

Diös

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI – DECEMBER 2016



ÅRET I KORTHET

JANUARI – DECEMBER 2016

- Årets hyresintäkter uppgick till 1 323 mkr (1 295)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 539 mkr (508)
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 337 mkr (262) och på derivat till 91 mkr (64)
- Resultat efter skatt uppgick till 832 mkr (542)
- Resultat per aktie utan beaktande av företrädesemissionen uppgick till 11,04 kr (7,09)
 - Resultat per aktie med beaktande av företrädesemissionen uppgick till 8,66 kr (5,56)*
- Styrelsen föreslår en ökad utdelning om 26 procent till 269 mkr (213) vilket motsvarar 2,00 kr per aktie (2,85)**

PERIODENS RESULTAT, mkr	2016 3 mån okt-dec	2015 3 mån okt-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	332	327	1 323	1 295
Övriga intäkter	5	6	17	20
Drift- och centrala kostnader	-160	-157	-597	-597
Finansnetto	-45	-52	-204	-210
Förvaltningsresultat	132	124	539	508
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	198	187	418	337
Aktuell skatt	-11	-9	11	-163
Uppskjuten skatt	-53	-53	-136	-140
Resultat efter skatt	266	249	832	542
Överskottsgrad, %	59	59	61	60
Uthyrningsgrad, %	90	88	90	88
Soliditet, %			31,0	27,4
Belåningsgrad fastigheter, %			58,6	60,7
Eget kapital per aktie utan beaktande av företrädesemissionen, kr			57,7	49,4
EPRA NAV per aktie utan beaktande av företrädesemissionen, kr			71,4	63,0

För definitioner av nyckeltal se sidan 31.

* För beräkning av resultat per aktie med beaktande av företrädesemissionen, se avsnittet "Beräkning av antal aktier med beaktande av företrädesemissionen" på sidan 28.

** Se även sidan 28, avsnittet "Utdelningsrelaterade nyckeltal".

FÖR YTTRELIGARE INFORMATION KONTAKTA GÄRNA

Knut Rost, VD, tel 0770-33 22 00, 070-555 89 33, knut.rost@dios.se

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

KNUT ROST, VD

DIÖS TILL NÄSTA NIVÅ

Starkaste resultatet någonsin vilket tillsammans med stora förvärv skapar nya möjligheter. Styrelsen föreslår en ökad utdelning om 26 procent.

Jag är mycket nöjd med att vi når målen för både uthyrningsgrad och överskottsgrad och att förvaltningsresultatet ökar till 539 mkr (508). Effektivare förvaltning och högre takt i uthyrningen lyfter både resultat och nyckeltal. En nettouthyrning för 2016 om 26 mkr är positivt där uthyrningarna till Swedbank i Östersund och Falun samt till Mittmedia i Gävle är speciellt värda att nämna. Det finns dock fortsatt potential både inom nyuthyrning och genom att ytterligare förbättra våra hyresgästrelationer.

Förvärvet av 32 fastigheter från Castellum till ett värde av 4 500 mkr tar Diös till en ny nivå. Jag är otroligt glad att vi tog denna möjlighet när den dök upp. Vi köper rätt fastigheter i rätt lägen med rätt hyresgäster. De positiva effekterna av förvärvet är många där ett förbättrat hyresgästerbjudande och stordriftsfördelar lyser starkast. Vi når en kritisk volym sett ur förvaltningseffektivitet i två av Sveriges hetaste tillväxtstäder, Umeå och Luleå, och vi stärker både vårt kassaflöde och våra finansiella nyckeltal.

Det finns stora möjligheter på våra orter. Vi ser att kommuner och näringsliv vill öka tillväxten och utveckla för framtiden. Vi är aktiva på en dynamisk marknad med stora möjligheter att snabbt anpassa och utveckla våra städer efter nya trender. Hyresutvecklingen är väldigt positiv för moderna flexibla lokaler och både efterfrågan och betalningsviljan ökar.

Stigande långa räntor har under hösten påverkat fastighetsaktier negativt. Även om de låga räntorna har tjänat fastighetsbolagen väl så känner jag ingen större oro för stigande räntor och dess påverkan på resultatet i närtid. I samband med de lån som togs för att finansiera förvärvet förlängde vi vår räntebindning. De nya lånen tecknades till bra villkor och till löptider om i snitt 3 år. Vi följer givetvis ränteutvecklingen och rustar bolaget efter de förutsättningar vi anser ger högst avkastning i förhållande till risk.



Styrelsen föreslår en utdelning om 2 kr per aktie. Det motsvarar 53 procent av årets resultat och påverkas av att antalet aktier har ökat till följd av den lyckade företrädesemissionen. Direktavkastningen på aktien är fortsatt bland de högsta i branschen och vårt mål att dela ut cirka 50 procent av resultatet kvarstår även efter förvärvet.

De förvärv som annonserades 2016 har nu alla tillträtts. Som ett kassaflödesdrivet bolag tillför förvärven en ökad intjäning. Fler hyresgäster och de högkvalitativa centrumnära fastigheterna ökar diversifieringen i portföljen vilket är positivt.

Vi höjer ambitionen för 2017 där uthyrningsgraden ska nå 92 procent och överskottsgraden 63 procent. Vi har positiva marknadsutsikter för våra orter, en stark framtidstro, en organisation som tydligt driver verksamheten framåt och transaktioner som förädlar Diös. Vi har förbättrat vår position väsentligt för att leverera en hög service till våra hyresgäster och en fortsatt god avkastning till våra aktieägare.

Knut Rost, VD



> Stefan Jönsson, teknisk förvaltare, Östersund.



»» INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT JANUARI-DECEMBER 2016

Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 539 mkr (508). I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 4,7 procent jämfört med föregående år.

Driftöverskottet uppgick till 806 mkr (776) vilket motsvarar en överskottsgrad om 61 procent (60). Den förbättrade överskottsgraden förklaras främst av förbättrat uthyrningsläge och minskade fastighetskostnader till följd av effektivare förvaltning. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 2,8 procent jämfört med föregående år.

- Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 1 323 mkr (1 295) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent (88). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,2 procent jämfört med föregående år.
- Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 17 mkr (20) och bestod bland annat av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 534 mkr (539). Kostnadsminskningen är främst hänförlig till minskade reparationskostnader. Av fastighetskostnaderna utgjorde 9,6 mkr (9,0) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER OCH DERIVATINSTRUMENT

Fastighetsmarknaden kännetecknas av en fortsatt hög aktivitet, stor efterfrågan och fortsatt begränsat utbud med stigande priser som följd. Prisökningen är främst hänförlig till centralt belägna kontorsfastigheter i tillväxtorter. Prisuppgången har avspeglats i den interna värderingen genom sänkt avkastningskrav, vilket på portföljnivå motsvarar 0,27 procentenheter under året. Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av året till 6,40 procent. Detta har medfört en positiv värdeförändring om 337 mkr (262), motsvarande 2,5 procent (2,0). Marknadsvärdet uppgick per 31 december till 13 683 mkr (13 381). Under året har 42 fastigheter (6 samt en delavyttring) avyttrats med en realiserad värdeförändring om -10 mkr (11) före skatt, inklusive transaktionskostnader. Under året har 5 fastigheter (3) förvärvats.

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

Under året uppgick orealiserade värdeförändringar för derivatinstrumenten till 91 mkr (64), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Förändringen av derivatens marknadsvärden är framförallt hänförliga till tidseffekten. Tiden till förfall har under året minskat vilket, så länge marknadsräntorna är relativt

oförändrade, driver marknadsvärdet mot 0. Upparbetade negativa marknadsvärden hänförliga till derivaten får alltså en löpande positiv omvärderingseffekt fram till förfall.

FINANSNETTO

Årets finansnetto uppgick till -204 mkr (-210). Årets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 2,4 procent (2,6). Genomsnittlig årsränta för räntebärande skulder utifrån gällande villkor och marknadsräntor per den 31 december uppgick till 2,0 procent (2,5).

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 957 mkr (845). Resultatförbättringen har sin främsta orsak i orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 832 mkr (542). Aktuell skatt uppgår till 11 mkr (-163). Beloppet har påverkats positivt av att tidigare reserverade skattekostnader delvis har återförts. Under tredje kvartalet 2015 reserverades 137 mkr avseende skatt och ränta hänförligt till tidigare kommunicerat skatteärendet. Samtliga till ärendet hänförliga beslut i Kammarrätten har erhållits och då tidsfristen för följdändringsbeslut löpt ut kvarstår inte längre behovet av reservering. Den slutliga kostnaden för skatteärendet uppgick efter återföring av 37 mkr till 100 mkr. Beräkningen av uppskjuten skatt har medfört en uppskjuten skattepost om -136 mkr (-140).

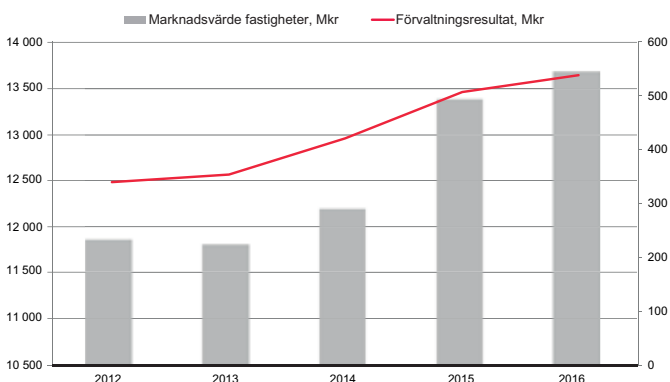
FJÄRDE KVARTALET 2016

Fjärde kvartalets förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 132 mkr (125). Förändringen är hänförlig till förbättrade hyresintäkter och förbättrat finansnetto. Driftöverskottet uppgick till 195 mkr (195) vilket motsvarar en överskottsgrad om 59 procent (59).

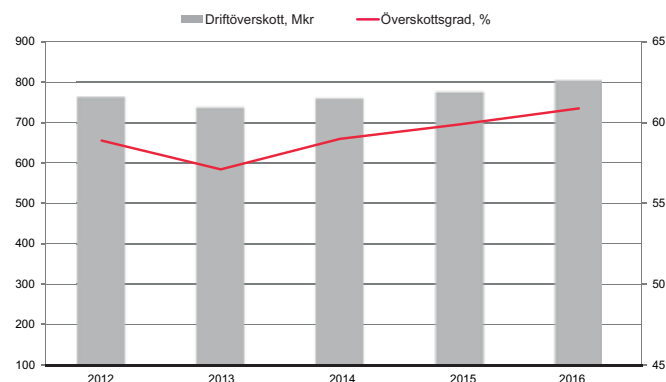
- Hyresintäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 332 mkr (327) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent (88).
- De totala fastighetskostnaderna uppgick till 142 mkr (139).

Fjärde kvartalets finansnetto uppgick till -45 mkr (-52). Resultat före skatt uppgick till 330 mkr (312) och påverkades positivt med 181 mkr (159) avseende värdeförändring av fastigheter och positivt med 17 mkr (28) avseende räntederivatens marknadsvärden. Resultat efter skatt uppgick till 266 mkr (249) varav uppskjuten skatt påverkade resultatet med -53 mkr (-53) och aktuell skatt med -11 mkr (-10). Under det fjärde kvartalet har en fastighet (0) förvärvats.

»» MARKNADSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



»» DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Den 21 november 2016 tecknade vi avtal om att förvärva 32 centralt belägna fastigheter i Umeå, Luleå och Sundsvall till ett värde om 4 500 mkr från Castellum.

Fastigheterna som kommer från Norrportens tidigare bestånd är av hög kvalitet och kompletterar vårt befintliga bestånd på ett väldigt bra sätt. Vi tillträdde fastigheterna den 1 februari 2017, vilket är den tidpunkt då affären tas in i redovisningen.

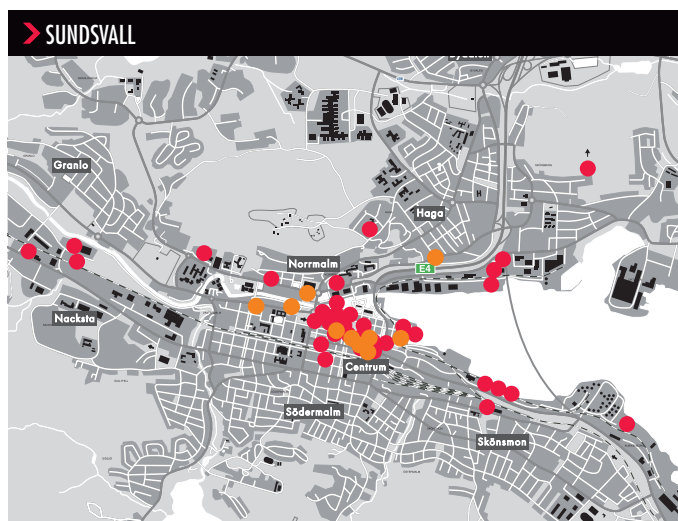
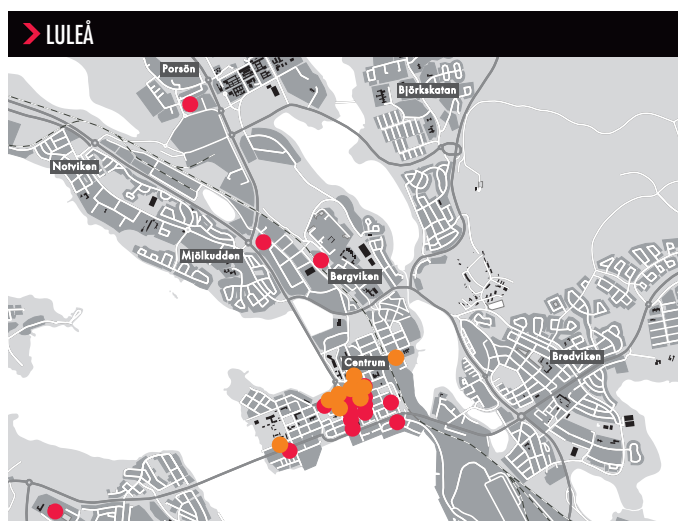
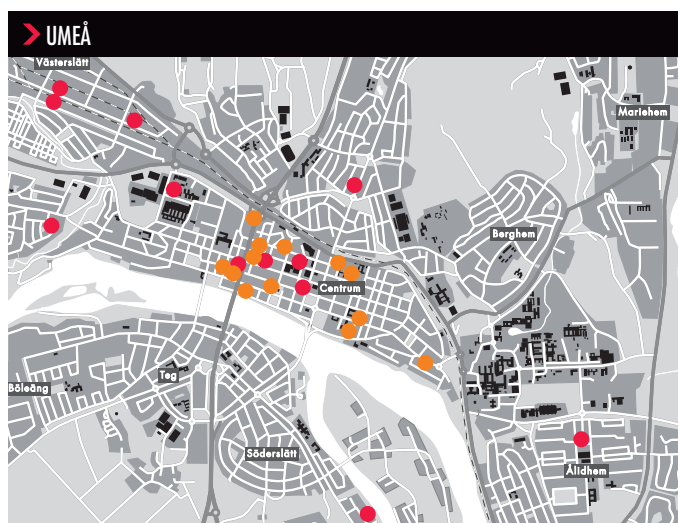
Genom förvärvet stärker vi vår närvaro i två av Sveriges starkaste tillväxtorter, Umeå och Luleå, där vi haft en ambition att växa under en längre tid. Av fastighetsvärdet återfinns 43 procent i Umeå, 34 procent i Luleå och 23 procent i Sundsvall.

Fastigheterna som består mestadels av kontor och butiker förstärker vårt hyresgästerbudande. Vi stärker även vår position och ökar vårt inflytande inom stadsutveckling och centrumhandel. Vi ser möjligheter till både intäkts synergier och stordriftsfördelar i förvärvet samtidigt som vi befäster vår position som norra Sveriges största fastighetsbolag.

Förvärvet finansierades inom ramen för Diös finanspolicy genom en fullt garanterad företrädesemission om cirka 1 853 mkr samt genom nya banklån om cirka 2 700 mkr. Finansieringsstrukturen stärker soliditeten medan belåningsgraden hålls oförändrad vilket är positivt utifrån ett riskperspektiv. Beslutet att genomföra företrädesemissionen togs av den extra bolagsstämman som hölls den 21 december 2016 där styrelsen också bemyndigades att fastställa villkoren för företrädesemissionen. Styrelsen fastställde den 27 december villkoren att befintliga aktieägare har rätt att teckna fyra nya aktier för fem befintliga aktier till en kurs om 31 kr per aktie och att antalet aktier utökas med 59 783 304 aktier till totalt 134 512 438 aktier. De nya aktierna registrerades den 3 februari 2017 och alla aktier är berättigad till utdelning 2017.

Som en större och finansiellt starkare aktör ökar våra möjligheter till att förhandla konkurrenskraftiga finansieringsvillkor. Det ökar även intresset för Diös som samarbetspartner bland hyresgäster, kommuner och leverantörer samtidigt som vår inköpskraft ökar.

För våra aktieägare tillför förvärvet flera eftertraktade aspekter. En mer diversifierad hyresgästbas och fler högkvalitativa fastigheter i centrala lägen i starka tillväxtstäder minskar risken för intäktsbortfall. Finansieringsstrukturen stärker finansiella nyckeltal vilket minskar den finansiella risken. Ett förbättrat erbjudande och möjligheter till intäkts synergier och stordriftsfördelar ska stärka de operativa nyckeltalen och därmed även avkastningen.



- Diös befintliga bestånd*
- Fastigheter via förvärv

*Fler fastigheter ur Diös befintliga bestånd finns utanför kartbilderna.



»»» PROFORMABALANSRÄKNING OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER DEN 30 SEPTEMBER

Nedan presenteras proformabalansräkning och aktuell intjäningsförmåga proforma för Diös efter förvärvet per den 30 september. Det förvärvade fastighetsbeståndet tillträdde den 1 februari 2017. För det förvärvade beståndet har Diös enbart haft tillgång till räkenskapsmaterial per 2016-09-30 och därmed kan ingen tillförlitlig proformabalansräkning upprättas per 2016-12-31. Dessa är inte en prognos eller en bedömning av den framtida utvecklingen utan ska endast betraktas som en ögonblicksbild och upprättas för illustrationsändamål. För en mer ingående beskrivning och antaganden hänvisas till det prospekt som togs fram inför företrädesemissionen vilket återfinns på vår hemsida, www.dios.se.

»»» PROFORMABALANSRÄKNING PER 30 SEPTEMBER 2016

Mkr	Diös före förvärvet	Förvärvat fastighetsbestånd	Diös efter förvärvet
Förvaltningsfastigheter	13 357	4 508	17 865
Övriga anläggningstillgångar	46	2	48
Omsättningstillgångar	190	19	209
Summa tillgångar	13 593	4 529	18 122
Eget kapital	4 047	1 806	5 853
Uppskjuten skatteskuld	957	-	957
Långfristiga skulder	7 969	2 700	10 669
Checkräkningskredit	118	-	118
Kortfristiga skulder	502	23	525
Summa skulder och eget kapital	13 593	4 529	18 122

»»» AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER 30 SEPTEMBER 2016

Mkr	Diös före förvärvet	Förvärvat fastighetsbestånd	Diös efter förvärvet
Hysesvärde	1 469	360	1 829
Vakanser och rabatter	-148	-25	-173
Hysesintäkter	1 321	335	1 656
Övriga intäkter	17	-	17
Fastighetskostnader	-525	-99	-624
Driftöverskott	813	236	1 049
Centrala administrationskostnader	-60	-5	-65
Finansnetto	-148	-42	-190
Förvaltningsresultat	605	189	794

»»» NYCKELTAL BASERADE PÅ AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA OCH PROFORMABALANSRÄKNING PER 30 SEPTEMBER 2016

För att illustrera effekten av förvärvet presenteras utvalda nyckeltal baserade på den aktuella intjäningsförmågan och proformabalansräkningen per den 30 september 2016.

Nyckeltal	Diös före förvärvet	Diös efter förvärvet
Belåningsgrad, %	59,6	59,7
Soliditet, %	29,8	32,3
Uthyrningsgrad, %	90	91
Överskottsgrad, %	62	63
Genomsnittlig kontraktslängd hyresavtal, år	3,2	3,5



» FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 DECEMBER 2016

Diös ägde 314 fastigheter, belägna på ett 10-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 353 525 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 31 december uppgick till 90 procent. Under perioden har Diös investerat 420 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värde mässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Jämtland, Dalarna och Västerbotten. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 13 683 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsområde	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrland	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	266	193	201	288	215	162	1 323
Övriga intäkter	6	2	3	2	1	3	17
Reparation och underhåll	-13	-11	-11	-16	-13	-7	-71
Taxebundna kostnader	-38	-25	-28	-48	-31	-15	-185
Fastighetsskatt	-12	-11	-11	-14	-11	-8	-67
Övriga fastighetskostnader	-30	-21	-27	-33	-20	-17	-149
Fastighetsadministration	-10	-8	-12	-15	-10	-9	-64
Driftöverskott	169	120	115	164	131	107	806
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-63
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-204
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	539
Värddeförändringar							
Fastighet, realiserad	-	-	-3	-3	-4	-	-10
Fastighet, orealiserad	-49	55	23	93	71	144	337
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	91
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	957
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare							
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	11
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-136
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-7
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	825
Uthyrbara area, kvm							
Uthyrbar area, kvm	266 682	250 733	185 405	304 511	226 119	120 075	1 353 525
Hyresvärde	294	220	234	323	235	172	1 478
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88	86	89	91	94	90
Överskottsgrad, %	63	62	57	57	61	66	61
Förändring av fastighetsbeståndet							
Fastighetsbeståndet 1 januari 2016	2 558	1 882	2 289	2 946	2 046	1 659	13 381
Förvärv	-	-	-	138	68	-	206
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	68	40	62	104	98	49	420
Försäljningar	-	-	-341	-256	-64	-	-661
Orealiserade värdeförändringar	-49	55	23	93	71	144	337
Fastighetsbeståndet 31 december 2016	2 576	1 978	2 033	3 025	2 219	1 852	13 683



»» FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 DECEMBER 2015

Diös ägde 351 fastigheter, belägna på ett 10-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 462 537 kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden baserat på tecknade hyresavtal per den 31 december uppgick till 89 procent. Under perioden har Diös investerat 456 mkr avseende ny-, till- och ombyggnationer. Värde mässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Gävleborg, Västernorrland och Jämtland. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 13 381 mkr.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

Indelat per affärsområde	Dalarna	Gävleborg	Väster-norrland	Jämtland	Väster-botten	Norr-botten	Diös-koncernen
Hyresintäkter	261	190	246	293	152	152	1 295
Övriga intäkter	4	4	6	2	1	4	20
Reparation och underhåll	-15	-10	-16	-18	-10	-7	-76
Taxebundna kostnader	-37	-25	-38	-50	-22	-15	-187
Fastighetsskatt	-12	-10	-13	-14	-7	-8	-64
Övriga fastighetskostnader	-29	-21	-32	-33	-17	-17	-149
Fastighetsadministration	-11	-8	-14	-14	-7	-10	-63
Driftöverskott	161	120	139	166	90	100	776
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-58
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-210
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	508
Värdetförändringar							
Fastighet, realiserad	-	2	4	5	-1	-	11
Fastighet, orealiserad	-37	98	-16	90	42	85	262
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	64
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	845
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare							
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-163
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-140
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-12
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-	530
Uthyrbara area, kvm							
Uthyrbar area, kvm	266 682	250 733	273 563	325 046	226 438	120 075	1 462 537
Hyresvärde	292	216	289	334	169	167	1 466
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88	85	88	90	91	88
Överskottsgrad, %	62	63	56	57	59	65	60
Förändring av fastighetsbeståndet							
Fastighetsbeståndet 1 januari 2015	2 497	1 760	2 237	2 876	1 334	1 496	12 200
Förvärv	-	-	-	-	622	-	622
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	98	39	77	107	56	78	456
Försäljningar	-	-15	-9	-127	-8	-	-159
Orealiserade värdeförändringar	-37	98	-16	90	42	85	262
Fastighetsbeståndet 31 december 2015	2 558	1 882	2 289	2 946	2 046	1 659	13 381



FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet består av en väl avvägd kombination av bostäder, kontors-, butiks- och industrilokaler med ett brett utbud av både mindre och större lokaler, något som ger goda förutsättningar för flexibla lösningar och långsiktiga relationer. Vid årets slut bestod fastighetsbeståndet till 92 procent (89) av kommersiella fastigheter och till 8 procent (11) av bostadsfastigheter baserat på ytfördelning per lokalslag.

INVESTERINGAR

Majoriteten av våra projektinvesteringar genomförs i form av ny-, om- och tillbyggnation samt i energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till minskad vakans, ökade intäkter, minskade kostnader och minskad miljöpåverkan. Under året har 420 mkr (456) investerats i sammanlagt 331 projekt (583). Vid årets slut pågick 12 större¹ utvecklingsprojekt, med en återstående investeringsvolym på 51 mkr och en total investeringsvolym på 123 mkr. Under fjärde kvartalet togs beslut om 91 nya projektinvesteringar.

¹ Initial investeringsvolym > 4 mkr.

FASTIGHETSVÄRDE

VÄRDERING

Vid varje bokslut värderas samtliga fastigheter till det verkliga värdet vid tidpunkten. Syftet är att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Eventuella portföljeffekter betraktas således inte. Värderingsmodellen innefattar en årlig externvärdering av de 100 värdemässigt största fastigheterna uppdelade på 25 procent per kvartal. Den externa värderingen genomförs av Savills. Utöver de värdemässigt största fastigheterna internvärderas fastigheter och de med större förändringar med bistånd av Savills. Det rör sig om fastigheter med nytecknade eller uppsagda hyresavtal liksom omfattande om- eller nybyggnationer. Alla fastighetsvärderingar görs utifrån ett antal antaganden om framtiden och marknaden. Savills beräkningar utgår därför från ett osäkerhetsintervall om +/-7,5 procent, som även tillämpas på hela beståndet. För Diös innebär det ett värdeintervall på 12 657–14 709 mkr.

Inga förändringar gällande värderingsmetodik eller tillvägagångssätt har skett under fjärde kvartalet. Värderingarna har genomförts enligt IFRS13 nivå 3.

FÖRÄNDRING I FASTIGHETSBESTÅND

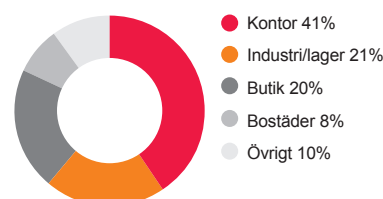
Under det fjärde kvartalet tecknades avtal om förvärv av 32 fastigheter från Castellums bestånd i Luleå, Umeå och Sundsvall. Tillträdet skedde den 1 februari 2017.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Värdetidpunkt	2016-12-31	2015-12-31
Kalkylperiod	5 år	5 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde ¹	5,9-7,4%	6,3-7,7%
Kalkylränta för diskontering till nuvärde	8,5%	8,8%
Långsiktig vakans	5,1%	5,4%
Inflation	2%	2%

¹ Vägt genomsnitt från undre kvartil till övre kvartil.

FASTIGHETSBESTÅNDET KVM, PER DEN 31 DECEMBER 2016



STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Planerad investering mkr	Ökning i hyresvärde ¹ mkr
Dalarna	G:a Bergsskolan 15	Butik	17,5	1,6
Västernorrland	Hälsan 7	Kontor	14,0	2,5
Dalarna	Kansliet 20	Övrigt	13,6	1,4
Gävleborg	Brynäs 12:1	Kontor	13,1	1,2
Västernorrland	Gladjen 4	Övrigt	13,0	0,5
Summa			71,2	7,2

¹ I förekommande fall minskade driftkostnader.

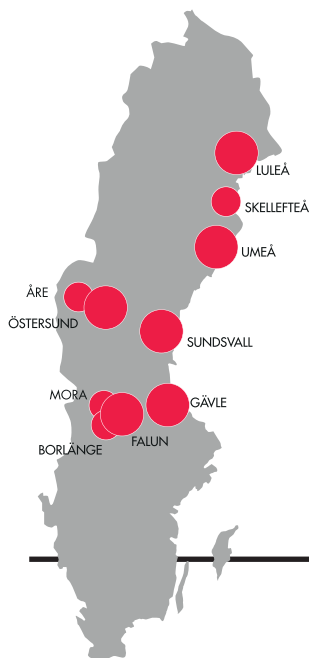
Under det fjärde kvartalet förvärvades Åre Mörviken 2:91. Fastighet är belägen vid Åre strand och tillträde skedde den 15 december 2016.

Under det andra kvartalet genomfördes en bytesaffär med NP3 där vi förvärvade en centralt belägen fastighet i Östersund, Åkeriet 11 och avyttrade en industrifastighet i Sundsvall, Skönsmon 2:13. Per den 30 juni kommunicerade vi förvärvet av Luleå Office Building i centrala Luleå. Tillträdet skedde den 10 januari 2017.

Under första kvartalet avyttrades ett bestånd om 30 fastigheter i Härnösand samt en bytesaffär i Östersund och Umeå genomfördes där 3 fastigheter förvärvades och 11 avyttrades. Vår strategi är att löpande koncentrera fastighetsbeståndet till centrala lägen på våra satsningsorter.

Ny-, om- och tillbyggnad av fastigheter bidrog till den största förändringen av fastighetsbeståndets värde för året. Vi gör löpande anpassningar i beståndet för att förbättra och effektivisera för hyresgästerna.

De orealiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till 337 mkr (262) och förklaras av förbättrade driftnetton och lägre avkastningskrav.



AFFÄRSOMRÅDEN

Diös Fastigheter är norra Sveriges största privata fastighetsbolag och marknadsledande på flera av verksamhetsorterna. Marknaden, som sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr, är indelad i affärsområdena Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Från och med 2017 tillkommer affärsområde Retail.

DALARNA

FASTIGHETSBESTÅND

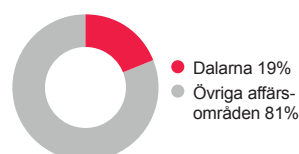
Antal fastigheter	44
Antal tkvm	267
Fastighetsvärde, mkr	2 576
Driftöverskott, mkr	169
Överskottsgrad, %	63

DALARNAS STÖRSTA HYRESGÄSTER

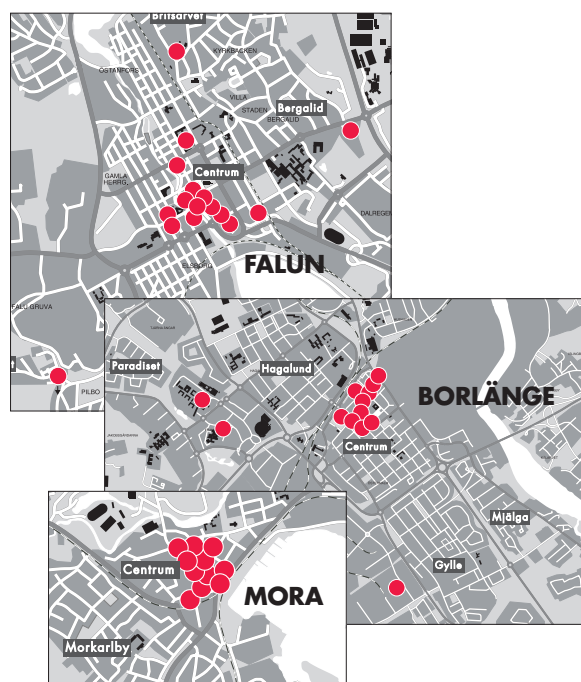
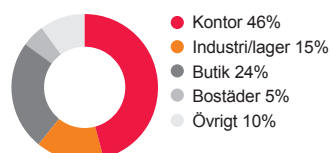
HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	3	39 846	15,0	3,5
Falu Kommun	8	17 251	6,5	3,4
Polismyndigheten	8	9 941	3,8	2,6
Internationella Engelska Skolan AB	1	9 140	3,5	19,0
Pysslingen Förskolor och Skolor AB	1	8 335	3,2	7,6
Totalt största hyresgäster	21	84 513	32,0	5,5

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



GÄVLEBORG

FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	51
Antal tkvm	251
Fastighetsvärde, mkr	1 978
Driftöverskott, mkr	120
Överskottsgrad, %	62

GÄVLEBORGS STÖRSTA HYRESGÄSTER

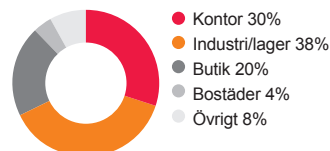
HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Arbetsförmedlingen	8	7 465	3,9	3,2
Trafikverket	3	7 065	3,7	1,8
Internationella Engelska Skolan AB	2	5 657	3,0	6,8
Ahléns	3	4 604	2,4	4,8
ÅF AB	1	3 008	1,6	4,0
Totalt största hyresgäster	17	27 799	14,6	3,9

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERNORRLAND

FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	46
Antal tkvm	185
Fastighetsvärde, mkr	2 033
Driftöverskott, mkr	115
Överskottsgrad, %	57

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



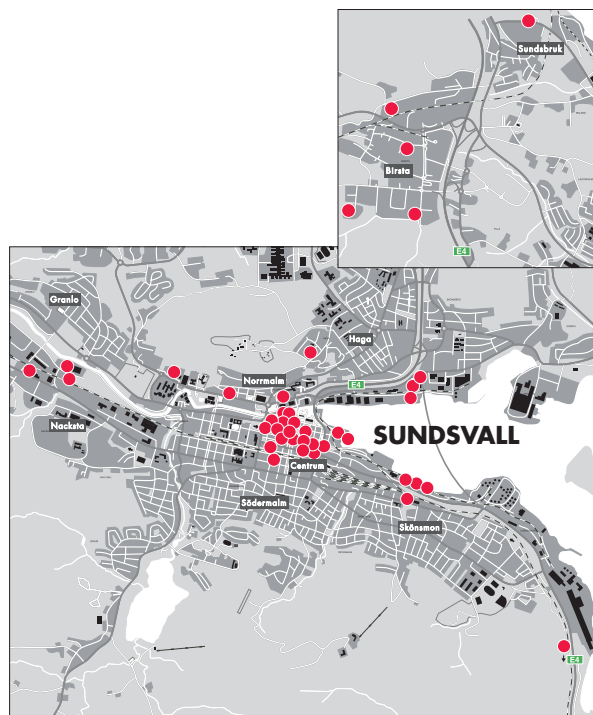
YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERNORRLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Sundsvalls Kommun	19	8 255	4,2	1,9
Norrlidens Kunskapscentrum AB	2	6 900	3,5	9,0
Migrationsverket	8	5 721	2,9	4,5
Ähléns	1	4 433	2,3	1,7
Nordea Bank AB	1	4 267	2,2	3,9
Totalt största hyresgäster	31	29 576	15,1	4,3

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

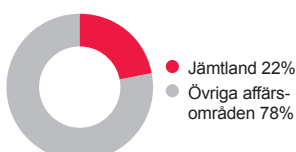


JÄMTLAND

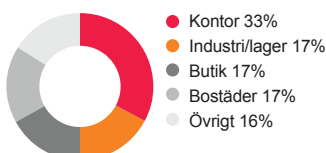
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	115
Antal tkvm	305
Fastighetsvärde, mkr	3 025
Driftöverskott, mkr	164
Överskottsgrad, %	57

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



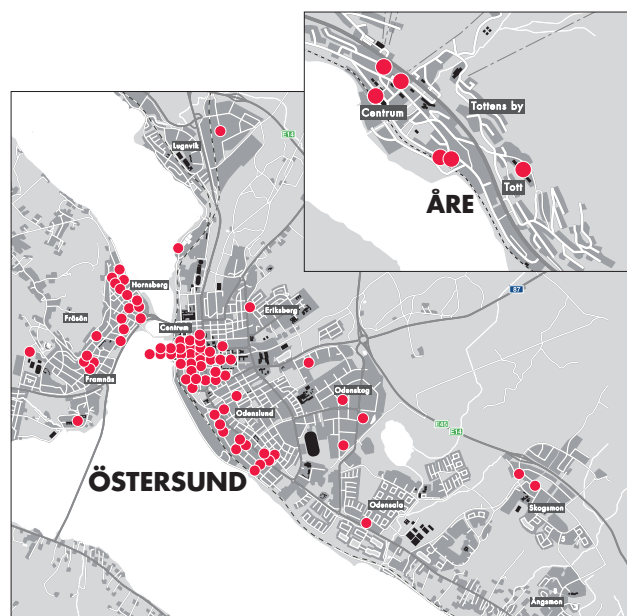
YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



JÄMTLANDS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Östersunds kommun	109	36 619	12,3	3,6
Region Jämtland Härjedalen	18	11 061	3,7	2,3
Swedbank AB	5	7 488	2,5	0,8
Arbetsförmedlingen	4	5 852	2,0	1,8
Ica Fastigheter Sverige AB	3	5 317	1,8	0,5
Totalt största hyresgäster	139	66 337	22,3	2,7

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.





VÄSTERBOTTEN

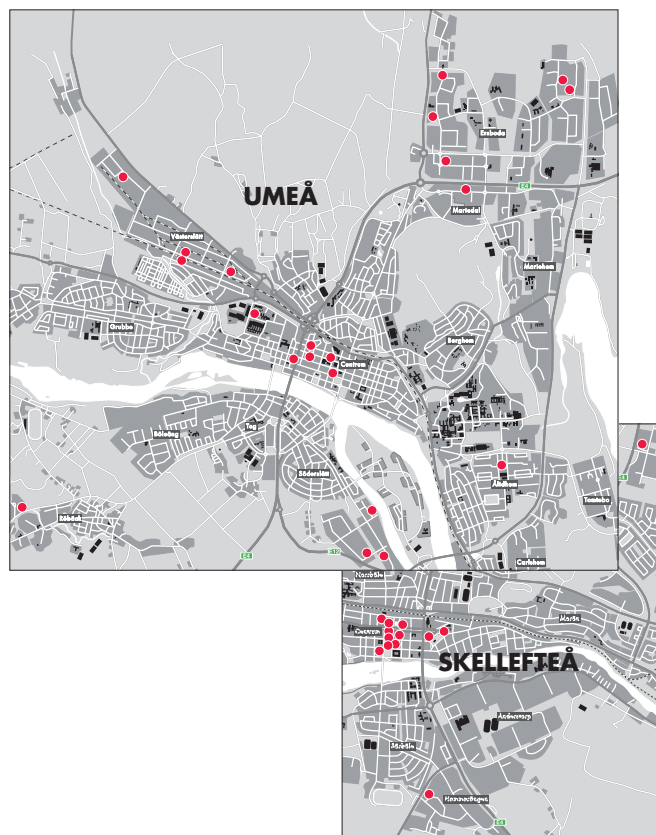
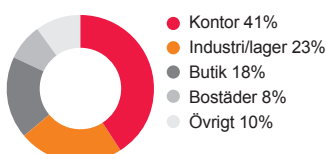
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	40
Antal tkvm	226
Fastighetsvärde, mkr	2 219
Driftöverskott, mkr	131
Överskottsgrad, %	61

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Skellefteå Kommun	20	15 657	7,4	3,6
Tieto Sweden AB	2	9 702	4,6	2,0
Scandic Hotels AB	1	7 955	3,7	13,7
Umeå Kommun	9	7 928	3,7	4,0
Försäkringskassan	8	6 036	2,8	1,3
Totalt största hyresgäster	40	47 278	22,2	4,7

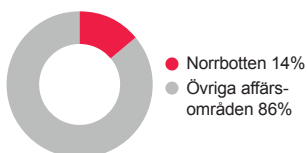
*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.

NORRBOTTEN

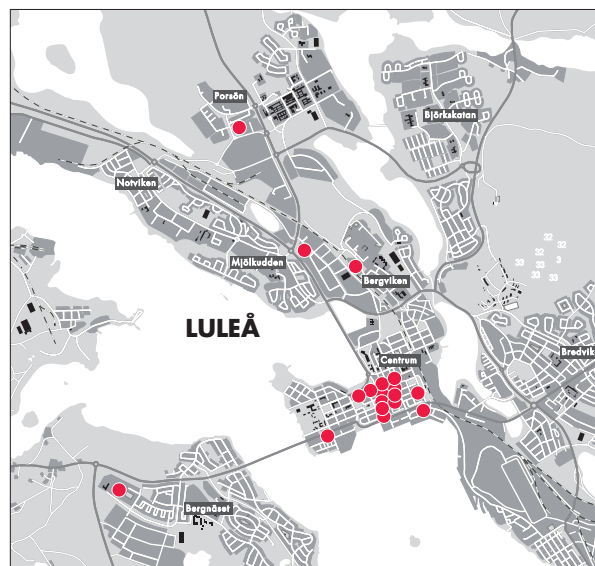
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	18
Antal tkvm	120
Fastighetsvärde, mkr	1 852
Driftöverskott, mkr	107
Överskottsgrad, %	66

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



NORRBOTTENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, tkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %*	Genomsnittlig kontraktstid, år
Luleå Kommun	10	11 409	7,2	2,4
SWECO Sverige AB	3	7 862	4,9	6,2
Tullverket IT-Avdelningen	3	7 308	4,6	0,2
Folksam ömsesidig sakförsäkring	16	5 992	3,8	4,7
Swedbank AB	3	5 163	3,3	2,2
Totalt största hyresgäster	35	37 734	23,8	3,1

*Räknat mot årligt kontraktsvärde för respektive affärsområde.



HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER DEN 31 DECEMBER 2016

	Förfalloår	Tecknade avtal antal	Uthyrd area kvm	Kontrakterade hyresintäkter mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal	2017	787	173 720	195	15
	2018	697	227 709	257	19
	2019	594	227 855	248	19
	2020	384	182 448	228	17
	2021+	196	219 566	248	19
Totalt lokalhyresavtal		2 658	1 031 298	1 176	89
Bostadshyresavtal		1 508	106 732	113	8
Övriga hyresavtal		3 342	-	41	3
TOTALT		7 508	1 138 030	1 330	100

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för året uppgick till 26 mkr (48) och under det fjärde kvartalet till 11 mkr (8). De största uthyrningarna för kvartalet avsåg JFK Restaurang AB i Åre-Prästbord 1:76 i Åre, Swedbank AB i Gamla Bergsskolan 15 i Falun och Mittmedia AB i Brynäs 12:1 i Gävle. Genomsnittlig kontraktstid för lokaler uppgick per den 31 december till 3,4 år (3,2).

VAKANSER

Vakanserna minskade under det fjärde kvartalet och uppgick per 31 december till 10,0 procent (10,4) för ekonomisk vakansgrad och till 15,8 procent (16,8) för vakant area. Störst är de ekonomiska vakanserna inom kontor och butiker medan areavakanserna är störst inom kontor och industri. Den ekonomiska vakansgraden, exklusive rabatter, för året var 9,4 procent (9,7).

STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 31 DECEMBER 2016

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontrakts- värde, tkr	Andel av totalt årligt kontrakts- värde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	13	48 002	3,6	3,2
Östersunds kommun	109	36 619	2,8	3,6
Arbetsförmedlingen	35	24 607	1,8	2,6
Swedbank AB	10	19 525	1,5	1,1
Falu kommun	8	17 251	1,3	3,4
Ähléns	7	17 618	1,3	2,1
Skellefteå Kommun	20	15 657	1,2	3,6
Internationella Engelska Skolan	3	14 798	1,1	14,3
Polismyndigheten	17	14 590	1,1	3,6
KappAhl	6	13 736	1,0	2,9
Totalt största hyresgäster	228	222 403	16,7	3,7

ENERGIANVÄNDNING OCH KOLDIOXIDUTSLÄPP

	Enhet	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Värme ¹	kWh/kvm	79,7	80,6
Fjärrkyla ²	kWh/kvm	2,2	2,1
El ³	kWh/kvm	51,8	51,4
Koldioxid, totalt ⁴	g CO2/kWh	23,5	23,6
Vatten	m ³ /kvm	0,4	0,3

¹ Värme är normalårskorrigerad.

² Fjärrkyla omfattar inte egenproducerad kyla.

³ El från egenanvändning och hyresgäster där el ingår i hyresavtalet.

⁴ Koldioxid från el och värme.

Alla värden kommer från leverantörer. Ytorna är uthyrningsbar area, garage exkluderat, uppräknat med 1,15 för att få uppvärmd yta.

Den totala energianvändningen minskade med 0,4 procent jämfört med samma period föregående år och når inte målet om en minskning med 3 procent. För 2017 höjer vi ambitionerna där målet är en minskning med 4 procent. Detta ska uppnås genom bland annat högre kvalitet i

våra energiprojekt och ökad kompetens inom energioptimering. För att minska miljöbelastningen köper vi enbart el från förnyelsebara källor, vi är aktiva i dialoger med fjärrvärmeleverantörerna och kan idag se att 99 procent av vår fjärrvärme är fossilfri.





»» FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 31 DECEMBER 2016

EGET KAPITAL OCH LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

Det egna kapitalet uppgick till 4 313 mkr (3 694) vilket ger ett eget kapital per aktie på 57,7 kr (49,4) utan beaktande av företrädesemissionen. Det långsiktiga substansvärdet uttryckt enligt EPRA NAV uppgick till 5 336 mkr (4 704). EPRA NAV är ett nyckeltal som ska visa ett långsiktigt rättvisande värde av bolagets nettotillgångar. Soliditeten vid utgången av räkenskapsåret 2016 uppgick till 31,0 procent (27,4), vilket är högre

än både det kortsiktiga målet om 25 procent och det långsiktiga målet om 30 procent. Belåningsgraden uppgick till 58,6 procent (60,7) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,6 ggr (3,4).

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 0 mkr (0) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 15 mkr (227).

»» RÄNTEKOSTNAD JANUARI–DECEMBER 2016

	Belopp, mkr	Kostnad, mkr	Vägd genom- snittlig ränta, %
Räntebärande skuld	8 066	85	1,1
Outnyttjat utrymme kreditfacilitet ¹	691	3	0,0
Finansiella instrument	3 200	104	1,3
		192	2,4

¹ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,04 procentenheter.

De genomsnittliga räntebärande skulderna uppgick under året till 8 066 mkr (7 895). Faktisk räntekostnad inklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme, kostnad för checkräkningskredit, samt utfall avseende finansiella instrument uppgick till 192 Mkr (203) vilket motsvarar en årlig genomsnittsränta på 2,4 procent (2,6). Under året uppgick realiserade värdeförändringar för derivatinstrument till 91 mkr (64), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Under

andra kvartalet har en obligation om 441 mkr emitterats via Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF), med rörlig ränta där marginalen är 0,9 procent med förfall i maj 2018. Den 18 november utökad vi vår finansiering via SFF genom en emission om 574 mkr. I samband med nyemissionen har även en obligation om 500 mkr med förfall 9 mars 2017 återköpts. Den effektiva räntan för obligationerna per 2016-12-31 är 0,8 procent.

»» RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2016

Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Årlig snittränta ¹ , %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2017	4 619	1,1	2 790	2 307
2018	2 820	1,1	3 609	3 609
2019	-	-	872	872
2020	574	1,0	574	574
2021	-	-	1 080	650
Utnyttjat kreditutrymme	8 012	1,1	8 925	8 012
Outnyttjat kreditutrymme ²	913	0,1		
Finansiella instrument	2 200	0,8		
TOTALT		2,0		

¹ Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2016-12-31.

² Kostnad för outnyttjat kreditutrymme påverkar den årliga snitträntan med 0,05 procentenheter.

KÄNSLIGHETSANALYS PER DEN 31 DECEMBER 2016

					Om marknadsräntan stiger med 1 procent		
	Ränte- bindning, år	Kapital- bindning, år	Årlig genom- snittränta, %	Marknads- värde, mkr	Förändring årlig snittränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärdet, mkr
Låneportfölj exkl. derivat	0,7	1,8	1,2	8 012	0,8	+61	
Derivatportfölj	0,5		0,8	-43	-1,0	-22	+11
Låneportfölj inkl. derivat	0,9	1,8	2,0		0,5	+39	+11

¹ Kostnad för outnyttjat kreditutrymme är inkluderat

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 8 012 mkr (8 119). Den genomsnittliga räntebindningstiden respektive kapitalbindningstiden uppgick till 0,7 år (0,3) respektive till 1,8 år (2,4). Inkluderas effekten av derivatportföljen så uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 0,9 år (0,8), den genomsnittliga marginalbindningstiden i låneavtalen uppgick till 1,2 år (1,3). Av koncernens totala räntebärande skulder har 2 200 mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 0,5 år (1,1). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 2,0 procent (2,5), inklusive lånelöften. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 december 2016 till -43 mkr (-134). Derivatportföljens omslutning om 2 200 mkr, samt lån om 1 926 mkr med fastränta, innebär att 51,5 procent (57,9) av koncernens totala utestående lån har räntesäkrats.

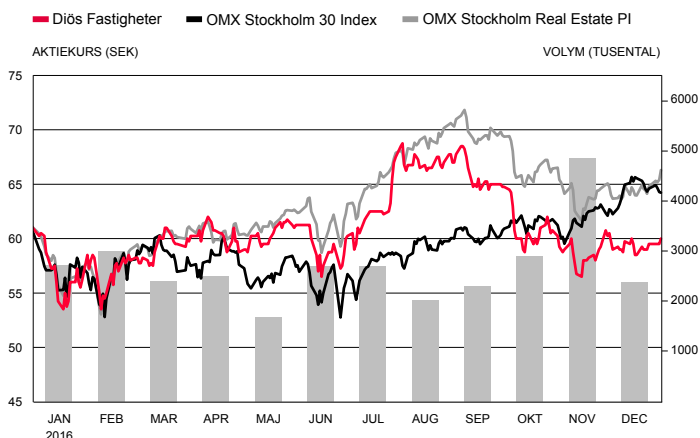
Derivatportföljen begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på vår genomsnittliga upplåningskostnad. Värdet av derivaten är alltid noll vid förfallotidpunkten.

De covenant som våra långivare angivit, max 65 procents belåningsgrad, minst 25 procents soliditet och räntetäckningsgrad över 1,8 ggr, uppfylls med god marginal.

Tillgångarnas och skuldernas verkliga värde vid årets utgång överensstämmer i stort med redovisat värde.

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 21 i Årsredovisning 2015). Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

DIÖSAKTIE



STÖRSTA AKTIEÄGARE

I DIÖS FASTIGHETER AB PER DEN 31 DECEMBER 2016

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	11 499 691	15,4
Backahill Inter AB	7 830 754	10,5
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	7 518 222	10,1
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0
SEB Investment Management	2 952 418	4,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	2 496 748	3,3
Fjärde AP-fonden	1 737 760	2,3
Handelsbankens Fonder	1 441 666	1,9
Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 pct)	1 430 804	1,9
Staffan Rasjö	1 260 100	1,7
Summa största ägare	42 666 402	57,1
Övriga ägare	32 062 732	42,9
TOTALT	74 729 134	100,0

SUBSTANSVÄRDE

PER 2016-12-31	Mkr	Per aktie
Antal aktier, tusental		74 729
Eget kapital	4 313	
Eget kapital tillhörande minoriteten	-43	
Återläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	43	
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 023	
EPRA NAV	5 336	71,4
Avdrag		
Verkligt värde av finansiella instrument	-43	
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹	-180	
EPRA NNAV	5 113	68,4

¹ Se sidan 24.

RESULTAT PER AKTIE ENLIGT EPRA EPS

PER 2016-12-31	Mkr	Per aktie
Antal aktier, tusental		95 290
Förvaltningsresultat	539	
Skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-42	
Minoritetens del av resultatet	-7	
EPRA EPS	490	5,14

AKTIEUTVECKLING

Aktiekursen vid årets utgång stod i 60,0 kr per aktie (61,3) vilket motsvarar ett börsvärde om 4 484 mkr (4 577) samt en avkastning om -2,0 procent (6,1) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas den fastställda utdelningen om 2,85 kr per aktie uppgick aktiens totalavkastning till 2,8 procent (12,1) för året. I grafen illustreras kurser för både Diös och indexen, för de senaste 12 månaderna. Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 4,9 procent (-1,2) och OMX Stockholm Real Estate PI 8,2 procent (23,6).

Per den 31 december hade Diös Fastigheter AB 11 233 aktieägare (10 329). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 19,4 procent (17,9) av totala antalet aktier, som under året var oförändrat och uppgick till 74 729 134 (74 729 134). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,4 procent (15,4) av aktierna. De tio största ägarna stod för 57,1 procent (60,9) av innehav och röster.

Årsstämman 2016 beslutade att bolaget får återköpa tio procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Inga återköp har gjorts under året.

Länsförsäkringar Fondförvaltning AB har enligt flaggningsmeddelande per den 14 juli minskat sitt innehav i Diös till under fem procent av kapital och röster. I tabellen framgår de tio enskilt största ägarna i Diös Fastigheter AB enligt Euroclear Sweden AB.

Under januari 2017 genomfördes en företrädesemission i syfte att delfinansiera förvärvet om 4 500 mkr från Castellum. Genom företrädesemissionen ökar Diös aktiekapital med 119 566 608 kronor, från 149 457 668 kronor till sammanlagt 269 024 276 kronor, och det totala antalet aktier kommer att öka med 59 783 304 aktier, från 74 729 134 aktier till 134 512 438 aktier. De nya aktierna började handlas på Nasdaq Stockholm den 3 februari 2017.

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

AVKASTNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Vår målsättning är att avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 6 procent. Avkastningsmålet för de senaste 12 månaderna uppgick till 5,8 procent (6,2). Avkastningen för året uppräknat till årstakt uppgick till 20,6 procent (15,0).

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av det fjärde kvartalet till 4 313 mkr (3 694) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, uppgick till 5 336 mkr (4 704). Beräknat per aktie uppgick EPRA NAV till 71,4 kr (63,0) vilket medför att aktiekursen per den 31 december utgjorde 84 procent (97) av långsiktigt substansvärde. Aktuellt substansvärde uttryckt enligt EPRA NNAV uppgick för perioden till 68,4 kr (58,9) per aktie.

INTJÄNING

Resultat per aktie utan beaktande av företrädesemissionen uppgick till 11,04 kr (7,09) och med beaktande av företrädesemissionen till 8,66 kr (5,56). Det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 5,14 kr (4,53) med beaktande av företrädesemissionen. EPRA EPS ska visa på den långsiktiga intjäningsförmågan per aktie och beräknas som förvaltningsresultatet med avdrag för 22 procents bolagsskatt hänförligt till förvaltningsresultatet minus minoritetens del av resultatet.



»»» PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 31 december 2016 till 148 personer (150), varav 60 kvinnor (60). Diös Fastigheter är organiserade i sex geografiskt indelade affärsområden, Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Huvudkontor med koncern-gemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 97 (105) arbetar i affärsområdena därav 39 (48) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

»»» MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 137 mkr (127) och resultatet efter skatt till 311 mkr (-11). I resultat efter skatt ingår utdelning från koncernföretag med 300 mkr (0). Nettoomsättningen består i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2016 till 0 mkr (0) och utnyttjad checkkredit uppgick till 17 mkr (85). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 2 145 mkr (2 708). Den genomsnittliga årsräntan baserad på förhållandena den 31 december 2016 uppgick till 1,2 procent (0,9). Moderbolaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

»»» UPPSKJUTNA SKATTER

I april 2005 förvärvade Diös ursprungliga ägare en koncern bestående av vilande aktiebolag. Syftet med förvärvet var att skapa en bas för bildandet av det nya fastighetsbolaget. De förvärvade bolagens enda tillgångar vid förvärvstidpunkten utgjordes av en kassa om cirka 40 mkr samt skattemässigt outnyttjade underskottsavdrag som enligt deklarationer vid 2005 års taxering uppgick till cirka 1 026 mkr.

Per den 31 december 2016 uppgick redovisad uppskjuten skatteskuld till 1 009 mkr (875). Värdet av uppskjuten skatteskuld kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

De temporära skillnaderna, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv, uppgick till 4 648 mkr (4 143) per den 31 december 2016. Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 1 023 mkr (912).

Det skattemässiga underskottsavdraget bedömdes per den 31 december 2016 uppgå till 177 mkr (262). Vid 22,0 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 38 mkr (58), vilken i räkenskaperna har kvittats mot uppskjuten skatteskuld. Övriga uppskjutna skatteskulder uppgick per den 31 december 2016 till 26 mkr (21).

Förändringen sedan den 31 december 2015 är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med 20 mkr och ökad uppskjuten skatt på temporära skillnader med 111 mkr. Övriga förändringar är hänförliga till ökade övriga uppskjutna skatteskulder med 5 mkr.

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen skiljer sig från den redovisade. Skatteregler är därtill komplicerade och svårtolkade. Reglernas tillämpning kan dessutom ändras över tiden.

»»» MÖJLIGHETER OCH RISKER

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2015 års årsredovisning på sidorna 40-42. Förutom nedanstående har det inte skett någon väsentlig förändring avseende Diös risker och osäkerhetsfaktorer.

Riksbanken har vid det penningpolitiska mötet den 20:e december beslutat att hålla reporäntan oförändrad på -0,5 procent samt att göra ytterligare köp av statsobligationer för 30 miljarder. Först under början på 2018 väntas reporäntan höjas. Det finns fortfarande hög beredskap att göra penningpolitiken mer expansiv om det skulle behövas för att värna om inflationsmålet.

Enligt publikationen Konjunkturläget som Konjunkturinstitutet (KI) publicerade i december 2016 så har förtroendet stigit hos näringsliv och hushåll i såväl Sverige som USA och euroområdet. Detta bidrar till att högkonjunkturen i Sverige förstärks och att arbetslösheten minskar och enligt prognos är 6,5 procent 2017 och 6,3 procent 2018.

Sveriges starka statsfinanser, välmående svenska banker och en stigande inhemsk BNP gör att förutsättningarna för tillväxt på våra marknader bedöms goda. Fortsatt starka kassaflöden från fastighetsverksamheten gör att vi ser en stabilisering av avkastningsnivåerna vid marknadsvärdering av våra fastigheter samt av våra fastighetsvärden. Sammantaget bör dessa faktorer stärka tillgångsläget fastigheter.

»»» TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

»»» REDOVISNINGSPRINCIPER

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern och årsredovisningen för 2015, not 1. De nya och ändrade standarder som trätt i kraft 1 januari 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

¹ Årsredovisning 2015 finns tillgänglig på www.dios.se.



»»» UTDELNINGSPOLICY

Utdelning till bolagets aktieägare ska uppgå till cirka 50 procent av resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdetförändringar och uppskjuten skatt.

»»» HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 21 november 2016 tecknade Diös avtal med Castellum om att förvärva 32 fastigheter belägna i Sundsvall, Umeå och Luleå till ett värde av 4,5 Mdkr. Tillträdet ägde rum 1 februari 2017. Förvärvet skedde i bolagsform och köpeskillingen för aktier och andelar i de förvärvade bolagen uppgick till 2 286 mkr där skillnaden mellan fastighetsportföljens värde och köpeskillingen förklaras av lösen av låneskulder hänförliga till de förvärvade bolagen.

Förvärvet finansierades genom en fullt garanterad företrädesemission om cirka 1 853 mkr och genom nya banklån om cirka 2 700 mkr. Beslut att genomföra företrädesemissionen togs av den extra bolagsstämma som hölls den 21 december 2016 där styrelsen också bemyndigades att fastställa villkoren för företrädesemissionen. Styrelsen fastställde den 27 december villkoren att befintliga aktieägare har rätt att teckna fyra nya aktier för fem befintliga aktier och att antalet aktier utökas med 59 783 304 aktier till totalt 134 512 435 aktier. Företrädesemissionen är fulltecknad. De nya aktierna registrerades den 3 februari 2017.

För mer information kring förvärvet hänvisas till sidan 6-7 samt till Diös hemsida, www.dios.se.

I januari 2017 tillträdde fastigheten Kajan 18 i centrala Luleå. Förvärvet omfattar den nyproducerade byggnaden Luleå Office Building med en tillhörande byggrätt om cirka 3 500 kvm. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till cirka 290 mkr.

Den 2 februari 2017 offentliggjordes uthyrning till region Gävleborgs administrativa enheter i fastigheten Kungsbäck, Gävle. Lokalerna omfattar en yta på cirka 5 300 kvm med totalt hyresvärde på 27 mkr över hyresperioden. Inflyttning kommer att ske den 1 april i år och hyresperioden är fyra år.

»»» KALENDARIUM

Årsredovisning 2016 ¹	Vecka 13, 2017
Årsstämma 2017 Östersund	26 april 2017
Q1: Delårsrapport januari–mars 2017	26 april 2017
Q2: Delårsrapport januari–juni 2017	7 juli 2017
Q3: Delårsrapport januari–september 2017	25 oktober 2017

¹ Årsredovisning 2016 kommer att finnas tillgänglig på www.dios.se

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

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

Östersund den 16 februari 2017

Bob Persson
Ordförande

Ragnhild Backman
Ledamot

Anders Bengtsson
Ledamot

Maud Olofsson
Ledamot

Svante Paulsson
Ledamot

Tomas Mellberg
Ledamot
Personalrepresentant

Knut Rost
Verkställande direktör





KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2016 3 mån okt-dec	2015 3 mån okt-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
RESULTATRÄKNING				
Hysesintäkter	332	327	1 323	1 295
Övriga förvaltningsintäkter	5	7	17	20
Fastighetskostnader	-142	-139	-534	-539
Driftöverskott	195	195	806	776
Central administration	-18	-18	-63	-58 ¹
Finansnetto	-45	-52	-204	-210
Förvaltningsresultat	132	125	539	508
Värdeförändring fastigheter	181	159	327	273
Värdeförändring räntederivat	17	28	91	64
Resultat före skatt	330	312	957	845
Aktuell skatt	-11	-10	11 ²	-163 ²
Uppskjuten skatt	-53	-53	-136	-140
Resultat efter skatt	266	249	832	542
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	266	237	825	530
Resultat hänförligt till minoriteten	0	12	7	12
Summa	266	249	832	542
TOTALRESULTATRÄKNING				
Resultat efter skatt	266	249	832	542
Periodens totalresultat	266	249	832	542
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	266	237	825	530
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0	12	7	12
Summa	266	249	832	542
Resultat efter skatt per aktie utan beaktande av företrädesemissionen, kr	3,56	3,17	11,04	7,09
Resultat efter skatt per aktie med beaktande av företrädesemissionen ³ , kr	2,79	2,48	8,66	5,56
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729
Genomsnittligt antal aktier, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729
Antal egna aktier vid periodens utgång	0	0	0	0
Genomsnittligt antal egna aktier	0	0	0	0

¹ I posten central administration ingår återföring av tidigare gjorda reserveringar av personalrelaterade kostnader som gjordes i samband med förvärvet av Norrvidden.

² I aktuell skatt för januari–december 2015 ingår en reservering avseende skatteärendet med 137 mkr, under andra kvartalet 2016 har 37 mkr av reserveringen återförts, se sidan 5.

³ För beräkning av resultat per aktie med beaktande av företrädesemissionen, se avsnittet "Beräkning av antal aktier med beaktande av företrädesemissionen" på sidan 28.



KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2016 31 dec	2015 31 dec
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	13 683	13 381
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	4
Immateriella anläggningstillgångar	2	3
Finansiella anläggningstillgångar	36	13
Summa anläggningstillgångar	13 724	13 401
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	196	104
Likvida medel	-	-
Summa omsättningstillgångar	196	104
SUMMA TILLGÅNGAR	13 920	13 505
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 313	3 694
Uppskjuten skatteskuld	1 009	875
Långfristiga skulder	8 022	8 106
Checkräkningskredit	15	227
Kortfristiga skulder	561	603
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	13 920	13 505

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2014-12-31	3 365	3 341	24
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	<i>542</i>	<i>530</i>	<i>12</i>
Periodens totalresultat	542	530	12
<i>Kontantutdelning</i>	<i>-213</i>	<i>-213</i>	<i>-</i>
Eget kapital 2015-12-31	3 694	3 658	36
<i>Periodens resultat efter skatt</i>	<i>832</i>	<i>825</i>	<i>7</i>
Periodens totalresultat	832	825	7
<i>Kontantutdelning</i>	<i>-213</i>	<i>-213</i>	<i>-</i>
Eget kapital 2016-12-31	4 313	4 270	43



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2016 3 mån okt-dec	2015 3 mån okt-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Förvaltningsresultatet ¹	132	125	539	508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	10	10	7
Betald skatt	-12	-110	-26	-126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	142	25	523	389
Förändringar i rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-10	-27	-92	-61
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	57	47	51	19
Summa förändring av rörelsekapital	47	20	-41	-42
Kassaflöde från den löpande verksamheten	189	45	482	347
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i samt amortering på finansiella anläggningstillgångar	4	-4	-26	-6
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	4	136	641	177
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-162	-745	-588	-1 059
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-154	-613	27	-888
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetald utdelning	-	-	-213	-213
Förändring av långfristiga skulder	68	479	-84	448
Förändring av checkräkningskredit	-103	89	-212	227
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35	568	-509	462
Periodens kassaflöde	0	0	0	-79
Likvida medel vid periodens början	0	0	0	79
Likvida medel vid periodens slut	0	0	0	0
¹ Poster som ingår i förvaltningsresultatet				
Erhållen ränta	0	1	1	2
Erlagd ränta	-23	-41	-184	-199



FINANSIELLA NYCKELTAL

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i bokslutskommunikén som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender/bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med

mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 29.

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Bolaget styr sin verksamhet bland annat utifrån att skapa en värdetillväxt genom ökad överskottsgrad och som en följd av detta ett ökat kassaflöde från den löpande förvaltningen, dvs ökat förvaltningsresultat. Årets mål är att överskottsgraden ska överstiga 60 procent. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen delas ut till aktieägarna - ca 50 procent av årets resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt. Diös redovisar de alternativa nyckeltalen förvaltningsresultat, EPRA Earnings och överskottsgrad då dessa nyckeltal anses vara relevanta för en investerare och bedömare och ger en kompletterande bild av Bolagets resultat från verksamheten. Nyckeltalen ger en bild som exkluderar faktorer som delvis ligger utanför bolagets kontroll, såsom förändringar i fastighetsvärde och derivat.

	2016 3 mån okt-dec	2015 3 mån okt-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Förvaltningsresultat				
Resultat före skatt	330	312	957	845
Återläggning				
Värdeförändring fastighet	-181	-159	-327	-273
Värdeförändring derivat	-17	-28	-91	-64
Förvaltningsresultat	132	125	539	508
EPRA earnings				
Förvaltningsresultat	132	125	539	508
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-11	-34	-42	-64
Minoritetens andel av resultatet	0	-12	-7	-12
EPRA Earnings (långsiktig intjäningsförmåga)	121	79	490	432
EPRA EPS (långsiktig intjäningsförmåga per aktie) kr, utan beaktande av företrädesemissionen	1,62	1,05	6,56	5,77
EPRA EPS (långsiktig intjäningsförmåga per aktie) kr, med beaktande av företrädesemissionen	1,27	0,83	5,14	4,53
Överskottsgrad				
Driftöverskott enligt resultaträkningen	195	195	806	776
Hysesintäkter enligt resultaträkningen	332	327	1 323	1 295
Överskottsgrad, %	59	59	61	60

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärde är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Diös skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Diös fall verkligt värde av finansiella instrument (derivat) och uppskjuten skatt på temporära skillnader. Aktuellt substansvärde utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för uppskjuten skatteskulds marknadsvärde. EPRA NAV och EPRA NNNAV ska visa på hur mycket eget kapital som finns i bolaget vid en likvidation på lång och kort sikt. Dessa nyckeltal kan jämföras med aktuell aktiekurs för att ge en bild av hur bolagets aktie värderas i förhållande till det egna kapitalet.

	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Substansvärde		
Eget kapital enligt balansräkning	4 313	3 694
Eget kapital tillhörande minoriteten	-43	-36
Återläggning		
Verkligt värde av finansiella instrument	43	134
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 023	912
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	5 336	4 704
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie kr, utan beaktande av företrädesemissionen	71,4	63,0
Avdrag		
Verkligt värde av finansiella instrument	-43	-134
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4%*	-180	-186
EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde)	5 113	4 384
EPRA NNNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie kr, utan beaktande av företrädesemissionen	68,4	58,7

* 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 22 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent. Utnyttjande av underskottsavdrag beräknas under de två första åren.



FINANSIELL RISK

Bolagets strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter på ett värdeskapande, hållbart och utvecklande sätt under stabilt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i att belåningsgraden varaktigt inte ska överstiga 65 procent, att soliditeten kortsiktigt ska överstiga 25 procent och långsiktigt 30 procent, samt att räntetäckningsgraden ska vara högre än 1,8 ggr. Nyckeltalen belåningsgrad och soliditet visar bolagets finansiella stabilitet medan räntetäckningsgraden visar bolagets förmåga att betala räntekostnader. Dessa nyckeltal bedöms vara relevanta för investerare och bedömare utifrån ett finansiellt riskperspektiv. De är även covenants från långivare samt att de är målsatta av styrelsen och används som styrmedel i verksamheten.

	2016 3 mån okt-dec	2015 3 mån okt-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Belåningsgrad				
Räntebärande skulder			8 012	8 121
Förvaltningsfastigheter			13 683	13 381
Belåningsgrad, %			58,6	60,7
Soliditet				
Eget kapital			4 313	3 694
Totala tillgångar			13 920	13 505
Soliditet, %			31,0	27,4
Räntetäckningsgrad				
Förvaltningsresultat	132	125	539	508
Återläggning				
Finansnetto	45	52	204	210
Summa	177	177	743	718
Finansiella kostnader	45	52	206	212
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,5	3,6	3,4

EPRA, European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bl a sätter en gemensam standard avseende den finansiella rapporteringen. En del i detta är nyckeltalen EPRA EPS (långsiktig intjäningsförmåga per aktie), EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) och EPRA NNAV (aktuellt substansvärde).

ESMA, European Securities and Markets Authority, är en oberoende myndighet som utsetts av Europeiska parlamentet. ESMA har utfärdat riktlinjer kring sk. alternativa nyckeltal, d.v.s nyckeltal som ej regleras i tillämplig lag. Se definitioner och nyckeltal ovan. Se även www.esma.europa.eu för mer information.

ÖVRIGA NYCKELTAL

Övriga nyckeltal är ett antal avkastningsmått som bolaget använder för att beskriva olika områden i rapporten kring bolagets finansiella ställning och för att ge investerare och bedömare ytterligare information kring verksamheten. Bolaget redovisar avkastning på eget kapital, eget kapital per aktie och kassaflöde per aktie då dessa nyckeltal visar på bolagets resultat och lönsamhet, hur det egna kapitalet är fördelat per aktie och bolagets förmåga att uppfylla sina åtaganden samt att genomföra utdelning till aktieägarna. Dessa alternativa nyckeltal kompletterar bilden av den finansiella utvecklingen och ger investerare och bedömare en bättre förståelse för avkastning och resultat. Direktavkastning visar på fastigheternas resultat i förhållande till dess marknadsvärde och ger en bild av fastigheternas lönsamhet och bedöms ge kompletterande information till investerare och bedömare av risken i fastighetsbeståndet. Skuldsättningsgraden redovisas för att komplettera bilden av Diös finansiella situation och visar på förhållandet mellan räntebärande skulder och eget kapital. Måttet anses ge investerare och bedömare utökad möjlighet att bedöma bolagets finansiella stabilitet.

	2016 3 mån okt-dec	2015 3 mån okt-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	6,4	6,6	20,6	15,0
Driftöverskott, mkr	195	195	806	776
Direktavkastning, %	1,4	1,4	5,9	5,8
Eget kapital per aktie, kr	57,7	49,4	57,7	49,4
Hysesintäkter, mkr	332	327	1 323	1 295
Kassaflöde per aktie, kr				
Resultat före skatt	330	312	957	845
Återläggning realiserad värdeförändring				
Fastigheter	-181	-154	-337	-262
Derivat	-17	-28	-91	-64
Avskrivningar	1	1	2	3
Aktuell skatt	-11	-11	-26	-162
Summa	122	120	504	359
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729
Kassaflöde per aktie, kr	1,63	1,61	6,74	4,80
Resultat per aktie utan beaktande av företrädesemissionen, kr	3,56	3,17	11,04	7,09
Resultat per aktie med beaktande av företrädesemissionen, kr ¹	2,79	2,48	8,66	5,56
Skuldsättningsgrad, ggr			1,9	2,2

¹ För beräkning av resultat per aktie med beaktande av företrädesemissionen, se avsnittet "Beräkning av antal aktier med beaktande av företrädesemissionen" på nästa sida.



ÖVRIG INFORMATION

Diös redovisar även ekonomisk uthyrningsgrad, hyresvärde och nettouthyrning för att dessa nyckeltal ger en fördjupad bild av den ekonomiska utvecklingen avseende intäkterna i fastighetsbestånden och därmed även i bolaget. Dessa nyckeltal är vanligt förekommande i branschen och ger investerare och bedömare en möjlighet att jämföra olika fastighetsbolag.

	2016 3 mån okt-dec	2015 3 mån okt-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Hyresvärde, mkr	370	372	1 478	1 466
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88	90	88
Antal fastigheter vid periodens utgång			314	351
Uthyrbar yta vid periodens utgång, kvm			1 353 525	1 462 538
Marknadsvärde fastigheter, mkr			13 683	13 381

BERÄKNING AV ANTAL AKTIER MED BEAKTANDE AV FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Nyckeltal definierade enligt IFRS beräknas även med nytt antal aktier som bas till följd av företrädesemissionen. Detta nyckeltal är märkt med "med beaktande av företrädesemissionen".

	2016 3 mån okt-dec	2015 3 mån okt-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Genomsnittligt antal aktier	95 289 530	95 289 530	95 289 530	95 289 530
Antal utestående aktier vid periodens slut	95 289 530	95 289 530	95 289 530	95 289 530

Antal historiska aktier har räknats om med hänsyn till fondemissionsinslaget i den under januari 2017 genomförda företrädesemissionen och har använts för beräkning av nyckeltalen resultat per aktie. Omräkningsfaktorn är 1,28.

UTDELNINGSRELATERADE NYCKELTAL

Under början av 2017 genomfördes en företrädesemission för att delfinansiera förvärvet av 32 fastigheter från Castellum där antalet aktier per den 3 feb 2017 utökades med 59 783 304 aktier till totalt 134 512 438 aktier. Detta medför en effekt för utdelningen per aktie för 2017 då det utdelningsbara resultatet baserar sig på 2016 års resultat medan resultateffekterna från förvärvet kommer under 2017. Alla aktier, både nya och gamla, har samma rätt till utdelning 2017. Nedan har en sammanställning gjorts där 2016 års resultat jämförs med 2015 och hur det nya antalet aktier påverkar resultat per aktie, kassaflöde per aktie samt utdelning per aktie.

	2016			2015		
Antal aktier	134 512 438	74 729 134		134 512 438	74 729 134	
	kr/aktie	kr/aktie		kr/aktie	kr/aktie	
Resultat	832 mkr	6,13	11,04	542 mkr	3,94	7,09
Kassaflöde	504 mkr	3,75	6,74	359 mkr	2,67	4,80
Utdelning	269 mkr ¹	2,00 ¹		213 mkr	1,58	2,85
Utdelning i procent av utdelningsbart resultat, %		53 ¹			54	

¹ Föreslagen utdelning.

MÅL

VERKSAMHETSMÅL

	Mål 2016	Utfall 2016	Mål 2017
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	> 90	90	92
Överskottsgrad, %	> 60	61	63
Energianvändning, %	-3,0	-0,4	-4
Nöjd-medarbetar-index	75	73	76
Nöjd-kund-index	63	61	70

FINANSIELLA MÅL

	Mål 2016	Utfall 2016	Mål 2017
Avkastning på eget kapital, %	5,8% ¹	20,6	Riskfri ränta + 6 %
Utdelning av årets resultat ² , %	~ 50	53	~ 50
Belåningsgrad, %	< 65	58,6	< 60
Soliditet, %	Kortsiktigt > 25 Långsiktigt > 30	31,0	> 30
Räntetäckningsgrad, ggr ³	> 1,8	3,6	-

¹ Riskfri ränta motsvarande en genomsnittlig femårig statsobligationsränta +6%.

² Resultat efter skatt, exklusive realiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt. Styrelsens förslag.

³ Räntetäckningsgraden målsätts inte fortsättningsvis utan verkar som en riskbegränsande covenant och hanteras i Diös finanspolicy.





MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH TOTALRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

RESULTATRÄKNING	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	137	127
Bruttoresultat	137	127
Central administration	-178	-180
Rörelseresultat	-41	-53
Resultat från andelar i koncernföretag	300	-
Finansiella intäkter	236	232
Finansiella kostnader	-184	-190
Resultat efter finansiella poster	311	-11
Aktuell skatt	-	-
Resultat efter skatt	311	-11
TOTALRESULTATRÄKNING		
Resultat efter skatt	311	-11
Årets totalresultat	311	-11

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

TILLGÅNGAR	2016 31 dec	2015 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	3	3
Maskiner och inventarier	1	2
Andelar i koncernföretag	270	171
Långfristig fordran på koncernföretag	7 447	7 674
Summa anläggningstillgångar	7 721	7 850
Kortfristig fordran på koncernföretag	1 272	767
Övriga kortfristiga fordringar	24	10
Summa omsättningstillgångar	1 296	777
SUMMA TILLGÅNGAR	9 017	8 627
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 127	1 029
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 145	2 701
Långfristiga skulder till koncernföretag	3 633	3 331
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	7
Kortfristiga skulder till koncernföretag	2 059	1 439
Checkräkningskredit	17	85
Leverantörsskulder	2	2
Övriga kortfristiga skulder	34	33
Summa kortfristiga skulder	2 112	1 566
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	9 017	8 627



»»» DEFINITIONER

ANTAL AKTIER VID PERIODENS UTGÅNG

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

Räntebärande och andra skulder som avser fastigheter dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

DIREKTAVKASTNING

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

EKONOMISK VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

EPRA EPS

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

EPRA NAV/LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

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

EPRA NNAV/AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt samt minoritetens del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

GENOMSNISSLIGT ANTAL AKTIER

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

HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

HYRESVÄRDE

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

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

NETTOUTHYRNING

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

RESULTAT PER AKTIE

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.



DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)

FRITZHEMSGATAN 1A, BOX 188, 831 22 ÖSTERSUND, TEL: 0770 - 33 22 00

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

