



Knut Rost, Vd
Rolf Larsson, CFO
Johan Dernmar, IR

Diös delårsrapport jan-sep 2020

23 oktober, 2020



VÄSENTLIGA HÄNDELSE



Nettouthyrning
42 Mkr

E-handel / pop-up / moderna kontor / co-working / sociala ytor /
boende / butiker / lokalt / globalt / närodlat / upplevelser /
moteplats / caféer / e-handel / restauranger



Marknaden har förbättrats och
efterfrågan stärkts



Överskottsgraden ökar till
68%

RESULTAT

Resultat

Mkr	2020 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep	%
Totala intäkter	1 406	1 386	1
Fastighetskostnader	-482	-491	2
Driftöverskott	924	895	3
Centrala kostnader	-53	-51	-4
Finansnetto	-142	-123	-15
Förvaltningsresultat	729	721	1
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	-131	262	
Aktuell skatt	-63	-64	
Uppskjuten skatt	-60	-127	
Resultat efter skatt	475	792	

FÖRVALTNINGSRESULTAT

1%

HYRESINTÄKTER
JÄMFÖRBART BESTÅND

-0,6%

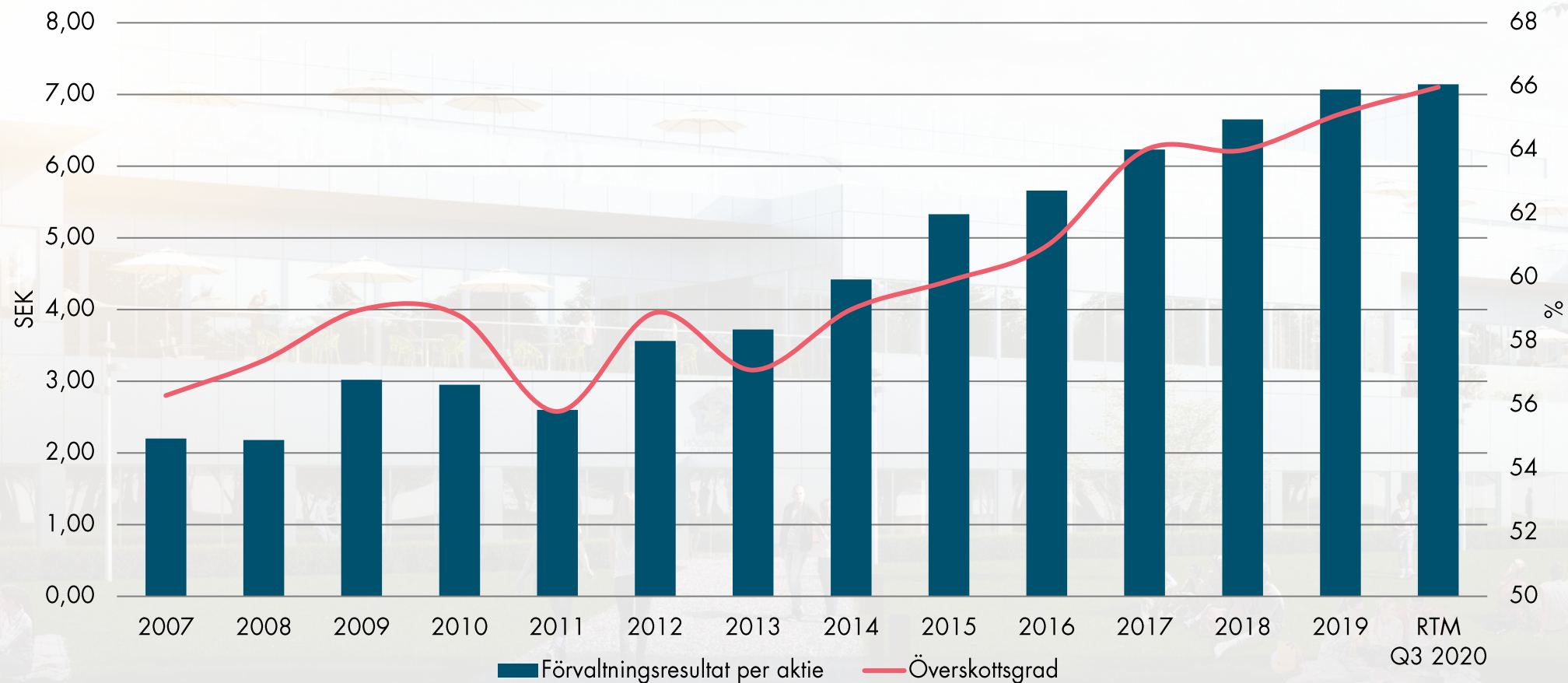
DRIFTÖVERSKOTT
JÄMFÖRBART BESTÅND

3%

ÖVERSKOTTSGRAD

68%

Kassaflöde och effektivitet

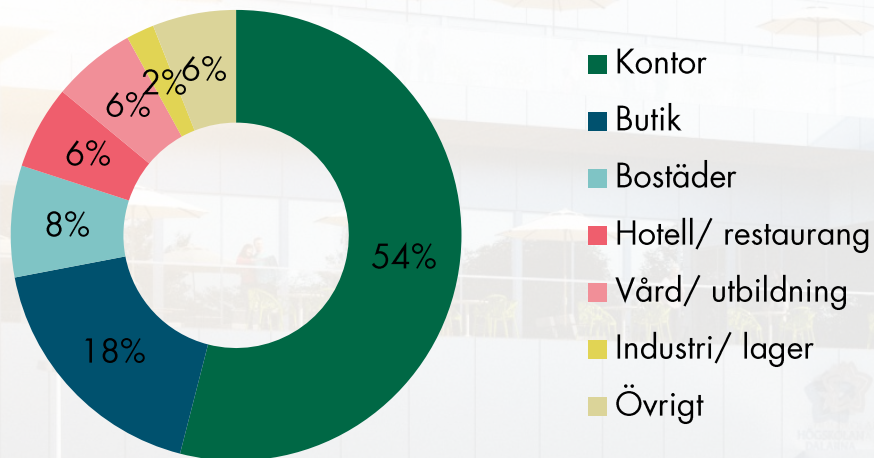


Diversifierade intäkter

31%

Hyresintäkter från offentlig verksamhet

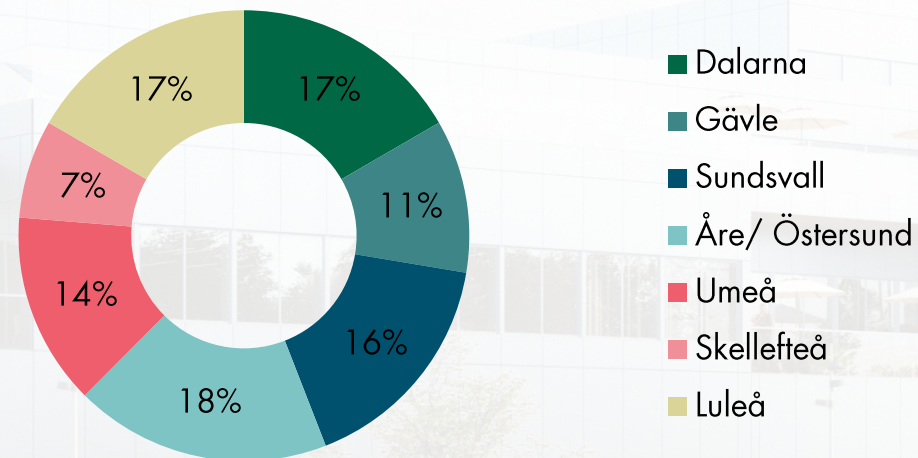
HYRESVÄRDE PER
LOKALSLAG



1 851

Kontraktsvärde, Mkr

HYRESVÄRDE PER
AFFÄRSENHET



4 700

Hyreskontrakt

16%

Tio största hyresgästernas andel

Fastighetsbeståndet

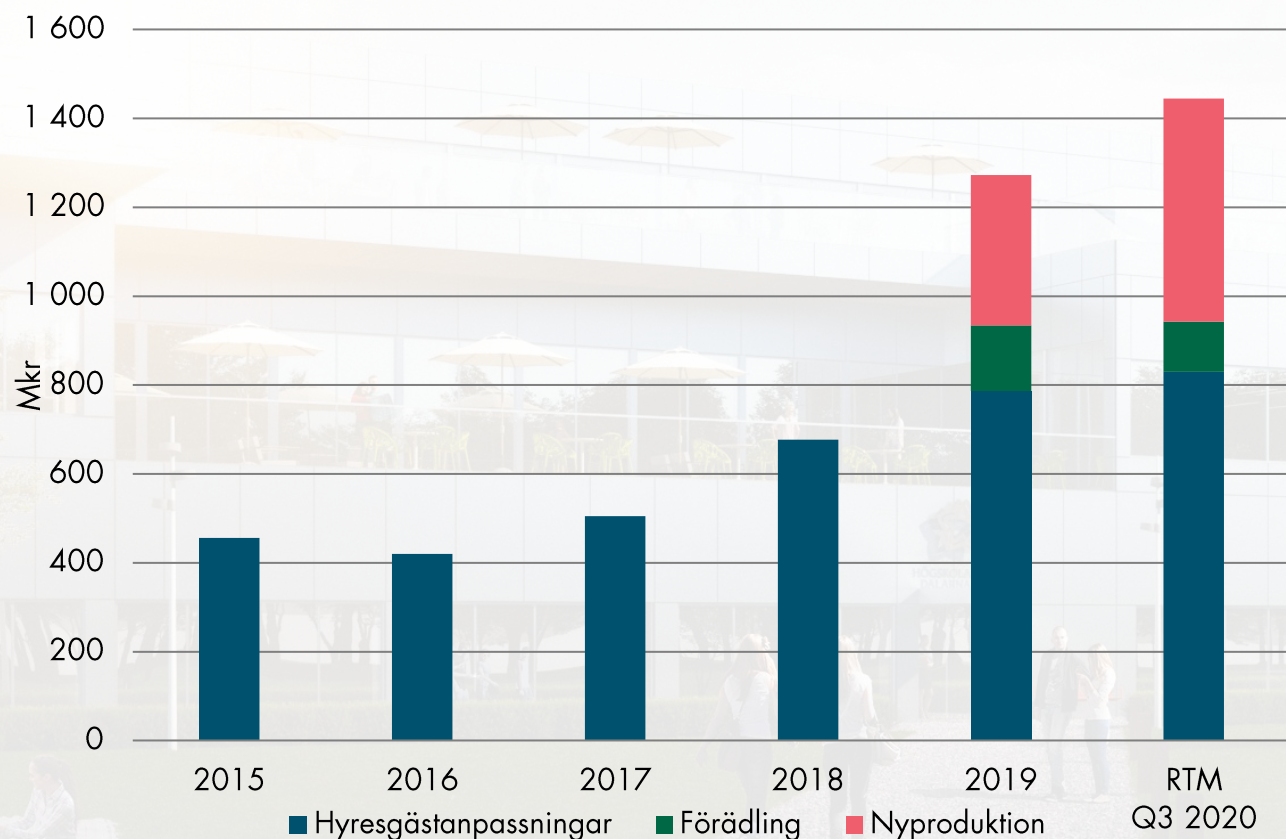
	Mkr	Antal
Fastighetsbeståndet värde 1 jan	22 885	333
Förvärv	38	2
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad	1 044	
Försäljningar	-45	-2
Orealiserade värdeförändringar	-131	
Fastighetsbeståndets värde 30 sep	23 791	335¹

¹= Två fastigheter har bildats genom reglering av Magne 4, Umeå



	Mkr
Förändrade driftnetton m.m.	-373
Förändrade avkastningskrav	242
Totalt	-131

Projekt och investeringar



Bostäder, Östersund

147m, Q4 2020, 85 lgh

Hotell, Sundsvall

444m, Q2 2021, 14 350 kvm

Högskola, Borlänge

344m, Q2 2022, 12 300 kvm

Hotell, Umeå

410m, Q3 2022, 14 500 kvm

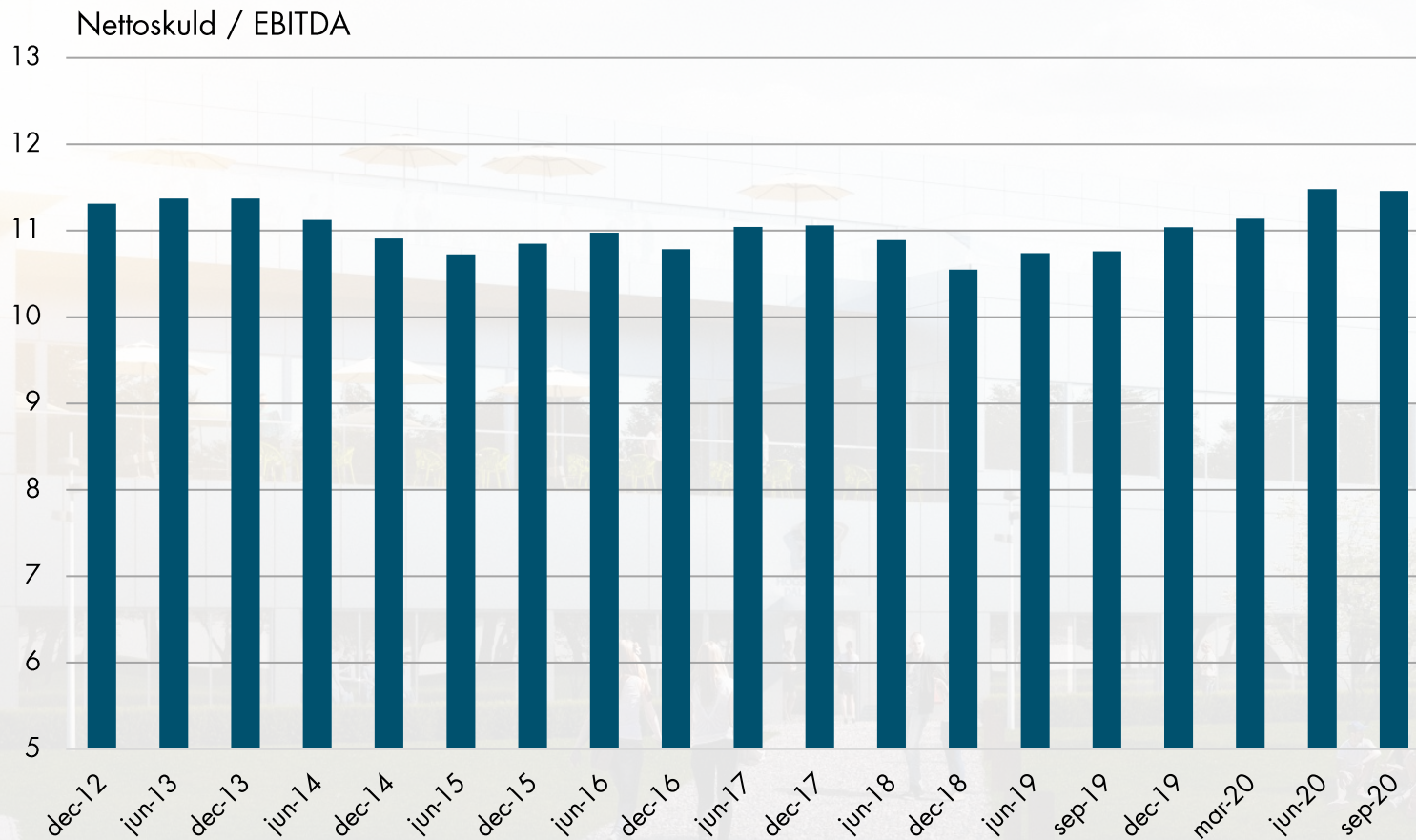
Kontor, Borlänge

500m, Q3 2022, 31 000 kvm

Kontor, Umeå

350m, Q3 2022, 10 000 kvm

Finansiering



BELÅNINGSGRAD, %
55,2

ÅRLIG SNITTRÄNTA, %
1,2

RÄNTEBINDNING, ÅR
0,3

KAPITALBINDNING, ÅR
2,8

Nyckeltal

Kassaflöde per aktie, kr:

4,98 (4,96)

Nettoskuld / EBITDA:

11,5 (10,7)

Soliditet, %:

36,0 (36,4)

Räntetäckningsgrad, GGR:

6,0 (6,7)

EPRA NRV, per aktie, kr:

75,7 (71,2)

Avkastning på eget kapital, RTM, %:

8,6 (15,5)

*Tillväxt i förvaltningsresultat
per aktie, RTM, %:*

1,6 (9,0)



UTSIKTER

Covid-19

- Hyresinbetalningar för Q4 på nivåer som ett normalt kvartal
- Försumbara rabatter för Q4
- 99% av hyresfordringarna för Q3 har reglerats
- 15 mkr i stöd har erhållits mot givna rabatter om 33 mkr

Marknad

- Efterfrågan har genomgående ökat sedan botten i april
- Omsättning i butiker och restauranger stiger
- Beläggningen hos privata kontorshyresgäster nära normala nivåer
- Yelder för kontor och bostäder på samma nivå – eller lägre

Värdeskapande

Uthyrning & förvaltning



Nyproduktion & projekt



Transaktioner



Uthyrning & förvaltning

- Konvertering
- Vakanser
- Omförhandling
- Investeringar
- Gröna hyresavtal



Projekt

Pågående projekt

Bostäder

- Q4 2020
- 147 MSEK
- Östersund



Polishus

- Q4 2021
- 275 MSEK
- Umeå



Hyresgäst: Nordic Choice Hotel



Hotell

- Q2 2021
- 440 MSEK
- Sundsvall



Hotell

- Q3 2022
- 410 MSEK
- Umeå

Universitet

- Q2 2022
- 380 MSEK
- Borlänge



Kontor

- Q3 2022
- 500 MSEK
- Borlänge



Transaktioner

- Attraktiva lägen – för hyresgästen
- Hög direktavkastning
- Potential i hyror
- Byggrätter



UTSIKTER

- Kontor och bostäder
- Covid -19
- Vår affär och marknad
- Trender

FRÅGOR

**Str
and**
kommunikation

FOTOGRAF
**GÖRAN
STRAND**
AS FOTOGRAFEN



Nestorville
REKLAMBYRÅ & FÖRLAG

KONTAKT

JOHAN DERNMAR

IR Ansvarig

010-470 95 20

johan.dernmar@dios.se

TACK

Diös