

Diös

Q3 2026



Delårsrapport januari–september 2026

Kvartalet i korthet

- Hyresintäkterna minskade med 2 procent och uppgick till 652 mkr (666).
- Nettouthyrningen uppgick till 4 mkr (1).
- Driftöverskottet minskade med 1 procent och uppgick till 479 mkr (484).
- Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent och uppgick till 281 mkr (267).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 32 mkr (16) och på derivatinstrument till 162 mkr (120).
- Kvartalets resultat uppgick till 360 mkr (303).
- Resultat per aktie uppgick till 2,59 kr (2,13).

Januari-september i korthet

- Hyresintäkterna minskade med 1 procent och uppgick till 1 982 mkr (1 993).
- Nettouthyrningen uppgick till 29 mkr (4).
- Driftöverskottet var oförändrat och uppgick till 1 390 mkr (1 390).
- Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent och uppgick till 779 mkr (756).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 155 mkr (-108) och på derivatinstrument till 154 mkr (12).
- Periodens resultat uppgick till 844 mkr (472).
- Resultat per aktie uppgick till 6,06 kr (3,33).

Viktiga händelser under kvartalet

- Frånträde av två fastigheter i Sundsvall med ett underliggande fastighetsvärde om 176 mkr.

RESULTATSAMMANSTÄLLNING, MKR

	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	R12 okt-sep	2025 jan-dec
Hyresintäkter	652	666	1 982	1 993	2 651	2 662
Driftöverskott	479	484	1 390	1 390	1 828	1 828
Förvaltningsresultat	281	267	779	756	1 005	981
Resultat före skatt	455	400	1 078	648	1 457	1 027
Periodens resultat	360	303	844	472	1 180	808
Överskottsgrad, %	74	74	71	71	70	70
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	90	90	90	90
Avkastning på eget kapital,rullande 12 mån, %			9,7	6,8	9,7	6,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr			5,6	5,3	7,2	6,9
Soliditet, %			36,7	35,2		36,5
Nettoskuld / EBITDA, ggr			9,8	10,3		9,8
Belåningsgrad fastigheter, %			52,0	53,8		52,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,3	2,4	2,3	2,3	2,3
Eget kapital per aktie, kr			89,9	83,5		85,9
EPRA NRV per aktie, kr			108,4	102,1		104,4

Det här är Diös

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

307

Fastigheter, st

32,9

Fastighetsvärde, mdr

2 872

Kommersiella kontrakt, st

1 529

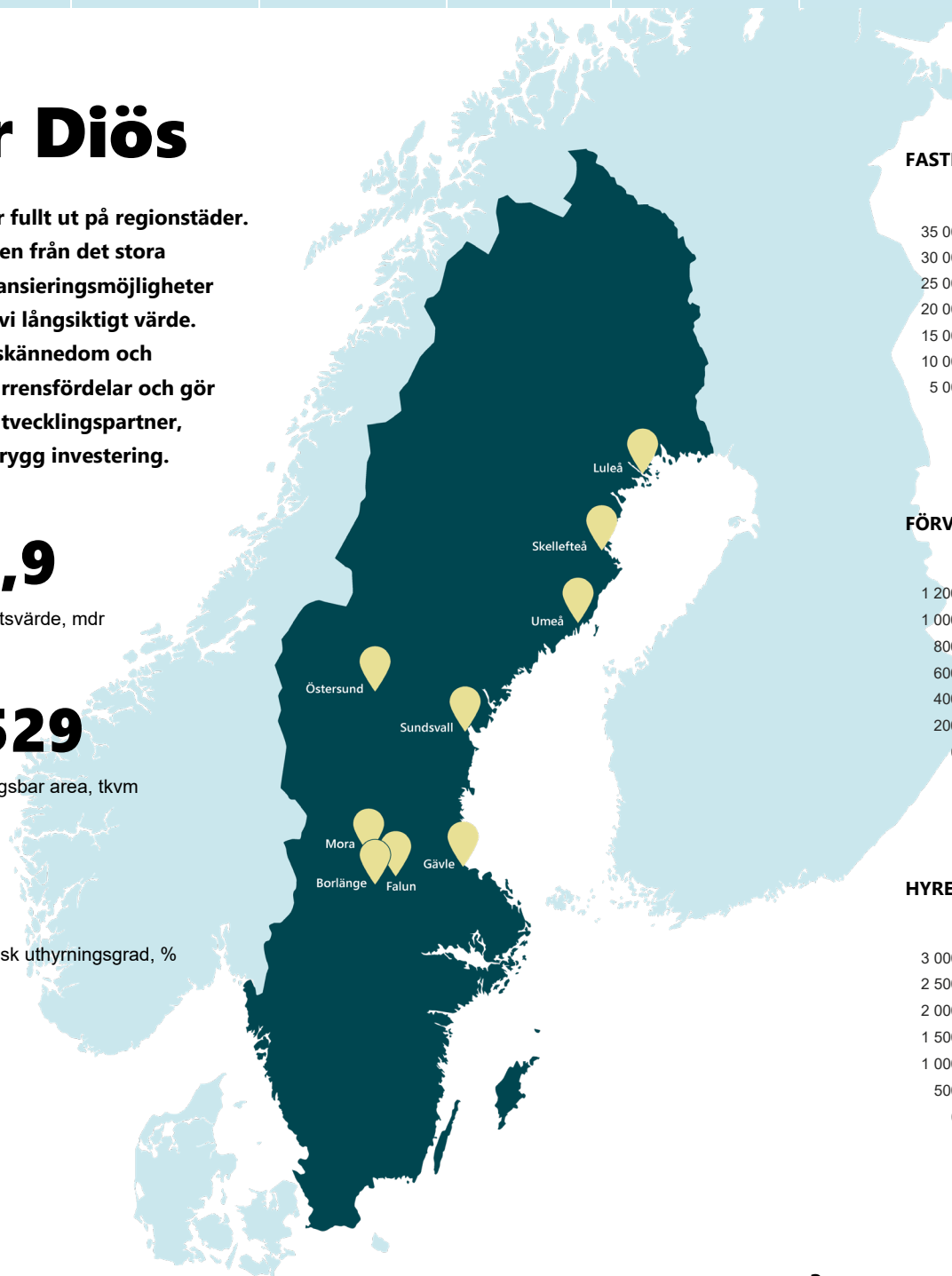
Uthyrningsbar area, tkvm

52,0

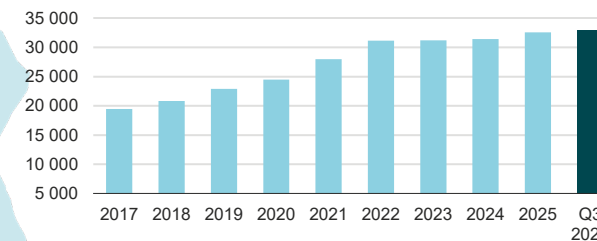
Belåningsgrad, %

90

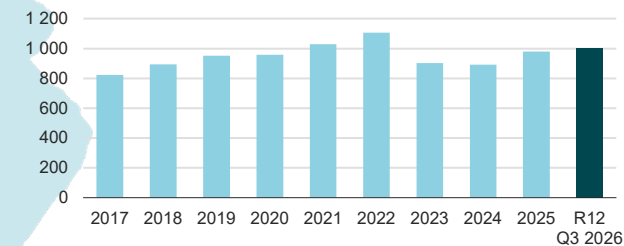
Ekonomisk uthyrningsgrad, %



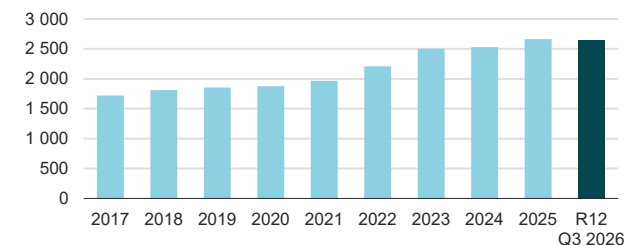
FASTIGHETSVÄRDE, MKR



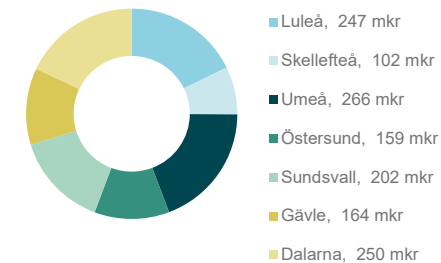
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



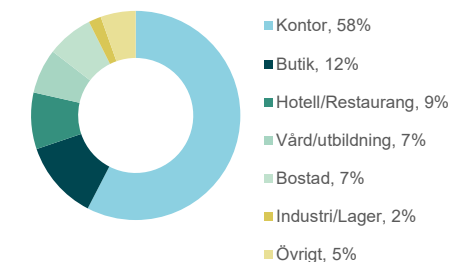
HYRESINTÄKTER, MKR



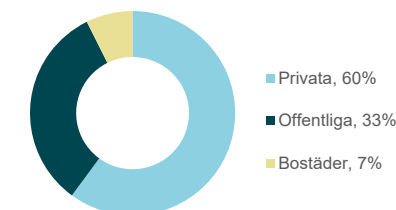
DRIFTNETTO PER AFFÄRSENHET, JAN-SEP



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



KONTRAKTSVÄRDE PER KATEGORI



Vd-ord Tillväxt genom investeringar

Diös verksamhet fortsätter att utvecklas stabilt. Efter lugnare sommar-månader ökade aktiviteten på hyresmarknaden betydligt i september.

Vi fortsätter att investera i våra fastigheter och genomföra projekt som stärker kassaflödena, förbättrar fastigheterna och skapar långsiktigt värde.

Nettouthyrningen satt i sammanhang

Nettouthyrningen uppgick till 4 mkr under kvartalet och 29 mkr för perioden, vilket är högre än motsvarande period de senaste två åren. Den starka nettouthyrningen speglar den fortsatt höga affärsaktiviteten i centrala lägen, där 95 procent av vårt bestånd finns. Vi ser en fortsatt selektiv marknad där hyresgästerna lägger större vikt vid lokalens läge, funktion, kvalitet och betydelse för verksamheten. Processerna kan därför ta längre tid, men både betalningsvilja och betalningsförmåga är fortsatt god för rätt lokaler, vilket syns i flera av kvartalets affärer. I Luleå har två nya aktörer etablerat sig på Västra stranden; IT-konsultbolaget Visionite och gymkedjan Nordic Wellness, i Östersund centrum välkomnar vi coworkingaktören House Be och i centrala Falun har sex nya hyresgäster flyttat in i tidigare vakanta kontorslokaler.

En mer selektiv kontorsmarknad

Gemensamt för affärerna i kvartalet är att lokalen blir en del av hyresgästens förmåga att attrahera och behålla kompetens. Attraktionskraften börjar redan utför fastigheten där stadskärnans service, restauranger och mötesplatser är en så viktig del. Med merparten av vårt bestånd i centrala lägen och en stark lokal närvaro har vi goda förutsättningar att möta den mer selektiva efterfrågan. Det ligger helt i linje med den utveckling som beskrivs i Newsecs senaste Property Outlook och Fastighetsägarnas Sverigebarometern, där kvalitet och läge får allt större betydelse.

Investeringar som skapar kassaflöde och fastighetsvärde

Under perioden har vi fattat investeringsbeslut om 614 mkr. Projekten omfattar bland annat hyresgästanpassningar, energieffektiviseringar och ombyggnationer

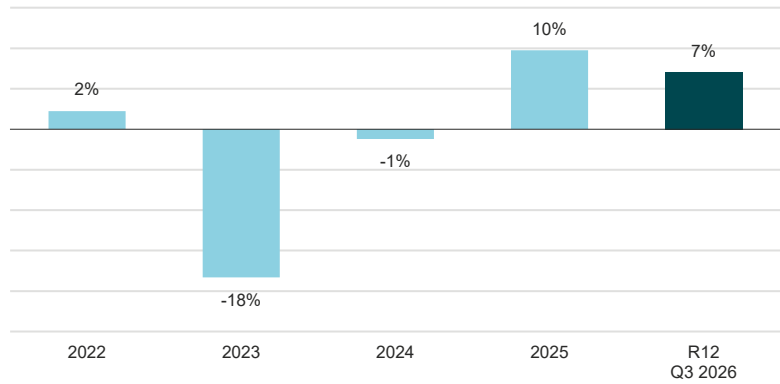


som möjliggör nya eller förlängda hyresavtal. Ett exempel i perioden är Länsstyrelsens 7 000 kvm lokaler i Luleå, där vi förlänger hyresavtalet och investerar för att möta nya krav på bland annat säkerhet, funktion och tekniska lösningar. Investeringen skapar moderna och ändamålsenliga lokaler samtidigt som den säkrar en långsiktig kundrelation och framtida hyresintäkter. Det är fastighetshantverket i praktiken! Genom vår lokala närvaro identifierar vi behov, utvecklar rätt lösning och genomför investeringar tillsammans med hyresgästerna. På så sätt omsätter vi vårt kapital i långsiktiga hyresintäkter.

De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 32 mkr under kvartalet och 155 mkr för perioden. Värdeförändringarna speglar framför allt påverkan från beslutade investeringar och stärkta kassaflöden i fastigheterna och är inte hänförlig till generellt förändrade direktavkastningskrav. Det är ett tydligt exempel på hur vårt löpande arbete skapar värde även i en marknad där avkastningskraven är stabila. När investeringarnas avkastning överstiger värderingsyielden ger de ett värdeskapande. Det är en central del av vår strategi för långsiktig lönsam tillväxt, där stark tillväxt i förvaltningsresultat och substansvärde per aktie är avgörande.

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, %

Mål: 10 procent årlig ökning



Förändrade krav skapar nya möjligheter

Omvärldsläget medför ökade krav på säkerhet, beredskap och driftsäkerhet vilket påverkar många av våra hyresgästers lokalbehov. Det gäller särskilt myndigheter och andra verksamheter med höga krav på kontinuitet och robust teknisk infrastruktur. För Diös skapar utvecklingen möjligheter att förädla befintliga fastigheter, genomföra lönsamma investeringar och fördjupa långsiktiga kundrelationer. Vår lokala närvaro är viktig. Genom att finnas nära hyresgäster, beslutsfattare och lokala marknader kan vi tidigt förstå behoven och omsätta dem i konkreta uthyrningar och projekt. Samtidigt fortsätter investeringarna inom försvar, energi, infrastruktur och beredskap att bidra till aktivitet och nya verksamhetsbehov inom hotell, restaurang, handel och kontor i våra städer.

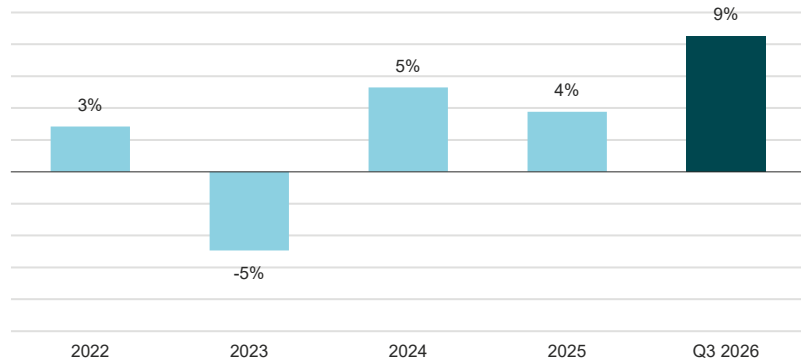
Finansiell stabilitet skapar handlingsutrymme

Räntenivåerna och förväntan på att centralbankerna kommer höja styrräntorna har förändrats snabbt sedan början av året, vilket understryker betydelsen av en balanserad kapitalstruktur, god likviditet och en aktiv hantering av ränte- och finansieringsrisker.

Vi arbetar aktivt med ränte- och kapitalbindning för att skapa stabilitet och behålla handlingsutrymme. Idag har vi en betydligt bättre position jämfört med

TILLVÄXT I SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, %

Mål: 10 procent årlig ökning



Q3 2026 är justerad för betald och beslutad utdelning för 2026 om 333 mkr.

historiskt, då framför allt räntebindningen var betydligt kortare. Vi har vid kvartalets utgång en räntebindning om 2,0 år, en kapitalbindning om 2,6 år och en säkringsgrad som uppgår till 75 procent. Genomsnittsräntan uppgick till 3,9 procent jämfört med 4,2 procent föregående år. Vi har sedan årsskiftet sänkt belåningsgraden från 53,8 till 52,0, vilket ger oss handlingsutrymme.

Kombinationen av ett stabilt kassaflöde, aktiv skuldhantering och disciplinerad kapitalallokering ger oss möjlighet att fortsätta investera när vi identifierar projekt som stärker intjäningen och skapar ett långsiktigt värde.

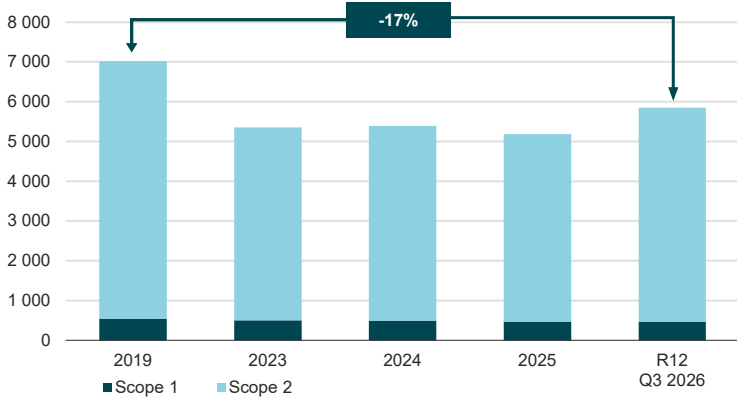
Vi fortsätter stärka vår position

Fastighetsbranschen är långsiktig. Värde skapas genom många uthyrningar, investeringar och beslut som vart och ett bidrar till en starkare helhet. Under kvartalet har vi tagit ytterligare steg i genomförandet av vår affärsplan. Våra prioriteringar ligger fast; nära hyresgästrelationer, hög uthyrningsaktivitet, effektiv förvaltning, lönsamma investeringar och disciplin i hur vi använder vårt kapital. Vi går in i årets avslutande månader med en hög aktivitet i våra uthyrnings- och transaktionsdialoger och ett tydligt fokus på genomförande, leverans och långsiktig lönsam tillväxt.

David Carlsson

CO2-UTSLÄPP, TON

Mål: 50 procent minskade CO₂e-utsläpp till 2030



Utfallet förklaras av kalla vintermånader med högre värmebehov samt ökade emissionsfaktorer för fjärrvärme på flera orter.

Resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

		2026	2025	2026	2025	R12	2025
RESULTATRÄKNING	Not	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Hyresintäkter	1	652	666	1 982	1 993	2 651	2 662
Fastighetskostnader	2	-173	-182	-592	-603	-823	-834
Driftöverskott	3	479	484	1 390	1 390	1 828	1 828
Central administration	4	-21	-21	-62	-62	-90	-90
Finansnetto	5	-178	-196	-548	-572	-733	-757
Förvaltningsresultat	6	281	267	779	756	1 005	981
Värdeförändring fastigheter	7	13	13	144	-120	244	-21
Värdeförändring derivatinstrument	8	162	120	154	12	209	67
Resultat före skatt	9	455	400	1 078	648	1 457	1 027
Aktuell skatt	10	-23	-24	-89	-79	-86	-76
Uppskjuten skatt	10	-73	-74	-145	-97	-191	-143
Periodens resultat		360	303	844	472	1 180	808
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		360	303	844	472	1 180	808
Resultat per aktie, kr		2,59	2,13	6,06	3,33	8,43	5,70
Antal utestående aktier vid periodens utgång		138 915 665	141 785 165	138 915 665	141 785 165	138 915 665	141 785 165
Genomsnittligt antal aktier		138 915 665	141 785 165	139 411 960	141 687 852	140 010 138	141 712 380
Antal aktier i eget förvar vid periodens utgång		2 869 500	-	2 869 500	-	2 869 500	-
Genomsnittligt antal aktier i eget förvar		2 869 500	-	2 373 205	97 313	1 775 027	72 785

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

Resultatanalys juli-september

Not 1 Hyresintäkter

Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 652 mkr (666) där förändringen främst förklaras av ett minskat fastighetsbestånd. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (90). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1,6 procent i kvartalet jämfört med föregående år. Vidaredebitering, service- samt övriga intäkter uppgick till 48 mkr (50).

	2026	2025	Förändring
UTVECKLING INTÄKTER, MKR	jul-sep	jul-sep	%
Jämförbart bestånd	615	605	1,6
Pågående projekt	22	18	
Färdigställda projekt	4	1	
Förvärvade fastigheter	1	-	
Sålda fastigheter	3	32	
Summa	645	656	
Övriga intäkter	7	9	
Hyresintäkter	652	666	

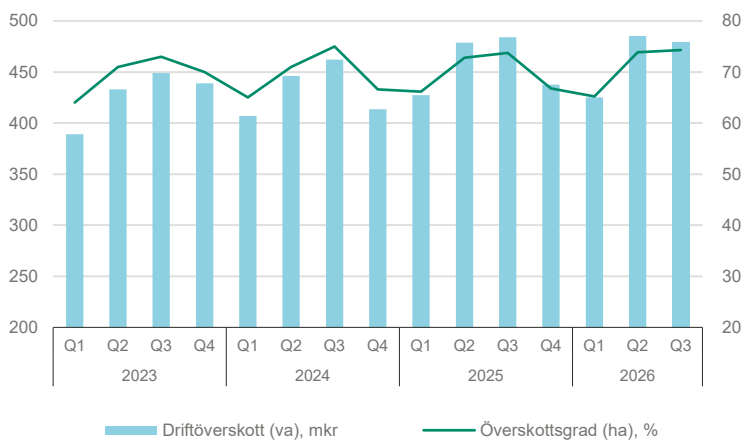
Not 2 Fastighetskostnader

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till 173 mkr (182). Förändringen förklaras främst av lägre reparations- och taxebundna kostnader. Av fastighetskostnaderna utgjorde 5 mkr (8) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler som vidarefaktureras till hyresgäster.

Not 3 Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 479 mkr (484) och överskottsgraden till 74 procent (74). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 1,3 procent jämfört med tredje kvartalet föregående år.

DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Not 4 Central administration

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

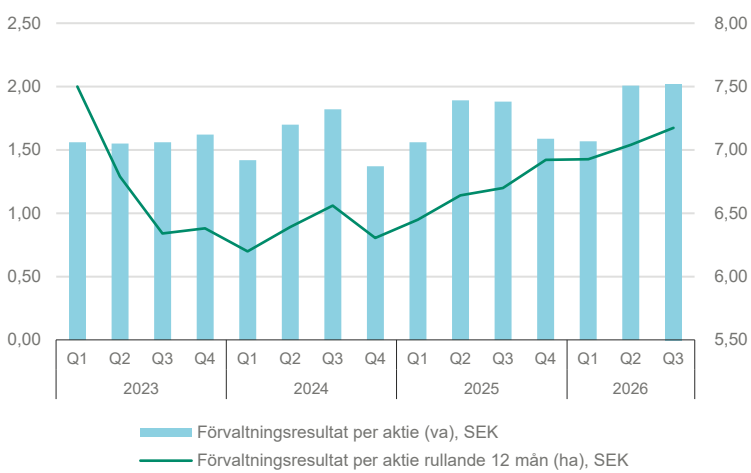
Not 5 Finansnetto

Kvartalets finansnetto uppgick till -178 mkr (-196). Kvartalets räntekostnader, inklusive kostnader för räntederivat och lånelöften, motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta om 3,9 procent (4,2). Kostnader för finansiell leasing uppgick till 1 mkr (1) och övriga finansiella kostnader uppgick till 13 mkr (14) under kvartalet.

Not 6 Förvaltningsresultat

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 281 mkr (267). I jämförbart bestånd ökade förvaltningsresultatet med 4,1 procent.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Not 7 Värdeförändring fastigheter

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgick vid utgången av kvartalet till 6,07 procent (6,14). Den orealiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till 32 mkr (16). Den realiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till -19 mkr (-2).

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

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	2026	2025
FASTIGHETER, MKR	jul-sep	jul-sep
Förvaltningsfastigheter	-4	2
Projektfastigheter	36	10
Byggrätter	-	4
Orealiserad värdeförändring	32	16

Not 8 Värdeförändring derivatinstrument

Under kvartalet uppgick orealiserade värdeförändringar till 162 mkr (120) och realiserade värdeförändringar till 0 mkr (0), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Förändringen förklaras främst av stigande marknadsräntor.

Not 9 Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 455 mkr (400). Förändringen förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på derivat.

Not 10 Skatt

Skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 0 mkr (5) och det finns obeskattade reserver om 585 mkr (503). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 18 397 mkr (17 709). Uppskjuten skatt har beräknats på 12 331 mkr (11 622). Skillnaden om 6 066 mkr (6 087) är hänförlig till uppskjuten skatt på tillgångsförvärv. Diös har inga pågående skattetvister.

	2026	2025
SKATTEBERÄKNING, MKR	jul-sep	jul-sep
Resultat före skatt	455	400
Nominell skattesats 20,6%	-94	-82
Ej avdragsgill ränta	-15	-19
Avyttring av fastigheter	17	3
Övriga skattemässiga justeringar	-3	-
Redovisad skattekostnad	-95	-97
Varav aktuell skatt	-23	-24
Varav uppskjuten skatt	-73	-74

Aktuell skatt uppgick till -23 mkr (-24) och uppskjuten skatt uppgick till -73 mkr (-74).

Perioden januari–september

Driftöverskottet uppgick till 1 390 mkr (1 390) vilket motsvarar en förändring om 0 procent med en överskottsgrad om 71 procent (71). Periodens finansnetto uppgick till -548 (-572). Periodens förvaltningsresultat uppgick till 779 mkr (756). Resultat före skatt uppgick till 1 078 mkr (648) och det ökade resultatet beror främst på orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivatinstrument. Värdeförändring på derivatinstrument uppgick till 154 mkr (12) och är främst hänförlig till stigande marknadsräntor.

Balansräkning och eget kapital

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

		2026	2025	2025
	Not	30 sep	30 sep	31 dec
TILLGÅNGAR				
Materiella och immateriella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	11	32 901	32 849	32 545
Övriga anläggningstillgångar		98	77	100
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		33 000	32 927	32 645
Finansiella anläggningstillgångar				
Derivatinstrument ¹	13	48	1	3
Övriga finansiella anläggningstillgångar		32	45	32
Summa finansiella anläggningstillgångar		80	46	34
Summa anläggningstillgångar		33 080	32 973	32 679
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		317	352	364
Likvida medel	14	614	313	321
Summa omsättningstillgångar		931	665	685
Summa tillgångar		34 011	33 637	33 364
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	12	12 489	11 843	12 179
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld		2 659	2 481	2 511
Övriga avsättningar		12	11	11
Skulder till kreditinstitut	13	14 513	15 281	14 557
Långfristig skuld leasing		79	65	80
Derivatinstrument ¹	13	74	207	124
Övrig långfristig skuld		35	35	35
Summa långfristiga skulder		17 372	18 080	17 318
Kortfristiga skulder				
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	3 195	2 694	2 840
Kortfristig del av skuld leasing		11	8	11
Derivatinstrument ¹	13	6	35	65
Övriga kortfristiga skulder		937	978	951
Summa kortfristiga skulder		4 149	3 714	3 868
Summa eget kapital och skulder		34 011	33 637	33 364

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

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	2026	2025	2025
EGET KAPITAL	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Vid periodens början	12 179	11 659	11 659
Återköp av egna aktier	-200	-	-
Avyttring av egna aktier	-	24	24
Utdelning	-333	-312	-312
Periodens resultat	844	472	808
Vid periodens slut	12 489	11 843	12 179

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

Kommentarer till balansräkningen

Not 11 Förvaltningsfastigheter och fastighetsvärde

Samtliga fastigheter värderas vid varje kvartalsbokslut med syfte att fastställa fastigheternas individuella värde vid en försäljning. Eventuella portföljeffekter beaktas således inte. Per den 30 september 2026 externvärderades 98 procent av fastighetsvärdet med hjälp av värderingskonsulter från CBRE.

Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av marknadens avkastningskrav och fastighetens framtida intjäningsförmåga. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,07 procent. I bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har en inflation om 1,0 procent för hyresintäkterna 2027 antagits och en långsiktig inflation om 2,0 procent. Hänsyn har även tagits till bedömda marknadshyror vid kontraktsförfall, uthyrningsgrad och fastighetskostnader. För mer information kring redovisningsprinciper, värderingsmetod och värderingsparametrar hänvisas till not 9 i Diös årsredovisning för 2025.

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

FASTIGHETSBESTÄNDET

	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
	Mkr	Mkr	Mkr
Förvaltningsbestånd	30 871	30 966	30 770
Projektfastigheter	1 880	1 722	1 622
Byggrätter	150	162	152
Förvaltningsfastigheter	32 901	32 849	32 545

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET¹

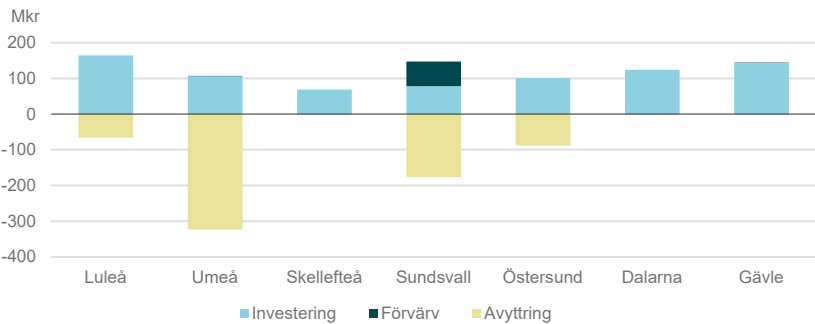
	2026-09-30		2025-09-30		2025-12-31	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndets värde 1 jan	32 545	315	31 413	323	31 413	323
Förvärv	69	1	1 816	6	1 811	7
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	787	-	632	-	940	-
Försäljningar	-654	-11	-904	-6	-1 630	-15
Orealiserade värdeförändringar	155	-	-108	-	11	-
Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång	32 901	307	32 849	323	32 545	315

¹ Fastighetsreglering har påverkat antalet fastigheter.

INVESTERINGAR

	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
	Mkr	Mkr	Mkr
Investeringar i förvaltningsbestånd	537	431	645
Investeringar i projektfastigheter	250	201	295
Summa	787	632	940

PERIODENS INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR PER AFFÄRSENHET



VÄRDERINGSANTAGANDEN PER FASTIGHETSKATEGORI

	2026-09-30					2025-12-31				
	Kontor	Butik	Bostad	Industri/lager	Övrigt	Kontor	Butik	Bostad	Industri/lager	Övrigt
Hyresvärde, kr per kvm	2 014	1 861	1 651	795	1 821	1 979	1 820	1 614	803	1 712
Drift & underhåll, kr per kvm	429	484	528	285	444	417	478	514	286	445
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	6,1	6,2	5,1	7,5	6,1	6,1	6,3	5,1	7,4	6,1
Kalkylränta för diskontering till nuvärde, %	8,6	8,7	7,6	9,9	8,6	8,6	8,8	7,5	9,9	8,6
Långsiktig vakans, %	6,4	5,6	3,6	13,1	5,5	6,4	6,1	3,6	11,7	5,9

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

KÄNSLIGHETSANALYS PER FASTIGHETSKATEGORI, TKR

	Kontor		Butik		Bostad		Industri/lager		Övrigt		Total	
Hyresvärde, +/- 50 kr per kvm	872 126	-872 126	216 056	-216 056	95 481	-95 481	33 161	-33 161	75 885	-75 885	1 292 709	-1 292 709
Drift & underhåll, +/- 25 kr per kvm	-436 063	436 063	-108 028	108 028	-47 741	47 741	-16 581	16 581	-37 942	37 942	-646 354	646 354
Direktavkastning, +/- 0,25%	-561 014	610 012	-116 457	126 386	-57 545	63 572	-5 196	5 576	-41 970	45 591	-782 182	851 137
Kalkylränta, +/- 0,25%	-413 581	423 023	-92 688	94 882	-33 239	33 987	-4 475	4 572	-31 216	31 920	-575 200	588 385
Långsiktigt vakansgrad, +/- 1%	-305 238	304 795	-63 478	58 823	-16 629	16 629	-5 302	5 302	-21 711	21 674	-412 358	407 224

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

FÖRVARVADE OCH TILLTRÄDDA

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

AVYTTRADE OCH FRÄNTRÄDDA

Fastighet	Kommun	Fastighetskategori	Frånträde	Area, kvm
Bergnäset 2:671	Luleå	Övrigt	Q1 2026	11 143
Vale 20¹	Umeå	Bostad	Q1 2026	2 800
Björnjägaren 1	Umeå	Butik	Q2 2026	4 037
Formen 2	Umeå	Butik	Q2 2026	1 938
Kedjan 4	Umeå	Kontor	Q2 2026	2 185
Kolven 4	Umeå	Kontor	Q2 2026	5 455
Guckuskon 1	Östersund	Övrigt	Q2 2026	1 643
Stallet 12	Östersund	Kontor	Q2 2026	1 823
Traktorn 6	Östersund	Övrigt	Q2 2026	2 435
Norrbacka 12	Sundsvall	Övrigt	Q3 2026	8 486
Normalm 2:28	Sundsvall	Övrigt	Q3 2026	1 614
Summa				43 559

¹ Fastigheten har avyttrats genom fastighetsreglering från Vale 19.

Projektportfölj

Projektportföljen uppgick till 2 008 mkr, varav 1 393 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 787 mkr.



Förvärvade fastigheten Gasverket 1 i Sundsvall.



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

Investering
122 mkr



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

Investering
203 mkr



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

Investering
123 mkr

PROJEKTFASTIGHETER

PÅGÅENDE PROJEKT	Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrningsgrad, %	Investering, mkr	Upparbetad investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställt	Miljöcertifiering
Förädling	Luleå	Braxen 1	Kontor	2 742	100	73	17	9,3	Q1 2027	BREEAM In-Use, pågående
Förädling ¹	Luleå	Biet 9	Kontor	7 092	100	112	9	18,6	Q1 2028	BREEAM In-Use
Nyproduktion ²	Luleå	Biet 11	Bostäder	5 062	-	203	108	-	Q1 2027	Svanen, pågående
FÄRDIGSTÄLLDA ELLER DELVIS INFLYTTADE PROJEKT										
Nyproduktion	Luleå	Biet 7	Kontor	5 650	80	209	205	14,3	Q3 2025	BREEAM-SE, pågående
Förädling	Umeå	Kraften 12	Hotell	2 563	100	72	72	8,0	Q3 2025	BREEAM In-Use
Förädling ¹	Umeå	Älvsbacka 9,10	Kontor	5 321	100	122	122	13,1	Q2 2026	BREEAM In-Use
Förädling ¹	Falun	Holmen 8	Utbildning	5 286	100	123	121	13,8	Q3 2026	BREEAM In-Use
Summa				33 716		914	654			

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

Not 12 Eget kapital

Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick per den 30 september till 12 489 mkr (12 179). Soliditeten uppgick till 36,7 procent (36,5). Förändringen av eget kapital förklaras av återköp av egna aktier och beslutad utdelning.

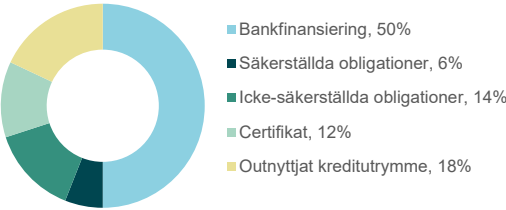
Not 13 Räntebärande skulder

Under kvartalet har gröna icke säkerställda obligationer emitterats till historiskt låga marginaler, vilket visar på god efterfrågan på våra krediter och att gröna obligationer är attraktiva. Koncernens nominella räntebärande skulder uppgick till 17 733 mkr (17 417). Av de räntebärande skulderna består 10 818 mkr (10 930) av bankfinansiering, 1 331 mkr (1 310) av säkerställda obligationer, 2 475 mkr (2 450) av certifikat, 3 110 mkr (2 728) av icke säkerställda obligationer och 0 mkr (0) av utnyttjad checkräkningskredit. Bokfört värde på räntebärande skulder uppgick till 17 708 mkr och verkligt värde uppgick till 17 785 mkr. Mellanskillnaden förklaras av lån med fast ränta. Kommande refinansieringar slutförhandlas i normalfallet 3–9 månader före förfallodag. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 52,0 procent (52,5) vid periodens utgång. Den säkerställda belåningsgraden uppgick till 35,0 procent (36,6). Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument och länelöften men exklusive periodiserade låneomkostnader uppgick vid periodens utgång till 3,9 procent (3,9) och räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 2,6 (2,3).

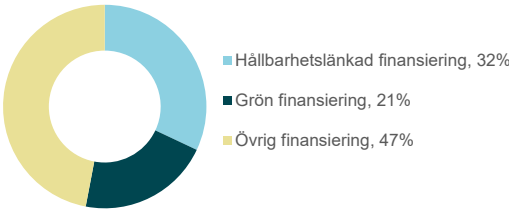
Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivatinstrument uppgick till 2,0 år (2,1) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2,6 år (2,6). Av koncernens utestående lån löper 4 615 mkr (4 708) med fast ränta varav 2 475 mkr (2 450) avser certifikat. Total räntesäkrad skuld uppgick till 13 290 mkr (11 908), vilket innebär 74,9 procent (68,4) räntesäkringsgrad. Fasträntelån och derivatinstrument om 3 353 mkr (3 996) förfaller inom 12 månader.

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



GRÖN FINANSIERING

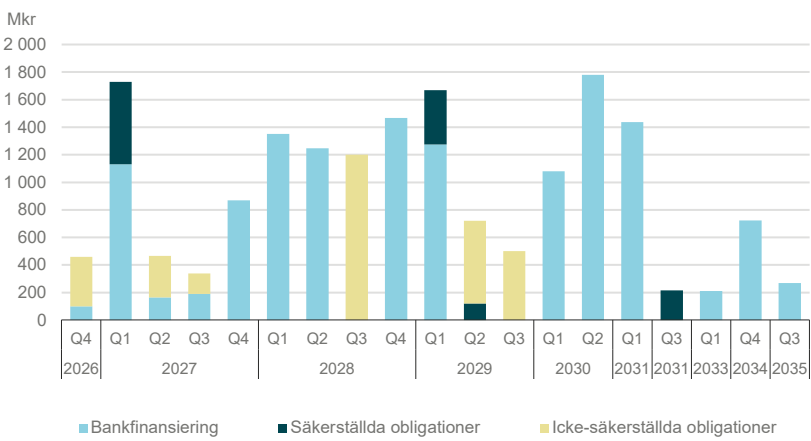


RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2026

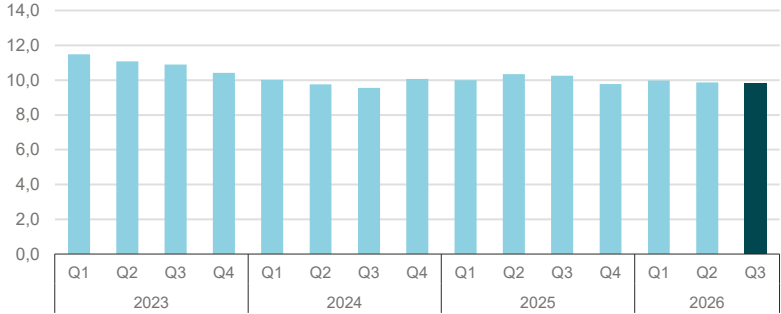
Förfalloår	Ränte- och marginalförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr¹	Årlig snitt-ränta², %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2026	2 315	3,0	460	460
2027	4 522	3,8	5 304	3 404
2028	5 346	3,6	6 164	5 264
2029	3 985	3,4	4 039	2 889
2029+	1 565	3,5	5 717	5 717
Utnyttjat kreditutrymme	17 733	3,5	21 683	17 733
Outnyttjat kreditutrymme	3 950	0,1		
Finansiella instrument	11 150	0,3		
Totalt		3,9		

¹ Nominella belopp.
² Årlig snittränta avser genomsnittlig ränta baserat på räntevillkor och aktuell skuld per 2026-09-30.

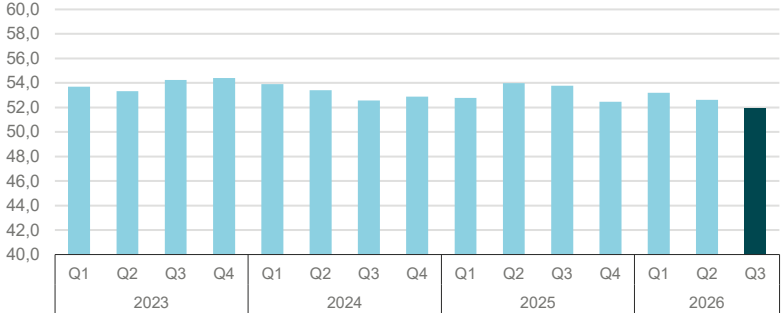
FÖRFALLOPROFIL RÄNTEBÄRANDE SKULDER



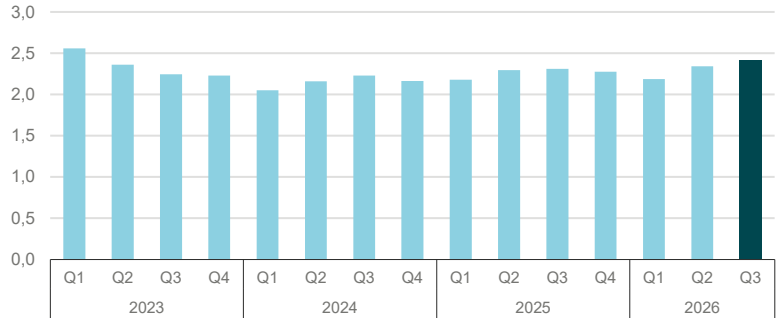
NETTOSKULD GENOM EBITDA, GGR



BELÅNINGSGRAD, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



Derivatinstrument

Av koncernens totala räntebärande skulder har 11 150 mkr (9 650) räntesäkrats via derivatinstrument. De finansiella instrumenten begränsar eventuella ränteförändringars inverkan på vår genomsnittliga upplåningskostnad. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 september till -32 mkr (-187). Derivatinstrument värderas till verkligt värde baserat på observerbara marknadsdata och klassificeras i nivå 2 i verkligt värde-hierarkin. Värderingen sker med vedertagna värderingsmodeller där observerbara marknadsräntor och räntekurvor används som indata. Inga överföringar mellan nivå 1 och nivå 2 har skett under perioden. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

DERIVATAVTAL PER 30 SEPTEMBER 2026

Typ	Nominellt belopp, mkr	Återstående löptid, år	Swapränta, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	1 500	1,8	2,7	-11,0
Ränteswap	1 000	1,5	2,5	-6,5
Ränteswap	400	3,6	2,3	10,8
Ränteswap	1 500	8,2	2,3	-34,0
Ränteswap	250	1,2	2,0	2,2
Ränteswap	500	3,9	2,3	15,0
Ränteswap	500	3,9	2,2	3,0
Ränteswap	1 000	3,7	2,4	5,0
Ränteswap	500	1,5	2,5	1,8
Ränteswap	1 000	1,8	2,9	-16,3
Ränteswap	2 000	0,1	2,8	-5,9
Ränteswap	500	2,4	2,3	-6,0
Ränteswap	500	2,7	2,3	9,7
Totalt	11 150	2,8	2,5	-32,3

KÄNSLIGHETSANALYS PER 30 SEPTEMBER 2026¹

	Förändring årlig snitt-ränta, %	Förändring årlig snitträntekostnad, mkr	Förändring marknadsvärde, mkr
Låneportfölj exkl. derivatinstrument	0,7	131	
Derivatportfölj	-0,5	-101	360
Låneportfölj inkl. derivatinstrument	0,2	30	360

¹ Om marknadsräntan stiger med 1 procentenhet.

Not 14 Likvida medel och checkräkningskredit

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 614 mkr (321) och utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 mkr (0). Beviljad kreditlimit på checkräkningskrediten uppgick till 700 mkr (700) och total likviditetsreserv med avdrag för utestående certifikat uppgår till 2 789 mkr (2 921).



Kassaflöde

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2026	2025	2026	2025	2025
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftöverskott	479	484	1 390	1 390	1 828
Central administration	-21	-21	-62	-62	-90
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	2	3	7	6	7
Erhållen ränta	3	2	5	4	10
Erlagd ränta	-179	-190	-552	-595	-796
Betald skatt	16	-19	-78	-85	-86
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	300	260	710	658	874
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	91	-25	30	-85	-18
Minskning (-)/ökning (+) av skulder	-74	-8	-111	6	41
Summa förändring av rörelsekapital	17	-33	-80	-79	23
Kassaflöde från den löpande verksamheten	317	227	630	579	897
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-210	-207	-787	-632	-940
Förvärv av fastigheter	-0	-3	-64	-1 779	-1 779
Avyttring av fastigheter	156	11	642	765	1 509
Förändring av övriga finansiella tillgångar	-	1	-	2	16
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53	-198	-208	-1 644	-1 194

	2026	2025	2026	2025	2025
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utbetald utdelning	-83	-78	-245	-156	-234
Förvärv av egna aktier	-	-	-200	-	-
Avyttring av egna aktier	-	-	-	24	24
Förändring av räntebärande skulder	427	1 395	702	3 586	3 904
Amortering av räntebärande skulder	-230	-1 514	-386	-2 481	-3 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	114	-197	-129	973	214
Periodens kassaflöde	378	-168	293	-92	-84
Likvida medel vid periodens början	236	481	321	405	405
Likvida medel vid periodens slut	614	313	614	313	321

Segmentsrapport

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

	Dalarna		Gävle		Sundsvall		Östersund		Umeå		Skellefteå		Luleå		Koncernen	
	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Indelat per segment																
Hyresintäkter	348	362	238	235	292	285	247	304	363	311	155	157	338	340	1 982	1 993
Fastighetskostnader exkl. fastighetsskatt och fastighetsadministration	-74	-75	-54	-49	-65	-65	-65	-80	-66	-58	-38	-38	-60	-63	-421	-428
Fastighetsskatt	-14	-14	-12	-14	-17	-17	-13	-17	-21	-18	-10	-9	-22	-23	-109	-111
Fastighetsadministration	-10	-10	-8	-8	-9	-9	-10	-12	-10	-9	-6	-6	-9	-9	-62	-64
Driftöverskott	250	262	164	164	202	194	159	195	266	226	102	105	247	244	1 390	1 390
Antal fastigheter	55	56	39	39	48	49	70	79	33	37	28	28	34	35	307	323
Uthyrbar area, kvm	295 707	295 018	191 326	205 946	208 229	215 135	237 450	280 332	241 985	254 498	138 719	137 943	215 372	228 395	1 528 788	1 617 267
Hyresvärde perioden	376	388	269	263	326	318	288	342	387	330	173	173	360	365	2 180	2 179
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	88	87	88	88	85	88	92	91	89	90	92	92	90	90
Överskottsgrad, %	73	73	70	71	71	69	65	65	75	75	66	67	74	72	71	71

Segmentsfördelning

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

Kommentar till utfall i perioden

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

Finansiella nyckeltal

I delårsrapporten presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare, bedömare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras

Uppgifter i mkr om inget annat anges.

	2026	2025	2026	2025	2025
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
AKTIEN					
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	138 916	141 785	138 916	141 785	141 785
Genomsnittligt antal aktier, tusen	138 916	141 785	139 412	141 688	141 712
Det finns inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) och därmed förekommer heller ingen utspädnings effekt.					
FÖRVALTNINGSRESULTAT					
Resultat före skatt	455	400	1 078	648	1 027
Återläggning					
Värdet förändring fastigheter	-13	-13	-144	120	21
Värdet förändring derivatinstrument	-162	-120	-154	-12	-67
Förvaltningsresultat	281	267	779	756	981
Genomsnittligt antal aktier, tusen	138 916	141 785	139 412	141 688	141 712
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,02	1,88	5,59	5,33	6,92
EPRA EARNINGS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT)					
Förvaltningsresultat	281	267	779	756	981
Skattemässiga avskrivningar och ej avdragsgill ränta m.m.	-146	-120	-514	-392	-649
Skattepliktigt förvaltningsresultat	135	147	266	364	332
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-28	-30	-55	-75	-68
Förvaltningsresultat	281	267	779	756	981
Aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultat	-28	-30	-55	-75	-68
EPRA Earnings	253	237	725	681	912
Genomsnittligt antal aktier, tusen	138 916	141 785	139 412	141 688	141 712
EPRA Earnings per aktie, kr	1,82	1,67	5,20	4,80	6,44

enligt IFRS. I nedanstående tabeller presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Definitionerna av dessa mått återfinns på sidan 26 och beskrivning av de olika nyckeltalens syfte återfinns i årsredovisningen för 2025. Finansiella mål för 2026 fastslagna av styrelsen återfinns på sidan 5 i denna rapport.

	2026	2025	2026	2025	2025
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
BELÄNINGSGRAD					
Räntebärande skulder			17 708	17 975	17 397
Återläggning					
Likvida medel			-614	-313	-321
Nettoskuld			17 095	17 662	17 075
Förvaltningsfastigheter			32 901	32 849	32 545
Belåningsgrad, %			52,0	53,8	52,5
SÄKERSTÄLLD BELÄNINGSGRAD					
Nettoskuld			17 095	17 662	17 075
Ej säkerställd skuld			-5 568	-4 995	-5 164
Säkerställd skuld			11 527	12 667	11 911
Förvaltningsfastigheter			32 901	32 849	32 545
Säkerställd belåningsgrad, %			35,0	38,6	36,6
RÄNTETÄCKNINGSGRAD					
Förvaltningsresultat	281	267	779	756	981
Återläggning					
Finansiella kostnader	181	198	553	576	768
Summa	461	465	1 332	1 332	1 748
Finansiella kostnader	181	198	553	576	768
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,3	2,4	2,3	2,3

forts. Finansiella nyckeltal

	2026	2025	2026	2025	2025
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
NETTOSKULD GENOM EBITDA					
Räntebärande skulder			17 708	17 975	17 397
Likvida medel			-614	-313	-321
Nettoskuld			17 095	17 662	17 075
Driftöverskott, rullande 12 mån			1 828	1 804	1 828
Central administration, rullande 12 mån			-90	-88	-90
Återläggning			9	7	7
Avskrivningar, rullande 12 mån					
EBITDA			1 746	1 723	1 745
Nettoskuld genom EBITDA			9,8	10,3	9,8
SOLIDITET					
Eget kapital			12 489	11 843	12 179
Totala tillgångar			34 011	33 637	33 364
Soliditet, %			36,7	35,2	36,5
EPRA NRV					
Eget kapital			12 489	11 843	12 179
Återläggning					
Verkligt värde av finansiella instrument			32	242	187
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			2 540	2 394	2 436
EPRA NRV			15 062	14 479	14 802
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen			138 916	141 785	141 785
EPRA NRV per aktie			108,4	102,1	104,4
EPRA NTA					
EPRA NRV			15 062	14 479	14 802
Avdrag					
Verkligt värde av finansiella instrument			-32	-242	-187
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, ca 4% ¹			-474	-446	-454
EPRA NTA			14 556	13 791	14 161
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen			138 916	141 785	141 785
EPRA NTA per aktie			104,8	97,3	99,9

	2026	2025	2026	2025	2025
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
EPRA NDV					
Eget kapital			12 489	11 843	12 179
EPRA NDV			12 489	11 843	12 179
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen			138 916	141 785	141 785
EPRA NDV per aktie			89,9	83,5	85,9
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL					
Periodens resultat, rullande 12 mån			1 180	798	808
Genomsnittligt eget kapital			12 173	11 722	11 852
Avkastning på eget kapital, rullande 12 mån, %			9,7	6,8	6,8
EGET KAPITAL PER AKTIE					
Eget kapital			12 489	11 843	12 179
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen			138 916	141 785	141 785
Eget kapital per aktie, kr			89,9	83,5	85,9
RESULTAT PER AKTIE					
Periodens resultat	360	303	844	472	808
Genomsnittligt antal aktier, tusen	138 916	141 785	139 412	141 688	141 712
Resultat per aktie, kr	2,59	2,13	6,06	3,33	5,70
KASSAFLÖDE PER AKTIE					
Resultat före skatt	455	400	1 078	648	1 027
Återläggning					
Fastigheter, orealiserad värdeförändring	-32	-16	-155	108	-11
Derivatinstrument, orealiserad värdeförändring	-162	-120	-154	-12	-67
Avskrivningar	2	2	7	6	7
Aktuell skatt	-23	-24	-89	-79	-76
Summa	241	242	687	670	880
Genomsnittligt antal aktier, tusen	138 916	141 785	139 412	141 688	141 712
Kassaflöde per aktie, kr	1,73	1,71	4,93	4,73	6,21
NETTOUTHYRNING					
Nyteknade kontrakt	38	65	172	162	238
Uppsagda kontrakt	-34	-64	-143	-158	-235
Nettouthyrning, mkr	4	1	29	4	3

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

forts. Finansiella nyckeltal

	2026	2025	2026	2025	2025
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD					
Kontrakterade hyresintäkter	645	656	1 954	1 960	2 615
Hyresvärde perioden	723	733	2 180	2 178	2 907
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	90	90	90
ÖVERSKOTTSGRAD					
Driftöverskott	479	484	1 390	1 390	1 828
Kontrakterade hyresintäkter	645	656	1 954	1 960	2 615
Överskottsgrad, %	74	74	71	71	70
SKULDSÄTTNINGSGRAD					
Räntebärande skulder			17 708	17 975	17 397
Eget kapital			12 489	11 843	12 179
Skuldsättningsgrad, ggr			1,4	1,5	1,4
EPRA VAKANSGRAD					
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor			293	290	285
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen			2 823	2 875	2 813
EPRA Vakansgrad, %			10,4	10,1	10,1
RÄNTEBÄRANDE SKULDER¹					
Bankfinansiering			10 810	11 670	10 922
Säkerställda obligationer			1 331	1 310	1 310
Certifikat			2 462	2 272	2 441
Icke säkerställda obligationer			3 105	2 723	2 723
Checkräkningskredit			-	-	-
Räntebärande skulder			17 708	17 975	17 397

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

KVARTALSRESULTAT I KORTHET

	2026	2026	2026	2025	2025	2025	2025	2024
	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec
Intäkter, mkr	652	667	663	669	666	666	661	632
Driftöverskott, mkr	479	485	425	438	484	479	427	414
Förvaltningsresultat, mkr	281	279	220	225	267	268	221	194
Periodens resultat, mkr	360	236	248	336	303	8	162	326
Överskottsgrad, %	74	74	65	67	74	73	66	67
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	90	90	90	90	90	91
Soliditet, %	36,7	36,0	35,8	36,5	35,2	34,3	36,9	36,2
Belåningsgrad fastigheter, %	52,0	52,6	53,2	52,5	53,8	54,0	52,8	52,9
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, %¹	3,9	3,8	4,1	3,9	4,0	4,0	4,2	4,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	2,2	2,2	2,3	2,4	2,2	2,0
Direktavkastning %	6,07	6,08	6,09	6,10	6,14	6,15	6,13	6,14
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,02	2,01	1,57	1,59	1,88	1,89	1,56	1,37
Resultat per aktie, kr	2,59	1,70	1,77	2,37	2,14	0,05	1,14	2,30
Eget kapital per aktie, kr	89,9	87,3	85,6	85,9	83,5	81,4	83,5	82,4
Aktiekurs, kr	57,3	64,2	62,8	65,7	65,3	69,3	66,6	79,2

¹ Inkluderar kostnader för löftesprovision och derivat.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Nettoomsättningen uppgick till 159 mkr (148) och resultatet efter skatt till 34 mkr (-30). Nettoomsättningen bestod i huvudsak av sålda tjänster till koncernens dotterbolag. Orealiserade värdeförändringar på derivatinstrument uppgick till 109 mkr (14) och realiserade värdeförändringar till 0 mkr (0), vilka i sin helhet har redovisats i resultaträkningen. Den genomsnittliga årsräntan, exklusive räntesäkringar, baserad på förhållanden per den 30 september uppgick till 3,5 procent (3,8).

Likvida medel uppgick per den 30 september till 548 mkr (227) och utnyttjad checkkredit uppgick till 0 mkr (0). Räntebärande externa skulder, exklusive checkräkningskredit, uppgick till 6 347 mkr (5 971) varav utgivna företagscertifikat uppgick till 2 462 mkr (2 440). Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Kompletterande redovisningsregler för juridiska personer*.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2026	2025	R12	2025
RESULTATRÄKNING	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Nettoomsättning	159	148	227	217
Bruttoresultat	159	148	227	217
Central administration	-176	-186	-249	-259
Rörelseresultat	-17	-38	-22	-42
Resultat från andelar i koncernföretag	-4	-	154	158
Värdeförändring derivatinstrument	109	14	162	67
Resultat från finansiella poster	-31	-4	-36	-9
Resultat efter finansiella poster	57	-28	259	174
Bokslutsdispositioner	-	-	44	44
Resultat efter bokslutsdispositioner	57	-28	302	218
Aktuell skatt	-	-	-1	-1
Uppskjuten skatt	-22	-3	-31	-12
Resultat efter skatt	34	-30	270	205

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2026	2025	2025
	30 sep	30 sep	31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar koncernföretag	2 907	2 932	2 787
Fordringar koncernföretag	15 918	16 117	16 275
Uppskjuten skattefordran	18	49	40
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1	-	1
Summa finansiella anläggningstillgångar	18 845	19 099	19 103
Summa anläggningstillgångar	18 845	19 099	19 103
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar koncernföretag	3 142	3 321	3 196
Övriga tillgångar	61	96	65
Summa kortfristiga fordringar	3 203	3 417	3 261
Likvida medel	548	259	227
Summa omsättningstillgångar	3 752	3 676	3 488
Summa tillgångar	22 597	22 775	22 591
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	568	568	568
Fritt eget kapital	2 055	2 318	2 554
Summa eget kapital	2 623	2 887	3 123
Obeskattade reserver	2	1	2
Avsättningar	2	1	1
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut ¹	4 959	6 126	4 877
Skulder koncernföretag	6 467	6 539	6 450
Derivatinstrument ¹	74	207	124
Summa långfristiga skulder	11 500	12 872	11 451
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut ¹	1 388	379	1 094
Skulder koncernföretag	6 838	6 365	6 699
Derivatinstrument ¹	6	35	65
Övriga skulder	237	236	156
Summa kortfristiga skulder	8 469	7 015	8 014
Summa eget kapital och skulder	22 597	22 775	22 591

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

Intjäningsförmåga

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

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

Underlag för bedömningen

Hyresintäkter

Hyresintäkterna baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis. Hyresintäkterna är reducerade med hyresrabatter om 12 mkr. Hyresrabatter lämnas normalt under inledningen av en hyresperiod och trappas därefter successivt ned.

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

Finansnetto

Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per balansdagen. Räntekostnaderna baseras på koncernens genomsnittliga räntenivå, med tillägg för periodiserade finansieringskostnader samt kostnader för outnyttjade kreditfaciliteter. Finansnettot inkluderar även leasingkostnader, främst tomträttsavgälder, vilka baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna.

	2026	2026	2026	2026
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA	1 okt	1 jul	1 apr	1 jan
Hyresintäkter	2 570	2 569	2 595	2 600
Fastighetskostnader	-805	-812	-822	-827
Driftöverskott	1 765	1 756	1 773	1 774
Central administration	-83	-83	-83	-83
Rörelseresultat	1 682	1 673	1 690	1 691
Finansnetto ¹	-709	-704	-735	-701
Förvaltningsresultat	973	970	955	990
Antal utestående aktier vid periodens utgång	138 915 665	138 915 665	138 915 665	141 785 165
Förvaltningsresultat per aktie, kr	7,00	6,98	6,87	6,98

¹ Tomträttsavgäld och finansiell leasing ingår med 3 mkr.

Hållbarhet

Genom tydliga hållbarhetsmål driver vi verksamheten framåt och skapar långsiktiga affärer.

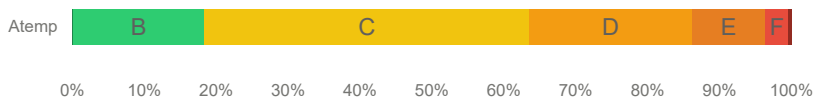
Klimatmål

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. Under hösten återvalideras våra vetenskapliga SBTi-mål för att säkerställa att omställningsresan fortsatt linjerar med omvärldskraven. Utsläppen i scope 2 samt energirelaterade utsläpp i kategori 3.3 beror på faktisk energianvändning samt energislagens miljövärde. Utsläppen för 2026 är indikativa, baserade på energidata för 2026 och emissionsdata för 2025.

Energianvändning och prestanda

Energi- och effektbehov i fastigheter påverkas av yttre faktorer som temperatur, sol och vind, samt av hyresgästernas komfortkrav. Både yttre och inre faktorer ändras ständigt, vilket kräver ett aktivt och systematiskt optimeringsarbete för att hålla nere kostnader och utsläpp. Under perioden minskar energianvändningen i jämförbart bestånd med 3,3 procent. Gröna hyresavtal tecknas för att öka hyresgästinvolveringen och skapa incitament för båda parter att bidra till exempelvis energieffektiva lösningar som tar oss närmare vårt klimatmål.

Vårt systematiska energiarbete är en förutsättning för optimering av den löpande fastighetsdriften. För att framtidssäkra vår portfölj investerar vi i utvecklingen av fastighetsbeståndet och ökar energieffektiviteten. Majoriteten av beståndet har energiklass C eller bättre. För fastigheter med sämre energiklass upprättas en kommersiell och teknisk utvecklingsplan för att identifiera större investeringsbehov och att se över fastighetens förflyttningspotential.



EU:s taxonomi och gröna fastigheter

Sedan 2024 linjerar energikraven för att klassificera våra fastigheter som gröna med EU:s taxonomi. Det innebär att primärenergitalen klarar Fastighetsägarnas gränsvärden för de 15 procent bästa byggnaderna i det nationella beståndet.

Klimatrisk- och sårbarhetsanalyser kompletterar miljöcertifieringar för att möjliggöra för fler gröna fastigheter i portföljen och ger oss förutsättningar för bättre lånevillkor. Arbetet med att successivt förflytta beståndet och miljöcertifiera fler fastigheter har fortskridit enligt plan för att nå våra mål. Genom fortsatt systematiskt arbete och investeringar i beståndet ser vi goda möjligheter att nå en fastighetsportfölj med 55 procent gröna fastigheter vid årets slut.

Projekt och investeringar

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

KLIMAT¹		R12 okt-sep	2025	2018	Kommentar
Utsläpp i scope 1 och 2	ton CO₂e	5 845	5 186	7 022	Mål: -50 procent 2030. Granskat och godkänt av SBTi
Utsläpp i scope 3	ton CO₂e	11 896	11 842	844	Före 2025 omfattade beräkningarna endast kategori 3.3 samt 3.6
ENERGIANVÄNDNING		2026 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	
El och fjärrvärme, jämförbart bestånd	kWh/kvm Atemp	72,4	78,3	80,6	Normalårskorrigerad fjärrvärme
Fjärrkyla, jämförbart bestånd	kWh/kvm Atemp	8,5	8,5	11,0	Ingår ej i energibesparingsmålet
Energibesparing	%	-3,3	-5,6	-1,5	Mål: -3 procent per år
Faktisk energianvändning	:Wh/kvm uthyrningsbar area	93,1	85,8	100,2	Ej normalårskorrigerad fjärrvärme
Producerad solel	MWh	1 404	1 520	1 462	
Andel fossilfri energi, helår	%	98	98	99	Emissionsdata från Energiföretagen för 2025
ENERGIKLASSER		A-C	D	E-G	
Bestånd per energiklass	% av totalt kvm Atemp	64	23	13	Följer Boverkets regelverk för energiklass. Per periodens utgång.
PROJEKT OCH INVESTERINGAR		2026 30 sep	2025	2024	
Gröna fastigheter	% av MV	49	41	31	Mål: 55 procent gröna fastigheter 2026
Miljöcertifierade fastigheter	% av MV	56	54	42	Till betygsnivå BREEAM In-Use, very good eller motsvarande
Energieffektiva fastigheter	% av MV	61	58	48	Taxonomilinjerade PE-tal, Fastighetsägarnas topp 15 procent
Klimatriskanalyserade fastigheter	% av MV	64	63	60	Lokala klimatrisk- och sårbarhetsanalyser
Gröna hyresavtal	% av kontraktsvärde	36	31	29	
TAXONOMIRAPPORTERING²		2026 30 sep	2025	2024	
Förenlig omsättning	% / mkr	51 / 1014	40 / 971	32 / 729	
Förenliga kapitalutgifter	% / mkr	37 / 291	29 / 270	15 / 135	
Förenliga driftutgifter	% / mkr	42 / 52	31 / 60	25 / 47	

¹ Basår är 2018. Utsläpp i scope 3 räknas om i samband med årsskiftet.

² Frivillig och indikativ kvartalsrapportering

Hyresgäster

Nettouthyrning

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 4 mkr (1). Större uthyrningar under kvartalet var till Indomi Psykiatri i Stranden 11:4, Mora, House Be i Åkeriet 11, Östersund och The Loft i Hundén 15, Luleå. Större uppsägningar var Deloitte i Nytorget 2, Umeå, Waynes Coffee i Norr 31:9, Gävle, och Skandinaviska Enskilda Banken i Vedkompaniet 2, Falun. Av våra kommersiella hyresavtal har 98 procent indexuppräknig, där 95 procent löper med KPI-justering och 3 procent med fast uppräknig.

Kontraktstid

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

Vakanser

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

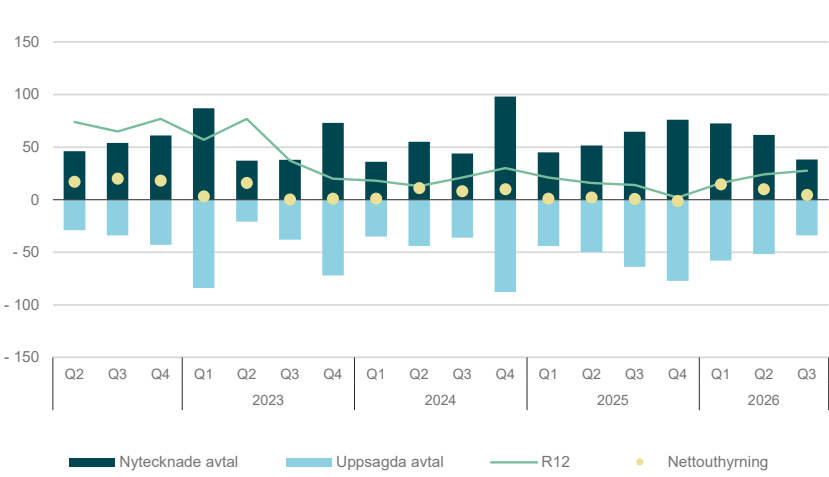
VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 30 SEPTEMBER 2026

	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde ¹ , tkr	Genomsnittlig kontraktstid ¹ , år
Trafikverket ^{1 2}	42	120 327	4,4
Polismyndigheten ^{1 2}	39	66 120	5,0
Strawberry	4	60 031	11,6
Försäkringskassan ²	12	58 781	3,2
Swedbank AB ¹	14	47 312	3,6
Sweco Sverige AB	63	38 786	1,9
Falu kommun ²	14	37 924	4,1
Arbetsförmedlingen ²	23	35 937	1,8
Telia Sverige AB	38	35 635	4,2
Umeå Kommun ^{1 2}	39	34 113	3,0
Summa	288	534 966	4,6

¹ Inkluderar kontrakt med framtida tillträde.

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

NETTOUTHYRNING, MKR



HYRESKONTRAKT OCH LÖPTIDER

Kommersiella hyresavtal, förfalloår	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
2026	328	107	4
2027	914	370	15
2028	640	484	19
2029	550	470	19
2030+	440	867	34
Summa	2 872	2 298	91
Bostäder	1 712	183	7
Övriga hyresavtal ¹	2 226	38	2
Totalt	6 810	2 519	100

¹ Övriga hyresavtal består främst av garage- och parkeringsplatser.



Aktien

Aktieutveckling

Aktiekursen vid periodens utgång stod i 57,3 kr per aktie (65,3) vilket motsvarar ett börsvärde om 8 117 mkr (9 259) samt en avkastning om -12,3 procent (-25,4) för de senaste 12 månaderna. Inkluderas utdelningen så uppgick aktiens totalavkastning till -9,2 procent (-24,1). Avkastningen har för OMX Stockholm 30 Index varit 22,8 procent (1,4) och OMX Stockholm Real Estate PI -18,4 procent (-24,1).

Per den 30 september hade Diös Fastigheter AB 15 403 aktieägare (16 357). Andelen utlandsägda aktier uppgick till 28,3 procent (28,9). Enskilt största ägare var AB Persson Invest med 15,6 procent (15,6) av aktierna. De tio största ägarna stod för 51,8 procent (50,9) av innehav och röster.

Årsstämman 2026 beslutade att bolaget får nyemittera och återköpa 10 procent av samtliga utestående aktier i bolaget. Diös har under perioden återköpt 2 869 500 stycken egna aktier om 200 mkr i syfte att optimera kapitalstrukturen och skapa aktieägarvärde, mot bakgrund av starka kassaflöden och aktiens rabatt mot substansvärdet.

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 2026 har inga flaggningsmeddelanden delgivits.

Avkastning på eget kapital och substansvärde

Avkastningen på eget kapital för senaste 12 månaderna uppgick till 9,7 procent (6,8). Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 12 489 mkr (12 179) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick till 15 062 mkr (14 802). Beräknat per aktie uppgick EPRA NRV till 108,4 kr (104,4) vilket medför att aktiekursen per den 30 september utgjorde 53 procent (63) av långsiktigt substansvärde. EPRA NTA per aktie uppgick till 104,8 kr (99,9).

Intjäning

Resultat per aktie för perioden uppgick till 6,06 kr (3,33) medan det långsiktiga resultatet per aktie, uttryckt som EPRA EPS, uppgick till 5,20 kr (4,80).

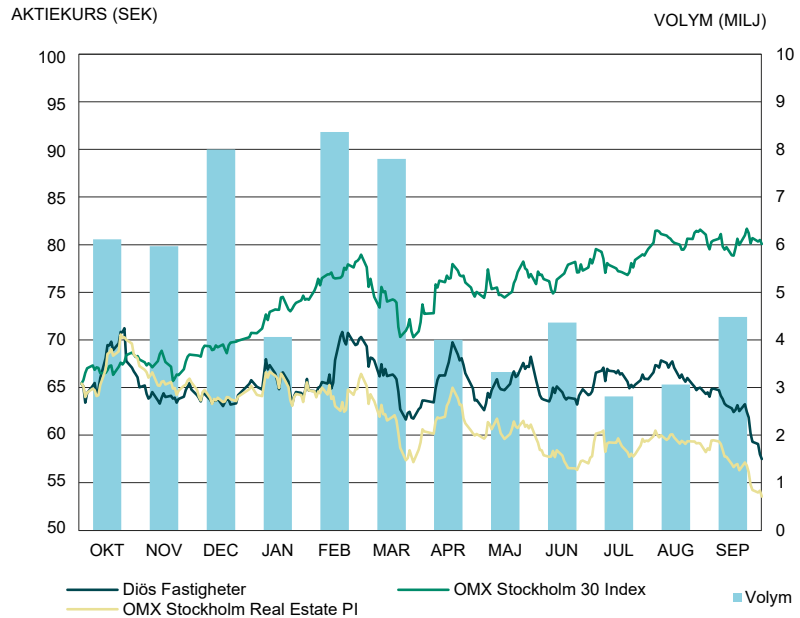
STÖRSTA AKTIEÄGARE

Diös Fastigheter AB per den 30 september 2026

ÄGARE	Antal aktier	Innehav och röster, %
AB Persson Invest	22 074 488	15,6
Backahill Inter AB	14 857 452	10,5
Länsförsäkringar Fonder	9 863 292	7,0
Karl Hedin	4 862 547	3,4
Vanguard	4 653 284	3,3
Nordea Fonder	4 222 069	3,0
Avanza Pension	3 832 971	2,7
BlackRock	3 554 834	2,5
American Century Investment Management	3 369 102	2,4
Familjen Dybeck, inklusive bolag	2 175 183	1,5
Summa största ägare	73 465 222	51,8
Innehav av egna aktier	2 869 500	2,0
Övriga ägare	65 450 443	46,2
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 2026 till 149 personer (152), varav 55 kvinnor (60). Merparten av de anställda, 90 personer (96), arbetar på våra affärsenheter, resterande arbetar vid vårt huvudkontor i Östersund.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer inkluderar marknad och omvärld, affärsmodell, fastigheter, kassaflöde, finansiering och hållbarhetsrelaterade risker. Global och svensk konjunktur, inflation och ränteläge påverkar efterfrågan och prisnivå för svensk fastighetsmarknad. Under perioden har riskbilden påverkats av ökad geopolitisk osäkerhet och förändringar i marknadsräntor, vilket påverkar finansieringsförutsättningar och avkastningskrav. Bolaget följer utvecklingen noggrant och anpassar löpande antaganden i värderingsmodeller samt finansieringsstrategi.

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

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Förändring fastighetvärde, %		
	-7,5	0,0	+7,5
Fastighetvärde, mkr	30 434	32 901	35 369
Soliditet, %	31,8	36,7	41,0
Belåningsgrad, %	56,2	52,0	48,3

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

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE	Förändring	Resultateffekt, mkr¹
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1%	+/- 26
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 28
Fastighetskostnader	-/+ 1%	+/- 8
Räntenivå för låneportfölj inkl. derivat	+/- 1%-enhet	+/- 30

¹ Uppräknat till årstakt.

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

Fastigheterna utvecklas löpande utifrån långsiktiga planer som säkerställer funktion och långsiktigt värde samt bidrar till bolagets finansiella och hållbarhetsrelaterade mål. Klimatrelaterade risker hanteras inom befintliga planer och bedöms i nuläget inte medföra väsentligt ökade investeringar eller negativa värdeförändringar.

För mer information kring risker och riskhantering hänvisas till Diös årsredovisning för 2025.

Transaktioner med närstående

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

Säsongsvariationer

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

Redovisningsprinciper

Vi följer de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. 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, Kompletterande redovisningsregler för juridiska personer samt Årsredovisningslagen.

Fastighetstransaktioner under ett kvartal redovisas med utgångspunkt i preliminära köpeskillingsberäkningar. Slutlig köpeskillingsberäkning redovisas i samband med slutreglering under kommande kvartal.

Derivaten redovisades i koncernen som omsättningstillgångar och kortfristiga skulder under jämförelseåret. Från och med fjärde kvartalet 2025 redovisas de som anläggningstillgång och långfristig skuld i de fall återstående löptid är längre än ett år. Från och med andra kvartalet 2026 redovisas derivaten separat i moderbolagets balansräkning, till skillnad från tidigare då de ingick i skulder till kreditinstitut.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av koncern- och årsredovisning för 2025. Införandet av IFRS 18 som ersätter IAS 1 den 1 januari 2027 kommer att innebära förändringar i presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna. Diös har under perioden påbörjat implementeringen av IFRS 18 för att säkerställa en fullständig anpassning till de nya redovisningsprinciperna. Arbetet omfattar bland annat presentation och klassificering av poster i resultaträkningen samt identifiering av resultatmått som omfattas av de nya upplysningskraven. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Väsentliga händelser efter rapportperioden

Inga väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.

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 23 oktober 2026

David Carlsson
Verkställande direktör

Per-Gunnar Persson
Ordförande

Ragnhild Backman
Ledamot

Peter Strand
Ledamot

Hanna Franzén
Ledamot

Björn Rentzhog
Ledamot

Mathias Tallbom
*Ledamot
personalrepresentant*

Revisors granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Diös Fastigheter AB (publ) per 30 september 2026 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 International Standards on Auditing 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 23 oktober 2026

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg, Auktoriserad revisor

KALENDARIUM

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

UTDELNING

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

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA GÄRNA

David Carlsson, vd

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

Rolf Larsson, CFO

+46 (0) 70 666 14 83, rolf.larsson@dios.se

Denna information är sådan som Diös Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU nr 596/2014) och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 oktober 2026 kl. 07:00 CEST.

Inledning	Om Diös	Vd-ord	Resultaträkning	Balansräkning	Kassaflöde	Segment	Nyckeltal	Moderbolaget	Intjäningsförmåga	Hållbarhet	Hyresgäster	Aktien	Övrigt
-----------	---------	--------	-----------------	---------------	------------	---------	-----------	--------------	-------------------	------------	-------------	--------	--------

Definitioner

■ Finansiella

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad fastigheter

Nettoskuld dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Säkerställd belåningsgrad

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

Nettoskuld

Räntebärande skulder minus likvida medel.

EBITDA

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

Nettoskuld genom EBITDA

Nettoskuld dividerat med EBITDA.

Räntebärande skulder

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

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

■ EPRA-nyckeltal

EPRA Earnings

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

EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

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

EPRA Net Tangible Asset (NTA)

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

EPRA Net Disposal Value (NDV)

Eget kapital vid periodens utgång.

EPRA vakansgrad

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

■ Aktierelaterade

Antal utestående aktier vid periodens utgång

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

Genomsnittligt antal utestående aktier

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

Eget kapital per aktie

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

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde per aktie

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

Resultat per aktie

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

■ Fastighetsrelaterade

Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Fastighetskostnader

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

Driftöverskott

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outnyttjade lokaler dividerat med det totala hyresvärdet.

Fastighetskategori

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

Fastigheternas marknadsvärde

Bedömt marknadsvärde enligt senast gjorda värdering.

Förvaltningsresultat

Hyresintäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

Hyresvärde

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

Jämförbart bestånd

Fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden. Begreppet används för att belysa utvecklingen, exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader samt förvärvade och sålda fastigheter. Vid redovisning av jämförbart bestånd för kvartalet avses fastigheter som ägts under hela kvartalet och hela jämförelsekvartalet.

Kontrakterade hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter inklusive serviceintäkter.

Nettouthyrning

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

Projektfastighet

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

Nyproduktion - mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

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

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

Serviceintäkter

Intäkter avseende taxebundna delar och intäkter för fastighetsskötsel.

Yield-on-Cost (YoC)

Driftöverskott dividerat med investering.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens kontrakterade hyresintäkter

■ Hållbarhetsrelaterade

Grönt hyresavtal

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

Koldioxidekvivalenter, CO₂e

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



Diös Fastigheter AB (publ)

Besöksadress: Zätagränd 11, Östersund

Postadress: Box 188, 831 22 Östersund

Telefon: 0770-33 22 00

Organisationsnummer: 556501–1771

Bolagets säte: Östersund

www.dios.se

Presentation av delårsrapport

Vi presenterar delårsrapporten för januari-september 2026 för investerare, analytiker, media och andra intresserade den 23 oktober 2026 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.