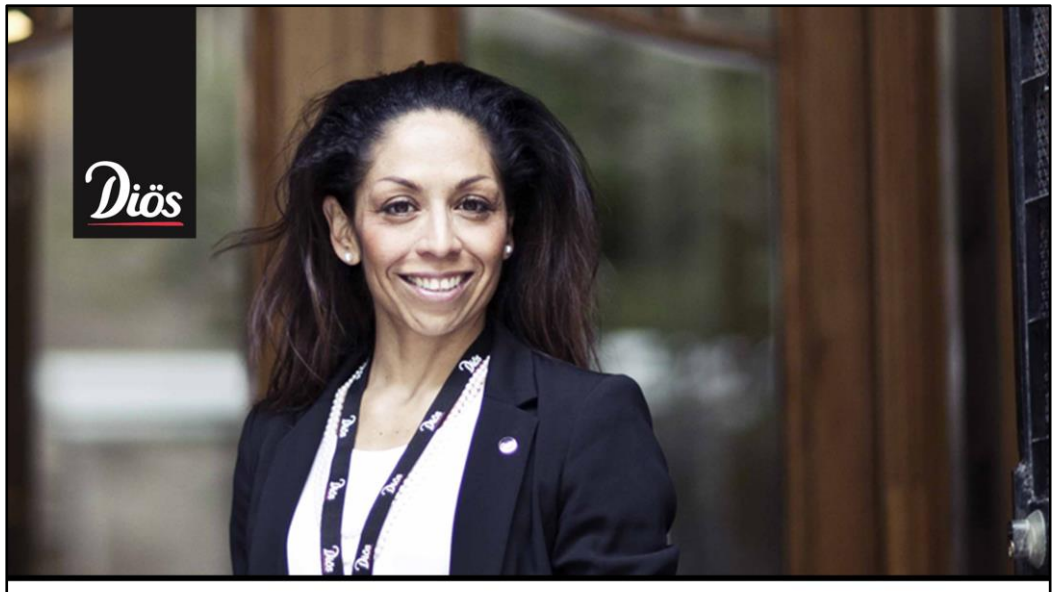


DIÖS FASTIGHETER

ÅRSSTÄMMA 2016

Knut Rost, vd
2016-04-26

Bild 1

2015 I KORTHET

	2015	2014
Antal fastigheter	351	356
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 381	12 200
Uthyrningsgrad, %	88,3	89,2
Överskottsgrad, %	59,9	59,0
Avkastning på eget kapital, %	15,0	9,0
Soliditet, %	27,4	27,3
Belåningsgrad fastigheter, %	60,7	62,9

Diös

Bild 2

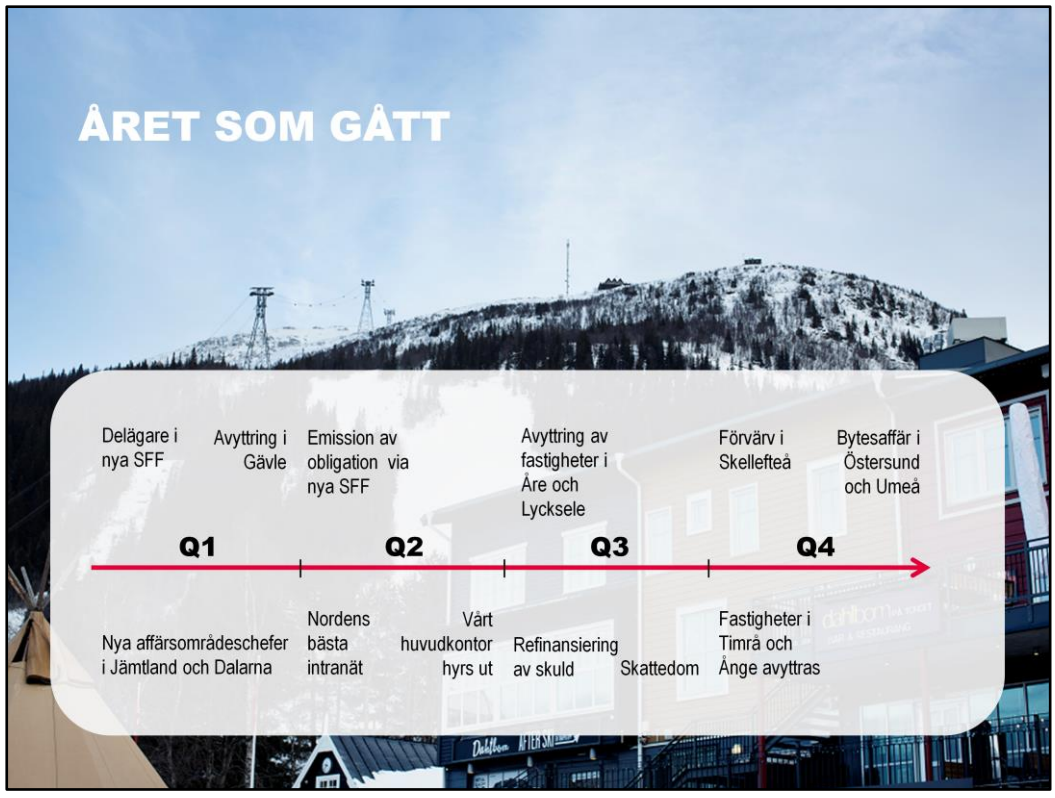

ÅRET SOM GÅTT
Delägare i nya SFF
Avyttring i Gävle
Emission av obligation via nya SFF
Avyttring av fastigheter i Åre och Lycksele
Förvärv i Skellefteå
Bytesaffär i Östersund och Umeå
Q1
Q2
Q3
Q4
Nya affärsområdeschefer i Jämtland och Dalarna
Nordens bästa intranät
Vårt huvudkontor hyrs ut
Refinansiering av skuld
Skattedom
Fastigheter i Timrå och Ånge avyttras

Bild 3

RESULTATRÄKNING

PERIODENS RESULTAT, mkr	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	1 295	1 291
Övriga intäkter	20	21
Drift- och centrala kostnader	-597	-608
Finansnetto	-210	-283
Förvaltningsresultat	**508**	**421**
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	337	-29
Aktuell skatt	-163	-10
Uppskjuten skatt	-140	-80
Resultat efter skatt	**542**	**302**

FÖRVALTNINGSRESULTAT JÄMFÖRBART BESTÅND
+21%

ÖVERSKOTTSGRAD
59,9% (59,0)

UTHYRNINGSGRAD
88,3% (89,2)

ÖKAD HYRESINTÄKT JÄMFÖRBART BESTÅND
+0,5%

NETTOUTHYRNING
48 mkr (29)

RESULTAT PER AKTIE
7,09 kr (3,97)

Diös

Bild 4

BALANSRÄKNING

Mkr TILLGÅNGAR	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
Förvaltningsfastigheter	13 381	12 200
Övriga tillgångar	124	140
SUMMA TILLGÅNGAR	**13 505**	**12 340**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 694	3 365
Räntebärande skulder	8 119	7 671
Övriga skulder	1 692	1 304
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**13 505**	**12 340**

Diös

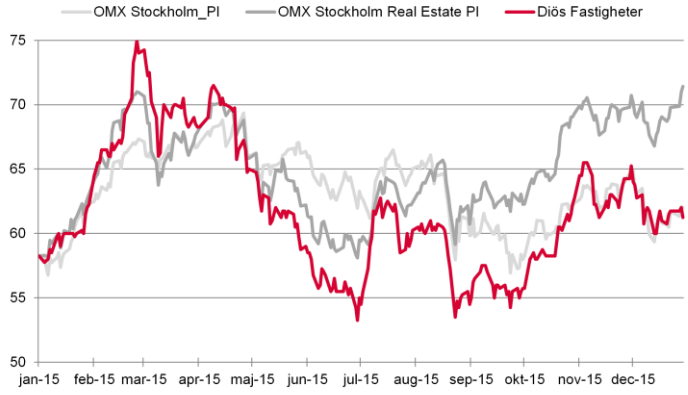
MÅLUPPFÖLJNING

Finansiella mål	Utfall 2015	Mål 2015
Avkastning eget kapital, %	15,0	6,2
Utdelning, andel av kassaflöde, %	54,0[1]	50,0
Belåningsgrad, %	60,7	61,7
Soliditet, %	27,4	28,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,0
Verksamhetsmål		
Uthyrningsgrad, %	88,3	90,0
Överskottsgrad, %	59,9	60,0
Energibesparing, %	- 3,6	-5,0

[1] Styrelsens förslag

Diös

DIÖS AKTIEUTVECKLING



AVKASTNING EXKL. UTDELNING
+6,1%

AVKASTNING INKL. UTDELNING
+12,1%

ANTAL AKTIEÄGARE
+53%

ANDEL UTLÄNDSKT ÄGANDE
17,9% (13,0)

RESULTAT PER AKTIE
7,09 kr (3,98)

	2015[1]	2014	2013	2012	2011
Direktavkastning, %	4,7	4,9	5,0	6,6	3,9
Utdelning, % av kassaflöde	54	50	49	50	53

[1] Styrelsens förslag

Diös

Bild 7

STÖRSTA AKTIEÄGARNA

Aktieägare	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
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	5 983 574	8,0
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	2 411 008	3,2
SEB Investment Management	2 058 739	2,8
Fjärde AP-fonden	1 575 887	2,1
Handelsbankens Fonder	1 474 837	2,0
Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 pct)	1 300 082	1,7
Summa största aktieägare	**45 521 668**	**60,9**
Övriga aktieägare	29 207 466	39,1
TOTALT	**74 729 134**	**100,0**

PER 31 DECEMBER 2015

Diös

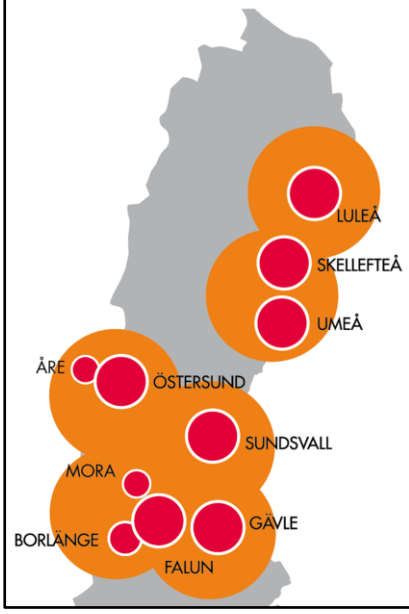
Bild 8

Diös
Diös
Q1 2016

Första kvartalets
RESULTAT
Överskottsgrad:
56,7 % (53,6)
Periodens hyresintäkter:
331 mkr (325)
Förvaltningsresultat:
119 mkr (101)
Orealiserade värdeförändringar fastigheter:
10 mkr (-1)
Resultat per aktie:
1,88 kr (1,00)
Diös

Bild 10

NORRA SVERIGES STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE



13 001
Marknadsvärde fastigheter, Mkr

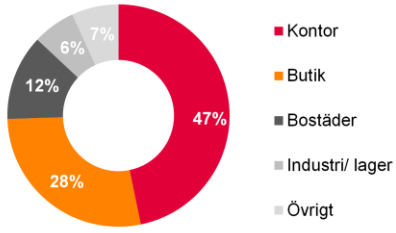
1 352
Uthyrningsbar area, Tkvm

313
Fastigheter, antal

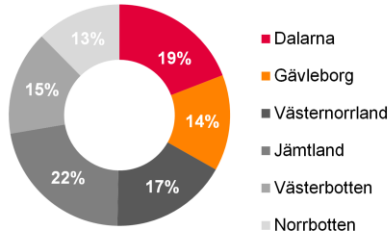
Diös

BALANSERAT FASTIGHETSBESTÅND

Marknadsvärde per lokalslag



Marknadsvärde per affärsområde



1 305	2 605	1 490	16,6 %
Kontrakterade hyresintäkter, Mkr	Tecknade lokalkontrakt	Tecknade bostadskontrakt	Kontraktsvärde, 10 största

Diös

Bild 12

RESULTATRÄKNING

PERIODENS RESULTAT, mkr	2016 3 mån jan-mar	2015 3 mån jan-mar
Hyresintäkter	331	325
Övriga intäkter	4	3
Drift- och centrala kostnader	-164	-169
Finansnetto	-52	-58
Förvaltningsresultat	**119**	**101**
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	20	-4
Aktuell skatt	-4	-3
Uppskjuten skatt	8	-19
Resultat efter skatt	**143**	**75**

FÖRVALTNINGSRESULTAT JÄMFÖRBART BESTÅND
+12%

ÖVERSKOTTSGRAD
56,7% (53,6)

UTHYRNINGSGRAD
89,0% (88,6)

ÖKAD HYRESINTÄKT JÄMFÖRBART BESTÅND
+2,2%

NETTOUTHYRNING
7 mkr (11)

RESULTAT PER AKTIE
1,88 kr (1,00)

Diös

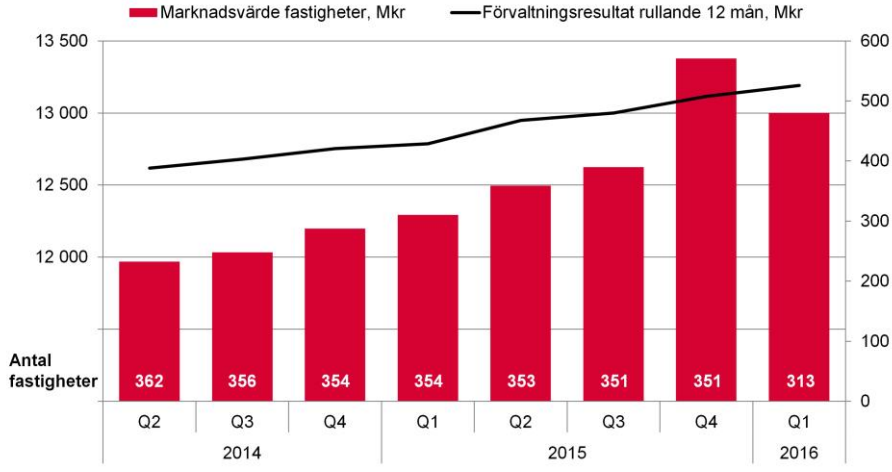
FÖRBÄTTRADE NYCKELTAL

	2016 3 mån jan-mar	2015 3 mån jan-mar
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,0	88,6
Överskottsgrad, %	56,7	53,6
Aktiekurs, kr	59,8	68,5
Eget kapital per aktie, kr	51,3	46,0
EPRA NAV per aktie, kr	64,4	59,1
Kassaflöde per aktie, kr	1,43	1,30
Soliditet, %	29,0	27,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,7
Belåningsgrad fastigheter, %	61,4	62,3
Genomsnittsränta, %	2,6	2,5

PER DEN 31 MARS 2016

Diös

POSITIV TREND



Diös

Bild 16

VISION

VI ÄR DEN MEST AKTIVA OCH EFTERFRÅGADE FASTIGHETSÄGAREN PÅ VÅR MARKNAD

Diös

Diös
FRAMTIDSUTSIKTER
• HÖGKONJUKTUR
• LÅGA RÄNTOR
• URBANISERING
• KONKURRENS
+ TYDLIGARE BOLAG
+ MER LÖNSAMMA
+ TILLVÄXT
+ HÖGRE AVKASTNING

Bild 18

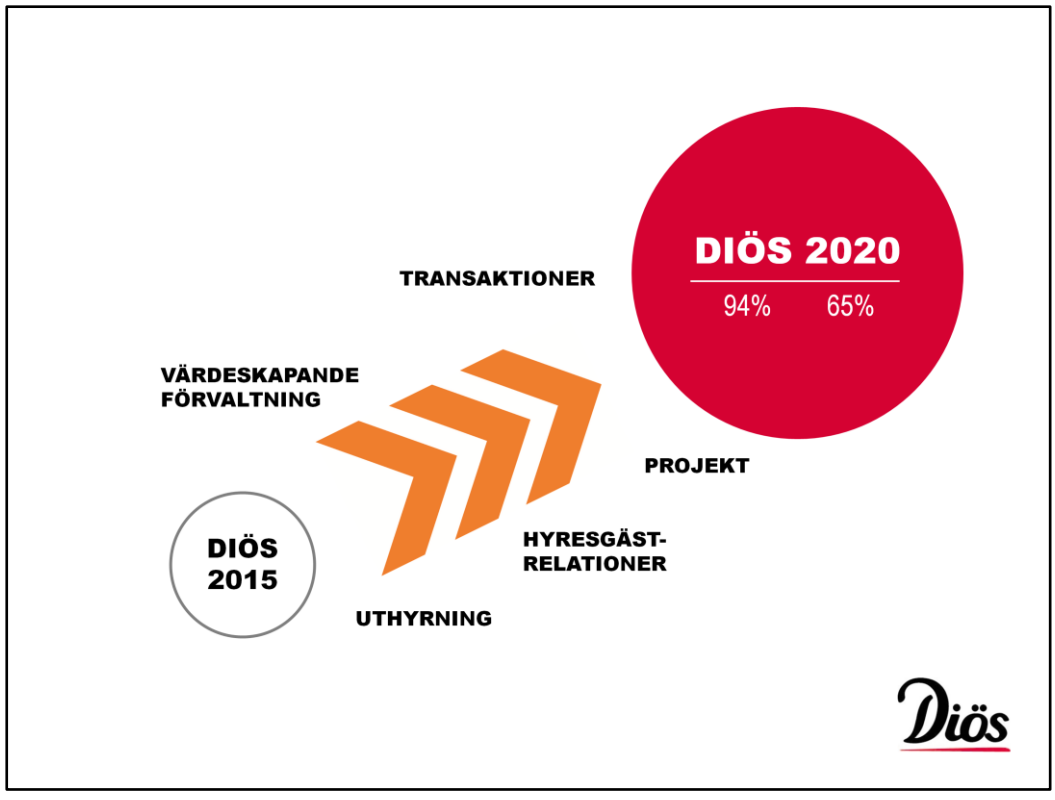

DIÖS 2020
94%
65%
TRANSAKTIONER
VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING
PROJEKT
DIÖS 2015
HYRESGÄST-RELATIONER
UTHYRNING
Diös

Bild 19

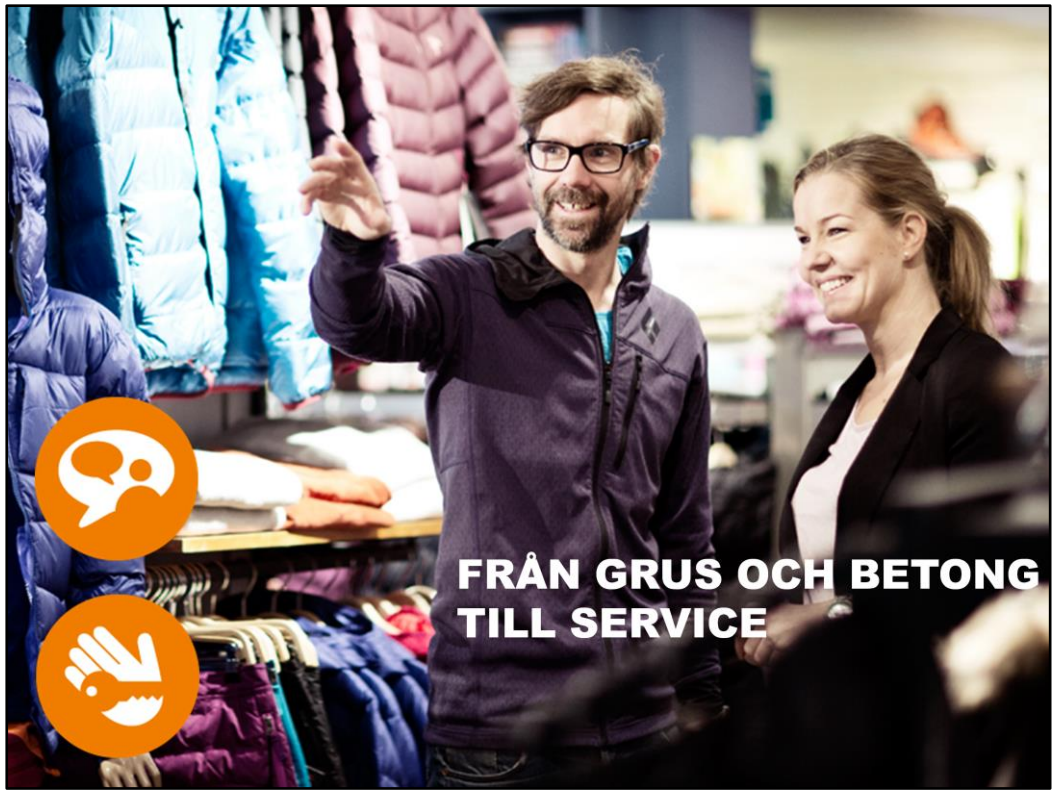

FRÅN GRUS OCH BETONG
TILL SERVICE

Bild 21

Bild 22

ÖKAT FASTIGHETSVÄRDE &
FÖRBÄTTRAT KASSAFLÖDE

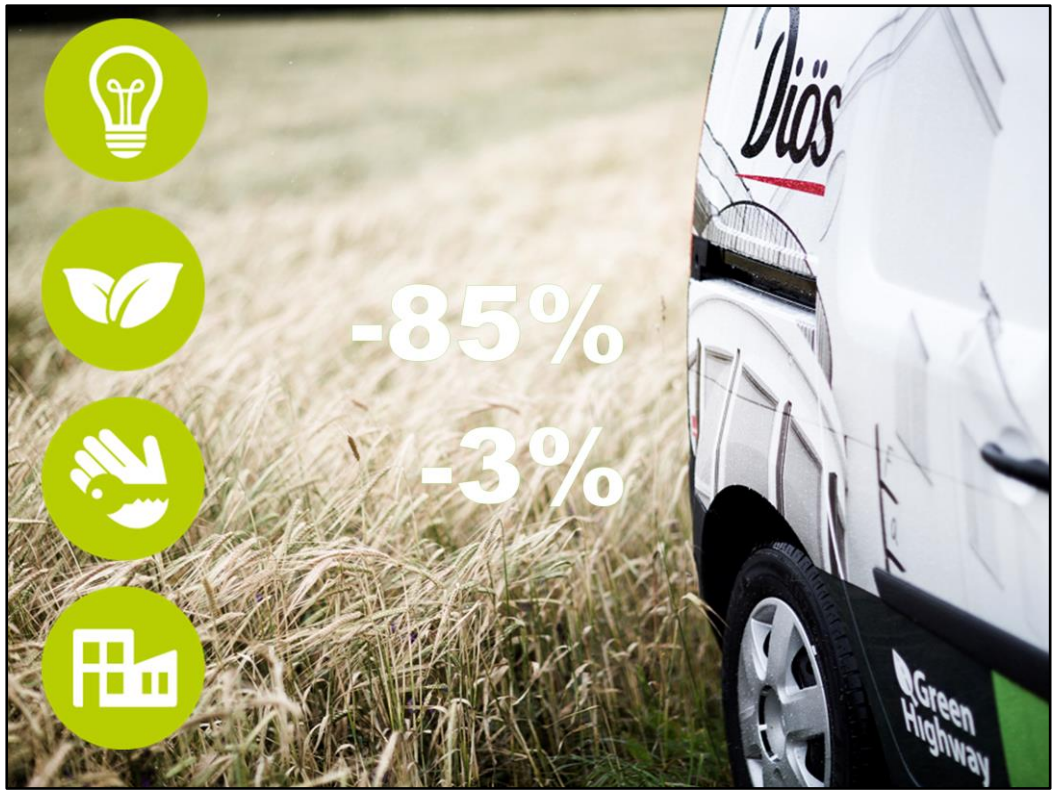


Bild 24

DET ÄR I MÖTET MED DIG SOM
UPPFATTNINGEN OM OSS SKAPAS

- MER NÖJDA MEDARBETARE
- MER NÖJDA KUNDER
- ÖKAD LÖNSAMHET
- HÖGRE UTDELNING

Diös

Bild 26

Diös
ALLT ÄR MÖJLIGT

Diös
Diös
FÖLJ OSS PÅ
WWW.DIOS.SE

NYCKELTAL

FINANSIELLA NYCKELTAL	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Avkastning på eget kapital, %	15,0	9,0	10,2	14,8	8,6	17,2	9,3	-10,6	11,1	25,9	36,0
Avkastning på eget kapital, exkl. oreal. värdeförändringar, %	5,8	10,3	9,2	11,2	4,5	4,7	11,2	12,3	8,3	7,3	19,7
Avkastning på totalt kapital, %	8,2	5,5	5,8	6,5	4,6	9,0	5,2	-1,0	6,2	13,0	8,0
Soliditet, %	27,4	27,3	26,8	25,3	22,9	28,3	27,9	26,3	31,9	49,2	32,1
Beläningsgrad fastigheter, %	60,7	62,9	64,8	66,4	69,2	69,9	71,1	71,0	66,4	51,1	70,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	2,5	2,2	2,0	1,9	2,0	2,2	1,7	2,2	3,0	3,4
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	2,3	2,4	2,6	2,9	2,4	2,1	2,3	2,0	0,9	2,0
DATA PER AKTIE	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**	**2009**	**2008**	**2007**	**2006**	**2005**
Resultat per aktie, kr	7,1	4,0	4,3	5,7	4,6	6,7	3,1	-3,8	4,3	8,5	17,8
Eget kapital per aktie, kr	49,4	45,0	43,3	41,3	36,5	40,6	34,0	31,8	40,3	36,5	29,4
Kassaflöde per aktie, kr	4,8	5,7	4,7	4,6	4,0	3,6	3,9	3,2	2,8	2,2	1,7
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusen	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729	37 365	33 968	33 968	33 968	33 302	19 968
Utdelning, kr per aktie	2,85*	2,85	2,30	2,30	1,10	1,75	1,75	1,40	1,40	1,10	0,00
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**	**2009**	**2008**	**2007**	**2006**	**2005**
Antal fastigheter	351	354	364	378	385	142	114	120	127	53	52
Uthyrbar yta, kvm	1 462 538	1 422 519	1 446 900	1 504 738	1 516 549	699 670	547 350	558 900	581 822	315 154	266 785
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, mkr	13 381	12 200	11 823	11 878	11 562	5 204	3 906	3 899	4 067	2 246	1 672
Hyresvärde, mkr	1 466	1 448	1 457	1 464	655	537	512	499	380	256	116
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,3	89,2	88,7	88,8	89,6	90,5	90,4	90,8	92,6	90,5	92,7
Överskottsgrad, %	59,9	59,0	57,1	58,9	55,8	58,8	59,0	57,4	56,3	56,1	59,8

*Styrelsen förslag

Diös