal aktier		140 421 093	141 489 983	141 448 818	141 712 380
Antal aktier i eget förvar vid periodens utgång		2 869 500	-	2 869 500	-
Genomsnittligt antal aktier i eget förvar		1 364 072	295 182	336 347	72 785

Koncernen har inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför ingen sådan rapport lämnas. Periodens resultat sammanfaller således med periodens totalresultat. Det finns inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) och därmed förekommer heller ingen utspädningseffekt. Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

Resultatanalys januari-mars

Not 1 Hyresintäkter

Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 663 mkr (661) och den ekonomiska ut-hyrningsgraden till 90 procent (90). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 0,1 procent i kvartalet jämfört med föregående år. Vidaredebitering, service- samt övriga intäkter uppgick till 52 mkr (76).

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	Förändring %
UTVECKLING INTÄKTER, MKR			
Jämförbart bestånd	593	593	0,1
Pågående projekt	9	10	
Färdigställda projekt	11	5	
Förvärvade fastigheter	37	-	
Sålda fastigheter	1	39	
Summa	651	646	
Övriga intäkter	11	15	
Hyresintäkter	663	661	

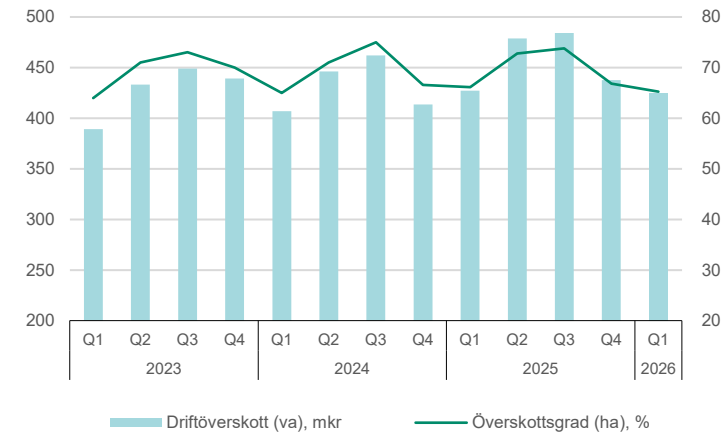
Not 2 Fastighetskostnader

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till 238 mkr (234). Förändringen förklaras främst av högre taxebundna kostnader till följd av högre taxor och en lägre medeltemperatur jämfört med föregående år. Av fastighetskostnaderna utgjorde 7 mkr (7) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler som vidarefaktureras till hyresgäster.

Not 3 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 425 mkr (427) och överskottsgraden till 65 procent (66). I jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 0,6 procent jämfört med första 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.

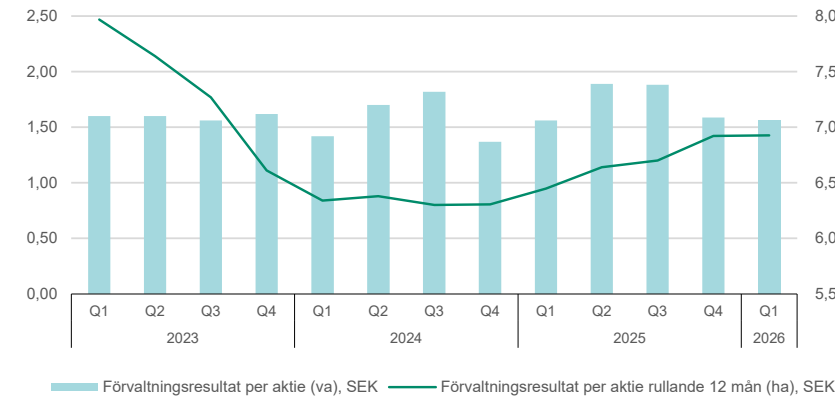
Not 5 Finansnetto

Kvartalets finansnetto uppgick till -184 mkr (-186). Kvartalets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 4,1 procent (4,4). Kostnader för finansiell leasing uppgick till 1 mkr (1) och övriga finansiella kostnader uppgick till 14 mkr (13) under kvartalet.

Not 6 Förvaltningsresultat

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 220 mkr (221). I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 1,5 procent.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Not 7 Värdeförändringar fastigheter

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick vid utgången av kvartalet till 6,09 procent (6,13). Den realiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till 13 mkr (6). Den realiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till 25 mkr (0).

Under kvartalet har 1 fastighet (0) förvärvats och 2 fastigheter (0) avyttrats.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, MKR	2026	2025
	jan-mar	jan-mar
Förvaltningsfastigheter	14	13
Projektfastigheter	-1	-10
Byggrätter	-	3
Orealiserad värdeförändring	13	6

Not 8 Värdeförändringar derivat

Under kvartalet uppgick orealiserade värdeförändringar till 61 mkr (-1) och realiserade värdeförändringar till 0 mkr (0), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Förändringen förklaras främst av stigande marknadsräntor.

Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 319 mkr (226). Förändringen förklaras av positiva realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och positiva orealiserade värdeförändringar på derivat.

Not 10 Skatt

Skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 0 mkr (14) och det finns obeskattade reserver om 520 mkr (510). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 18 166 mkr (16 496). Uppskjuten skatt har beräknats på 12 070 mkr (11 444). Skillnaden om 6 096 mkr (5 052) är hänförlig till uppskjuten skatt på tillgångsförvärv. Diös har inga pågående skattetvister.

SKATTEBERÄKNING, MKR	2026	2025
	jan-mar	jan-mar
Resultat före skatt	319	226
Nominell skattesats 20,6%	-66	-47
Ej avdragsgill ränta	-19	-18
Avyttring av fastigheter	13	-
Övriga skattemässiga justeringar	1	-
Redovisad skattekostnad	-71	-65
Varav aktuell skatt	-13	-20
Varav uppskjuten skatt	-58	-45

Aktuell skatt uppgick till -13 mkr (-20) och uppskjuten skatt uppgick till -58 mkr (-45). Förändringen av aktuell skatt förklaras främst av högre skattemässiga direktavdrag för ombyggnationer jämfört med föregående år. Förändringen i uppskjuten skatt jämfört med första kvartalet föregående år är främst hänförlig till realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Balansräkning och eget kapital

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	Not	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
TILLGÅNGAR				
Materiella och immateriella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	11	32 709	31 621	32 545
Övriga anläggningstillgångar		97	78	100
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		32 806	31 699	32 645
Derivat ¹		20	2	3
Övriga finansiella anläggningstillgångar		32	44	32
Summa anläggningstillgångar		32 858	31 745	32 679
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		410	329	364
Likvida medel	14	-	29	321
Summa omsättningstillgångar		410	357	685
Summa tillgångar		33 268	32 102	33 364
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	12	11 893	11 845	12 179
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld		2 572	2 408	2 511
Övriga avsättningar		12	10	11
Skulder till kreditinstitut	13	14 147	13 907	14 557
Långfristig skuld leasing		78	65	80
Derivat ¹		120	225	124
Övrig långfristig skuld		35	35	35
Summa långfristiga skulder		16 963	16 650	17 318
Kortfristiga skulder				
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	3 169	2 812	2 840
Kortfristig del av skuld leasing		11	8	11
Checkräkningskredit	14	85	-	-
Derivat ¹		25	31	65
Övriga kortfristiga skulder		1 121	755	951
Summa kortfristiga skulder		4 411	3 607	3 868
Summa eget kapital och skulder		33 268	32 102	33 364

¹ Jämförelseperioden är justerad med anledning av omklassificering av derivat, se redovisningsprinciper under Övrig information.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital
Eget kapital 2024-12-31	11 659
Periodens resultat	808
Avyttring av egna aktier	24
Utdelning	-312
Eget kapital 2025-12-31	12 179
Periodens resultat	248
Återköp av egna aktier	-200
Utdelning	-333
Eget kapital 2026-03-31	11 893

Koncernen har inga poster som redovisas i övrigt totalresultat. Periodens resultat sammanfaller således med periodens totalresultat.

Kommentarer till balansräkningen

Not 11 Förvaltningsfastigheter och fastighetsvärde

Samtliga fastigheter värderas vid varje kvartalsbokslut med syfte att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Per den 31 mars 2026 externvärderades 100 procent av fastighetsvärdet med hjälp av värderingskonsulter från CBRE.

Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av marknadens avkastningskrav och fastighetens framtida intjäningsförmåga. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,09 procent. I bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har en inflation om 1,0 procent för 2026 och en långsiktig inflation om 2,0 procent antagits. Hänsyn har även tagits till bedömda marknadshyror vid kontraktsförfall, utnytningsgrad och fastighetskostnader. För mer information kring redovisningsprinciper, värderingsmetod och värderingsparametrar hänvisas till not 9 i Diös årsredovisning för 2025.

Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde i kr/kvm BTA för byggrätter som vunnit laga kraft. Genomsnittligt värde på byggrätterna i värderingen är cirka 1 500 kr/kvm BTA (1 300). Cirka 60 procent av byggrättsvolymen är hänförlig till kommersiella lokaler. Vår ambition är att löpande tillskapa nya byggrätter för antingen egen produktion eller försäljning.

FASTIGHETSBESTÄNDET

	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
	Mkr	Mkr	Mkr
Förvaltningsbestånd	30 989	29 223	30 770
Projektfastigheter	1 570	2 230	1 622
Byggrätter	150	168	152
Förvaltningsfastigheter	32 709	31 621	32 545

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET¹

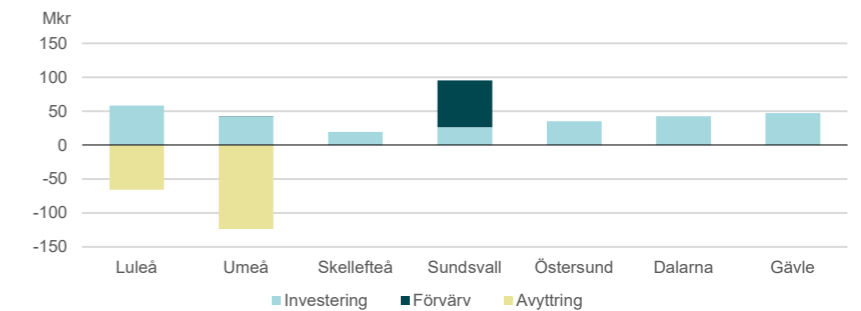
	2026-03-31		2025-03-31		2025-12-31	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	32 545	315	31 413	323	31 413	323
Förvärv	69	1	-	-	1 811	7
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	271	-	202	-	940	-
Försäljningar	-189	-2	-	-	-1 630	-15
Orealiserade värdeförändringar	13	-	6	-	11	-
Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång	32 709	315	31 621	323	32 545	315

¹ Fastighetsreglering har påverkat antalet fastigheter.

INVESTERINGAR

MKR	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Investeringar i förvaltningsbestånd	191	131	645
Investeringar i projektfastigheter	80	71	295
Summa	271	202	940

PERIODENS INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR PER AFFÄRSENHET



VÄRDERINGSANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI

	2026-03-31					2025-12-31				
	Kontor	Butik	Bostad	Industri/lager	Övrigt	Kontor	Butik	Bostad	Industri/lager	Övrigt
Hyresvärde, kr per kvm	1 999	1 831	1 639	807	1 810	1 979	1 820	1 614	803	1 712
Drift & underhåll, kr per kvm	426	477	525	290	461	417	478	514	286	445
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	6,1	6,3	5,1	7,5	6,1	6,1	6,3	5,1	7,4	6,1
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,6	8,7	7,5	9,9	8,6	8,6	8,8	7,5	9,9	8,6
Långsiktig vakans, %	6,4	6,0	3,6	13,1	5,8	6,4	6,1	3,6	11,7	5,9

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 jämförbart bestånd.

KÄNSLIGHETSANALYS PER FASTIGHETSKATEGORI, TKR

	Kontor		Butik		Bostad		Industri/lager		Övrigt		Total
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	845 866	-845 866	210 267	-210 267	92 520	-92 520	31 611	-31 611	84 659	-84 659	1 264 923
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-422 933	422 933	-105 133	105 133	-46 260	46 260	-15 805	15 805	-42 330	42 330	-632 462
Direktavkastning, +/- 0,25%	-539 759	586 830	-109 711	118 998	-55 615	61 453	-5 064	5 433	-45 412	49 325	-755 561
Kalkylränta, +/- 0,25%	-424 901	435 009	-93 040	95 319	-34 211	35 016	-4 645	4 751	-36 794	37 672	-593 591
Långsiktigt vakansgrad, +/- 1%	-300 293	299 984	-62 803	58 350	-15 783	15 743	-5 316	5 316	-24 236	24 200	-408 431

FASTIGHETSTRANSAKTIONER**FÖRVÄRVADE OCH TILLTRÄDDA**

Fastighet	Kommun	Fastighetskategori	Tillträde	Area, kvm
Gasverket 1	Sundsvall	Kontor	Q1 2026	2 530
Summa				2 530

AVYTTRADE OCH FRÄNTRÄDDA

Fastighet	Kommun	Fastighetskategori	Frånträde	Area, kvm
Bergnäset 2:671	Luleå	Övrigt	Q1 2026	11 143
Vale 20 ¹	Umeå	Bostad	Q1 2026	2 800
Summa				13 943

¹ Fastigheten har avyttrats genom fastighetsreglering från Vale 19.

Projektportfölj

Projektportföljen uppgick till 1 921 mkr, varav 1 277 mkr var upparbetade per 31 mars. 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 271 mkr.



Nyförvärvade fastigheten Gasverket 1 i Sundsvall.



Stad: Umeå
Fastighet: Älvsbacka 9 och 10
Typ av projekt: Kontor
Uthyrningsbar area: 5 321 kvm
Färdigställt: Våren 2026
Hyresgäst: Plikt- och prövningsverket

Investering
125 mkr



Stad: Luleå
Fastighet: Biet 11, Västra Stranden
Typ av projekt: Bostadsrätter
Uthyrningsbar area: 5 062 kvm
Färdigställt: Q1 2027

Investering
197 mkr



Stad: Falun
Fastighet: Holmen 8
Typ av projekt: Utbildning
Uthyrningsbar area: 5 283 kvm
Färdigställt: Q3 2026
Hyresgäst: AcadeMedia

Investering
117 mkr

PROJEKTFASTIGHETER

PÅGÅENDE PROJEKT	Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrningsgrad, %	Investering, mkr	Upparbetad investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställt	Miljöcertifiering
Förädling ¹	Falun	Holmen 8	Utbildning	5 283	100	117	73	13,9	Q3 2026	BREEAM In-Use, pågående
Förädling ¹	Umeå	Älvsbacka 9,10	Kontor	5 321	95	125	105	13,1	Q2 2026	BREEAM-SE, pågående
Nyproduktion ²	Luleå	Biet 11	Bostäder	5 062	-	197	69	-	Q1 2027	Svanen, pågående
FÄRDIGSTÄLLDA ELLER DELVIS INFLYTTADE PROJEKT										
Förädling ¹	Umeå	Vale 19	Kontor	5 030	100	206	203	14,6	Q1 2025	BREEAM In-Use, planerad 2025
Nyproduktion	Luleå	Biet 7	Kontor	5 709	80	200	199	14,3	Q3 2025	BREEAM-SE, pågående
Förädling	Umeå	Kraften 12	Hotell	2 563	100	72	72	8,0	Q3 2025	BREEAM In-Use, pågående
Summa				28 968		917	721			

¹ Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, region eller kommun.
² Förhandskontrakt har tecknats för 86% av lägenheterna.

Not 12 Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 31 mars till 11 893 mkr (12 179). Soliditeten uppgick till 35,8 procent (36,5). Förändringen av eget kapital förklaras av återköp av egna aktier och beslutad utdelning.

Not 13 Räntebärande skulder

Under kvartalet har bankkrediter och kreditramar om 2 600 mkr refinansierats och därmed har kapitalbindningen förlängts.

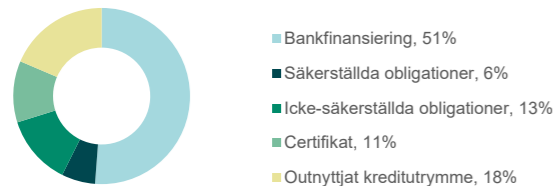
Koncernens nominella räntebärande skulder uppgick till 17 420 mkr (17 417). Av de räntebärande skulderna består 10 898 mkr (10 930) av bankfinansiering, 1 310 mkr (1 310) av säkerställda obligationer, 2 400 mkr (2 450) av certifikat, 2 728 mkr (2 728) av icke säkerställda obligationer och 85 mkr (0) av utnyttjad checkräkningskredit.

Kommande refinansieringar slutförhandlas i normalfallet 3–9 månader före förfallodag. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 53,2 procent (52,5) vid periodens utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 37,6 procent (36,6). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften men exklusive periodiserade låneomkostnader uppgick vid periodens utgång till 4,1 procent (3,9) och räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 2,2 (2,2).

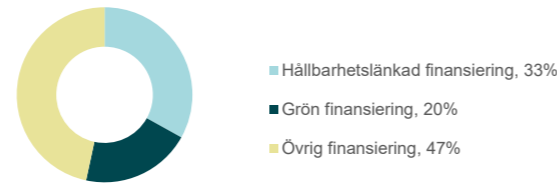
Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 2,3 år (2,1) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 3,0 år (2,6). Av koncernens utestående lån löper 4 649 mkr (4 708) med fast ränta varav 2 400 mkr (2 450) avser certifikat. Total räntesäkrad skuld uppgick till 12 399 mkr (11 908), vilket innebär 71,5 procent (68,4) räntesäkringsgrad. Fasträntelån och derivat om 3 638 mkr (3 996) förfaller inom 12 månader.

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



GRÖN FINANSIERING



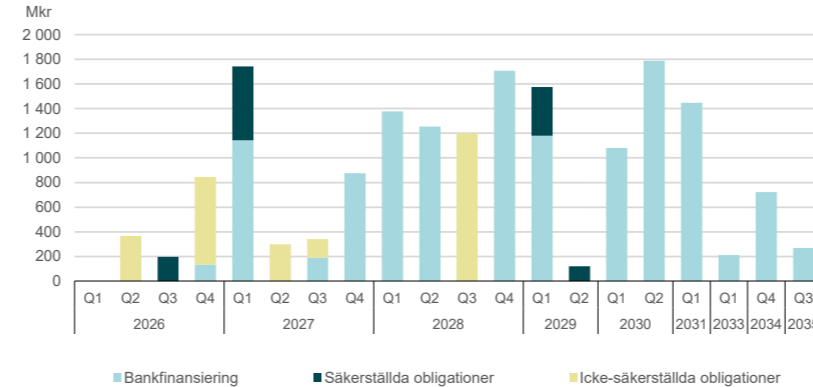
RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2026

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr ¹	Årlig snitt-ränta ² , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2026	5 947	3,6	1 409	1 409
2027	5 107	4,0	5 160	3 260
2028	4 137	3,8	6 441	5 541
2029	1 960	3,3	2 844	1 694
2029+	269	4,4	5 517	5 517
Utnyttjat kreditutrymme	17 420	3,7	21 285	17 420
Outnyttjat kreditutrymme	3 950	0,1		
Finansiella instrument	10 150	0,3		
Totalt		4,1		

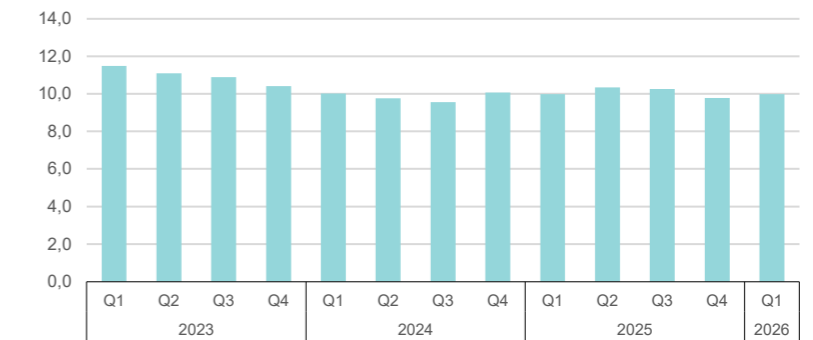
¹ Nominella belopp.

² Årlig snitt-ränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2026-03-31.

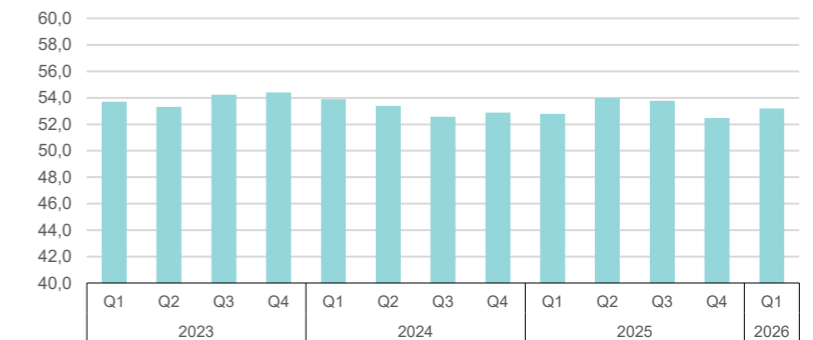
FÖRFALLOPROFIL RÄNTEBÄRANDE SKULDER



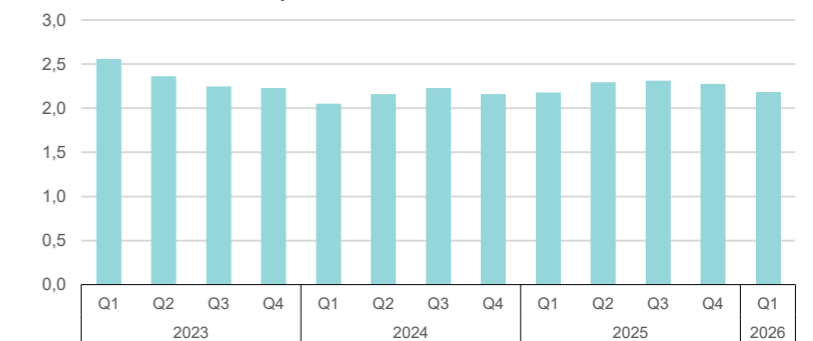
NETTOSKULD GENOM EBITDA, GGR



BELÅNINGSGRAD, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



Derivat

Under kvartalet har nya derivat om 500 mkr tecknats för att öka säkringsgraden och räntebindningen. Av koncernens totala räntebärande skulder har 10 150 mkr (9 650) räntesäkrats via derivatinstrument. De finansiella instrumenten begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på vår genomsnittliga upplåningskostnad. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 mars till -126 mkr (-187). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

DERIVATAVTAL PER 31 MARS 2026

Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swapränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 500	2,3	2,7	-24,4
Ränteswap	1 000	2,2	2,5	-11,8
Ränteswap	400	4,1	2,3	6,9
Ränteswap	1 500	8,7	2,3	-45,4
Ränteswap	250	1,7	2,0	2,6
Ränteswap	500	4,4	2,3	9,7
Ränteswap	500	4,4	2,2	0,9
Ränteswap	1 000	4,2	2,4	-1,7
Ränteswap	1 000	2,3	2,9	-28,1
Ränteswap	2 000	0,6	2,8	-25,4
Ränteswap	500	3,3	2,3	-8,9
Totalt	10 150	3,4	2,5	-125,7

KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 MARS 2026¹

	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,7	125	
Derivatportfölj	-0,5	-92	389
Låneportfölj inkl. derivat	0,2	33	389

¹ Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet.

Not 14 Likvida medel och checkräkningskredit

Koncernens likvida medel uppgick vid kvartalets utgång till 0 mkr (321) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 85 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 700 mkr (700) och total likviditetsreserv med avdrag för utestående certifikat uppgår till 2 080 mkr (2 921).



Kassaflöde

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2026	2025	2025
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftöverskott	425	427	1 828
Central administration	-21	-20	-90
Aterläggning avskrivningar och nedskrivningar	2	2	7
Erhållen ränta	1	1	10
Erlagd ränta	-176	-197	-796
Betald skatt	-44	-38	-86
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	188	175	874
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-14	-30	-18
Minskning (-)/ökning (+) av skulder	-97	-49	41
Summa förändring av rörelsekapital	-111	-79	23
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76	96	897
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-271	-202	-940
Förvärv av fastigheter	-64	-	-1 779
Avyttring av fastigheter	214	-	1 509
Förändring av övriga finansiella tillgångar	-	4	16
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-121	-198	-1 194

	2026	2025	2025
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning	-78	-	-234
Förvärv av egna aktier	-200	-	-
Avyttring av egna aktier	-	24	24
Förändring av räntebärande skulder	-	254	3 904
Amortering av räntebärande skulder	-84	-552	-3 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-362	-274	214
Periodens kassaflöde	-407	-376	-84
Likvida medel vid periodens början	321	405	405
Likvida medel vid periodens slut	-86	29	321

Segmentsrapport per den 31 mars

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

Indelat per segment	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Koncernen	
	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Hyresintäkter	116	123	79	79	98	95	83	102	122	94	53	53	112	115	663	661
Fastighetskostnader exkl. fastighetsskatt och fastighetsadministration	-30	-33	-21	-19	-28	-26	-28	-32	-30	-23	-18	-15	-27	-26	-181	-177
Fastighetsskatt	-5	-5	-4	-5	-6	-5	-4	-6	-7	-6	-3	-3	-7	-8	-36	-37
Fastighetsadministration	-4	-4	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-4	-3	-2	-2	-3	-3	-22	-22
Driftöverskott	77	81	51	52	61	61	48	60	81	62	29	33	76	77	424	427
Antal fastigheter	55	57	39	39	50	47	72	79	37	37	28	28	34	36	315	323
Uthyrbar area, kvm	295 154	308 242	193 367	205 879	218 032	211 913	243 233	280 516	254 569	202 150	138 503	137 947	215 462	233 112	1 558 319	1 579 759
Hyresvärde perioden	125	131	89	89	109	105	97	114	129	95	58	58	120	123	727	716
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	93	87	88	87	89	85	89	92	90	91	91	92	93	90	90
Överskottsgrad, %	68	67	66	67	65	65	58	59	69	73	56	63	68	68	65	66

Segmentsfördelning

Geografisk indelning utgör huvudsaklig indelningsgrund. Diös verksamhet är organiserad i sju affärsenheter. Alla affärsenheter (segment) bedriver fastighetsförvaltning och uthyrning av kommersiella lokaler och bostäder.

Kommentar till utfall i perioden

Segmentsrapporten avser inte jämförbart bestånd. Minskat driftöverskott i Östersund respektive Dalarna förklaras främst av ett minskat bestånd jämfört med föregående år till följd av transaktioner. Ökat driftöverskott i Umeå jämfört med föregående år förklaras främst av ett ökat fastighetsbestånd till följd av transaktioner.

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. Definitionerna av dessa mått återfinns på sidan 26 och beskrivning av de olika nyckeltalens syfte återfinns i årsredovisningen för 2025. Finansiella mål för 2026 fastslagna av styrelsen återfinns på sidan 5 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2026	2025	2025
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
AKTIEN			
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	138 916	141 785	141 785
Genomsnittligt antal aktier, tusen	140 421	141 490	141 712
<i>Det finns inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) och därmed förekommer heller ingen utspädnings effekt.</i>			
FÖRVALTNINGSRESULTAT			
Resultat före skatt	319	226	1 027
<i>Återläggning</i>			
Värdeförändring fastighet	-38	-6	21
Värdeförändring derivat	-61	1	-67
Förvaltningsresultat	220	221	981
EPRA EARNINGS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT)			
Förvaltningsresultat	220	221	981
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-13	-20	-76
EPRA Earnings	207	201	905
Genomsnittligt antal aktier, tusen	140 421	141 490	141 712
EPRA Earnings per aktie, kr	1,47	1,42	6,38

	2026	2025	2025
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
BELÄNINGSGRAD			
Räntebärande skulder	17 401	16 719	17 397
<i>Återläggning</i>			
Likvida medel	-	-29	-321
Nettoskuld	17 401	16 691	17 075
Förvaltningsfastigheter	32 709	31 621	32 545
Beläningsgrad, %	53,2	52,8	52,5
SÄKERSTÄLLD BELÄNINGSGRAD			
Nettoskuld	17 401	16 691	17 075
Ej säkerställd skuld	-5 117	-3 865	-5 164
Säkerställd skuld	12 284	12 826	11 911
Förvaltningsfastigheter	32 709	31 621	32 545
Säkerställd beläningsgrad, %	37,6	40,6	36,6
RÄNTETÄCKNINGSGRAD			
Förvaltningsresultat	220	221	981
<i>Återläggning</i>			
Finansiella kostnader	185	187	768
Summa	405	408	1 748
Finansiella kostnader	185	187	768
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,2	2,3

forts. Finansiella nyckeltal

	2026	2025	2025
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
NETTOSKULD GENOM EBITDA			
Räntebärande skulder	17 401	16 719	17 397
Likvida medel	-	-29	-321
Nettoskuld	17 401	16 691	17 075
Driftöverskott, rullande 12 mån	1 826	1 748	1 828
Central administration, rullande 12 mån	-91	-85	-90
<i>Återläggning</i>			
Avskrivningar, rullande 12 mån	8	7	7
EBITDA	1 743	1 671	1 745
Nettoskuld genom EBITDA	10,0	10,0	9,8
SOLIDITET			
Eget kapital	11 893	11 845	12 179
Totala tillgångar	33 268	32 102	33 364
Soliditet, %	35,8	36,9	36,5
EPRA NRV			
Eget kapital	11 893	11 845	12 179
<i>Återläggning</i>			
Verkligt värde av finansiella instrument	126	254	187
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 486	2 357	2 436
EPRA NRV	14 506	14 456	14 802
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	138 916	141 785	141 785
EPRA NRV per aktie	104,4	102,0	104,4
EPRA NTA			
EPRA NRV	14 506	14 456	14 802
<i>Avdrag</i>			
Verkligt värde av finansiella instrument	-126	-254	-187
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹	-463	-439	-454
EPRA NTA	13 916	13 763	14 161
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	138 916	141 785	141 785
EPRA NTA per aktie	100,2	97,1	99,9

	2026	2025	2025
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
EPRA NDV			
Eget kapital	11 893	11 845	12 179
EPRA NDV	11 893	11 845	12 179
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	138 916	141 785	141 785
EPRA NDV per aktie	85,6	83,5	85,9
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL			
Periodens resultat, rullande 12 mån	894	594	808
Genomsnittligt eget kapital	11 864	11 545	11 852
Avkastning på eget kapital, rullande 12 mån, %	7,5	5,1	6,8
EGET KAPITAL PER AKTIE			
Eget kapital	11 893	11 845	12 179
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	138 916	141 785	141 785
Eget kapital per aktie, kr	85,6	83,5	85,9
RESULTAT PER AKTIE			
Periodens resultat	248	162	808
Genomsnittligt antal aktier, tusen	140 421	141 490	141 712
Resultat per aktie, kr	1,77	1,14	5,70
KASSAFLÖDE PER AKTIE			
Resultat före skatt	319	226	1 027
<i>Återläggning</i>			
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-13	-6	-11
Derivat, orealiserad värdeförändring	-61	1	-67
Avskrivningar	2	2	7
Aktuell skatt	-13	-20	-76
Summa	234	203	880
Genomsnittligt antal aktier, tusen	140 421	141 490	141 712
Kassaflöde per aktie, kr	1,67	1,44	6,21
NETTOUTHYRNING			
Nytecknade kontrakt	73	45	238
Uppsagda kontrakt	-58	-44	-235
Nettouthyrning, mkr	15	1	3

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

forts. Finansiella nyckeltal

	2026	2025	2025
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD			
Kontrakterade hyresintäkter	651	646	2 615
Hyresvärde perioden	727	716	2 907
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90
ÖVERSKOTTSGRAD			
Driftöverskott	425	427	1 828
Kontrakterade hyresintäkter	651	646	2 615
Överskottsgrad, %	65	66	70
SKULDSÄTTNINGSGRAD			
Räntebärande skulder	17 401	16 719	17 397
Eget kapital	11 893	11 845	12 179
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,4	1,4
EPRA VAKANSGRAD			
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor	292	275	285
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen	2 842	2 769	2 813
EPRA Vakansgrad, %	10,3	9,9	10,1
RÄNTEBÄRANDE SKULDER¹			
Bankfinansiering	10 888	11 544	10 922
Säkerställda obligationer	1 310	1 310	1 310
Certifikat	2 393	1 326	2 441
Icke säkerställda obligationer	2 724	2 539	2 723
Checkräkningskredit	85	-	-
Räntebärande skulder	17 401	16 719	17 397

¹ Räntebärande skulder i nyckeltalsberäkningar avser bokförda belopp, ej nominella belopp.

KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2026	2025	2025	2025	2025	2024	2024	2024
	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun
Intäkter, mkr	663	669	666	666	661	632	622	634
Driftöverskott, mkr	425	438	484	479	427	414	462	446
Förvaltningsresultat, mkr	220	225	267	268	221	194	258	240
Periodens resultat, mkr	248	336	303	8	162	326	-11	118
Överskottsgrad, %	65	67	74	73	66	67	75	71
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90	90	90	91	91	91
Soliditet, %	35,8	36,5	35,2	34,3	36,9	36,2	36,4	36,6
Belåningsgrad fastigheter, %	53,2	52,5	53,8	54,0	52,8	52,9	52,6	53,4
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	4,1	3,9	4,0	4,0	4,2	4,3	4,4	4,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,2	2,3	2,4	2,2	2,0	2,4	2,4
Direktavkastning %	6,09	6,10	6,14	6,15	6,13	6,14	6,15	6,16
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,57	1,59	1,88	1,89	1,56	1,37	1,82	1,70
Resultat per aktie efter skatt, kr	1,77	2,37	2,14	0,05	1,14	2,30	-0,08	0,83
Eget kapital per aktie, kr	85,6	85,9	83,5	81,4	83,5	82,4	80,1	80,2
Aktiekurs, kr	62,8	65,7	65,3	69,3	66,6	79,2	87,6	86,6

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 51 mkr (50) och resultatet efter skatt till 10 mkr (-15). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Orealiserade värdeförändringar på derivatinstrument uppgick till 43 mkr (0) och realiserade värdeförändringar till 0 mkr (0) vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen.

Likvida medel uppgick per den 31 mars 2026 till 0 mkr (227) och utnyttjad checkkredit uppgick till 150 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 6 064 mkr (6 160) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 2 393 mkr (2 440). Den genomsnittliga årsräntan, exklusive räntesänkringar, baserad på förhållanden per den 31 mars 2026 uppgick till 3,7 procent (3,7). Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2026	2025	R12	2025
RESULTATRÄKNING	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Intäkter	51	50	218	217
Bruttoresultat	51	50	218	217
Central administration	-61	-59	-262	-259
Rörelseresultat	-10	-8	-44	-42
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	158	158
Värdeförändring räntederivat	43	0	110	67
Resultat från finansiella poster	-14	4	-27	-9
Resultat efter finansiella poster	19	-4	198	174
Bokslutsdispositioner	-	-	44	44
Resultat efter bokslutsdispositioner	19	-4	242	218
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-9	-10	-11	-12
Resultat efter skatt	10	-15	230	205

Moderbolaget har inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför ingen sådan rapport lämnas. Periodens resultat sammanfaller således med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2026	2025	2025
TILLGÅNGAR	31 mar	31 mar	31 dec
Anläggningstillgångar			
Andelar koncernföretag	2 787	2 932	2 787
Fordringar koncernföretag	16 097	16 659	16 275
Uppskjuten skattefordran	31	42	40
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1	-	1
Summa anläggningstillgångar	18 917	19 633	19 103
Omsättningstillgångar			
Fordringar koncernföretag	3 186	3 239	3 196
Övriga tillgångar	69	71	65
Likvida medel	-	-	227
Summa omsättningstillgångar	3 255	3 310	3 488
Summa tillgångar	22 172	22 943	22 591
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 599	3 215	3 123
Obeskattade reserver	2	1	2
Avsättningar	1	-	1
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder ¹	4 898	4 377	5 001
Skulder koncernföretag	6 454	7 453	6 450
Summa långfristiga skulder	11 352	11 830	11 451
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	150	23	-
Räntebärande skulder ¹	1 166	2 050	1 159
Skulder koncernföretag	6 450	5 746	6 699
Övriga skulder	452	79	156
Summa kortfristiga skulder	8 217	7 898	8 015
Summa eget kapital och skulder	22 172	22 943	22 591

¹ Jämförelseperioden för räntebärande skulder är justerad med anledning av omklassificering av derivat, se redovisningsprinciper under Övrig information.

Intjäningsförmåga

Denna sammanställning visar bolagets intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 1 april. Syftet är att beskriva ett normalår baserat på nuvarande fastighetsbestånd, räntekostnader och organisation vid en given tidpunkt.

Uppställningen är inte att likställa med en prognos, och faktiska utfall kan därför avvika till följd av beslut eller oförutsedda händelser. Intjäningsförmågan inkluderar inga bedömningar av framtida förändringar i hyresnivåer, vakanser eller räntor. Den tar inte heller hänsyn till värdeförändringar, förändringar i fastighetsbeståndet eller effekter från derivat.

Underlag för bedömningen

Hyresintäkter

Hyresintäkterna baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, kompletterat med bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Hyresintäkterna är reducerade med hyresrabatter om 15 mkr på årsbasis. Hyresrabatter lämnas normalt under inledningen av en hyresperiod och trappas därefter successivt ned.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna utgörs av en bedömning av ett normalårs fastighetskostnader, inklusive reparationer och underhåll. I fastighetskostnaderna ingår även fastighetsadministration och fastighetsskatt.

Central administration

Kostnaderna för central administration baseras på faktiskt utfall under de senaste tolv månaderna.

Finansnetto

Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per balansdagen. Räntekostnaderna baseras på koncernens genomsnittliga räntenivå, med tillägg för periodiserade finansieringskostnader samt kostnader för outnyttjade kreditfaciliteter. Finansnettot inkluderar även leasingkostnader, främst tomträttsavgälder, vilka baseras på senaste kvartalet uppräknat till årstakt.

	2026	2026
	1 apr	1 jan
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA		
Hyresintäkter	2 595	2 600
Fastighetskostnader	-822	-827
Driftöverskott	1 773	1 774
Central administration	-83	-83
Rörelseresultat	1 690	1 691
Finansnetto ¹	-735	-701
Förvaltningsresultat	955	990
Antal utestående aktier vid periodens utgång	138 915 665	141 785 165
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,87	6,98

¹ Tomträttsavgäld och finansiell leasing ingår med 4 mkr.



Hållbarhet

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

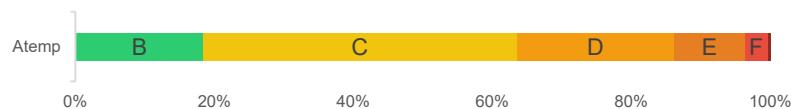
Klimatmål

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 samt energislagens miljövärde. Fjärrvärmens miljövärden publiceras under årets andra kvartal och efter senaste årets höjning indikerar fjärrvärmebolagen sänkta värden för 2025, vilket påverkar andelen fossilfri energi.

Energianvändning och prestanda

Energi- och effektbehov i fastigheter påverkas av yttre faktorer som temperatur, sol och vind, samt av hyresgästernas komfortkrav. Både yttre och inre faktorer ändras ständigt, vilket kräver ett aktivt och systematiskt optimeringsarbete för att hålla nere kostnader och utsläpp. Under perioden minskar energianvändningen i jämförbart bestånd med 1,2 procent. I energioptimeringsarbetet tecknas gröna hyresavtal för att öka hyresgästinvolveringen som skapar incitament för båda parter att bidra till energieffektiva lösningar och tar oss närmare vårt klimatmål.

Vårt systematiska energiarbete är en förutsättning för optimering av den löpande fastighetsdriften. Ytterligare en nyckel för att framtidssäkra vår portfölj är att investera i utvecklingen av fastighetsbeståndets energiprestanda. Majoriteten av beståndet har energiklass C eller bättre. För fastigheter med lägre energiklass finns en kommersiell och teknisk utvecklingsplan. Därigenom görs en genomgående analys för att identifiera större investeringsbehov och se över fastighetens förflyttningspotential.



EU:s taxonomi och gröna fastigheter

Sedan 2024 linjerar energikraven 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. Klimatrisk- och sårbarhetsanalyser kompletterar miljöcertifieringar för att möjliggöra för fler gröna fastigheter i portföljen. Arbetet med att successivt förflytta beståndet och miljöcertifiera fler fastigheter har fortskridit enligt plan för att nå våra mål. I detta arbete bör beaktas att vi höjt betygssnittet på byggnadernas miljöcertifikat det senaste året. Genom fortsatt systematiskt arbete och investeringar i beståndet ser vi goda möjligheter att nå en fastighetsportfölj med 55 procent gröna fastigheter vid årets slut.

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 höga krav på materialval i våra projekt.

		R12			
KLIMAT ¹	Enhet	apr-mar	2025	2018	Kommentar
Utsläpp i scope 1 och 2	ton CO ₂ e	5 230	5 307	7 022	Mål: -50 procent 2030. Granskat och godkänt av SBTi
Utsläpp i scope 3	ton CO ₂ e	12 736	12 736	844	Före 2025 omfattade beräkningarna endast kategori 3.3 samt 3.6
		2026	2025	2024	
		jan-mar	jan-mar	jan-mar	
ENERGIANVÄNDNING					
El och fjärrvärme, jämförbart bestånd	kWh/kvm Atemp	41,7	43,9	45,3	Normalårskorrigerad fjärrvärme
Fjärrkyla, jämförbart bestånd	kWh/kvm Atemp	0,9	1,0	1,7	Ingår ej i energibesparingsmålet
Energibesparing	%	-1,2	-6,6	-1,8	Mål: -3 procent
Faktisk energianvändning	kWh/kvm uthyrningsbar area	51,6	45,8	53,2	Ej normalårskorrigerad fjärrvärme
Producerad solel	MWh	76	115	26	
Andel fossilfri energi, helår	%	98	98	99	Emissionsdata från Energiföretagen för 2024
ENERGIKLASSER					
		A-C	D	E-G	
Bestånd per energiklass	% av totalt kvm Atemp	63	23	14	Följer Boverkets regelverk för energiklass. Per periodens utgång.
PROJEKT OCH INVESTERINGAR					
		2026	2025	2024	
		31 mar			
Gröna fastigheter	% av MV	45	41	31	Mål: 55 procent gröna fastigheter 2026
Miljöcertifierade fastigheter	% av MV	53	54	42	Till betygsnivå BREEAM In-Use, very good eller motsvarande
Energieffektiva fastigheter	% av MV	65	58	48	Taxonomilinjerade PE-tal, Fastighetsägarnas topp 15 procent
Klimatriskanalyserade fastigheter	% av MV	63	63	60	Lokala klimatrisk- och sårbarhetsanalyser
Gröna hyresavtal	% av kontraktsvärde	32	31	29	
TAXONOMIRAPPORTERING ²					
		2026	2025	2024	
		31 mar			
Förenlig omsättning	% / mkr	47 / 312	40 / 971	32 / 729	
Förenliga kapitalutgifter	% / mkr	32 / 86	29 / 270	15 / 135	
Förenliga driftutgifter	% / mkr	38 / 19	31 / 60	25 / 47	

¹ Basår är 2018.

² Frivillig och indikativ kvartalsrapportering

Hyresgäster

Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 15 mkr (1). Större uthyrningar under kvartalet var till Statens Servicecenter i Norr 14:5, Gävle, SCA i Snäckan 25, Östersund och Trafikverket i Sleipner 5, Skellefteå. Större uppsägningar var Luleå Kommun i Rättan 18, Luleå, Åklagarmyndigheten i Mörten 1, Luleå, och Region Västernorrland i Norrmalm 1:24, Sundsvall. Av våra kommersiella hyresavtal har 98 procent indexuppräknig, där 95 procent löper med KPI-justering och 3 procent med fast uppräknig.

Kontraktstid

Genomsnittlig kontraktstid för kommersiella hyresavtal uppgick per den 31 mars till 3,7 år (3,8).

Vakanser

Ekonomisk vakansgrad uppgick per 31 mars till 10 procent (10).

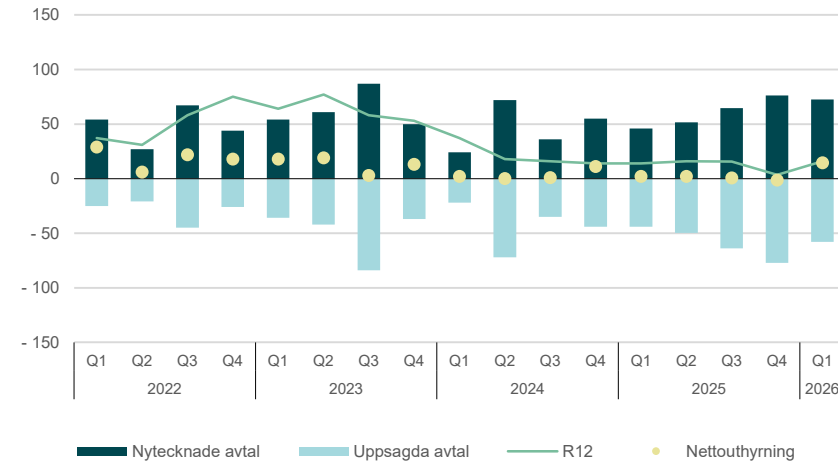
VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 31 MARS 2026

	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde ¹ , tkr	Genomsnittlig kontraktstid ¹ , år
Trafikverket ²	40	119 661	4,9
Polismyndigheten ²	39	66 033	5,5
Försäkringskassan ²	15	61 145	3,7
Strawberry	4	60 025	12,1
Swedbank AB ¹	14	46 222	4,5
Falu kommun ²	13	35 937	2,3
Arbetsförmedlingen ²	23	35 394	1,8
Sweco Sverige AB	62	37 379	4,7
Telia Sverige AB	37	31 899	3,8
Umeå Kommun ²	46	30 361	2,4
Summa	293	524 056	5,0

¹ Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

² Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, region, kommun eller finansierad med kommunal skolpeng.

NETTOUTHYRNING, MKR



HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER

Kommersiella hyresavtal, förfalloår	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
2026	726	219	9
2027	870	493	19
2028	584	479	19
2029	510	459	18
2030+	224	665	26
Summa	2 914	2 314	91
Bostäder	1 712	181	7
Övriga hyresavtal ¹	2 344	39	2
Totalt	6 970	2 535	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.



Aktien

Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 62,8 kr per aktie (66,6) vilket motsvarar ett börsvärde om 8 897 mkr (9 436) samt en avkastning om -5,7 procent (-22,8) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till -1,6 procent (-22,8). Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 17,5 procent (-1,0) och OMX Stockholm Real Estate PI -9,5 procent (-16,0).

Per den 31 mars hade Diös Fastigheter AB 16 335 aktieägare (16 123). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 28,2 procent (27,0). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,6 procent (15,6) av aktierna. De tio största ägarna stod för 51,2 procent (52,2) av innehav och röster.

Årsstämman 2025 beslutade att bolaget får nyemittera och återköpa 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Under kvartalet har 2 869 500 aktier återköpts till ett snittpris om 69,7 kr. Årsstämman 2026 beslutade att bolaget får nyemittera och återköpa 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget.

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

Under första kvartalet 2026 har inga flaggningsmeddelanden delgivits.

Avkastning på eget kapital och substansvärde

Avkastningen på eget kapital för senaste 12 månaderna uppgick till 7,5 procent (6,8). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 11 893 mkr (12 179) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 14 506 mkr (14 802). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 104,4 kr (104,4) vilket medför att aktiekursen per den 31 mars utgjorde 60 procent (63) av långsiktigt substansvärde. EPRA NTA per aktie uppgick till 100,2 kr (99,9).

Intjäning

Resultat per aktie för perioden uppgick till 1,77 kr (1,14) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 1,47 kr (1,42).

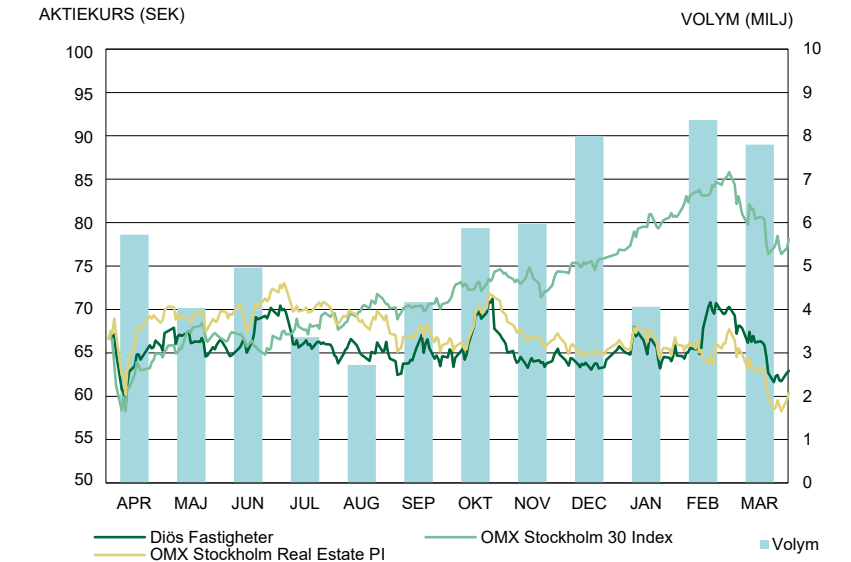
STÖRSTA AKTIEÄGARE

Diös Fastigheter AB per den 31 mars 2026

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	22 074 488	15,6
Backahill Inter AB	14 857 452	10,5
Länsförsäkringar Fonder	9 792 381	6,9
Vanguard	4 709 209	3,3
Karl Hedin	4 562 547	3,2
Nordea Fonder	4 092 611	2,9
Avanza Pension	3 878 759	2,7
BlackRock	3 432 439	2,4
American Century Investment Management	3 018 332	2,1
Carnegie Fonder	2 195 574	1,5
Summa största ägare	72 613 792	51,2
Innehav av egna aktier	2 869 500	2,0
Övriga ägare	66 301 873	46,8
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 31 mars 2026 till 148 personer (150), varav 58 kvinnor (59). Merparten av de anställda, 91 personer (93), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund.

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. Under perioden har riskbilden påverkats av ökad geopolitisk osäkerhet och förändringar i marknadsräntor, vilket påverkar finansieringsförutsättningar och avkastningskrav. Bolaget följer utvecklingen noggrant och anpassar löpande antaganden i värderingsmodeller samt finansieringsstrategi.

Våra fastigheter redovisas löpande till verkligt värde och 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 långsiktig tillväxt.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Förändring fastighetvärde, %		
	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetvärde, mkr	30 256	32 709	35 162
Soliditet, %	30,6	35,8	40,2
Belåningsgrad, %	57,5	53,2	49,5

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 kostnads-kontroll och aktiv ränteriskhantering.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE	Förändring	Resultateffekt, mkr ¹
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/- 26
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 29
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/- 8
Räntenivå för låneportfölj inkl. derivat	+/- 1%-enhet	+/- 33

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 kassaflöden och nyckeltal.

En hållbar affärsmodell och ett ansvarsfullt agerande är en förutsättning för långsiktig lönsamt tillväxt. 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 2025.

Transaktioner med närstående

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under kvartalet. 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. Upplýsningar 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.

Derivaten redovisades som omsättningstillgångar och kortfristiga skulder under jämförelseåret. Från och med fjärde kvartalet 2025 redovisas de som anläggningstillgång och långfristig skuld i de fall återstående löptid är längre än ett år.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern- och årsredovisning för 2025. Införandet av IFRS 18 som ersätter IAS 1 den 1 januari 2027 kommer att innebära förändringar i presentation och upplýsningar 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.

Väsentliga händelser efter rapportperioden

Avyttring av sju fastigheter i Östersund och Umeå om 290 mkr. Fråntråde andra kvartalet 2026.

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 29 april 2026

David Carlsson
Verkställande direktör

KALENDARIUM

Q2 Delårsrapport januari – juni 2026	6 juli 2026
Q3 Delårsrapport januari – september 2026	23 oktober 2026
Q4 Bokslutskommuniké 2026	12 februari 2027

UTDELNING

Vid årsstämman 2026 den 30 mars beslutades om utdelning enligt styrelsens förslag vid följande datum:

1:a utbetalningstillfälle, 8 apr 2026	0,60 kr per aktie
2:a utbetalningstillfälle, 13 jul 2026	0,60 kr per aktie
3:e utbetalningstillfälle, 13 okt 2026	0,60 kr per aktie
4:e utbetalningstillfälle, 13 jan 2027	0,60 kr per aktie

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA GÄRNA

David Carlsson, vd

+46 (0) 70 646 31 19, david.carlsson@dios.se

Rolf Larsson, CFO

+46 (0) 70 666 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 29 april 2026 kl. 07:00 CEST.

Definitioner

■ Finansiella

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, rullande 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av utgående balans de senaste fyra kvartalen dividerat med fyra.

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

Räntebärande skulder minus likvida medel.

EBITDA

Driftöverskott minus centraladministration med återläggning av planenliga avskrivningar. Beräknas med rullande 12 månader, om inget annat anges.

Nettoskuld genom EBITDA

Nettoskuld dividerat med EBITDA.

Räntebärande skulder

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

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader under perioden.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

■ EPRA-nyckeltal

EPRA Earnings

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet.

EPRA Net Restatement Value (NRV)

Eget kapital vid periodens utgång med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastigheter.

EPRA Net Tangible Asset (NTA)

Eget kapital vid periodens utgång justerat för verkligt värde på räntederivat och verklig uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i fastigheter.

EPRA Net Disposal Value (NDV)

Eget kapital vid periodens utgång.

EPRA vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakant area dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

■ Aktierelaterade

Antal utestående aktier vid periodens utgång

Antal registrerade aktier vid periodens utgång med avdrag för återköpta aktier vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

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.

Eget kapital per aktie

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

Kassaflöde per aktie

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

Resultat per aktie

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

■ Fastighetsrelaterade

Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Fastighetskostnader

Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, löpande underhåll, tomträtsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Driftöverskott

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

Fastighetskategorier

Fastigheternas huvudsakliga användning baserat på areans fördelning. Den typ av lokalarea som svarar för den största andelen av fastighetens totala area avgör hur fastigheten definieras.

Fastigheternas marknadsvärde

Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.

Förvaltningsresultat

Hyresintäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

Hyresvärde

Debiterad hyra för perioden med tillägg för bedömd marknadshyra för vakant area.

Jämförbart bestånd

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.

Kontrakterade hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter inklusive serviceintäkter.

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 driftöverskott och standard, eller ändrar användningen av fastigheten.

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

Serviceintäkter

Intäkter avseende taxebundna delar och intäkter för fastighetsskötsel.

Yield-on-Cost (YoC)

Driftöverskott dividerat med investering.

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: Zätagränd 11, 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-mars 2026 för investerare, analytiker, media och andra intresserade den 29 april 2026 kl. 09:00. 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.