

Diös

Q2 2026



Delårsrapport januari–juni 2026

Kvartalet i korthet

- Hyresintäkterna var i stort sett oförändrade och uppgick till 667 mkr (666).
- Nettouthyrningen uppgick till 10 mkr (2).
- Driftöverskottet ökade med 1 procent och uppgick till 485 mkr (479).
- Förvaltningsresultatet ökade med 4 procent och uppgick till 279 mkr (268).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 109 mkr (-130) och på derivat till -69 mkr (-107).
- Periodens resultat uppgick till 236 mkr (8).
- Resultat per aktie uppgick till 1,70 kr (0,05).

Januari-juni i korthet

- Hyresintäkterna ökade med 0,2 procent och uppgick till 1 329 mkr (1 327).
- Nettouthyrningen uppgick till 25 mkr (3).
- Driftöverskottet ökade med 1 procent och uppgick till 911 mkr (906).
- Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent och uppgick till 499 mkr (489).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 123 mkr (-124) och på derivat till -8 mkr (-108).
- Periodens resultat uppgick till 484 mkr (169).
- Resultat per aktie uppgick till 3,47 kr (1,20).

Viktiga händelser under kvartalet

- Frånträde av sju fastigheter i Östersund och Umeå om 290 mkr.
- Emission av gröna icke säkerställda obligationer om 600 mkr till en nivå om Stibor +1,33 procent.
- Uthyrning till Länsstyrelsen i Luleå på ett sexårsavtal om 7 000 kvm.

Viktiga händelser efter kvartalet

- Förvärv av en fastighet i Östersund för 105 mkr med tillträde under oktober och avyttring av två fastigheter i Sundsvall för 176 mkr med frånträde 31 augusti. Transaktionerna är villkorade av godkännande från Inspektionen för strategiska produkter (ISP).

RESULTATSAMMANSTÄLLNING, MKR

	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	R12 jul-jun	2025 jan-dec
Hyresintäkter	667	666	1 329	1 327	2 664	2 662
Driftöverskott	485	479	911	906	1 832	1 828
Förvaltningsresultat	279	268	499	489	991	981
Resultat före skatt	304	21	623	248	1 402	1 027
Periodens resultat	236	8	484	169	1 123	808
Överskottsgrad, %	74	73	70	69	70	70
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90	90	90	90
Avkastning på eget kapital, rullande 12 mån, %			9,3	4,2	9,3	6,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr			3,6	3,5	7,0	6,9
Soliditet, %			36,0	34,3		36,5
Nettoskuld / EBITDA, ggr			9,9	10,3		9,8
Belåningsgrad fastigheter, %			52,6	54,0		52,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3
Eget kapital per aktie, kr			87,3	81,4		85,9
EPRA NRV per aktie, kr			106,7	100,5		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 marknadskännedom och storskalighet ger oss unika konkurrensfördelar och gör oss till en handlingskraftig stadsutvecklingspartner, en uppskattad hyresvärd och en trygg investering.

308

Fastigheter, st

32,8

Fastighetsvärde, mdr

2 914

Kommersiella kontrakt, st

1 540

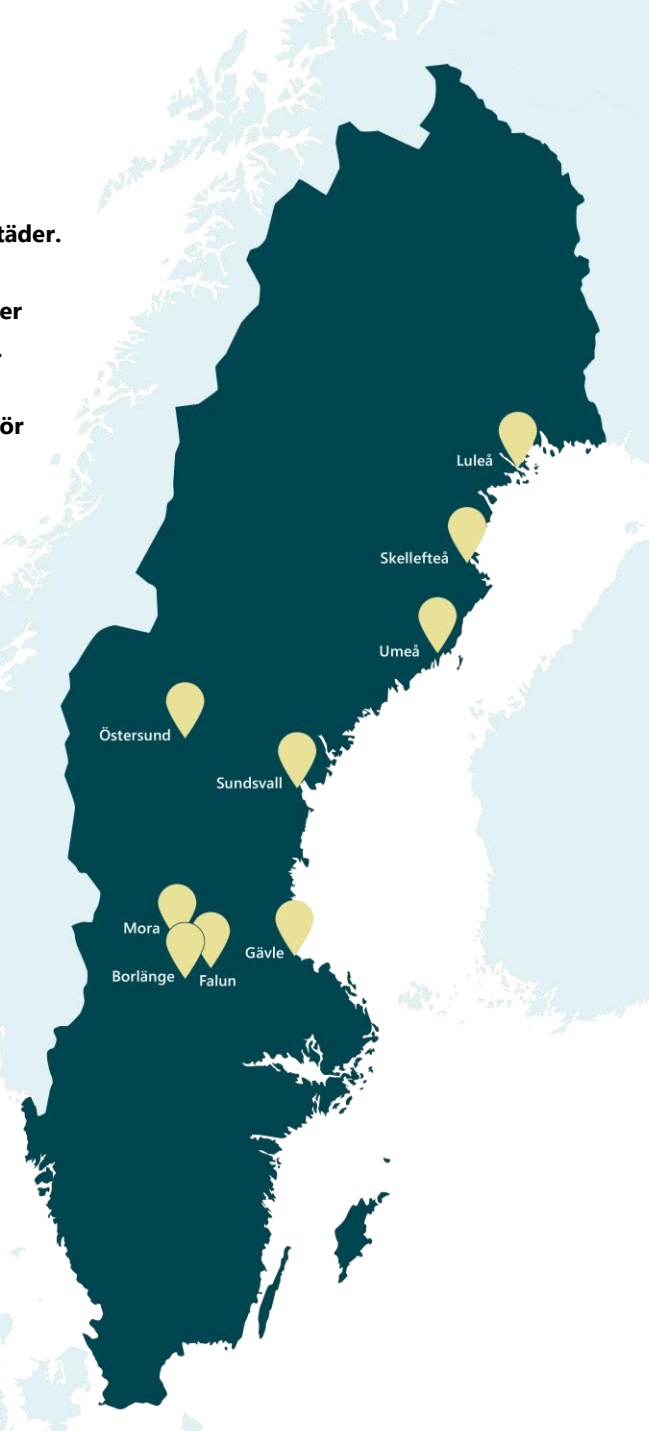
Uthyrningsbar area, tkvm

52,6

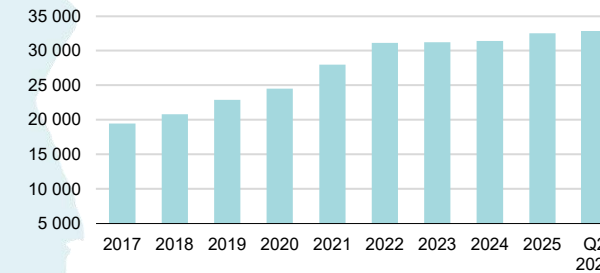
Belåningsgrad, %

90

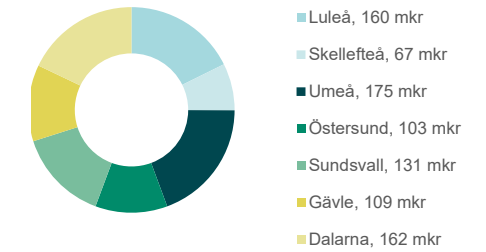
Ekonomisk uthyrningsgrad, %



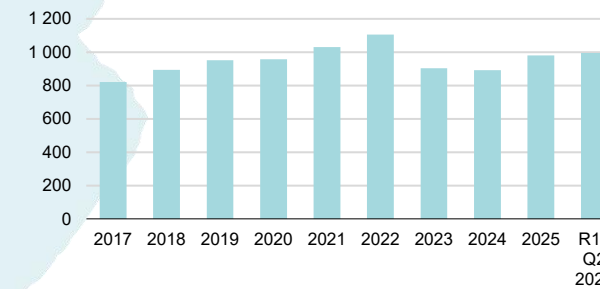
FASTIGHETSVÄRDE, MKR



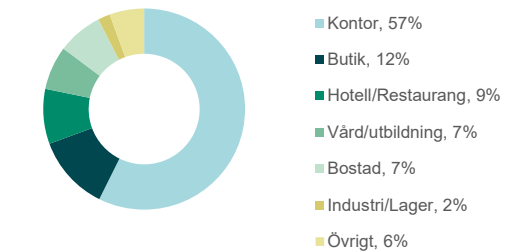
DRIFTNETTO PER AFFÄRSENHET, JAN-JUN



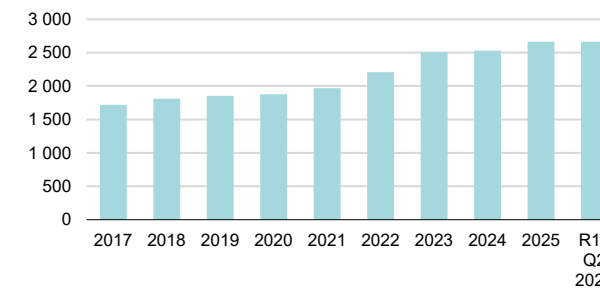
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



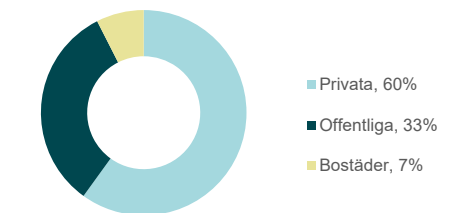
HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



HYRESINTÄKTER, MKR



KONTRAKTSVÄRDE PER KATEGORI



Vd-ord Fortsatt hög aktivitet i uthyrningen – positionerade för lönsam tillväxt

Vi levererar en positiv nettouthyrning om 10 mkr för kvartalet och 25 mkr för perioden samt en uthyrningsgrad som fortsatt ligger stabilt på 90 procent. Kvartalet visar på hög aktivitet med positiva orealiserade värdeförändringar drivna av bra uthyrningar och projekt samt ökad finansiell förutsägbarhet genom förlängd räntebindning.

Det första halvåret 2026 visar att vår affärsmodell fungerar väl även i det osäkra omvärldsläge vi befinner oss i. Den geopolitiska oron påverkar både räntemarknader och investeringsklimat, men vi står stabilt givet vår positionering i stadernas centrum och vårt starka kassaflöde som ger motståndskraft och investeringskapacitet. Vår prioritering är fortsatt lika tydlig som självklar – fokus på kassaflöde, uthyrningar och lönsamma investeringar.

Den polariserade fastighetsmarknaden – unik position skapar stabilitet
Fastighetsmarknaden i dag är delvis polariserad. Kontorsmarknaden präglas av ökade vakanser, särskilt i större städer. Därför är det viktigt att tydliggöra hur vår position skiljer sig från många andra bolags. Med 95 procent av beståndet i centrala lägen och cirka 3 000 kommersiella avtal har vi en bred och diversifierad hyresgästbas. Det gör att vi påverkas mindre av ökande vakanser i oattraktiva lägen och är i lägre grad beroende av enskilda hyresgäster, vilket bidrar till stabilitet i både intäkter och fastighetsvärden. Jämfört med de så kallade kontorsbolagen i Sverige har vi också en bredare diversifiering av hyresgäster, vilket ytterligare förklarar vår stabilitet. Enligt Handelsbankens sammanställning har kontorsvakanserna i Sverige ökat med 4 procentenheter under de senaste tre årens lågkonjunktur. Under samma period har vår vakansgrad ökat med endast 2 procentenheter. Hälften av denna ökning är dessutom hänförlig till fastighetstransaktioner, där vi har avyttrat fullt uthyrda bostads- och samhällsfastigheter. Det bekräftar effekten av vårt fokus på centrala lägen och vår diversifiering. Även om vår uthyrningsgrad på 90 procent är stark i relativt perspektiv, är det självklart inget vi nöjer oss med – vi ska framåt och uppåt.

Hög aktivitet och närvaro är avgörande

Vår affärsmodell bygger på många dialoger, många avtal och ett aktivt arbete med varje fastighet, det vi beskriver som ”rätt hyresgäst på rätt plats”. Den lönsammaste affären vi kan göra är att se till att våra hyresgäster trivs och stannar samt att hyra ut vakanser. Avgörande är vår närvaro i städerna, i det lokala näringslivet, vår handlingskraft och förmåga att skapa affärer. Under första halvåret ligger vi fortsatt i snitt på två nya hyresavtal per dag, vilket är i linje med hur det brukar se ut i vårt bestånd. Bland annat har vi tecknat avtal med Länsstyrelsen i Norrbotten om 7 000 kvm i centrala Luleå och kontorsavtal med utbildningskoncernen Edukatus Alliance, IT-konsultbolaget Ariser, Knightec Group, säkerhetsbolaget CRD Protection och Umeå Energi, samt en 1 600 kvm stor butikslokal i två plan i MVG-gallerian för klädkedjan Hanzens i centrala Umeå. I centrala Sundsvall har vi stärkt nöjesutbudet i staden genom att teckna ett tioårigt avtal med restaurangkoncernen Gastrobility Group om 3 500 kvm och utvecklat en vinbar åt lokala entreprenörer. Affärer som visar på innehållet i våra fastigheter och efterfrågan i våra stadskärnor. Det är det breda utbudet och blandningen som skapar fortsatt god efterfrågan på lokaler i centrala lägen med kontoren som främsta drivare.

Investeringar som driver värde

Att löpande anpassa och förädla våra fastigheter för våra hyresgäster på ett hållbart och lönsamt sätt stärker vårt erbjudande och ökar fastighetsvärdena betydligt mer än vi investerar. Det här kvartalet har vi investerat 306 mkr och förra kvartalet 271 mkr i fastighetsinvesteringar, hyresgäst Anpassningar, energiprojekt och nybyggnation. I kvartalet har vi positiva orealiserade värdeförändringar om 109 mkr. Givet att det inte skett någon marknadsdriven yieldförändring så kan vi konstatera ett imponerande värdeskapande kopplat till våra affärer. I en tid där många hyresgäster, såväl offentliga som privata, ställer högre säkerhetskrav och samtidigt vill ha sin verksamhet centralt, nära service och infrastruktur, har vi med vår positionering och starka kassaflöde möjlighet att göra lönsamma Anpassningar och erbjuda attraktiva lokaler. Med en genomsnittlig avkastning,



yield-on-cost, om 9,7 procent på våra investeringsbeslut detta kvartal fortsätter uthyrningar och anpassningar vara den bästa kapitalallokeringen.

Tillväxt genom investeringar

En fråga jag ofta får från analytiker och aktieägare är: *Hur växer Diös?* Svaret är att vår tillväxt sker genom att vi allokerar ca 1 mdkr per år i hyresgästanpassningar och projekt med god snittavkastning och värdetillväxt. Ställt mot våra 33 mdkr i fastighetsvärde är det en god grund för lönsam tillväxt. Dessutom fortsätter vi förvärva fastigheter centralt i våra städer såsom förvärven i Gävle/Luleå på 940 mkr och i Umeå på 1,6 mdkr senaste åren, där vi kan applicera vår affärsmodell, uppnå skalfördelar och löpande öka avkastningen. Vi växer kontinuerligt, men inte alltid linjärt. Avyttringar av icke kärnfastigheter är en medveten förflyttning som påverkar tillväxten på kort sikt men minskar risken och skapar förutsättningar för förvärv och investeringar som ger högre tillväxt i förvaltningsresultatet på lång sikt. Försäljningen av sju fastigheter i Umeå och Östersund för 290 mkr i april är ett tydligt exempel på detta. Detsamma gäller avyttringen av två fastigheter utanför centrum i Sundsvall i början av juli.

Finansiering och kapitalallokering – förtroende i kreditmarknaden

Våren har präglats av volatilitet på räntemarknaden, men samtidigt av fortsatt god tillgång till kapital. Både bank och kapitalmarknad visar stor vilja att låna ut kapital, på historiskt attraktiva villkor. Under perioden har vi varit aktiva genom att förlänga kapitalbindningen och emittera gröna icke säkerställda obligationer till rekordlåga marginaler för Diös. Det är ett tydligt kvitto på kreditmarknadens förtroende för vår affär och vår riskprofil. Därtill har vi förlängt räntebindningen ytterligare under kvartalet genom fasträntelån och nya derivat. Det skapar en trygghet och förutsägbarhet i våra kassaflöden.

Ett högavkastande bolag i tillväxt med låg risk

Diös är i grunden ett högavkastande bolag med låg riskprofil tack vare vår diversifiering och marknadsposition. Våra stabila kassaflöden gör att vi kan investera i alla konjunkturen vilket ger förutsättningar för lönsam tillväxt. Med den affärsmodell vi har och med den portföljförflyttning vi har gjort och gör, står vi väl rustade när konjunkturen vänder och marknaden normaliseras. Det är med

stolthet jag konstaterar att våra medarbetare, genom konsekvent arbete och hög leveransförmåga, fortsätter att skapa värde och generera avkastning till våra hyresgäster och aktieägare.

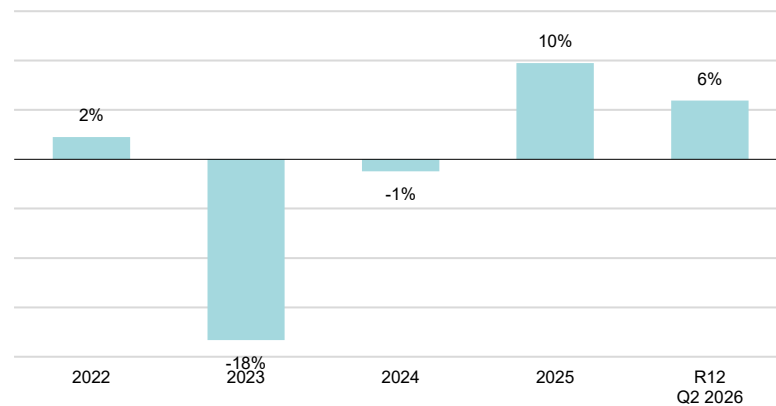
Även om Frankrike blev för tuff utmaning så lever förhoppningarna om att i alla fall få återuppleva minnen från fotbollssommaren 1994 vädermässigt. Med önskan om en fin sommar!



David Carlsson

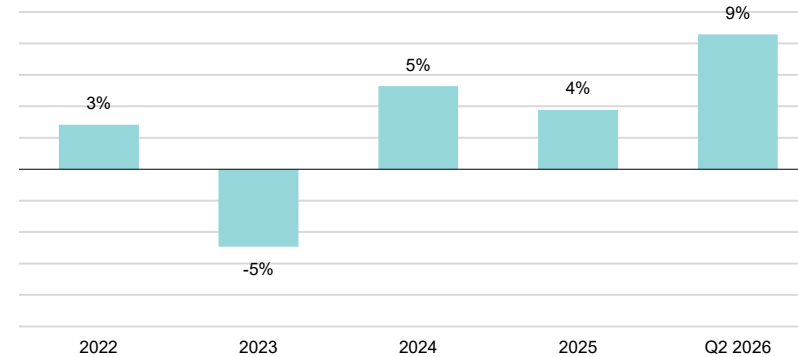
TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, %

Mål: 10 procent årlig ökning



TILLVÄXT I SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, %

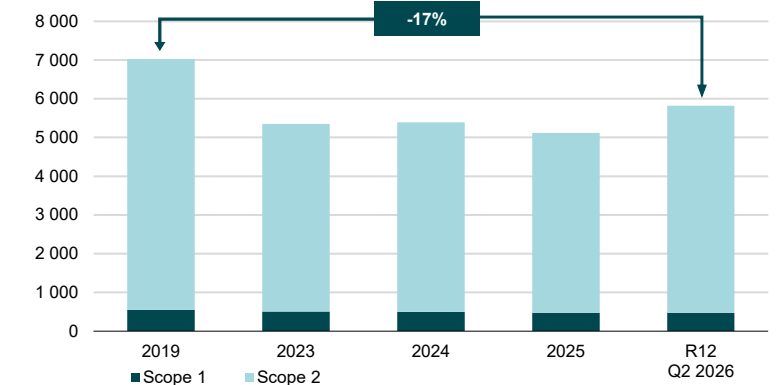
Mål: 10 procent årlig ökning



Q2 2026 är justerad för betald och beslutad utdelning för 2026 om 333 mkr.

CO2-UTSLÄPP, TON

Mål: 50 procent minskade CO₂e-utsläpp till 2030



Utsläppen för R12 2026 ökar pga. kalla vintermånader 2026 och ett ökat värmebehov.

Resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	Not	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	R12 jul-jun	2025 jan-dec
Hyresintäkter	1	667	666	1 329	1 327	2 664	2 662
Fastighetskostnader	2	-181	-188	-419	-421	-832	-834
Driftöverskott	3	485	479	911	906	1 832	1 828
Central administration	4	-21	-21	-41	-41	-90	-90
Finansnetto	5	-186	-190	-370	-376	-751	-757
Förvaltningsresultat	6	279	268	499	489	991	981
Värdeförändring fastigheter	7	94	-139	132	-133	244	-21
Värdeförändring räntederivat	8	-69	-107	-8	-108	167	67
Resultat före skatt	9	304	21	623	248	1 402	1 027
Aktuell skatt	10	-53	-36	-66	-55	-87	-76
Uppskjuten skatt	10	-15	22	-72	-23	-192	-143
Periodens resultat		236	8	484	169	1 123	808
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		236	8	484	169	1 123	808
Resultat per aktie, kr		1,70	0,05	3,47	1,20	7,98	5,70
Antal utestående aktier vid periodens utgång		138 915 665	141 785 165	138 915 665	141 785 165	138 915 665	141 785 165
Genomsnittligt antal aktier		138 915 665	141 785 165	139 664 220	141 638 390	140 733 409	141 712 380
Antal aktier i eget förvar vid periodens utgång		2 869 500	-	2 869 500	-	2 869 500	-
Genomsnittligt antal aktier i eget förvar		2 869 500	-	2 120 945	146 775	1 051 756	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 utspädningsseffekt. Avrundningar kan medföra att kolumner/rader inte summerar.

Resultatanalys april-juni

Not 1 Hyresintäkter

Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 667 mkr (666) och den ekonomiska ut-hyrningsgraden till 90 procent (90). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 0,8 procent i kvartalet jämfört med föregående år. Vidaredebitering, service- samt övriga intäkter uppgick till 56 mkr (50).

UTVECKLING INTÄKTER, MKR	2026 apr-jun	2025 apr-jun	Förändring %
Jämförbart bestånd	597	593	0,8
Pågående projekt	13	9	
Färdigställda projekt	4	-	
Förvärvade fastigheter	38	14	
Sålda fastigheter	5	43	
Summa	657	658	
Övriga intäkter	10	8	
Hyresintäkter	667	666	

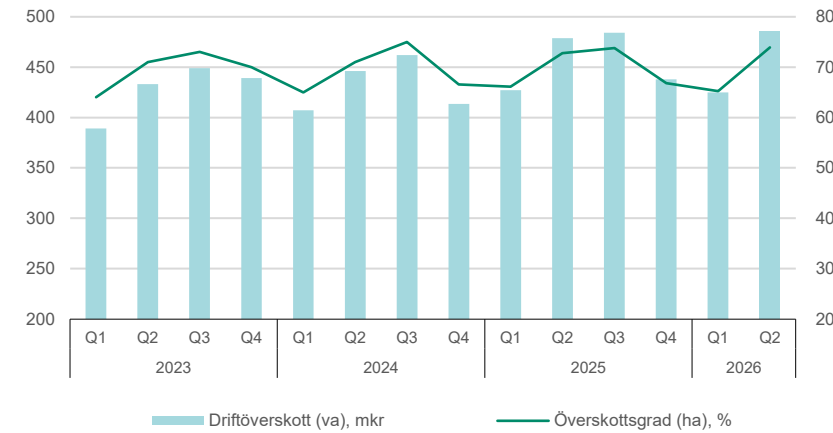
Not 2 Fastighetskostnader

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till 181 mkr (188). Förändringen förklaras främst av lägre el- och uppvärmningskostnader. Av fastighetskostnaderna utgjorde 7 mkr (5) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler som vidarefaktureras till hyresgäster.

Not 3 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 485 mkr (479) och överskottsgraden till 74 procent (73). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 2,0 procent jämfört med andra kvartalet föregående år.

DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Not 4 Central administration

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

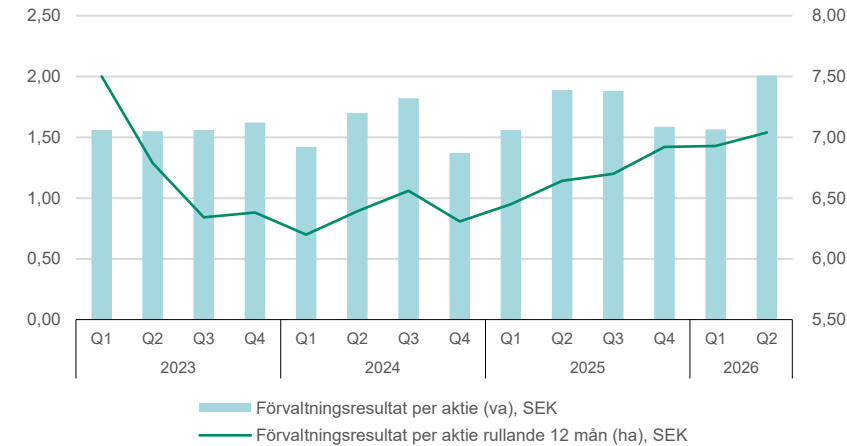
Not 5 Finansnetto

Kvartalets finansnetto uppgick till -186 mkr (-190). Kvartalets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 4,0 procent (4,2). Kostnader för finansiell leasing uppgick till 1 mkr (1) och övriga finansiella kostnader uppgick till 14 mkr (14) under kvartalet.

Not 6 Förvaltningsresultat

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 279 mkr (268). I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 2,9 procent.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Not 7 Värdeförändringar fastigheter

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick vid utgången av kvartalet till 6,08 procent (6,15). Den orealiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till 109 mkr (-130). Den realiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till -16 mkr (-9).

Under kvartalet har 0 fastigheter (6) förvärvat och 7 fastigheter (4) avyttrats.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	2026	2025
FASTIGHETER, MKR	apr-jun	apr-jun
Förvaltningsfastigheter	98	-138
Projektfastigheter	11	7
Byggrätter	-	1
Orealiserad värdeförändring	109	-130

Not 8 Värdeförändringar derivat

Under kvartalet uppgick orealiserade värdeförändringar till -69 mkr (-107) 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 304 mkr (21). Förändringen förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Not 10 Skatt

Skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 0 mkr (9) och det finns orealiserade reserver om 576 mkr (503). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 18 222 mkr (17 493). Uppskjuten skatt har beräknats på 12 150 mkr (11 406). Skillnaden om 6 072 mkr (6 087) är hänförlig till uppskjuten skatt på tillgångsförvärv. Diös har inga pågående skattetvister.

	2026	2025
SKATTEBERÄKNING, MKR	apr-jun	apr-jun
Resultat före skatt	304	21
Nominell skattesats 20,6%	-63	-4
Ej avdragsgill ränta	-12	-18
Avyttring av fastigheter	6	10
Övriga skattemässiga justeringar	1	-1
Redovisad skattekostnad	-68	-14
Varav aktuell skatt	-53	-36
Varav uppskjuten skatt	-15	22

Aktuell skatt uppgick till -53 mkr (-36) och uppskjuten skatt uppgick till -15 mkr (22). Förändringen av aktuell skatt förklaras främst av uttagsbeskattning på sålda fastigheter samt omstruktureringar. Förändringen i uppskjuten skatt är främst hänförlig till orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Perioden januari-juni

Driftöverskottet uppgick till 911 mkr (906) vilket motsvarar en ökning om 1 procent med en överskottsgrad om 70 procent (69). Periodens finansnetto uppgick till -370 (-376). Periodens förvaltningsresultat uppgick till 499 mkr (489). Resultat före skatt uppgick till 623 mkr (248) och det ökade resultatet beror främst på orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Värdeförändring på räntederivat uppgick till -8 mkr (-108) och är främst hänförlig till stigande marknadsräntor.

Balansräkning och eget kapital

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	Not	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
TILLGÅNGAR				
Materiella och immateriella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	11	32 837	32 644	32 545
Övriga anläggningstillgångar		96	78	100
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		32 933	32 722	32 645
Derivat ¹	13	3	-	3
Övriga finansiella anläggningstillgångar		32	47	32
Summa anläggningstillgångar		32 968	32 769	32 679
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		446	359	364
Likvida medel	14	236	481	321
Summa omsättningstillgångar		682	840	685
Summa tillgångar		33 650	33 610	33 364
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	12	12 129	11 540	12 179
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld		2 587	2 408	2 511
Övriga avsättningar		12	10	11
Skulder till kreditinstitut	13	14 400	16 010	14 557
Långfristig skuld leasing		78	65	80
Derivat ¹	13	164	309	124
Övrig långfristig skuld		35	35	35
Summa långfristiga skulder		17 275	18 837	17 318
Kortfristiga skulder				
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	3 113	2 094	2 840
Kortfristig del av skuld leasing		10	8	11
Checkräkningskredit	14	-	-	-
Derivat ¹	13	33	53	65
Övriga kortfristiga skulder		1 090	1 077	951
Summa kortfristiga skulder		4 246	3 232	3 868
Summa eget kapital och skulder		33 650	33 610	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	484
Återköp av egna aktier	-200
Utdelning	-333
Eget kapital 2026-06-30	12 129

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 30 juni 2026 externvärderades 96 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 6,08 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, utnyttjningsgrad 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

	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
	Mkr	Mkr	Mkr
Förvaltningsbestånd	31 516	30 859	30 770
Projektfastigheter	1 170	1 615	1 622
Byggrätter	150	169	152
Förvaltningsfastigheter	32 837	32 644	32 545

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET¹

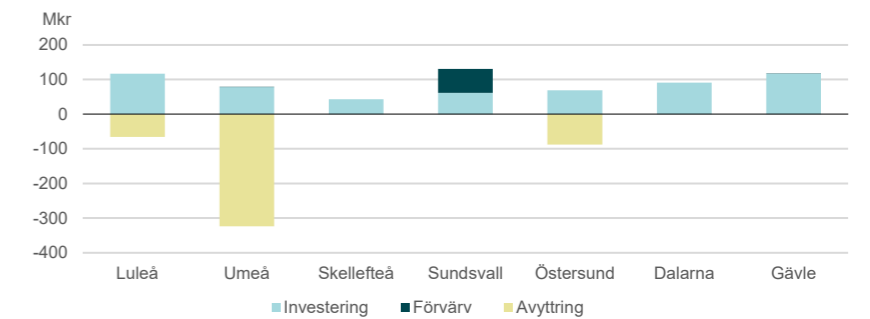
	2026-06-30		2025-06-30		2025-12-31	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	32 545	315	31 413	323	31 413	323
Förvärv	69	1	1 814	6	1 811	7
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	577	-	425	-	940	-
Försäljningar	-477	-9	-884	-4	-1 630	-15
Orealiserade värdeförändringar	123	-	-124	-	11	-
Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång	32 837	308	32 644	325	32 545	315

¹ Fastighetsreglering har påverkat antalet fastigheter.

INVESTERINGAR

	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
	Mkr	Mkr	Mkr
Investeringar i förvaltningsbestånd	456	301	645
Investeringar i projektfastigheter	121	123	295
Summa	577	425	940

PERIODENS INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR PER AFFÄRSENHET



VÄRDERINGSANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI

	2026-06-30					2025-12-31				
	Kontor	Butik	Bostad	Industri/lager	Övrigt	Kontor	Butik	Bostad	Industri/lager	Övrigt
Hyresvärde, kr per kvm	2 007	1 836	1 645	795	1 822	1 979	1 820	1 614	803	1 712
Drift & underhåll, kr per kvm	426	481	530	285	430	417	478	514	286	445
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	6,1	6,2	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	7,6	9,9	8,6	8,6	8,8	7,5	9,9	8,6
Långsiktig vakans, %	6,4	5,9	3,6	13,1	5,6	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	855 151	-855 151	210 272	-210 272	93 905	-93 905	32 376	-32 376	74 726	-74 726	1 266 431	-1 266 431
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-427 576	427 576	-105 136	105 136	-46 953	46 953	-16 188	16 188	-37 363	37 363	-633 215	633 215
Direktavkastning, +/- 0,25%	-548 890	596 776	-110 233	119 609	-56 513	62 432	-5 093	5 465	-41 204	44 755	-761 932	829 036
Kalkylränta, +/- 0,25%	-417 480	427 195	-91 471	93 688	-33 745	34 522	-4 534	4 634	-31 771	32 502	-579 000	592 542
Långsiktigt vakansgrad, +/- 1%	-301 526	301 194	-62 172	57 616	-16 211	16 171	-5 256	5 256	-21 444	21 407	-406 609	401 644

FASTIGHETSTRANSAKTIONER**FÖRVÄVADE 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
Björnjägaren 1	Umeå	Butik	Q2 2026	4 037
Formen 2	Umeå	Butik	Q2 2026	1 938
Kedjan 4	Umeå	Kontor	Q2 2026	2 185
Kolven 4	Umeå	Kontor	Q2 2026	5 455
Guckuskon 1	Östersund	Övrigt	Q2 2026	1 643
Stallet 12	Östersund	Kontor	Q2 2026	1 823
Traktorn 6	Östersund	Övrigt	Q2 2026	2 435
Summa				33 459

¹ Fastigheten har avyttrats genom fastighetsreglering från Vale 19.

Projektportfölj

Projektportföljen uppgick till 1 822 mkr, varav 1 271 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 577 mkr.



Förvävade 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
122
mkr



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

Investering
201
mkr



Stad: Falun
Fastighet: Holmen 8
Typ av projekt: Utbildning
Uthyrningsbar area: 5 286 kvm
Färdigställt: Q3 2026
Hyresgäst: AcadeMedia

Investering
122
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	5 286	100	122	101	13,8	Q3 2026	BREEAM In-Use, pågående
Nyproduktion ²	Luleå	Biet 11	Bostäder	5 062	-	201	97	-	Q1 2027	Svanen, pågående
FÄRDIGSTÄLLDA ELLER DELVIS INFLYTTADE PROJEKT										
Nyproduktion	Luleå	Biet 7	Kontor	5 650	80	207	205	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
Förädling ¹	Umeå	Älvsbacka 9,10	Kontor	5 321	100	122	114	13,1	Q2 2026	BREEAM In-Use
Summa				23 882		724	589			

¹ Hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, region eller kommun.
² Förhandskontrakt har tecknats för 100% av lägenheterna.

Not 12 Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 juni till 12 129 mkr (12 179). Soliditeten uppgick till 36,0 procent (36,5). Förändringen av eget kapital förklaras av återköp av egna aktier och beslutad utdelning.

Not 13 Räntebärande skulder

Under kvartalet har gröna icke säkerställda obligationer emitterats till historiskt låga marginaler, vilket visar på god efterfrågan på våra krediter och att gröna obligationer är attraktiva.

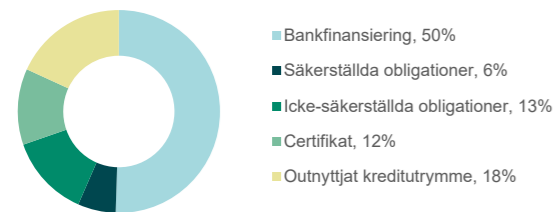
Koncernens nominella räntebärande skulder uppgick till 17 538 mkr (17 417). Av de räntebärande skulderna består 10 850 mkr (10 930) av bankfinansiering, 1 310 mkr (1 310) av säkerställda obligationer, 2 675 mkr (2 450) av certifikat, 2 704 mkr (2 728) av icke säkerställda obligationer och 0 mkr (0) av utnyttjad checkräkningskredit.

Kommande refinansieringar slutförhandlas i normalfallet 3–9 månader före förfalldag. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 52,6 procent (52,5) vid periodens utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 36,3 procent (36,6). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften men exklusive periodiserade låneomkostnader uppgick vid periodens utgång till 3,8 procent (3,9) och räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 2,5 (2,4).

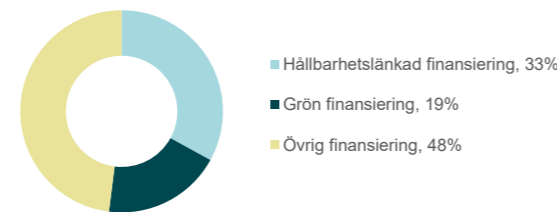
Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 2,4 år (2,1) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,8 år (2,6). Av koncernens utestående lån löper 4 902 mkr (4 708) med fast ränta varav 2 675 mkr (2 450) avser certifikat. Total räntesäkrad skuld uppgick till 13 377 mkr (11 908), vilket innebär 76,3 procent (68,4) räntesäkringsgrad. Fasträntelån och derivat om 3 436 mkr (3 996) förfaller inom 12 månader.

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



GRÖN FINANSIERING



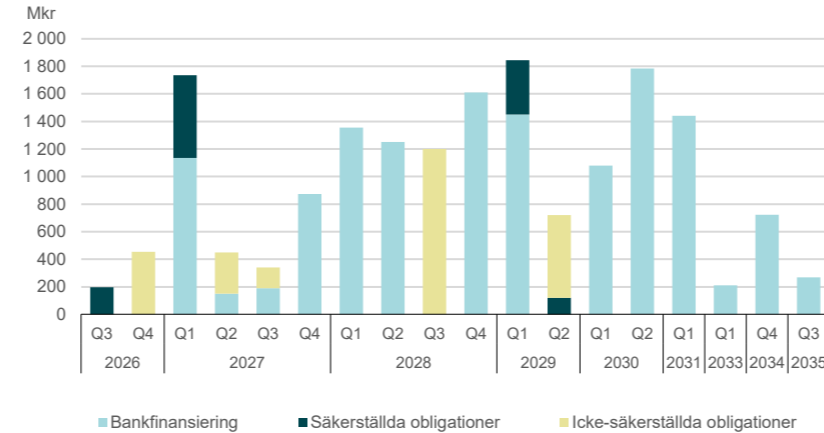
RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2026

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr ¹	Årlig snitt-ränta ² , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2026	4 258	3,3	650	650
2027	5 095	3,7	5 299	3 399
2028	5 361	3,6	6 316	5 416
2029	2 556	3,3	3 714	2 564
2029+	269	3,4	5 509	5 509
Utnyttjat kreditutrymme	17 538	3,5	21 488	17 538
Outnyttjat kreditutrymme	3 950	0,1		
Finansiella instrument	11 150	0,3		
Totalt		3,8		

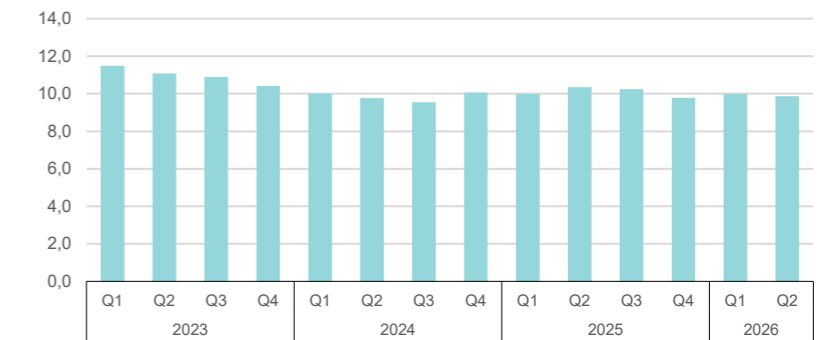
¹ Nominella belopp.

² Årlig snitt-ränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2026-06-30.

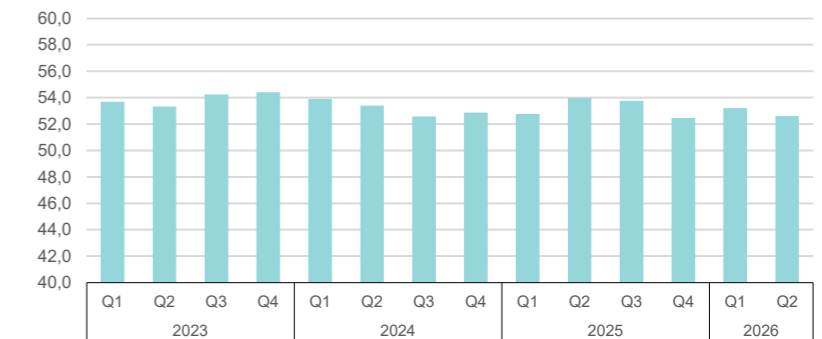
FÖRFALLOPROFIL RÄNTEBÄRANDE SKULDER



NETTOSKULD GENOM EBITDA, GGR



BELÅNINGSGRAD, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



Derivat

Under kvartalet har nya derivat om 1 000 mkr tecknats för att öka säkringsgraden och räntebindningen. Av koncernens totala räntebärande skulder har 11 150 mkr (9 650) räntesäkrats via derivatinstrument. De finansiella instrumenten begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på vår genomsnittliga upplåningskostnad. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 juni till -194 mkr (-187). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

DERIVATAVTAL PER 30 JUNI 2026

Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swapränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 500	2,0	2,7	-38,1
Ränteswap	1 000	2,9	2,5	-16,8
Ränteswap	400	3,8	2,3	0,6
Ränteswap	1 500	8,4	2,3	-46,7
Ränteswap	250	1,4	2,0	0,8
Ränteswap	500	4,1	2,3	1,5
Ränteswap	500	4,2	2,2	-1,0
Ränteswap	1 000	4,0	2,4	-9,0
Ränteswap	500	1,8	2,5	-3,1
Ränteswap	1 000	2,0	2,9	-38,3
Ränteswap	2 000	0,4	2,8	-33,0
Ränteswap	500	4,0	2,3	-11,1
Ränteswap	500	3,0	2,3	-0,2
Totalt	11 150	3,2	2,5	-194,3

KÄNSLIGHETSANALYS PER 30 JUNI 2026¹

	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,7	126	
Derivatportfölj	-0,6	-102	406
Låneportfölj inkl. derivat	0,1	24	406

¹ Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet.

Not 14 Likvida medel och checkräkningskredit

Koncernens likvida medel uppgick vid kvartalets utgång till 236 mkr (321) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 700 mkr (700) och total likviditetsreserv med adrag för utestående certifikat uppgår till 2 447 mkr (2 921).



Kassaflöde

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2026	2025	2026	2025	2025
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftöverskott	485	478	911	905	1 828
Central administration	-21	-21	-41	-41	-90
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	2	1	4	3	7
Erhållen ränta	1	1	2	2	10
Erlagd ränta	-196	-208	-372	-405	-796
Betald skatt	-49	-28	-93	-66	-86
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	222	223	410	398	874
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-46	-30	-61	-60	-18
Minskning (-)/ökning (+) av skulder	60	63	-37	14	41
Summa förändring av rörelsekapital	14	33	-97	-46	23
Kassaflöde från den löpande verksamheten	236	256	312	352	897
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-306	-223	-577	-425	-940
Förvärv av fastigheter	-0	-1 776	-64	-1 776	-1 779
Avyttring av fastigheter	272	754	486	754	1 509
Förändring av övriga finansiella tillgångar	-	-3	-	1	16
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34	-1 248	-155	-1 446	-1 194

	2026	2025	2026	2025	2025
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utbetald utdelning	-83	-78	-161	-78	-234
Förvärv av egna aktier	-	-	-200	-	-
Avyttring av egna aktier	-	-	-	24	24
Förändring av räntebärande skulder	275	1 937	275	2 191	3 904
Amortering av räntebärande skulder	-73	-415	-156	-967	-3 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	119	1 444	-243	1 170	214
Periodens kassaflöde	321	452	-85	76	-84
Likvida medel vid periodens början	-86	29	321	405	405
Likvida medel vid periodens slut	236	481	236	481	321

Segmentsrapport per den 30 juni

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-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Hyresintäkter	233	249	159	156	196	189	165	205	245	195	105	106	226	227	1 329	1 327
Fastighetskostnader exkl. fastighetsskatt och fastighetsadministration	-54	-56	-36	-36	-48	-44	-48	-58	-50	-40	-28	-29	-44	-45	-303	-304
Fastighetsskatt	-9	-9	-8	-9	-11	-11	-9	-11	-13	-12	-7	-6	-15	-15	-72	-73
Fastighetsadministration	-7	-8	-6	-5	-6	-6	-7	-8	-7	-6	-4	-4	-7	-7	-44	-44
Driftöverskott	162	175	109	106	131	128	103	128	175	137	67	67	160	161	911	906
Antal fastigheter	55	56	39	39	50	49	69	79	33	39	28	28	34	35	308	325
Uthyrbar area, kvm	295 259	295 018	193 502	205 936	218 227	215 135	237 437	280 332	241 663	277 798	138 700	137 943	215 374	228 395	1 540 162	1 640 557
Hyresvärde perioden	251	265	179	176	218	212	193	229	261	203	116	116	240	244	1 457	1 446
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	93	88	88	88	88	85	88	92	91	91	90	92	92	90	90
Överskottsgrad, %	71	71	70	69	68	69	63	63	73	74	64	65	72	71	70	69

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

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2026	2025	2026	2025	2025
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
AKTIEN					
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	138 916	141 785	138 916	141 785	141 785
Genomsnittligt antal aktier, tusen	138 916	141 785	139 664	141 638	141 712
<i>Det finns inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) och därmed förekommer heller ingen utspädnings effekt.</i>					
FÖRVALTNINGSRESULTAT					
Resultat före skatt	304	21	623	248	1 027
<i>Återläggning</i>					
Värdeförändring fastighet	-94	139	-132	133	21
Värdeförändring derivat	69	107	8	108	-67
Förvaltningsresultat	279	268	499	489	981
EPRA EARNINGS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT)					
Förvaltningsresultat	279	268	499	489	981
Skattemässiga avskrivningar och ej avdragsgill ränta m.m.	-217	-140	-368	-272	-649
Skattepliktigt förvaltningsresultat	62	128	131	217	332
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-13	-26	-27	-45	-68
EPRA Earnings	266	242	472	444	912
Genomsnittligt antal aktier, tusen	138 916	141 785	139 664	141 638	141 712
EPRA Earnings per aktie, kr	1,91	1,70	3,38	3,13	6,44

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.

	2026	2025	2026	2025	2025
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
BELÄNINGSGRAD					
Räntebärande skulder			17 512	18 103	17 397
<i>Återläggning</i>					
Likvida medel			-236	-481	-321
Nettoskuld			17 276	17 622	17 075
Förvaltningsfastigheter			32 837	32 644	32 545
Belåningsgrad, %			52,6	54,0	52,5
SÄKERSTÄLLD BELÄNINGSGRAD					
Nettoskuld			17 276	17 622	17 075
Ej säkerställd skuld			-5 362	-3 604	-5 164
Säkerställd skuld			11 914	14 018	11 911
Förvaltningsfastigheter			32 837	32 644	32 545
Säkerställd belåningsgrad, %			36,3	42,9	36,6
RÄNTETÄCKNINGSGRAD					
Förvaltningsresultat	279	268	499	489	981
<i>Återläggning</i>					
Finansiella kostnader	187	191	372	378	768
Summa	466	459	871	867	1 748
Finansiella kostnader	187	191	372	378	768
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,4	2,3	2,3	2,3

forts. Finansiella nyckeltal

	2026	2025	2026	2025	2025
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
NETTOSKULD GENOM EBITDA					
Räntebärande skulder			17 512	18 103	17 397
Likvida medel			-236	-481	-321
Nettoskuld			17 276	17 622	17 075
Driftöverskott, rullande 12 mån			1 832	1 781	1 828
Central administration, rullande 12 mån			-90	-85	-90
<i>Återläggning</i>					
Avskrivningar, rullande 12 mån			8	7	7
EBITDA			1 750	1 703	1 745
Nettoskuld genom EBITDA			9,9	10,3	9,8
SOLIDITET					
Eget kapital			12 129	11 540	12 179
Totala tillgångar			33 650	33 610	33 364
Soliditet, %			36,0	34,3	36,5
EPRA NRV					
Eget kapital			12 129	11 540	12 179
<i>Återläggning</i>					
Verkligt värde av finansiella instrument			194	362	187
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			2 503	2 350	2 436
EPRA NRV			14 827	14 252	14 802
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen			138 916	141 785	141 785
EPRA NRV per aktie			106,7	100,5	104,4
EPRA NTA					
EPRA NRV			14 827	14 252	14 802
<i>Avdrag</i>					
Verkligt värde av finansiella instrument			-194	-362	-187
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹			-467	-438	-454
EPRA NTA			14 166	13 452	14 161
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen			138 916	141 785	141 785
EPRA NTA per aktie			102,0	94,9	99,9

	2026	2025	2026	2025	2025
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
EPRA NDV					
Eget kapital			12 129	11 540	12 179
EPRA NDV			12 129	11 540	12 179
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen			138 916	141 785	141 785
EPRA NDV per aktie			87,3	81,4	85,9
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL					
Periodens resultat, rullande 12 mån			1 123	484	808
Genomsnittligt eget kapital			12 011	11 594	11 852
Avkastning på eget kapital, rullande 12 mån, %			9,3	4,2	6,8
EGET KAPITAL PER AKTIE					
Eget kapital			12 129	11 540	12 179
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen			138 916	141 785	141 785
Eget kapital per aktie, kr			87,3	81,4	85,9
RESULTAT PER AKTIE					
Periodens resultat	236	8	484	169	808
Genomsnittligt antal aktier, tusen	138 916	141 785	139 664	141 638	141 712
Resultat per aktie, kr	1,70	0,05	3,47	1,20	5,70
KASSAFLÖDE PER AKTIE					
Resultat före skatt	304	21	623	248	1 027
<i>Återläggning</i>					
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-109	130	-123	124	-11
Derivat, orealiserad värdeförändring	69	107	8	108	-67
Avskrivningar	2	2	4	4	7
Aktuell skatt	-53	-36	-66	-55	-76
Summa	212	225	446	428	880
Genomsnittligt antal aktier, tusen	138 916	141 785	139 664	141 638	141 712
Kassaflöde per aktie, kr	1,53	1,58	3,19	3,02	6,21
NETTOUTHYRNING					
Nyteknade kontrakt	62	52	134	97	238
Uppsagda kontrakt	-52	-50	-110	-94	-235
Nettouthyrning, mkr	10	2	25	3	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	2026	2025	2025
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD					
Kontrakterade hyresintäkter	657	658	1 308	1 304	2 615
Hyresvärde perioden	730	729	1 457	1 445	2 907
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90	90	90
ÖVERSKOTTSGRAD					
Driftöverskott	485	479	911	906	1 828
Kontrakterade hyresintäkter	657	658	1 308	1 304	2 615
Överskottsgrad, %	74	73	70	69	70
SKULDSÄTTNINGSGRAD					
Räntebärande skulder			17 512	18 103	17 397
Eget kapital			12 129	11 540	12 179
Skuldsättningsgrad, ggr			1,4	1,6	1,4
EPRA VAKANSGRAD					
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor			263	284	285
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			2 813	2 867	2 813
EPRA Vakansgrad, %			9,3	9,9	10,1
RÄNTEBÄRANDE SKULDER¹					
Bankfinansiering			10 840	13 189	10 922
Säkerställda obligationer			1 310	1 310	1 310
Certifikat			2 663	1 311	2 441
Icke säkerställda obligationer			2 700	2 293	2 723
Checkräkningskredit			-	-	-
Räntebärande skulder			17 512	18 103	17 397

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

KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2026	2026	2025	2025	2025	2025	2024	2024
	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep
Intäkter, mkr	667	663	669	666	666	661	632	622
Driftöverskott, mkr	485	425	438	484	479	427	414	462
Förvaltningsresultat, mkr	279	220	225	267	268	221	194	258
Periodens resultat, mkr	236	248	336	303	8	162	326	-11
Överskottsgrad, %	74	65	67	74	73	66	67	75
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90	90	90	90	91	91
Soliditet, %	36,0	35,8	36,5	35,2	34,3	36,9	36,2	36,4
Belåningsgrad fastigheter, %	52,6	53,2	52,5	53,8	54,0	52,8	52,9	52,6
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, % ¹	3,8	4,1	3,9	4,0	4,0	4,2	4,3	4,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,2	2,2	2,3	2,4	2,2	2,0	2,4
Direktavkastning %	6,08	6,09	6,10	6,14	6,15	6,13	6,14	6,15
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,01	1,57	1,59	1,88	1,89	1,56	1,37	1,82
Resultat per aktie efter skatt, kr	1,70	1,77	2,37	2,14	0,05	1,14	2,30	-0,08
Eget kapital per aktie, kr	87,3	85,6	85,9	83,5	81,4	83,5	82,4	80,1
Aktiekurs, kr	64,2	62,8	65,7	65,3	69,3	66,6	79,2	87,6

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 107 mkr (103) och resultatet efter skatt till -47 mkr (-93). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Orealiserade värdeförändringar på derivatinstrument uppgick till -8 mkr (-105) och realiserade värdeförändringar till 0 mkr (0) vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Den genomsnittliga årsräntan, exklusive räntesäkringar, baserad på förhållanden per den 30 juni uppgick till 3,5 procent (4,4).

Likvida medel uppgick per den 30 juni till 181 mkr (227) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 6 143 mkr (5 971) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 2 663 mkr (2 440). Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Kompletterande redovisningsregler för juridiska personer*.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2026 jan-jun	2025 jan-jun	R12 jul-jun	2025 jan-dec
Intäkter	107	103	221	217
Bruttoresultat	107	103	221	217
Central administration	-123	-121	-261	-259
Rörelseresultat	-16	-18	-40	-42
Resultat från andelar i koncernföretag	-0	-	158	158
Värdeförändring räntederivat	-8	-105	164	67
Resultat från finansiella poster	-24	9	-42	-9
Resultat efter finansiella poster	-48	-115	241	174
Bokslutsdispositioner	-	-	44	44
Resultat efter bokslutsdispositioner	-48	-115	285	218
Aktuell skatt	-	-	-1	-1
Uppskjuten skatt	2	22	-32	-12
Resultat efter skatt	-47	-93	252	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

TILLGÅNGAR	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Anläggningstillgångar			
Andelar koncernföretag	2 787	2 932	2 787
Fordringar koncernföretag	15 975	16 007	16 275
Uppskjuten skattefordran	42	74	40
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1	-	1
Summa anläggningstillgångar	18 805	19 013	19 103
Omsättningstillgångar			
Fordringar koncernföretag	3 210	3 245	3 196
Övriga tillgångar	80	94	65
Likvida medel	181	438	227
Summa omsättningstillgångar	3 471	3 777	3 488
Summa tillgångar	22 276	22 790	22 591
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 542	2 824	3 123
Obeskattade reserver	2	1	2
Avsättningar	1	-	1
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut ¹	4 927	5 970	4 877
Skulder koncernföretag	6 471	6 470	6 450
Derivat ¹	164	309	124
Summa långfristiga skulder	11 562	12 748	11 451
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut ¹	1 217	635	1 094
Skulder koncernföretag	6 582	6 230	6 699
Derivat ¹	33	53	65
Övriga skulder	336	299	156
Summa kortfristiga skulder	8 168	7 217	8 015
Summa eget kapital och skulder	22 276	22 790	22 591

¹Jämförelseperioden för skulder till kreditinstitut 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 juli. 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 förändringar i fastighetsbeståndet.

Underlag för bedömningen

Hyresintäkter

Hyresintäkterna baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis. Hyresintäkterna är reducerade med hyresrabatter om 13 mkr. Hyresrabatter lämnas normalt under inledningen av en hyresperiod och trappas därefter successivt ned.

Driftskostnader

Driftkostnaderna utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, inklusive reparationer och underhåll. I driftkostnaderna 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 faktiskt utfall de senaste tolv månaderna.

	2026 1 jul	2026 1 apr	2026 1 jan
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA			
Hyresintäkter	2 569	2 595	2 600
Fastighetskostnader	-812	-822	-827
Driftöverskott	1 756	1 773	1 774
Central administration	-83	-83	-83
Rörelseresultat	1 673	1 690	1 691
Finansnetto ¹	-704	-735	-701
Förvaltningsresultat	970	955	990
Antal utestående aktier vid periodens utgång	138 915 665	138 915 665	141 785 165
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,98	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.

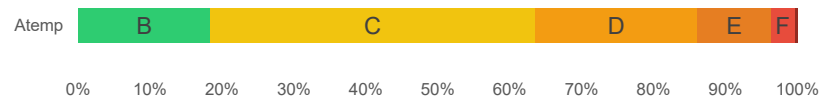
Klimatmål

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 för föregående år publiceras under årets andra kvartal vilket innebär att vi justerar utsläpp i scope 2 och 3 för 2025. Utsläppen för 2026 är indikativa, baserade på energidata för 2026 och emissionsdata för 2025.

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 1,6 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. Där 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.

KLIMAT ¹	Enhet	R12			Kommentar
		jul-jun	2025	2018	
Utsläpp i scope 1 och 2	ton CO ₂ e	5 820	5 186	7 022	Mål: -50 procent 2030. Granskat och godkänt av SBTi
Utsläpp i scope 3	ton CO ₂ e	11 896	11 842	844	Före 2025 omfattade beräkningarna endast kategori 3.3 samt 3.6
		2026	2025	2024	
		jan-jun	jan-jun	jan-jun	
ENERGIANVÄNDNING					
El och fjärrvärme, jämförbart bestånd	kWh/kvm Atemp	63,8	64,6	64,3	Normalårskorrigerad fjärrvärme
Fjärrkyla, jämförbart bestånd	kWh/kvm Atemp	3,6	3,2	4,8	Ingår ej i energibesparingsmålet
Energibesparing	%	-1,6	-5,8	-1,6	Mål: -3 procent per år
Faktisk energianvändning	kWh/kvm uthyrningsbar area	75,0	66,6	78,0	Ej normalårskorrigerad fjärrvärme
Producerad solel	MWh	624	727	499	
Andel fossilfri energi, helår	%	98	98	99	Emissionsdata från Energiföretagen för 2025
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	
		30 jun			
Gröna fastigheter	% av MV	45	41	31	Mål: 55 procent gröna fastigheter 2026
Miljöcertifierade fastigheter	% av MV	55	54	42	Till betygsnivå BREEAM In-Use, very good eller motsvarande
Energieffektiva fastigheter	% av MV	70	58	48	Taxonomiinjurerade PE-tal, Fastighetsägarnas topp 15 procent
Klimatriskanalyserade fastigheter	% av MV	63	63	60	Lokala klimatrisk- och sårbarhetsanalyser
Gröna hyresavtal	% av kontraktvärde	33	31	29	
TAXONOMIRAPPORTERING ²					
		2026	2025	2024	
		30 jun			
Förenlig omsättning	% / mkr	49 / 645	40 / 971	32 / 729	
Förenliga kapitalutgifter	% / mkr	37 / 215	29 / 270	15 / 135	
Förenliga driftutgifter	% / mkr	37 / 35	31 / 60	25 / 47	

¹ Basår är 2018.

² Frivillig och indikativ kvartalsrapportering

Hyresgäster

Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 10 mkr (2). Större uthyrningar under kvartalet var till Länsstyrelsen i Norrbottens län i Biet 9, Luleå, Sweco Sverige AB i Kommunalmanen 4, Östersund och EG Retail AB i Polaris 39, Skellefteå. Större uppsägningar var Arbetsförmedlingen i Riksbanken 7, Östersund, Tietoevry AB i Hermelinen 15, Luleå, och Umeå Kommun i Stadsliden 3:10, Umeå. 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 30 juni till 3,6 år (3,6).

Vakanser

Ekonomisk vakansgrad uppgick per 30 juni till 9 procent (10).

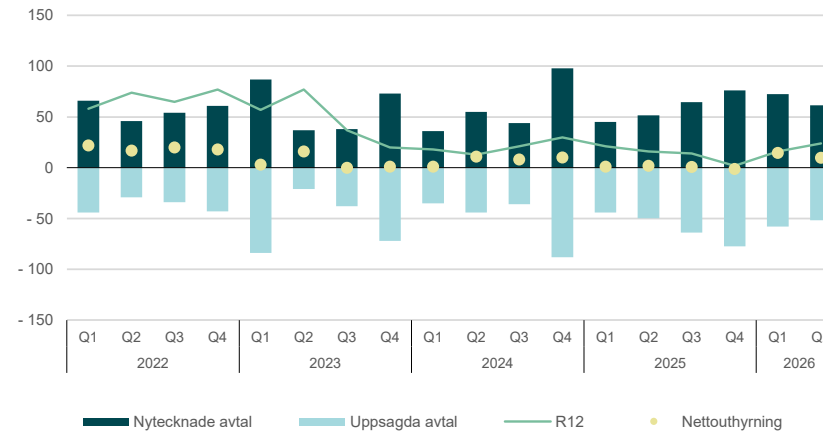
VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 30 JUNI 2026

	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde ¹ , tkr	Genomsnittlig kontraktstid ¹ , år
Trafikverket ^{1 2}	41	119 675	4,7
Polismyndigheten ^{1 2}	39	66 170	5,3
Strawberry	4	60 031	11,8
Försäkringskassan ²	13	59 548	3,5
Swedbank AB ¹	14	47 310	3,9
Sweco Sverige AB	63	38 786	1,6
Falu kommun ²	14	37 924	4,3
Arbetsförmedlingen ²	23	35 937	2,1
Telia Sverige AB	38	35 583	4,4
Umeå Kommun ^{1 2}	41	35 139	3,0
Summa	290	536 103	4,8

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	628	178	7
2027	844	442	17
2028	596	483	19
2029	533	462	18
2030+	313	745	29
Summa	2 914	2 310	91
Bostäder	1 727	184	7
Övriga hyresavtal ¹	2 282	39	2
Totalt	6 923	2 533	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.



Aktien

Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 64,2 kr per aktie (69,3) vilket motsvarar ett börsvärde om 9 096 mkr (9 819) samt en avkastning om -7,4 procent (-20,0) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till -4,2 procent (-19,3). Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 28,5 procent (-3,0) och OMX Stockholm Real Estate PI -18,6 procent (-5,8).

Per den 31 maj hade Diös Fastigheter AB 16 010 aktieägare (18 523). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 28,8 procent (28,7). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,6 procent (15,6) av aktierna. De tio största ägarna stod för 51,7 procent (51,9) av innehav och röster.

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 andra kvartalet 2026 har inga flaggningsmeddelanden delgivits.

Avkastning på eget kapital och substansvärde

Avkastningen på eget kapital för senaste 12 månaderna uppgick till 9,3 procent (6,8). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 12 129 mkr (12 179) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 14 827 mkr (14 802). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 106,7 kr (104,4) vilket medför att aktiekursen per den 30 juni utgjorde 60 procent (63) av långsiktigt substansvärde. EPRA NTA per aktie uppgick till 102,0 kr (99,9).

Intjäning

Resultat per aktie för perioden uppgick till 3,47 kr (1,20) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 3,38 kr (3,13).

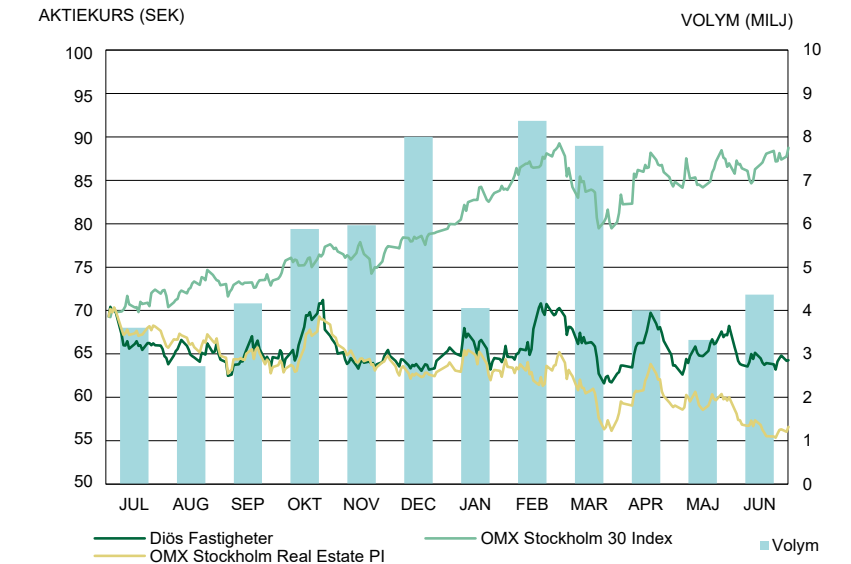
STÖRSTA AKTIEÄGARE

Diös Fastigheter AB per den 31 maj 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	9 863 292	7,1
Vanguard	4 689 669	3,4
Karl Hedin	4 562 547	3,2
Nordea Fonder	4 135 226	3,0
Avanza Pension	3 899 068	2,8
BlackRock	3 646 543	2,5
American Century Investment Management	3 102 586	2,2
Familjen Dybeck, inklusive bolag	2 175 183	1,6
Summa största ägare	73 006 054	51,7
Innehav av egna aktier	2 869 500	2,0
Övriga ägare	65 909 611	46,3
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 2026 till 148 personer (151), varav 56 kvinnor (61). Merparten av de anställda, 92 personer (96), 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	30 374	32 837	35 299
Soliditet, %	31,0	36,0	40,4
Belåningsgrad, %	56,9	52,6	48,9

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	+/- 28
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/- 8
Räntenivå för låneportfölj inkl. derivat	+/- 1%-enhet	+/- 24

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 perioden. De transaktioner med närstående som förekommit bedöms ha skett till marknads-mässiga 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. Upplýsingar 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, Kompletterande redovisningsregler 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 i koncernen 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. Från och med andra kvartalet 2026 redovisas derivaten separat i moderbolagets balansräkning, till skillnad från tidigare då de ingick i skulder till kreditinstitut.

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 upplýsingar i de finansiella rapporterna. Diös har under året påbörjat implementeringen av IFRS 18 för att säkerställa en fullständig anpassning till de nya redovisningsprinciperna. 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

Förvärv av en fastighet i Östersund för 105 mkr med tillträde under oktober och avyttring av två fastigheter i Sundsvall för 176 mkr med frånträde 31 augusti.

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 6 juli 2026

David Carlsson
Verkställande direktör

Per-Gunnar Persson
Ordförande

Ragnhild Backman
Ledamot

Peter Strand
Ledamot

Hanna Franzén
Ledamot

Björn Rentzhog
Ledamot

Mathias Tallbom
*Ledamot
personalrepresentant*

KALENDARIUM

Q3 Delårsrapport januari – september 2026	23 oktober 2026
Q4 Bokslutskommuniké 2026	12 februari 2027
Årsredovisning 2026 publiceras	Vecka 11 2027
Årsstämma 2027	8 april 2027
Q1 Delårsrapport januari-mars 2027	23 april 2027
Q2 Delårsrapport januari-juni 2027	5 juli 2027
Q3 Delårsrapport januari-september 2027	22 oktober 2027
Q4 Bokslutskommuniké 2027	11 februari 2028

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) och lagen om värdepappersmarknaden). Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 6 juli 2026 kl. 13:00 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

Skattepliktigt förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässiga avskrivningar och ej avdragsgill ränta.

EPRA Net Reinstatement 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 justerad 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, tomträttsavgäld, 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.

Fastighetskategori

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 hyresföruster 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, bifogas till det 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-juni 2026 för investerare, analytiker, media och andra intresserade den 6 juli 2026 kl. 14:00. 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.