

Diös

Q3 2025

” Riktningen är utstakad och
nu är det leverans som gäller.

David Carlsson, vd



Kvartalet i korthet

- Intäkterna ökade med 7 procent och uppgick till 666 mkr (622).
- Nettouthyrningen uppgick till 1 mkr (8).
- Driftöverskottet ökade med 5 procent och uppgick till 484 mkr (462).
- Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent och uppgick till 267 mkr (258).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 16 mkr (24) och på derivat till 120 mkr (-237).
- Periodens resultat uppgick till 303 mkr (-11).
- Resultat per aktie uppgick till 2,14 kr (-0,08).

Januari-september i korthet

- Intäkterna ökade med 5 procent och uppgick till 1 993 mkr (1 895).
- Nettouthyrningen uppgick till 4 mkr (20).
- Driftöverskottet ökade med 6 procent och uppgick till 1 390 mkr (1 315).
- Förvaltningsresultatet ökade med 8 procent och uppgick till 756 mkr (698).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -108 mkr (40) och på derivat till 12 mkr (-112).
- Periodens resultat uppgick till 472 mkr (365).
- Resultat per aktie uppgick till 3,33 kr (2,58).

Viktiga händelser under kvartalet

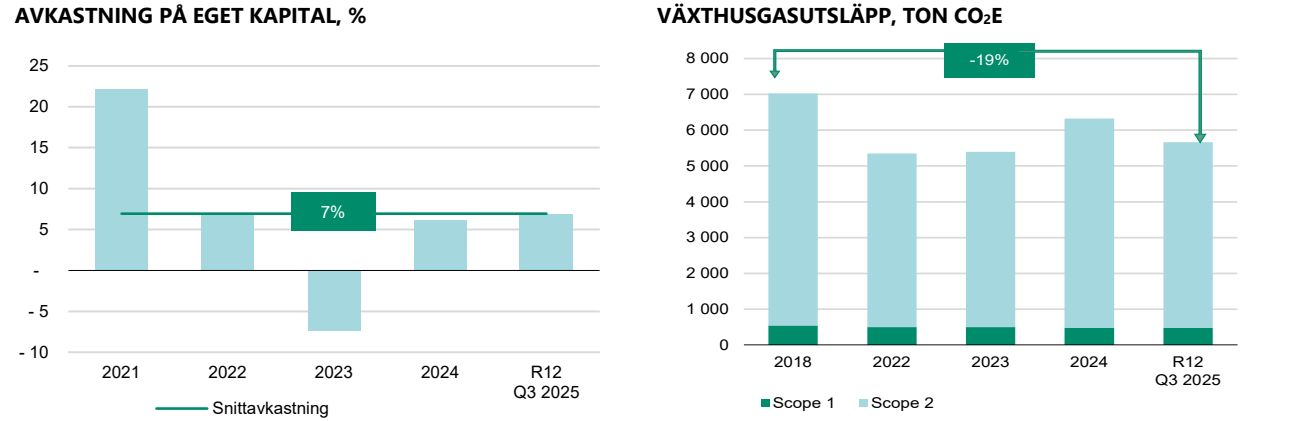
- Emission av 2- och 3-åriga icke-säkerställda obligationer om 850 mkr samt återköp av egna obligationer om 431 mkr med förfall i maj och oktober 2026. Emissionerna och återköpen förlänger vår förfallostruktur. Återköpet medför en lösenkostnad om 5 mkr som påverkar finansnettot negativt.

Viktiga händelser efter kvartalet

- Styrelsen har beslutat om nya finansiella mål. Nya huvudmål från 2026 är:
 - Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 10 procent
 - Genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde per aktie om 10 procent
- Avyttring av sex fastigheter i Åre till bokfört värde om 660 mkr. Frånträde sker 1 december och köpare är Tagehus Holding AB. Efter försäljningen äger vi inga fastigheter i Åre.

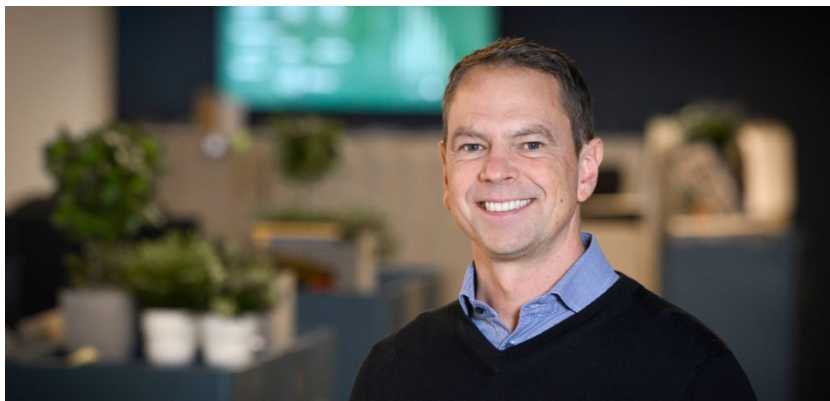
Måluppföljning

- Våra nuvarande två huvudmål är att nå minst 12 procents avkastning på eget kapital i snitt över en femårsperiod, samt minska våra koldiox-idutsläpp med minst 50 procent till 2030, jämfört med basåret 2018. Från bokslutskommunikén 2025 ersätts målet för avkastning på eget kapital med två nya huvudmål: genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 10 procent och genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde per aktie om 10 procent.



RESULTATSAMMANSTÄLLNING, MKR						
	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	R12 okt-sep	2024 jan-dec
Intäkter	666	622	1 993	1 895	2 625	2 527
Driftöverskott	484	462	1 390	1 315	1 804	1 728
Förvaltningsresultat	267	258	756	698	949	892
Resultat före skatt	400	30	648	508	1 032	893
Periodens resultat	303	-11	472	365	798	691
Överskottsgrad, %	74	75	71	70	70	69
Uthyrningsgrad, %	90	91	90	92	90	91
Avkastning på eget kapital, rullande 12 mån, %			6,8	-2,9	6,8	6,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr			5,3	4,9	6,7	6,3
Soliditet, %			35,2	36,4		36,2
Nettoskuld / EBITDA, ggr			10,3	9,6		10,1
Belåningsgrad fastigheter, %			53,8	52,6		52,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,3	2,2	2,2	2,2
Eget kapital per aktie, kr			83,5	80,1		82,4
EPRA NRV per aktie, kr			102,2	99,4		100,6

Vd-ord Nya finansiella mål och investeringsutrymme för långsiktig lönsam tillväxt



Vårt fokus för bolaget är tydligt – vi ska öka intäkterna, minska kostnaderna och göra lönsamma investeringar – vilket återspeglas i våra nya finansiella mål. I det tredje kvartalet fortsätter den positiva utvecklingen i uthyrningen och transaktioner i hög takt med syfte att skapa förutsättningar för lönsam tillväxt. Trots en tid av lågkonjunktur har vi en uthyrningsgrad på 90 procent.

Det andas försiktig optimism kring räntesänkningar och finanspolitiska stimulanser, och hushållens konsumtion väntas kunna börja ta fart. Det innebär då att den lågkonjunktur vi varit i de senaste åren så sakteliga kan börja återhämta sig. Jag konstaterar att de föregående tio åren med i princip nollränta har inneburit att fastighetsbranschen kunnat fokusera på tillväxt genom transaktioner och nyproduktion, snarare än på ökade intäkter och minskade kostnader. Nu är tiden för fastighetshantverket och organisk tillväxt genom starka kassaflöden.

Nya finansiella mål

För att förtydliga vårt fokus på långsiktig lönsam tillväxt har styrelsen antagit nya finansiella huvudmål. Vi ska växa förvaltningsresultatet per aktie med 10 procent per år samtidigt som substansvärdet, uttryckt som EPRA NRV per

aktie, ska växa med 10 procent per år. Jag ser det som utmanande, nåbara mål som speglar de möjligheter för värdeskapande bolaget har idag med bland annat välbelägna vakanser som potential. Målet att minska våra utsläpp med minst 50 procent till 2030 kvarstår.

Resultatet

Uthyrningsgraden för kvartalet är stabil på 90 procent och vi ser att hyrestillväxten i jämförbart bestånd återigen är positiv. På kostnadssidan slår vissa höjningar av taxebundna kostnader igenom under tredje kvartalet, trots ett fortsatt aktivt arbete med energieffektiviseringar. Därtill har vi engångsposter kopplade till ”förgävesprojekt” om -3 mkr. I syfte att förlänga vår kapitalbindning på attraktiva marginaler har vi återköpt obligationer. Återköpet påverkar finansnettot med -5 mkr, vilket vi får tillbaka under kommande tre kvartal.

Resilienta regionstäder och aktiv uthyrning

Något som syns tydligt i lågkonjunktorens spår är regionstädernas motståndskraft relativt storstädernas, samt vårt bolags förmåga att skapa värde. Vi har återigen positiv nettouthyrning för kvartalet om 1 mkr trots att hyrorna ökat med över 22 procent senaste åren genom indexuppräknings.

Under det tredje kvartalet har vi gjort ett antal större uthyrningar som påverkar både nettouthyrning och fastighetsvärdet positivt. Exempel är Clear Street i Umeå (1 200 kvm), AcadeMedia i Gävle (2,300 kvm), Bonnier och AFRY i Östersund (2 100 kvm) och Kronofogden i Gävle (1 500 kvm). Tydligt i alla dessa affärer är att hyresgästen efterfrågar moderna lokaler i centrala lägen. Hyresgästernas betalningsförmåga är inte en begränsning i våra städer givet våra, relativt storstäderna, låga hyresnivåer. Betalningsviljan ökar för rätt lokal på rätt plats, och det rörelsemönster vi fortsatt ser är att hyresgäster lämnar kontor i ytterlägen till förmån för centrala lokaler. Vi är väl positionerade i våra städer för att möta den här trenden med 95 procent av våra fastigheter i centrala lägen.

Ovan nämnda affärer har en genomsnittlig brutto yield on-cost på över 9 procent och bidrar positivt till fastighetsvärdet med cirka 60 mkr. Trots en justering av KPI-antagande för 2026 från 1,5 procent till 1 procent, som påverkar

fastighetsvärdet negativt med cirka 100 mkr, uppnår vi positiva realiserade värdeförändringar om 16 mkr för kvartalet.

Fortsätter sälja på bokfört värde

Under oktober tecknade vi avtal om att avyttra vårt bestånd i Åre – sex fullt uthyrda handels- och kontorsfastigheter, för 660 mkr med frånträde 1 december. Vi har aktivt utvecklat beståndet de senaste åren och nått en hög uthyrningsgrad om 98 procent. Då beståndet är relativt litet blir överskottsgraden låg. Detta skapar möjligheter att investera kapitalet i fastigheter och marknader, likt förvärvet för ett år sedan i Luleå och Gävle på 940 mkr eller i Umeå under våren på 1,6 mdr, där vi får stordriftsfördelar och har större potential till långsiktigt värdeskapande.

Åre-transaktionen genomfördes på bokfört värde, precis som samtliga försäljningar under året. Sammanlagt under året har vi sålt eller ingått avtal för ca 1,6 mdr, alla på bokfört värde eller över. Det är ett styrkebevis och vidimerar värdena i våra böcker samt visar på likviditet i vår marknad.

Finansiering

Finansieringsförutsättningarna har under kvartalet varit fortsatt goda och marginalerna är 10 - 20 bps lägre än föregående kvartal. Utestående skuld har ökat till följd av förvärv och investeringar. Certifikatmarknaden har varit positiv och vi har ökat volymen utestående certifikat, vilket tillsammans med senaste räntesänkningen innebär att snitträntan i portföljen går ner.

Fokus på leverans

Vi är väl positionerade i våra städer för att möta marknadens behov, efterfrågan och trender. Vår lokala närvaro kombinerad med stordriftsfördelar i form av kapitaltillgång och investeringskapacitet tillsammans med vår kompetens, ger goda förutsättningar att driva organisk tillväxt och skapa fortsatt starka kassaflöden. Riktningen är utstakad och nu är det leverans som gäller.

David Carlsson

Det här är Diös

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



323

Antal fastigheter



32,8

Fastighetsvärde, mdr



1 617

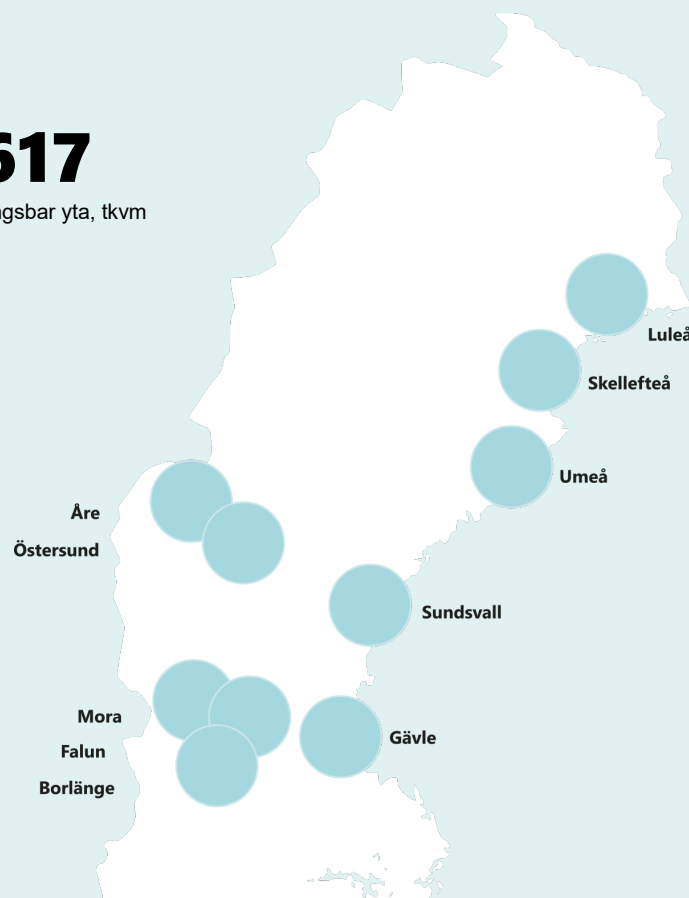
Uthyrningsbar yta, tkvm

Affärsidé

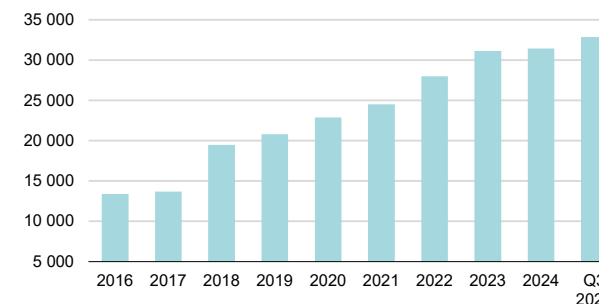
Vi äger och utvecklar kommersiella fastigheter i städer med tillväxtpotential i norra Sverige. Med rätt hyresgäst på rätt plats skapar vi attraktiva fastigheter och en långsiktigt hållbar affär.

Vision

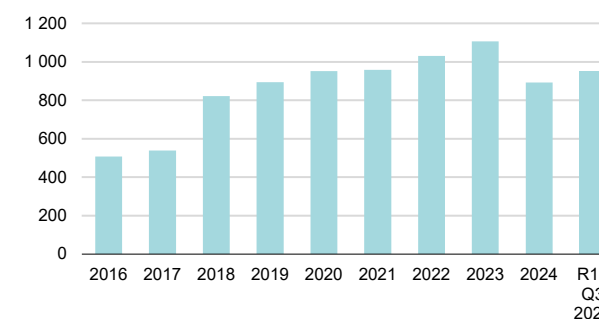
Att skapa Sveriges mest inspirerande städer.



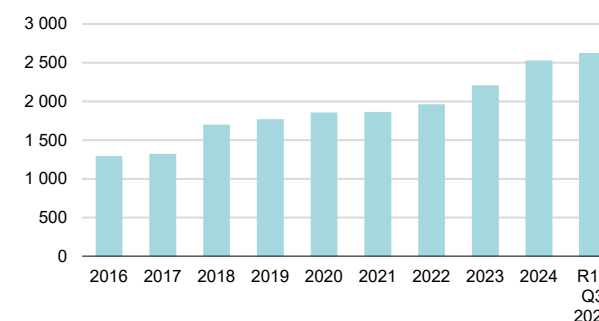
FASTIGHETSVÄRDE, MKR



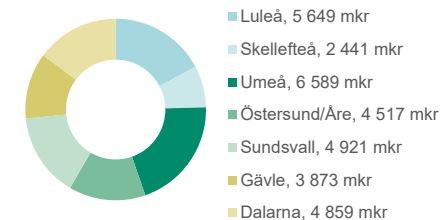
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



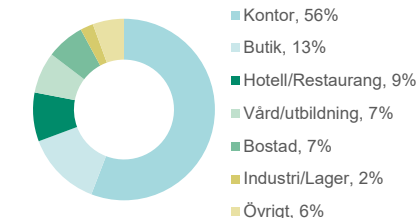
HYRESINTÄKTER, MKR



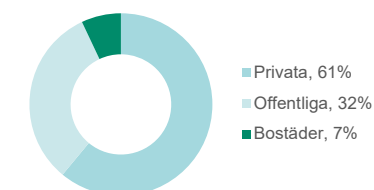
FASTIGHETSVÄRDE PER AFFÄRSENHET



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



KONTRAKTSVÄRDE PER KATEGORI



Hållbarhet

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

Klimatmål

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

Energianvändning

Energi- och effektbehov i fastigheter påverkas dels av yttre faktorer som temperatur, vind och solinstrålning, dels av hyresgästernas komfortkrav. Både yttre och inre faktorer ändras ständigt vilket kräver ett aktivt optimeringsarbete för att hålla nere kostnader och utsläpp. Under perioden når vi vårt energisparsmål och minskar energianvändningen i jämförbart bestånd med 5,6 procent. Inför denna delårsrapport saknas statistik för den nyligen förvärvade fastigheten Stadsliden 3:10 i Umeå vilket påverkar datateckning och utfall för energi och utsläpp. Utöver energioptimeringsarbetet tecknas gröna hyresavtal för att öka hyresgästinvolveringen och skapa incitament för båda parter att bidra till energieffektiva lösningar som tar oss närmare vårt klimatmål.

Energiprestanda och energiklass

Att följa utvecklingen av fastighetsbeståndets energiprestanda är en nyckel för att framtidssäkra vår portfölj. Det är ett enkelt verktyg för intressenter att följa vår omställningsresa, där majoriteten av vårt bestånd har energiklass C eller bättre.

Gröna fastigheter

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

Projekt och investeringar

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

EU:s taxonomi

Vi väljer att frivilligt rapportera i enlighet med EU:s taxonomi för ökad transparens och jämförbarhet inom branschen. Kvartalsvis görs indikativ och förenklad rapportering. Hela vår verksamhet omfattas av taxonomin då den primärt utgörs av förvärv och ägande av fastigheter, aktivitet 7.7. De ekonomiska aktiviteterna är exponerade mot miljömål 1 om att begränsa vår klimatpåverkan.

		R12			
KLIMAT¹	Enhet	okt-sep	2024	2018	Kommentar
Utsläpp i scope 1 och 2	ton CO e	5 662	6 326	7 022	Mål: -50 procent 2030. Granskat och godkänt av SBTi.
Utsläpp i scope 3	ton CO e	829	829	844	Bränslerelaterade utsläpp och tjänsteresor
		2025	2024	2023	
ENERGIANVÄNDNING		jan-sep	jan-sep	jan-sep	
El och fjärrvärme, jämförbart bestånd	kWh/kvm Atemp	78,3	80,6	83,0	Normalårskorrigerad fjärrvärme
Fjärrkyla, jämförbart bestånd	kWh/kvm Atemp	8,5	11,0	9,8	Ingår ej i energibesparingsmålet
Energibesparing	%	-5,6	-1,5	-2,9	Mål: -3 procent
Faktisk energianvändning	kWh/kvm uthyrnings.yta	85,8	100,2	97,6	Ej normalårskorrigerad fjärrvärme
Producerad solel	MWh	1 520	1 462	1 379	Producerad el för 2023 avser helår
Andel fossilfri energi, helår	%	98	99	98	Emissionsdata från Energiföretagen för 2024
ENERGIKLASSER		A-C	D	E-G	
Bestånd per energiklass	% av totalt kvm Atemp	55	34	11	Följer Boverkets regelverk för energiklass. Per periodens utgång.
		2025			
PROJEKT OCH INVESTERINGAR		30 sep	2024	2023	
Gröna fastigheter²	% av MV	37	31	25	Mål: 55 procent gröna fastigheter 2026
Miljöcertifierade fastigheter	% av MV	48	42	33	Till betygsnivå BREEAM In-Use, very good eller motsvarande
Energieffektiva fastigheter²	% av MV	57	48	52	Taxonomilinjerade PE-tal, Fastighetsägarnas topp 15 procent
Klimatriskanalyserade fastigheter	% av MV	57	60	51	Lokala klimatrisk- och sårbarhetsanalys
Gröna hyresavtal	% av kontraktsvärde	33	29	18	
		2025			
TAXONOMIRAPPORTERING, indikativ		30 sep	2024	2023	
Förenlig omsättning	% / mkr	37 / 678	32 / 729	25 / 558	
Förenliga kapitalutgifter	% / mkr	25 / 153	15 / 135	10 / 158	
Förenliga driftutgifter	% / mkr	28 / 38	25 / 47	19 / 38	

¹ Basår är 2018. Scope 3 beräknas på helår, data från 2024. Omräkning för historiska data baseras på Energiföretagens emissionskatalog för 2024.

² Från och med 2024 linjerar energiprestandakraven med det nationella beståndets topp 15 procent i enlighet med EU:s taxonomi. Tidigare kravnivå var ≤85 kWh/kvm Atemp.

Resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	Not	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	R12 okt-sep	2024 jan-dec
Hyresintäkter	1	666	622	1 993	1 895	2 625	2 527
Fastighetskostnader	2	-182	-161	-603	-580	-822	-799
Driftöverskott	3	484	462	1 390	1 315	1 804	1 728
Central administration	4	-21	-18	-62	-58	-88	-85
Finansnetto	5	-196	-186	-572	-558	-766	-752
Förvaltningsresultat	6	267	258	756	698	949	892
Värdeförändring fastigheter	7	13	9	-120	-78	-109	-67
Värdeförändring räntederivat	8	120	-237	12	-112	192	68
Resultat före skatt	9	400	30	648	508	1 032	893
Aktuell skatt	10	-24	-36	-79	-83	-71	-75
Uppskjuten skatt	10	-74	-5	-97	-59	-164	-127
Periodens resultat		303	-11	472	365	798	691
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		303	-11	472	365	798	691
Summa		303	-11	472	365	798	691
TOTALRESULTATRÄKNING							
Periodens resultat		303	-11	472	365	798	691
Periodens totalresultat		303	-11	472	365	798	691
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		303	-11	472	365	798	691
Summa		303	-11	472	365	798	691
Resultat per aktie, kr		2,14	-0,08	3,33	2,58	5,63	4,88
Antal utestående aktier vid periodens utgång		141 785 165	141 430 947	141 785 165	141 430 947	141 785 165	141 430 947
Genomsnittligt antal aktier		141 785 165	141 430 947	141 687 852	141 430 947	141 687 852	141 430 947
Antal aktier i eget förvar vid periodens utgång		-	354 218	-	354 218	-	354 218
Genomsnittligt antal aktier i eget förvar		-	354 218	97 313	354 218	97 313	354 218

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

Resultatanalys juli–september

Not 1 Hyresintäkter

Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 666 mkr (622) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 90 procent (91). Den lägre uthyrningsgraden förklaras av transaktioner och något ökade vakanser när hyresgäster flyttar till färdigställd nyproduktion. I jämförbart bestånd ökade kontrakterade hyresintäkter med 0,9 procent i kvartalet jämfört med föregående år. Vidaredebitering, service- samt övriga intäkter uppgick till 50 mkr (44).

Av våra kommersiella hyresavtal har 98 procent indexuppräkning, där 95 procent löper med KPI-justering och 3 procent med fast uppräkning.

	2025 jul-sep	2024 jul-sep	Förändring %
UTVECKLING INTÄKTER, MKR			
Jämförbart bestånd	579	574	0,9
Pågående projekt	17	16	
Färdigställda projekt	4	3	
Förvärvade fastigheter	57	-	
Sålda fastigheter	-	23	
Summa	657	616	
Övriga intäkter	9	6	
Hyresintäkter	666	622	

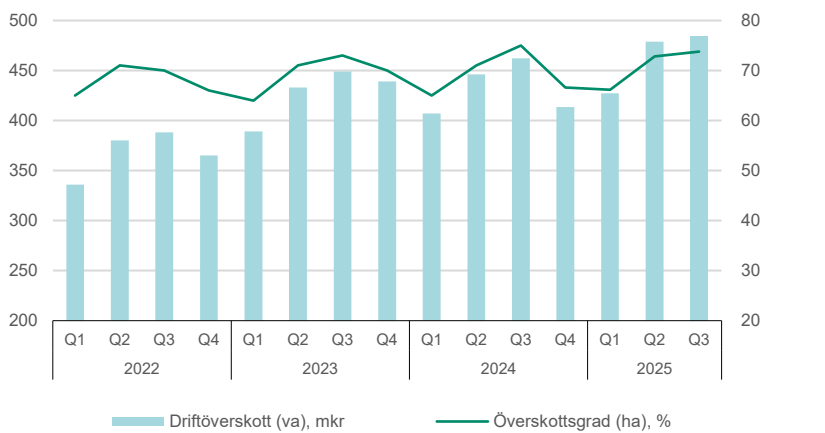
Not 2 Fastighetskostnader

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till 182 mkr (161). Av fastighetskostnaderna utgjorde 8 mkr (6) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler som vidarefaktureras till hyresgäster. Förändringen förklaras främst av ett större fastighetsbestånd samt ökade taxebundna kostnader och ökade kostnader för fastighetsskatt jämfört med tredje kvartalet föregående år.

Not 3 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 484 mkr (462) och överskottsgraden till 74 procent (75). Den lägre överskottsgraden förklaras främst av transaktioner och ökade fastighetskostnader. I jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 1,6 procent jämfört med tredje kvartalet föregående år.

DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Not 4 Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 21 mkr (18). I centraladministration ingår koncerngemensamma kostnader för stabsfunktioner, it, årsredovisning, revisionsarvode, juridisk rådgivning med mera.

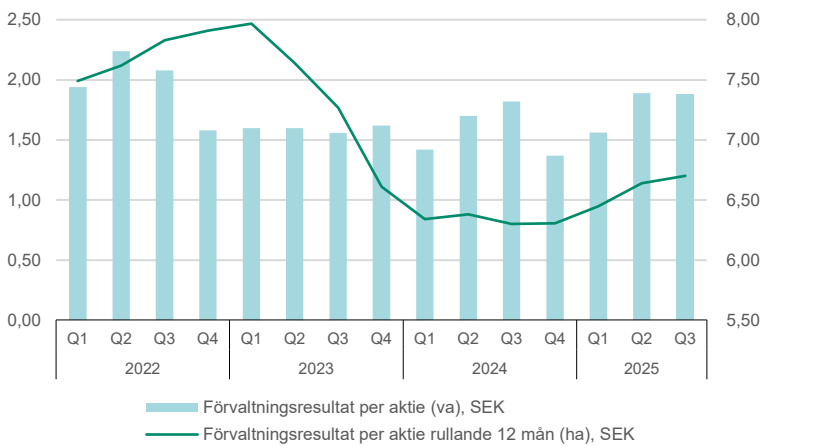
Not 5 Finansnetto

Kvartalets finansnetto uppgick till -196 mkr (-186). Kvartalets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 4,2 procent (4,7). Kvartalets finansnetto påverkas av en engångspost kopplat till förtida lösen av en obligation om -5 mkr. Syftet är att förlänga vår kapitalbindning på attraktiva villkor. Övriga finansiella kostnader uppgick till 14 mkr (14) under kvartalet.

Not 6 Förvaltningsresultat

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 267 mkr (258). Det är en ökning med 3 procent jämfört med tredje kvartalet föregående år. I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 0,3 procent.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Not 7 Värdeförändringar fastigheter

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick vid utgången av kvartalet till 6,14 procent (6,15). Den orealiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till 16 mkr (24), varav förändrade inflationsantaganden påverkade värdet med cirka -100 mkr. Den realiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till -2 mkr (-15).

Under kvartalet har 0 fastigheter (2) förvärvats medan 2 fastigheter (8) har avyttrats.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	2025	2024
FASTIGHETER, MKR	jul-sep	jul-sep
Förvaltningsfastigheter	2	4
Projektfastigheter	10	11
Byggrätter	4	9
Orealiserad värdeförändring	16	24

Not 8 Värdeförändringar derivat

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

Under kvartalet uppgick orealiserade värdeförändringar till 120 mkr (-237) och realiserade värdeförändringar till 0 mkr (0), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Förändringen förklaras främst av ökade marknadsräntor.

Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 400 mkr (30). Förändringen förklaras av positiva orealiserade värdeförändringar på derivat.

Not 10 Skatt

Det finns skattemässiga underskott i koncernen om 5 mkr (0) och det finns obeskattade reserver om 503 mkr (479). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 17 709 mkr (15 619). Uppskjuten skatt har beräknats på 11 622 mkr (11 064). Skillnaden om 6 087 mkr (4 555) är hänförlig till uppskjuten skatt på tillgångsförvärv. Diös har inga pågående skattetvister.

	2025	2024
SKATTEBERÄKNING, MKR	jul-sep	jul-sep
Resultat före skatt	400	30
Nominell skattesats 20,6%	-82	-6
Ej avdragsgill ränta	-19	-24
Avyttring av fastigheter	3	-8
Övriga skattemässiga justeringar	-	-3
Redovisad skattekostnad	-97	-41
Varav aktuell skatt	-24	-36
Varav uppskjuten skatt	-74	-5

Aktuell skatt uppgick till -24 mkr (-36) och uppskjuten skatt uppgick till -74 mkr (-5). Förändringen i aktuell skatt jämfört med tredje kvartalet föregående år är hänförlig till uttagsbeskattning vid fastighetsavyttringar och för uppskjuten skatt till de orealiserade värdeförändringarna på fastigheter och derivat.

Perioden januari-september

Driftöverskottet uppgick till 1 390 mkr (1 315) vilket motsvarar en ökning om 6 procent med en överskottsgrad om 71 procent (70). Periodens finansnetto uppgick till -572 mkr (-558). Periodens förvaltningsresultat uppgick till 756 mkr (698). Resultat före skatt uppgick till 648 mkr (508) och det ökade resultatet beror främst på orealiserade värdeförändringar på derivat. Värdeförändring på räntederivat uppgick till 12 mkr (-112) och är främst hänförlig till ökade marknadsräntor.

Våra hyresgäster

Hyresgäster

Vår hyresgästbas är väl diversifierad sett utifrån både geografi och bransch. Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 3 122 (2 962) och antalet bostadskontrakt uppgick till 1 696 (1 762). De tio största hyresgästerna representerade 20 procent (19) av totala kontrakterade hyresintäkter. 32 procent av kontrakterade hyresintäkter per 30 september kommer från hyresgäster med verksamhet på uppdrag av stat, region, kommun eller verksamhet som är finansierad med kommunal skolpeng. Andelen kommersiella gröna hyresavtal uppgår till 33 procent av det årliga kontraktsvärdet.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 1 mkr (8). Större uthyrningar under kvartalet var till AcadeMedia i Södertull 33:1 Gävle, Kronofogden i Norr 12:5, Gävle och Clear Street i Saga 3, Umeå. Större uppsägningar var Tyréns AB i Sågen 5, Umeå, AFRY i Lagret 4, Sundsvall och Arbetsförmedlingen i Befälhavaren 2, Östersund.

Kontraktstid

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

Vakanser

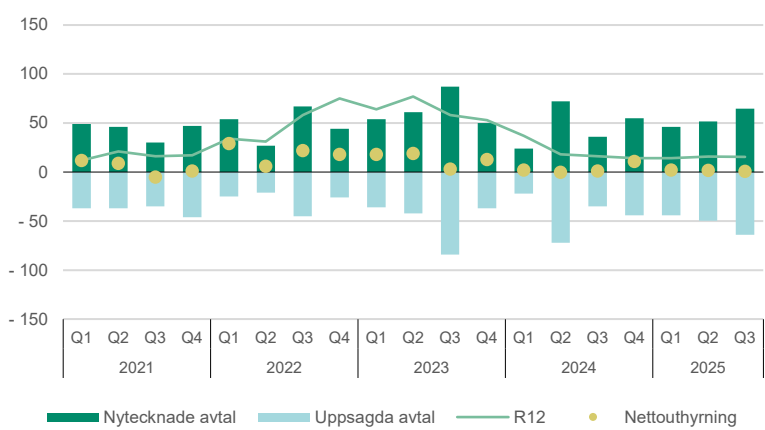
Ekonomisk vakansgrad uppgick per 30 september till 10 procent (9).

VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 30 SEPTEMBER 2025

	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde¹, tkr	Genomsnittlig kontraktstid¹, år
Trafikverket²	38	112 836	5,3
Polismyndigheten²	47	72 114	5,2
Försäkringskassan²	15	59 747	12,5
Strawberry	4	59 549	3,9
Arbetsförmedlingen²	23	37 783	2,7
Falu kommun²	13	36 801	2,1
Telia Sverige AB	39	35 111	4,9
Sweco Sverige AB	62	34 898	4,2
AFRY AB¹	12	31 398	1,8
Swedbank AB	10	31 390	2,9
Summa	263	511 627	5,1

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

Lokalhyresavtal, förfalloår	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
2025	306	76	3
2026	1 040	431	17
2027	727	486	19
2028	589	486	19
2029+	460	883	34
Summa	3 122	2 363	92
Bostäder	1 696	175	7
Övriga hyresavtal¹	2 213	36	1
Totalt	7 031	2 574	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.

Balansräkning och eget kapital

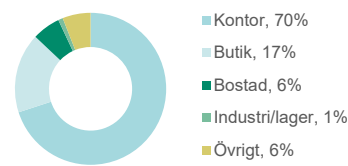
KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

		2025	2024	2024
	Not	30 sep	30 sep	31 dec
TILLGÅNGAR				
Materiella och immateriella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	11	32 849	30 480	31 413
Övriga anläggningstillgångar		77	84	78
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		32 927	30 564	31 491
Finansiella anläggningstillgångar		45	42	48
Summa anläggningstillgångar		32 972	30 606	31 539
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		352	302	279
Derivat		1	8	3
Likvida medel	14	313	191	405
Summa omsättningstillgångar		665	502	686
Summa tillgångar		33 637	31 108	32 225
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	12	11 843	11 334	11 659
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld		2 481	2 296	2 363
Övriga avsättningar		11	10	10
Skulder till kreditinstitut	13	15 281	13 965	13 846
Långfristig skuld leasing		65	70	65
Övrig långfristig skuld		35	35	35
Summa långfristiga skulder		17 872	16 377	16 318
Kortfristiga skulder				
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	2 694	2 252	3 168
Kortfristig del av skuld leasing		8	9	8
Checkräkningskredit	14	-	-	-
Derivat		242	458	257
Övriga kortfristiga skulder		978	678	815
Summa kortfristiga skulder		3 922	3 397	4 248
Summa eget kapital och skulder		33 637	31 108	32 225

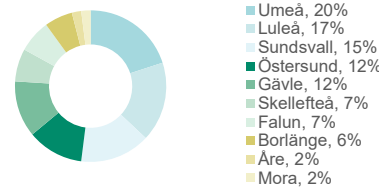
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	10 968
Periodens resultat efter skatt	691
Periodens totalresultat	691
Utdelning	-
Eget kapital 2024-12-31	11 659
Periodens resultat efter skatt	472
Periodens totalresultat	472
Avyttring av egna aktier	24
Utdelning	-312
Eget kapital 2025-09-30	11 843

FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE PER STAD



Kommentarer till balansräkningen

Not 11 Förvaltningsfastigheter och fastighetsvärde

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

	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
	Mkr	Mkr	Mkr
FASTIGHETSBESTÅNDET			
Förvaltningsbestånd	30 966	28 473	29 281
Projektfastigheter	1 722	1 852	1 967
Byggrätter	162	155	166
Förvaltningsfastigheter	32 849	30 480	31 413

Fastighetsvärde

Samtliga fastigheter värderas vid varje kvartalsbokslut med syfte att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Per den 30 september 2025 externvärderades 90 procent av fastighetsvärdet av CBRE. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bedömning av restvärdet uppgick till 6,14 procent. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har hänsyn tagits till en inflation om 1,0 procent för 2025 och en långsiktig inflation om 2,0 procent, bedömda marknadshyror vid kontraktsförfall, uthyrningsgrad samt fastighetskostnader. Marknadens avkastningskrav fastställs genom en analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge. För mer information kring redovisningsprinciper, värderingsmetod och värderingsparametrar hänvisas till not 9 i Diös årsredovisning för 2024.

Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde kr/kvm BTA för byggrätter som vunnit laga kraft. Genomsnittligt värde på byggrätterna i värderingen är cirka 1 400 kr/kvm BTA (1 300). Värderingarna har genomförts enligt IFRS 13 nivå 3. Cirka 70 procent av byggrättsvolymen är hänförlig till kommersiella lokaler. Vår ambition är att löpande tillskapa nya byggrätter för antingen egen produktion eller försäljning.

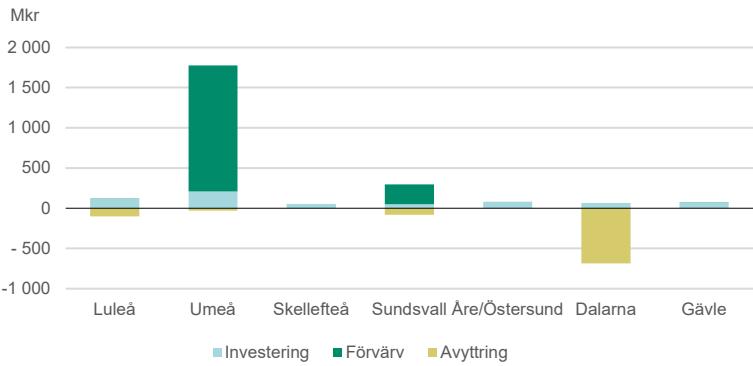
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

	2025-09-30		2024-09-30		2024-12-31	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	31 413	323	31 215	359	31 215	359
Förvärv	1 816	6	138	2	1 101	9
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	632	-	697	-	930	-
Försäljningar	-904	-6	-1 610	-40	-1 892	-45
Orealiserade värdeförändringar	-108	-	40	-	59	-
Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång	32 849	323	30 480	321	31 413	323

INVESTERINGAR

MKR	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Investeringar i förvaltningsbestånd	431	267	371
Investeringar i projektfastigheter	201	430	559
Summa	632	697	930

PERIODENS INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR PER AFFÄRSENHET



Projektportfölj

Projektportföljen uppgick till 1 960 mkr, varav 1 417 mkr var upparbetade per 30 september. 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 632 mkr. Avkastningen på avslutade projekt under kvartalet uppgick till 8,4 procent.

VÄRDERINGSANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI

	2025-09-30					2024-12-31				
	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övrigt	Kontor	Butik	Bostäder	Industri/lager	Övrigt
Hyresvärde, kr per kvm	1 956	1 858	1 592	791	1 701	1 923	1 861	1 575	678	1 776
Drift & underhåll, kr per kvm	417	492	506	289	448	416	475	490	261	421
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	6,2	6,3	5,1	7,4	6,2	6,2	6,3	5,1	7,5	5,9
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,6	8,8	7,6	9,9	8,6	8,6	8,8	7,5	10,0	8,4
Långsiktig vakans, %	6,4	6,0	3,6	11,6	5,9	6,6	6,2	3,8	14,0	5,4

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

KÄNSLIGHETSANALYS PER FASTIGHETSKATEGORI, TKR

	Kontor		Butik		Bostäder		Industri		Övrigt		Total	
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	888 090	-888 090	225 894	-225 894	94 494	-94 494	32 399	-32 399	94 676	-94 676	1 335 554	-1 335 554
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-441 426	441 426	-112 947	112 947	-47 247	47 247	-16 200	16 200	-47 338	47 338	-665 158	665 158
Direktavkastning, +/- 0,25%	-538 806	585 271	-114 343	123 926	-54 840	60 571	-5 492	5 897	-46 290	50 276	-759 771	825 942
Kalkylränta, +/- 0,25%	-408 695	418 298	-95 749	98 069	-33 078	33 846	-4 681	4 784	-36 850	37 720	-579 054	592 717
Långsiktigt vakansgrad, +/- 1%	-298 763	298 421	-67 570	62 921	-15 756	15 696	-5 071	5 071	-24 945	24 907	-412 106	407 017

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

AVYTTRADE OCH FRÄNTRÄDDA				
Fastighet	Kommun	Fastighetskategori	Frånträde	Yta, kvm
Balder 3	Sundsvall	Bostäder	Q2 2025	4 630
Kärran 9	Umeå	Industri/lager	Q2 2025	955
Mimer 1	Borlänge	Övrigt	Q2 2025	13 332
Vattenormen 8	Luleå	Kontor	Q2 2025	4 753
Granberg 1:59	Vilhelmina	Industri/lager	Q3 2025	9 617
Plasten 1	Vilhelmina	Industri/lager	Q3 2025	12 732
Summa				46 019

Not 12 Eget kapital

Eget kapital uppgick per den 30 september till 11 843 mkr (11 659). Soliditeten uppgick till 35,2 procent (36,2).

Not 13 Räntebärande skulder

Under kvartalet har certifikatmarknaden varit positiv. Vi har emitterat nya certifikat om 965 mkr och utestående volym närmar sig vår långsiktiga ambition om cirka 3 000 mkr.

Koncernens nominella räntebärande skulder uppgick till 17 999 mkr (17 032). Ökningen beror främst på finansiering av fastighetsförvärv. Av de räntebärande skulderna består 11 676 mkr (11 785) av bankfinansiering och 1 310 mkr (1 156) av säkerställda obligationer, 2 285 mkr (1 419) certifikat samt 2 728 mkr (2 673) av icke säkerställda obligationer.

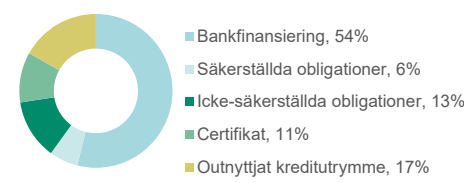
Kommande refinansieringar slutförhandlas i normalfallet 3–9 månader före förfallodag. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 53,8 procent (52,9) vid periodens utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 38,6 procent (39,9). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften samt exklusive periodiserade låneomkostnader uppgick vid

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

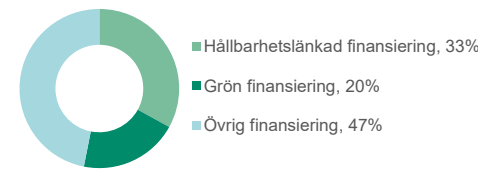
Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 2,2 år (2,7) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,6 år (2,2). Av koncernens utestående lån löper 4 553 mkr (4 322) med fast ränta varav 2 285 mkr (1 419) avser certifikat.

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



GRÖN FINANSIERING

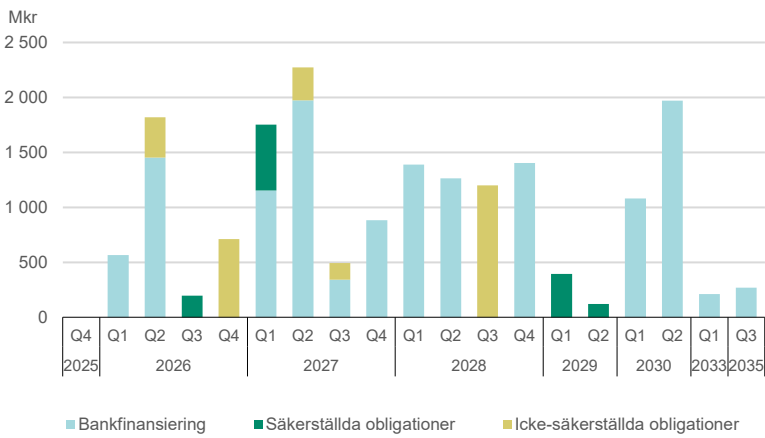


RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2025

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr¹	Årlig snitt-ränta², %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2025	1 495	3,0		
2026	5 557	3,7	3 693	3 293
2027	5 832	3,8	7 756	5 406
2028	4 332	3,7	6 156	5 256
2028+	783	3,2	4 045	4 045
Utnyttjat kreditutrymme	17 999	3,7	21 649	17 999
Outnyttjat kreditutrymme³	3 650	0,1		
Finansiella instrument	9 650	0,2		
Totalt		4,0		

¹ Nominella belopp.
² Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2025-09-30.
³ Kostnad för utnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,08 procentenheter.

FÖRFALLOPROFIL RÄNTEBÄRANDE SKULDER



Derivat

Under kvartalet har inga nya derivat tecknats. Av koncernens totala räntebärande skulder har 9 650 mkr (9 250) räntesäkrats via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 september till -242 mkr (-254). De finansiella instrumenten begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på vår genomsnittliga upplåningskostnad. Samtliga finansiella instrument värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13, vilket innebär att värderingen är baserad på observerbara marknadsdata (se not 19 i Årsredovisning 2024). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

Not 14 Likvida medel och checkräkningskredit

Koncernens likvida medel uppgick vid kvartalets utgång till 313 mkr (405) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 700 mkr (600) och total likviditetsreserv med avdrag för utestående certifikat uppgår till 2 378 mkr (2 092).

DERIVATAVTAL PER 30 SEPTEMBER 2025

Typ	Nominellt belopp,	Återstående löptid,		Marknadsvärde,
	mkr	år	Swapränta, %	mkr
Ränteswap	1 500	2,8	2,66	-46,7
Ränteswap	1 000	0,2	2,50	-21,5
Ränteswap	400	4,6	2,30	-0,4
Ränteswap	1 500	9,2	2,33	-49,7
Ränteswap	250	2,2	1,96	0,6
Ränteswap	500	4,9	2,18	-3,0
Ränteswap	1 000	4,7	2,45	-14,0
Ränteswap	1 000	2,8	2,93	-45,0
Ränteswap	2 000	1,1	2,76	-48,8
Ränteswap	500	0,2	2,32	-13,1
Totalt	9 650	3,4	2,54	-241,5

KÄNSLIGHETSANALYS PER 30 SEPTEMBER 2025¹

	Förändring årlig snitt-ränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,6	117	
Derivatportfölj	-0,4	-85	372
Låneportfölj inkl. derivat	0,2	32	372

¹ Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet.



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

Investering
130 mkr



Stad: Luleå
Fastighet: Biet 7, Västra Stranden
Typ av projekt: Kontor
Uthyrningsbar yta: 5 354 kvm
Färdigställt: Q3 2025
Hyresgäst: Flertalet

Investering
200 mkr



Stad: Umeå
Fastighet: Kraften 12
Typ av projekt: Hotell
Uthyrningsbar yta: 2 563 kvm
Färdigställt: Q3 2025
Hyresgäst: Scandic Hotels

Investering
72 mkr



Stad: Umeå
Fastighet: Vale 19, Kvarteret Vale
Typ av projekt: Bostadsrätter
Uthyrningsbar yta: 2 800 kvm
Färdigställt: Q1 2026

Investering
132 mkr

PROJEKTFASTIGHETER

PÅGÅENDE PROJEKT	Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Investering, mkr	Upparbetad investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställt	Miljöcertifiering
Förädling ¹	Falun	Holmen 8	Utbildning	5 283	100	117	1	13,9	Q3 2026	BREEAM In-Use, pågående
Förädling ¹	Umeå	Älvsbacka 9,10	Kontor	5 321	74	130	57	13,1	Q2 2026	BREEAM-SE, pågående
Nyproduktion	Luleå	Biet 6	Bostäder	5 062	-	197	9	-	Q1 2027	Svanen, pågående
Nyproduktion	Luleå	Biet 7	Kontor	5 354	70	200	189	14,3	Q3 2025	BREEAM-SE, pågående
Förädling	Umeå	Kraften 12	Hotell	2 563	100	72	65	8,0	Q3 2025	BREEAM In-Use, pågående
Nyproduktion	Umeå	Vale 19	Bostäder	2 800	-	132	111	-	Q1 2026	Svanen, pågående
FÄRDIGSTÄLLDA ELLER DELVIS INFLYTTADE PROJEKT										
Förädling ¹	Umeå	Vale 19	Kontor	5 030	100	206	197	14,6	Q1 2025	BREEAM In-Use, planerad 2025
Nyproduktion	Gävle	Andersberg 14:58	Kontor	10 210	100	172	170	15,0	Q3 2024	BREEAM In-Use, planerad 2024
Summa				41 623		1 226	799			

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

Kassaflöde

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2025	2024	2025	2024	2024
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftöverskott	484	462	1 390	1 315	1 728
Central administration	-21	-13	-62	-53	-85
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	3	-	6	-	7
Erhållen ränta	2	35	4	39	75
Erlagd ränta	-190	-189	-595	-573	-797
Betald skatt	-19	-35	-85	-83	-128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	260	260	658	645	800
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-25	87	-85	-87	19
Minskning (-)/ökning (+) av skulder	-8	-72	6	-173	-70
Summa förändring av rörelsekapital	-33	15	-79	-261	-51
Kassaflöde från den löpande verksamheten	227	275	579	384	749
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-207	-208	-632	-697	-929
Förvärv av fastigheter	-3	-147	-1 779	-147	-1 097
Avyttring av fastigheter	11	255	765	1 487	1 761
Förändring av övriga finansiella tillgångar	1	-	2	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-198	-100	-1 644	643	-266

	2025	2024	2025	2024	2024
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utbetald utdelning	-78	0	-156	-71	-71
Avyttring av egna aktier	-	-	24	-	-
Förändring av räntebärande skulder	1 395	876	3 586	2 256	3 432
Amortering av räntebärande skulder	-1 514	-944	-2 481	-3 118	-3 537
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-197	-68	973	-933	-176
Periodens kassaflöde	-168	107	-92	93	307
Likvida medel vid periodens början	481	84	405	98	98
Likvida medel vid periodens slut	313	191	313	191	405

Rapportering per affärsenhet per den 30 september

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

	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Östersund/Åre		Umeå		Skellefteå		Luleå		Koncernen	
	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Indelat per affärsenhet																
Hyresintäkter	362	344	235	197	285	289	304	319	311	271	157	156	340	320	1 993	1 895
Reparation och underhåll	-8	-7	-8	-7	-8	-11	-9	-10	-6	-6	-4	-5	-9	-5	-52	-50
Taxebundna kostnader	-38	-36	-20	-16	-29	-29	-35	-38	-23	-22	-20	-20	-26	-27	-191	-189
Fastighetsskatt	-14	-12	-14	-10	-17	-15	-17	-15	-18	-15	-9	-7	-23	-19	-111	-93
Övriga fastighetskostnader	-29	-29	-21	-22	-29	-29	-36	-35	-29	-29	-13	-15	-28	-30	-186	-189
Fastighetsadministration	-10	-11	-8	-6	-9	-8	-12	-12	-9	-7	-6	-5	-9	-8	-64	-57
Driftöverskott	262	249	164	135	194	197	195	209	226	191	105	103	244	231	1 390	1 315
Uthyrbar yta, kvm	295 018	310 095	205 946	172 313	215 135	212 166	280 332	297 364	254 498	202 175	137 943	138 037	228 395	217 317	1 617 267	1 549 466
Hyresvärde	388	367	263	216	318	316	342	351	330	290	173	171	365	330	2 179	2 041
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	87	90	88	90	88	90	91	93	90	90	92	96	90	92
Överskottsgrad, %	73	73	71	70	69	69	65	66	75	71	67	67	72	73	71	70
	2025 jan-sep	2024 jan-dec	2025 jan-sep	2024 jan-dec	2025 jan-sep	2024 jan-dec	2025 jan-sep	2024 jan-dec	2025 jan-sep	2024 jan-dec	2025 jan-sep	2024 jan-dec	2025 jan-sep	2024 jan-dec	2025 jan-sep	2024 jan-dec
Fastighetsbeståndet 1 januari	5 501	5 458	3 753	3 175	4 772	4 801	4 483	4 835	4 824	4 785	2 468	3 215	5 611	4 947	31 413	31 215
Förvärv	-	149	1	551	247	-	-	-	1 568	-	-	-	1	401	1 816	1 101
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	63	189	67	55	49	62	81	98	207	177	51	35	115	313	632	929
Försäljningar	-688	-178	-	-47	-82	-101	-	-444	-32	-217	-	-784	-101	-122	-904	-1 892
Orealiserade värdeförändringar	-18	-116	53	18	-65	10	-46	-7	22	79	-78	2	24	73	-108	59
Fastighetsbeståndet vid periodens utgång	4 859	5 501	3 873	3 753	4 921	4 772	4 517	4 483	6 589	4 824	2 441	2 468	5 649	5 611	32 849	31 413

Finansiella nyckeltal

I delårsrapporten presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare, bedömare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabeller presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 23 samt beskrivning av de olika nyckeltalens syfte i årsredovisningen för 2024. Finansiella mål för 2025 fastslagna av styrelsen återfinns på sidan 2 i denna rapport.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2025	2024	2025	2024	2024
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
AKTIEN					
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	141 785	141 431	141 785	141 431	141 431
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 785	141 431	141 688	141 431	141 431
Det finns inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) och därmed förekommer heller ingen utspädnings effekt.					
FÖRVALTNINGSRESULTAT					
Resultat före skatt	400	30	648	508	893
Återläggning					
Värdeförändring fastighet	-13	-9	120	78	67
Värdeförändring derivat	-120	237	-12	112	-68
Förvaltningsresultat	267	258	756	698	892
EPRA EARNINGS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT)					
Förvaltningsresultat	267	258	756	698	892
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-24	-36	-79	-83	-75
EPRA Earnings	243	222	676	615	817
EPRA Earnings per aktie, kr	1,71	1,57	4,77	4,35	5,77

	2025	2024	2025	2024	2024
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
BELÄNINGSGRAD					
Räntebärande skulder			17 975	16 217	17 013
Återläggning					
Likvida medel			-313	-191	-405
Utnyttjad checkräkningskredit			-	-	-
Nettoskuld			17 662	16 026	16 609
Förvaltningsfastigheter			32 849	30 480	31 413
Belåningsgrad, %			53,8	52,6	52,9
SÄKERSTÄLLD BELÄNINGSGRAD					
Nettoskuld			17 662	16 026	16 609
Ej säkerställd skuld			-4 995	-4 258	-4 078
Säkerställd skuld			12 667	11 769	12 531
Förvaltningsfastigheter			32 849	30 480	31 413
Säkerställd belåningsgrad, %			38,6	38,6	39,9
RÄNTETÄCKNINGSGRAD					
Förvaltningsresultat	267	258	756	698	892
Återläggning					
Finansiella kostnader	198	189	576	569	768
Summa	465	447	1 332	1 267	1 660
Finansiella kostnader	198	189	576	569	768
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,3	2,2	2,2

forts. Finansiella nyckeltal

	2025	2024	2025	2024	2024
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
NETTOSKULD GENOM EBITDA					
Räntebärande skulder			17 975	16 217	17 013
Likvida medel			-313	-191	-405
Checkräkningskredit			-	-	-
Nettoskuld			17 662	16 026	16 609
Driftöverskott, rullande 12 mån			1 804	1 754	1 728
Central administration, rullande 12 mån			-88	-84	-85
Återläggning					
Avskrivningar, rullande 12 mån			7	8	7
EBITDA			1 723	1 677	1 650
Nettoskuld genom EBITDA			10,3	9,6	10,1
SOLIDITET					
Eget kapital			11 843	11 334	11 659
Totala tillgångar			33 637	31 108	32 225
Soliditet, %			35,2	36,4	36,2
EPRA NRV/NTA					
Eget kapital			11 843	11 334	11 659
Återläggning					
Verkligt värde av finansiella instrument			242	450	254
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			2 394	2 279	2 316
EPRA NRV			14 479	14 063	14 229
EPRA NRV per aktie			102,2	99,4	100,6
Avdrag					
Verkligt värde av finansiella instrument			-242	-450	-254
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹			-446	-425	-432
EPRA NTA			13 791	13 188	13 544
EPRA NTA per aktie			97,3	93,2	95,8

	2025	2024	2025	2024	2024
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
EPRA NDV					
Eget kapital			11 843	11 334	11 659
EPRA NDV			11 843	11 334	11 659
EPRA NDV per aktie			83,6	80,1	82,4
ÖVRIGA NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital, rullande 12 mån, %			6,8	-2,9	6,1
Eget kapital per aktie, kr			83,5	80,1	82,4
Resultat per aktie, kr	2,14	-0,08	3,33	2,58	4,88
KASSAFLÖDE PER AKTIE					
Resultat före skatt	400	30	648	508	893
Återläggning					
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-16	-24	108	-40	-59
Derivat, orealiserad värdeförändring	-120	237	-12	112	-85
Avskrivningar	2	2	6	5	7
Aktuell skatt	-24	-36	-79	-83	-75
Summa	242	208	670	501	680
Genomsnittligt antal aktier, tusen	141 785	141 431	141 688	141 431	141 431
Kassaflöde per aktie, kr	1,71	1,47	4,73	3,54	4,81
NETTOUTHYRNING					
Nytecknade kontrakt	65	44	162	135	232
Uppsagda kontrakt	-64	-36	-158	-115	-200
Nettouthyrning, mkr	1	8	4	20	32

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

forts. Finansiella nyckeltal

	2025	2024	2025	2024	2024
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD					
Kontrakterade hyresintäkter	656	616	1 960	1 871	2 492
Hyresvärde perioden	733	676	2 178	2 041	2 726
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	90	92	91
ÖVERSKOTTSGRAD					
Driftöverskott	484	462	1 390	1 315	1 728
Kontrakterade hyresintäkter	656	616	1 960	1 871	2 492
Överskottsgrad, %	74	75	71	70	69
SKULDSÄTTNINGSGRAD					
Räntebärande skulder			17 975	16 217	17 013
Eget kapital			11 843	11 334	11 659
Skuldsättningsgrad, ggr			1,5	1,4	1,5
EPRA VAKANSGRAD					
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor			290	227	236
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			2 875	2 662	2 731
EPRA Vakansgrad, %			10,1	8,5	8,6
RÄNTEBÄRANDE SKULDER²					
Bankfinansiering			11 670	10 804	11 779
Säkerställda obligationer			1 310	1 156	1 156
Certifikat			2 272	1 463	1 411
Icke säkerställda obligationer			2 723	2 795	2 667
Checkräkningskredit			-	-	-
Räntebärande skulder			17 975	16 217	17 013

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

KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2025	2025	2025	2024	2024	2024	2024	2023
	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec
Intäkter, mkr	666	666	661	632	622	634	639	646
Driftöverskott, mkr	484	479	427	414	462	446	407	439
Förvaltningsresultat, mkr	267	268	221	194	258	240	200	229
Periodens resultat, mkr	303	8	162	326	-11	118	259	-687
Överskottsgrad, %	74	73	66	67	75	71	65	70
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90	91	91	91	92	92
Soliditet, %	35,2	34,3	36,9	36,2	36,4	36,6	35,8	34,6
Belåningsgrad fastigheter, %	53,8	54,0	52,8	52,9	52,6	53,4	53,9	54,4
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, %¹	4,0	4,0	4,2	4,3	4,4	4,4	4,5	4,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,2	2,0	2,4	2,4	2,1	2,1
Direktavkastning %	6,14	6,15	6,13	6,14	6,15	6,16	6,13	6,11
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,88	1,89	1,56	1,37	1,82	1,70	1,42	1,62
Resultat per aktie efter skatt, kr	2,14	0,05	1,14	2,30	-0,08	0,83	1,83	-4,86
Eget kapital per aktie, kr	83,5	81,4	83,5	82,4	80,1	80,2	79,4	77,6
Aktiekurs, kr	65,3	69,3	66,6	79,2	87,6	86,6	86,2	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 148 mkr (156) och resultatet efter skatt till -30 mkr (90). Intäkterna bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Orealiserade värdeförändringar på derivatinstrument uppgick till 14 mkr (-77) vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Under 2024 klassificerades ränteeffekten från derivat som ränteintäkt i resultaträkningen. Denna är nu omklassificerad till räntekostnad och jämförelseåret är omräknat med anledning av detta.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR				
	2025	2024	R12	2024
RESULTATRÄKNING	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Intäkter	148	156	197	205
Bruttoresultat	148	156	197	205
Central administration	-186	-173	-256	-243
Rörelseresultat	-38	-17	-59	-37
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-
Värdeförändring räntederivat	14	-77	200	108
Resultat från finansiella poster	-4	168	15	187
Resultat efter finansiella poster	-28	74	156	257
Bokslutsdispositioner	-	-	41	41
Resultat efter bokslutsdispositioner	-28	74	197	298
Uppskjuten skatt	-3	16	-41	-22
Resultat efter skatt	-30	90	156	276
TOTALRESULTATRÄKNING				
Resultat efter skatt	-30	90	156	276
Årets totalresultat	-30	90	156	276

Likvida medel uppgick per den 30 september 2025 till 259 mkr (365) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 6 747 mkr (6 844) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 2 272 mkr (1 411). Den genomsnittliga årsräntan, exklusive räntesäkringar, baserad på förhållanden per den 30 september 2025 uppgick till 3,8 procent (5,8). Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR			
	2025	2024	2024
	30 sep	30 sep	31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar koncernföretag	2 932	2 572	2 932
Fordringar koncernföretag	16 117	16 079	16 673
Uppskjuten skattefordran	49	90	52
Summa anläggningstillgångar	19 099	18 741	19 658
Omsättningstillgångar			
Fordringar koncernföretag	3 321	3 336	3 191
Övriga tillgångar	96	54	63
Likvida medel	259	143	365
Summa omsättningstillgångar	3 676	3 533	3 619
Summa tillgångar	22 775	22 274	23 277
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 887	3 019	3 205
Obeskattade reserver	1	1	1
Avsättningar	1	-	-
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 747	6 363	6 844
Skulder koncernföretag	6 539	7 622	7 514
Summa långfristiga skulder	13 286	13 985	14 358
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	-	-	-
Skulder till koncernföretag	6 365	5 231	5 631
Övriga skulder	236	38	82
Summa kortfristiga skulder	6 601	5 270	5 712
Summa eget kapital och skulder	22 775	22 274	23 277

Aktien

Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 65,3 kr per aktie (87,6) vilket motsvarar ett börsvärde om 9 259 mkr (12 413) samt en avkastning om -25,4 procent (42,2) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till -24,1 procent (44,3). Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 1,4 procent (21,8) och OMX Stockholm Real Estate PI -24,1 procent (52,2).

Per den 30 september hade Diös Fastigheter AB 16 357 aktieägare (15 991). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 28,9 procent (26,5) av totala antalet aktier, som under året var oförändrat och uppgick till 141 785 165 (141 785 165). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,6 procent (15,6) av aktierna. De tio största ägarna stod för 50,9 procent (54,2) av innehav och röster.

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

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

Under tredje kvartalet 2025 har inga flaggningsmeddelanden delgivits.

Avkastning och substansvärde

Vår målsättning är att avkastningen på eget kapital i snitt över en femårsperiod ska överstiga 12 procent. Avkastningen för senaste 12 månaderna uppgick till 6,8 procent (-2,9). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av året till 11 843 mkr (11 659) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 14 479 mkr (14 063). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 102,2 kr (99,4) vilket medför att aktiekursen per den 30 september utgjorde 64 procent (88) av långsiktigt substansvärde. EPRA NTA uppgick för året till 97,3 kr (93,2) per aktie.

Intjäning

Resultat per aktie för perioden uppgick till 3,33 kr (2,58) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 4,77 kr (4,35).

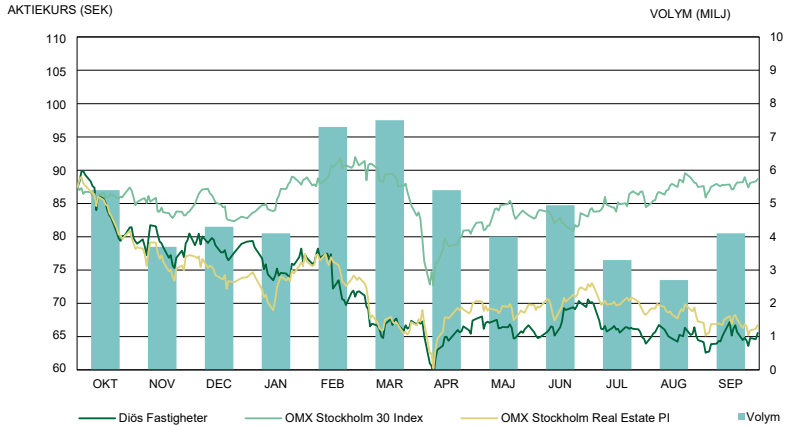
STÖRSTA AKTIEÄGARE

Diös Fastigheter AB per den 30 september 2025

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	22 074 488	15,6
Backahill Inter AB	14 857 452	10,5
Länsförsäkringar Fonder	10 460 450	7,4
Vanguard	4 610 240	3,3
Nordea Funds	4 059 851	2,9
Karl Hedin	3 562 547	2,5
Avanza Pension	3 420 820	2,4
BlackRock	3 390 378	2,4
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	3 096 827	2,2
Carnegie Fonder	2 679 263	1,9
Summa största ägare	72 212 316	50,9
Innehav av egna aktier	-	-
Övriga ägare	69 572 849	49,1
TOTALT	141 785 165	100,0

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

AKTIEKURS



Diös som investering



Unik position på en attraktiv marknad

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



Långsiktig affärsmodell

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



Starka stabila kassaflöden

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

Övrig information

Personal och organisation

Antal anställda uppgick per den 30 september 2025 till 152 personer (148), varav 60 kvinnor (59). Merparten av de anställda, 96 personer (90), 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.

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

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Förändring fastighetvärde, %		
	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetsvärde, mkr	30 386	32 849	35 313
Soliditet, %	30,1	35,2	39,6
Belåningsgrad, %	58,1	53,8	50,0

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

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE	Förändring	Resultateffekt, mkr ¹
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/- 26
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 29
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/- -8
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1%-enhet	+/- 32

¹ Uppräknat till årstakt.

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

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

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

Transaktioner med närstående

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

Säsongsvariationer

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

Redovisningsprinciper

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

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Denna delårsrapport har varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Finansiella rapporter finns i sin helhet tillgängliga på Diös hemsida www.dios.se.

Östersund den 24 oktober 2025

David Carlsson
Verkställande direktör

P-G Persson
Ordförande

Ragnhild Backman
Ledamot

Peter Strand
Ledamot

Erika Olsén
Ledamot

Björn Rentzhog
Ledamot

Mathias Tallbom
Ledamot
Personalrepresentant

Revisors granskningsrapport

Till styrelsen i Diös Fastigheter AB (publ) org.nr. 556501–1771.

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i delårsrapporten för Diös Fastigheter AB (publ) per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 24 oktober 2025

Deloitte AB

Kent Åkerlund, Auktoriserad revisor

KALENDARIUM

Q4 Bokslutskommuniké 2025	13 februari 2026
Årsredovisning 2025 publiceras	Vecka 11 2026
Årsstämma 2026	30 mars 2026
Q1 Delårsrapport januari – mars 2026	29 april 2026
Q2 Delårsrapport januari – juni 2026	6 juli 2026
Q3 Delårsrapport januari – september 2026	23 oktober 2026
Q4 Bokslutskommuniké 2026	12 februari 2027

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

Avyttring av sex fullt uthyrda handels- och kontorsfastigheter i Åre för 660 mkr och med en total uthyrningsbar area om 31 335 kvm. Frånträde sker 1 december 2025.

UTDELNING

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

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA GÄRNA

David Carlsson, vd

0770-33 22 00, 070-646 31 19, david.carlsson@dios.se

Rolf Larsson, CFO

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

Denna information är sådan som Diös Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU nr 596/2014). Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 24 okt 2025 kl. 07:00 CEST.

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

Definitioner

■ Finansiella

Antal aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av utgående balans de senaste fyra kvartalen dividerat med fyra.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt plus finansiella kostnader dividerat med genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av 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

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

Räntebärande skulder

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

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under perioden.

Serviceintäkter

Intäkter avseende taxebundna delar och intäkter för fastighetsskötsel.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

■ Aktierelaterade

Eget kapital per aktie

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

EBITDA

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

EPRA Earnings

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

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

EPRA Net Tangible Asset (NTA)

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

EPRA Net Disposal Value (NDV)

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

Genomsnittligt antal utestående aktier

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antalet aktier som emitterats eller återköpts under perioden, viktat med antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden.

Kassaflöde per aktie

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

Nettoskuld genom EBITDA

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

Resultat per aktie

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

Utdelning per aktie

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

■ Fastighetsrelaterade/övriga

Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Driftkostnader

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

Driftöverskott

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

EPRA vakansgrad

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

Fastighetskategori

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

Fastigheternas marknadsvärde

Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.

Förvaltningsresultat

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

Kontrakterade hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter inklusive serviceintäkter.

Hyresvärde

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

Jämförbart bestånd

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

Nettouthyrning

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

Projektfastighet

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

Nyproduktion - mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

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

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

Yield-on-Cost (YoC)

Driftöverskott i förhållande till investering

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter

■ Hållbarhetsrelaterade

Grönt hyresavtal

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

Koldioxidekvivalenter, CO₂e

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



Diös Fastigheter AB (publ)

Besöksadress: Prästgatan 39, 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-september 2025 för investerare, analytiker, media och andra intresserade den 24 okt 2025 kl. 09:30. Vd David Carlsson och CFO Rolf Larsson presenterar resultatet som följs av en frågestund.

Presentationen är på engelska och sker via en webbsänd telekonferens.

Detaljer och telefonnummer till telekonferensen finns tillgängliga på vår [webbsida](#).

Presentationen kan ses i efterhand.