

The Diös logo, featuring the word "Diös" in a stylized white script font on a black rectangular background.

INBJUDAN TILL
TECKNING AV AKTIER
I DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)



NOTERA ATT TECKNINGSRÄTTERNA FÖRVÄNTAS HA ETT EKONOMISKT VÄRDE

För att inte värdet av teckningsrätterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna Nya Aktier senast den 23 januari 2017, eller
- senast den 19 januari 2017 sälja de erhållna teckningsrätterna som inte har utnyttjats för teckning av Nya Aktier.

Notera att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav tecknar Nya Aktier genom respektive förvaltare.

Nordea

Swedbank



VIKTIG INFORMATION

INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("**Prospektet**") har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare i Sverige och utomlands att teckna aktier i Diös Fastigheter AB (publ) ("**Diös**" eller "**Bolaget**") i enlighet med villkoren i Prospektet ("**Erbjudandet**" eller "**Företrädesemissionen**"). Förutom vad som uttryckligen anges här i har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisorer. Finansiell information som rör Bolaget i Prospektet och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisorer i enlighet med vad som anges här i är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

I samband med Erbjudandet är Nordea och Swedbank finansiella rådgivare åt Diös samt agerar som Joint Global Coordinators. Nordea och Swedbank agerar uteslutande för Diös i samband med Erbjudandet och kommer inte att ansvara i förhållande till någon annan än Diös för tillhandahållande av det skydd som bereds deras klienter eller för rådgivning i samband med Erbjudandet.

Prospektet har godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument, som implementerar Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ("**Prospektdirektivet**"). Godkännande och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. För definitioner av vissa begrepp som används i Prospektet, se under rubriken "*Definitioner*". Svensk rätt gäller för Prospektet och Erbjudandet. Tvist med anledning av Prospektet, Erbjudandet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Prospektet har översatts till engelska. I händelse av att den engelska översättningen inte överensstämmer med den svenska versionen ska den svenska versionen åga företräde.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker, se avsnittet "*Risikfaktorer*". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Diös och Erbjudandet enligt Prospektet, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Investerare får inte förlita sig på annan information än den som intagits i Prospektet samt eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person har eller har fått tillstånd att lämna någon annan information avseende Erbjudandet eller göra några andra uttåtanden än de som finns i Prospektet, och om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttåtanden inte anses ha godkänts av Diös. Distributionen av Prospektet innebär inte att uppgifterna här i är aktuella vid någon annan tidpunkt än per datumet för Prospektet eller att Diös verksamhet, resultat eller finansiella ställning har varit oförändrat sedan detta datum.

Som ett villkor för att få utnyttja teckningsrätterna eller teckna Nya Aktier enligt Erbjudandet i Prospektet, kommer varje person som utnyttjar teckningsrätter eller tecknar Nya Aktier att anses ha gjort eller, i en del fall, bli ombudda att göra vissa utfästelser, vilka Diös, Nordea och Swedbank kommer att förlita sig på (se avsnittet "*Överlåtelsebegränsningar med mera*"). Diös förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande, avvisa eller återkalla varje teckning eller förvärfv av aktier, teckningsrätter eller BTA vilka omfattas av Erbjudandet som Diös eller dess uppdragstagare anser kan ge upphov till överträdelse av eller brott mot någon lagstiftning, regel eller föreskrift.

Teckningsrätter, BTA eller Nya Aktier har inte och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act 1933 ("**Securities Act**") enligt dess senaste lydelse, och inte heller enligt någon motsvarande lag eller hos någon värdepappersmyndighet i någon enskild delstat eller annan jurisdiktion i USA och får därför inte utbjudas till försäljning, säljas, vidareöverlätas, levereras eller överförs, direkt eller indirekt, inom USA, förutom i enlighet med ett tillämpligt undantag från, eller i en transaktion som inte är föremål för, registreringsskyldighet enligt Securities Act, och andra tillämpliga värdepappersregleringar i någon delstat eller jurisdiktion i USA. Inget offentligt erbjudande avseende aktier, teckningsrätter eller BTA lämnas eller kommer att lämnas i USA. En anmälan om teckning av teckningsrätter, BTA eller Nya Aktier i strid med ovan nämnda begränsningar kan komma att anses vara ogiltig. Alla investerare i USA som mottar Prospektet uppmanas att noggrant läsa informationen i avsnittet "*Överlåtelsebegränsningar med mera*" under rubriken "*Information till investerare i USA*". Teckningsrätter, BTA eller Nya Aktier har varken godkänts eller avslagits av "**United States Securities and Exchange Commission**", någon delstatlig värdepapperskommitté eller annan myndighet i USA. Ingen av dessa myndigheter har bedömt eller godkänt föreliggande fakta och erbjudandet av teckningsrätter, BTA och Nya Aktier och inte heller riktigheten, tillräckligheten eller lämpligheten av detta dokument. Samtliga påståenden om motsatsen är att betrakta som brotliga handlingar i USA. Teckningsrätter, BTA och Nya Aktier erbjuds och försäljs utanför USA enligt Regulation S i Securities Act. Inom USA kommer teckningsrätter, BTA och Nya Aktier endast erbjudas av Diös till ett begränsat antal existerande aktieägare, som bedöms vara "**kvalificerade institutionella investerare**" (qualified institutional buyers) (enligt definitionen under Rule 144A i Securities Act) i enlighet med ett undantag från krav på registrering enligt Securities Act i en transaktion som inte ska ses som ett offentligt erbjudande, och har undertecknat och skickat till Bolaget ett investerar brev (investor letter). Joint Global Coordinators kommer inte att genomföra några transaktioner eller föranleda eller försöka föranleda köp eller försäljning av några värdepapper i eller till USA i samband med Erbjudandet. För en beskrivning av dessa och vissa ytterligare begränsningar avseende erbjudanden, försäljning och överlåtelse av värdepapper och distribution av Prospektet, se "*Överlåtelsebegränsningar med mera*" under rubriken "*Information till investerare i USA*".

Erbjudandet om att teckna Nya Aktier riktar sig inte till personer bosatta i Såvida detta uttryckligen inte framgår av Prospektet får teckningsrätter, BTA eller Nya Aktier inte ubjudas till försäljning, säljas, vidareöverlätas, levereras eller överförs direkt eller indirekt i eller till Australien, Kanada, Hongkong, Japan, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får således inte distribueras eller publiceras i något land eller någon jurisdiktion där distribution, publicering eller erbjudande enligt Prospektet kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådant land respektive sådan jurisdiktion. Personer som får tillgång till Prospektet är skyldiga att observera och följa dessa begränsningar, i synnerhet att inte bryta mot tillämplig värdepapperslagstiftning genom att publicera eller distribuera Prospektet. Underlåtenhet att följa dessa begränsningar kan leda till brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Vidare kan förvärfv av aktier, teckningsrätter eller BTA i strid med ovan nämnda begränsningar vara ogiltiga. För mer information, vänligen se avsnittet "*Överlåtelsebegränsningar med mera*". Inom 40 dagar från Erbjudandets inledande kan varje utbudande till försäljning eller försäljning av teckningsrätter, BTA eller aktier inom USA som företagits av handlare (oavsett om denne deltar i erbjudandet eller inte) vara brott mot registreringskraven i Securities Act.

BRANSCH- OCH MARKNADSFÖRSLÄTTNING

Information tillgängliggjord i Prospektet om marknadsklimat, marknadsutveckling, tillväxttakt, marknadstrender och konkurrenssituationen på marknaden och i regioner där Bolaget bedriver verksamhet, är baserad på data, statistisk information och rapporter från tredje part och/eller upprättande av Bolaget baserat på Bolagets egen information och information i sådana tredje partsrapporter. Sådan information har korrekt återgivits och, såvitt Bolaget känner till, har inga fakta utelämnats vilket skulle kunna föranleda information att vara ofullständig eller missvisande. Branschpublikationer och -rapporter anger vanligen att information däri har inhämtats från källor som bedöms som trovärdiga, men riktigheten och fullständigheten därav är inte garanterad och är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i Prospektet vilken har inhämtats eller härrör från branschpublikationer eller -rapporter. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin natur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Prospektet innehåller värderingar, uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån som inte kan samlas från publikationer av marknadsundersökningsinstitutioner eller några andra oberoende källor. Sådan information har tagits fram av Bolaget baserat på tredjepartskällor och Bolagets egna interna uppskattningar. I många fall finns det inte någon publik tillgänglig information om sådana marknadsdata från exempelvis branschorganisationer, myndigheter eller andra organisationer och institutioner. Bolaget anser att dess uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån är användbara för att ge investerare en bättre förståelse för såväl branschen i vilken Bolaget verkar som dess position inom branschen. Även om Bolaget anser att dess interna marknadsobservationer är tillförlitliga, har Bolagets egna uppskattningar inte granskats eller verifierats av några externa parter. Även om Bolaget inte är medvetet om några felaktigheter beträffande branschen eller liknande data presenterad här i, innefattande uttalanden om branschen eller liknande data risker och osäkerheter kan dessa omständigheter komma att förändras beroende på olika faktorer, inklusive de som diskuterats under rubrikerna "*Risikfaktorer*" och "*Marknadsöversikt*" i Prospektet.

FRAMÅTRIKTAD INFORMATION

Prospektet innehåller viss framåtriktad information. Bolaget uppmanar läsaren av Prospektet att ta hänsyn till att ingen framåtriktad information utgör någon garanti för framtida resultat och att faktiska resultat kan skilja sig väsentligt från dem som beskrivs i den framtidsinriktade informationen. Den som överväger att investera i Bolaget uppmanas därför att noggrant studera Prospektet, speciellt avsnittet "*Risikfaktorer*". All framåtriktad information lämnas per dagen för Prospektets offentliggörande. Med undantag för vad som krävs av Nasdaq Stockholm eller tillämplig lagstiftning, friskriver sig Bolaget uttryckligen från all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar med avseende på framåtriktad information i Prospektet på grund av ändrade förväntningar avseende den framåtriktade informationen eller ändrade händelser, förhållanden eller omständigheter varpå någon framåtriktad information är baserad.



Definitioner

"BNP" avser bruttonationalprodukt.

"BRP" avser bruttoregionalprodukt.

"BTA" avser betald tecknad aktie.

"Castellum" avser Castellum Aktiebolag (publ), organisationsnummer 556475-5550, eller Castellum och dess närstående bolag som har ingått överlåtelseavtal med Diös om att överlåta Fastighetsportföljen, beroende på sammanhang.

"Datscha" avser Datscha AB, organisationsnummer 556578-7503.

"Diös" eller "Bolaget" avser Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501-1771, eller Koncernen, beroende på sammanhang.

"Erbjudandet" avser det erbjudande att teckna sig för nyemitterade aktier i Bolaget som framgår av Prospektet.

"Emissionsgarantiavtalet" avser Bolagets med Joint Global Coordinators ingångna emissionsgarantiavtal daterat den 21 november 2016.

"Euroclear" avser Euroclear Sweden AB, organisationsnummer 556112-8074.

"Fastighetsportföljen" avser de fastigheter belägna i Sundsvall, Umeå och Luleå som Diös avser att förvärva av Castellum.

"Förvärvet" avser Bolagets avsedda förvärv av Fastighetsportföljen, vilken avses delvis finansieras genom Företrädesemissionen.

"Företrädesemissionen" avser den emission av Nya Aktier med företrädesrätt för Diös aktieägare som framgår av Prospektet.

"Garanterade Aktier" avser de ej tecknade aktier eller betalda Nya Aktier som Joint Global Coordinators enligt Emissionsgarantiavtalet åtagit sig att under vissa förutsättningar teckna.

"Huvudägarna" avser AB Persson Invest, organisationsnummer 556527-4767, Backahill Inter AB, organisationsnummer 556592-5913, Bengtssons Tidnings Aktiebolag, organisationsnummer 556031-2356, gemensamt.

"IAS" avser International Accounting Standards.

"IFRS" avser International Financial Reporting Standards såsom dessa antagits av EU.

"Joint Global Coordinators" avser Nordea och Swedbank gemensamt.

"Koden" avser Svensk kod för bolagsstyrning.

"Koncernen" avser den koncern i vilken Diös är moderbolag.

"KPI" avser konsumentprisindex.

"Mdkr" avser miljarder kronor.

"Mkr" avser miljoner kronor.

"Nasdaq Stockholm" avser Nasdaq Stockholm Aktiebolag, organisationsnummer 556420-8394, eller den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm, beroende på sammanhang.

"Newsec" avser Newsec Sweden AB, organisationsnummer 556695-7592.

"Nordea" avser Nordea Bank AB (publ), organisationsnummer 516406-0120.

"Nya Aktier" avser nya aktier i Företrädesemissionen.

"PFIC" avser passivt utländskt investeringsbolag enligt amerikanska federala inkomstskatteregler.

"Prospektdirektivet" avser Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG av den 4 november 2003 om de prospekt som skall offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel och om ändring av direktiv 2001/34/EG, tillsammans med tillämpliga åtgärder för implementering, inbegripet ändringsdirektivet 2010/73/EG.

"Prospektet" avser föreliggande prospekt som upprättats med anledning av Erbjudandet.

"Regulation S" avser Regulation S i Securities Act.

"Securities Act" avser USA:s värdepapperslag av år 1933, Securities Act, jämte tillägg och ändringar.

"SEK" eller "kronor" avser den lagliga valutan i Sverige.

"Swedbank" avser Swedbank AB (publ), organisationsnummer 502017-7753.

"VP-konto" avser det värdepapperskonto hos Euroclear enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument i vilket (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn.

INNEHÅLL

Sammanfattning	2
Riskfaktorer	17
Inbjudan till teckning av aktier i Diös	24
Bakgrund och motiv	27
Villkor och anvisningar	28
Marknadsöversikt	32
Diös före förvärvet	49
Diös efter förvärvet	66
Proformaredovisning	76
Aktuell intjäningsförmåga efter förvärvet	79
Utväld historisk finansiell information	82
Kommentarer till finansiell information	88
Kapitalstruktur och annan finansiell information	93
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	96
Bolagsstyrning	102
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	105
Bolagsordning	108
Legala frågor och övrig information	109
Vissa skattefrågor i Sverige	117
Överlåtelsebegränsningar med mera	119
Fastighetsförteckning	124
Värderingsintyg	131
Adresser	138

> Villkor för Företrädesemissionen i sammandrag

För varje aktie i Diös som innehas den 4 januari 2017 erhålls en (1) teckningsrätt. Fem (5) teckningsrätter ger rätt till att teckna fyra (4) aktier till en teckningskurs om 31,00 kronor per aktie. Teckning med stöd av teckningsrätter sker under teckningsperioden genom kontant betalning. Observera att teckningsrätter som inte avses utnyttjas måste säljas senast den 19 januari 2017 för att inte bli värdelösa.

> Viktiga datum

Avstämningsdag	4 januari 2017
Teckningsperiod	9 januari 2017 – 23 januari 2017
Handel med teckningsrätter	9 januari 2017 – 19 januari 2017

> Övrig information

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Kortnamn (ticker)	DIOS
ISIN-koder	Aktier SE0001634262
	Teckningsrätter SE0009496391
	BTA SE0009496409

> Finansiell kalender

Bokslutskommuniké	16 februari 2017
Q1 Delårsrapport januari 2016 – mars 2017	26 april 2017

SAMMANFATTNING

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i ett antal "punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7). Sammanfattningen innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för denna typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt, finns det luckor i numreringen av punkterna. Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuell typ av värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan lämnas rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen "Ej tillämplig".

»» AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	Denna sammanfattning ska ses som en introduktion till, och ett sammandrag av, informationen i Prospektet. Varje beslut att acceptera Erbjudandet ska baseras på Prospektet i dess helhet och således inte endast på denna sammanfattning. Potentiella investerare uppmärksammas på att en person kan göras ansvarig för uppgifter som ingår eller saknas i sammanfattningen, eller en översättning av den, endast om sammanfattningen eller översättningen är vilseledande eller felaktig i förhållande till andra delar av Prospektet. En investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i Prospektet kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som tagit fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation till de aktieägare som Erbjudandet vänder sig till.
A.2	<i>Samtycke till användning av Erbjudandehandlingen</i>	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

»» AVSNITT B – EMITTENT

B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Diös Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556501-1771. Bolagets aktie handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet (ticker) DIOS.
B.2	<i>Säte och bolagsform</i>	Bolaget och dess styrelse har säte i Östersunds kommun. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver verksamhet enligt svensk rätt.
B.3	<i>Nuvarande och huvudsaklig verksamhet</i>	Diös är ett fastighetsbolag vars verksamhetsstrategi är tillväxt genom ett diversifierat och koncentrerat fastighetsbestånd på orter i norra Sverige som uppfyller kriterierna: befolkningstillväxt, effektiva kommunikationer, aktivt näringsliv, tydlig stadskärna, aktiv och välmående kommun samt ett etablerat universitet eller en etablerad högskola. Bolagets verksamhet är uppdelad på sex affärsområden utefter dess geografiska marknad: Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Bolagets fastighetsbestånd består av kontors-, butiks-, bostads- och industri- och lagerlokaler samt övriga lokaler. Det totala fastighetsbeståndet bestod per den 30 september 2016 av 313 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 351 Tkvm. För fastigheter ägda per den 30 september 2016 uppgick hyresvärdet under perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016 till 1 479 Mkr, hyresintäkterna till 1 320 Mkr och driftöverskottet till 806 Mkr.



B.4a	<i>Trender inom branschen</i>	Fastighetsmarknaden, vari Diös är verksam, påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som inverkar på den ekonomiska aktiviteten och det ekonomiska läget, vilka till exempel mäts i termer av BNP, sysselsättning, offentlig statsskuld, inflation, räntor och tillväxt. Andra starka drivkrafter för fastighetsmarknaden är befolkningsutveckling, bostadsutveckling, hushållens betalningsförmåga och prisutveckling på bostäder. Sverige har under de första tre kvartalen 2016 haft en långsammare BNP-tillväxt i förhållande till motsvarande period under 2015, men förväntas växa med 3,1 procent under helåret 2016, vilket är högre än tillväxten i Euroområdet, som förväntas uppgå till 1,6 procent under motsvarande period. Svensk offentlig bruttoskuld i förhållande till BNP ligger på en relativt låg nivå jämfört med statsskulderna i andra länder i Euroområdet och förväntas vid 2016 års utgång uppgå till 42 procent av BNP enligt Europeiska kommissionen. Inflationen i Sverige har de senaste åren legat under Riksbankens inflationsmål på 2 procent. Influerad av låg svensk inflation, osäkerhet om omvärldens konjunkturutveckling samt lågt globalt ränteläge har Riksbanken sedan februari 2015 etablerat en negativ reporänta. Den expansiva penningpolitiken har enligt Riksbanken bidragit till den svenska ekonomins utveckling och en stigande inflation. Intresset för fastigheter har varit högt under 2016, och efter det tredje kvartalet hade transaktionsvolymen ökat med 29 procent jämfört med motsvarande period förra året. Relativt god tillgång till finansiering och det låga ränteläget, med exempelvis låg avkastning på obligationsmarknaden, har enligt Newsec understött den svenska transaktionsmarknaden för fastigheter. Även hyrorna på den svenska hyresmarknaden har i stort ökat mellan 2010 och 2015, både för olika fastighetstyper och inom olika geografiska segment, och förväntas enligt Newsec att öka under 2016. Utvecklingen i de län och centralorter där Diös är verksamt, avseende bland annat befolkningstillväxt och tillgång till effektiva kommunikationer och infrastruktur, har stor betydelse för Diös. Samtliga centralorter som Diös är verksamt i utom Mora har haft en positiv befolkningstillväxt mellan 2010 och 2015, och samtliga har haft en positiv sysselsättningstillväxt mellan 2011 och 2014.																																										
B.5	<i>Koncern</i>	Per dagen för Prospektet är Diös moderbolag till 94 direkt eller indirekt ägda dotterbolag.																																										
B.6	<i>Anmälningspliktiga intressen, olika rösträtt samt kontroll över bolaget</i>	I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktiga innehav (så kallad flaggning) fem (5) procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier. Baserat på inhämtad information från Euroclear, visas nedan Bolagets tio största, direkta och indirekta, aktieägare per den 30 november 2016. Per dagen för Prospektet finns det enligt Bolagets kännedom, inga fysiska eller juridiska personer som äger fem (5) procent eller mer än fem (5) procent av samtliga aktier och röster i Bolaget utöver vad som framgår av nedanstående tabell. Samtliga aktier har lika röststyrka. <table data-bbox="502 1310 1428 1724"> <thead> <tr> <th>Aktieägare</th><th>Antal aktier</th><th>Innehav och röster, %</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AB Persson Invest</td><td>11 499 691</td><td>15,4</td></tr> <tr> <td>Backahill Inter AB</td><td>7 830 754</td><td>10,5</td></tr> <tr> <td>Bengtssons Tidnings Aktiebolag</td><td>7 518 222</td><td>10,1</td></tr> <tr> <td>Pensionskassan SHB Försäkringsförening</td><td>4 498 239</td><td>6,0</td></tr> <tr> <td>Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension</td><td>2 517 247</td><td>3,4</td></tr> <tr> <td>Fjärde AP-fonden</td><td>2 155 240</td><td>2,9</td></tr> <tr> <td>Länsförsäkringar Fastighetsfond</td><td>1 512 968</td><td>2,0</td></tr> <tr> <td>Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 pct)</td><td>1 430 779</td><td>1,9</td></tr> <tr> <td>SEB Sverigefond</td><td>1 281 990</td><td>1,7</td></tr> <tr> <td>Staffan Rasjö</td><td>1 263 846</td><td>1,7</td></tr> <tr> <td>Summa 10 största aktieägare</td><td>41 508 976</td><td>44,5</td></tr> <tr> <td>Övriga aktieägare</td><td>33 220 158</td><td>55,5</td></tr> <tr> <td>Totalt</td><td>74 729 134</td><td>100,0</td></tr> </tbody> </table>	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	Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0	Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	2 517 247	3,4	Fjärde AP-fonden	2 155 240	2,9	Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 512 968	2,0	Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 pct)	1 430 779	1,9	SEB Sverigefond	1 281 990	1,7	Staffan Rasjö	1 263 846	1,7	Summa 10 största aktieägare	41 508 976	44,5	Övriga aktieägare	33 220 158	55,5	Totalt	74 729 134	100,0
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																																										
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0																																										
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	2 517 247	3,4																																										
Fjärde AP-fonden	2 155 240	2,9																																										
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 512 968	2,0																																										
Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 pct)	1 430 779	1,9																																										
SEB Sverigefond	1 281 990	1,7																																										
Staffan Rasjö	1 263 846	1,7																																										
Summa 10 största aktieägare	41 508 976	44,5																																										
Övriga aktieägare	33 220 158	55,5																																										
Totalt	74 729 134	100,0																																										

B.7

Utvald historisk
finansiell
information

Nedan presenterad finansiell information har inhämtats från Diös årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 samt delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2016. Årsredovisningarna för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av Deloitte AB, vilka är och har varit Diös revisorer under hela perioden för presenterad historisk finansiell information. Delårsrapporten för perioden 1 januari 2016–30 september 2016, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34, har översiktligt granskats av Deloitte AB.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

RESULTATRÄKNING, MKR	jan–sep 2016	jan–sep 2015	2015	2014	2013
Hysesintäkter	992	967	1 295	1 291	1 292
Övriga intäkter	12	14	20	21	15
Fastighetskostnader	–393	–400	–539	–550	–569
Driftsöverskott	611	581	776	762	738
Central administration	–45	–40	–58	–58	–84 ¹⁾
Resultat från finansiella poster	–160	–158	–210	–283	–300
Rörelseresultat	406	383	508	421	354
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	74	36	64	–91	68
Värdeförändring fastigheter, realiserad	–10	6	11	15	11
Värdeförändring fastigheter, realiserad	157	108	262	47	–35
Resultat före skatt	627	533	845	392	398
Aktuell skatt	23	–153	–163	–10	–15
Uppskjuten skatt	–84	–87	–140	–80	–62
Periodens totalresultat	566	293	542	302	321
Minoritetens andel	–7	–	–12	–5	2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	559	293	530	297	323

1) Varav 26 mkr avser omstrukturingskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BALANSRÄKNING, MKR	30 sep 2016	30 sep 2015	2015	2014	2013
Förvaltningsfastigheter	13 357	12 627	13 381	12 200	11 823
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	5	4	7	7
Immateriella anläggningstillgångar	3	3	3	4	4
Finansiella anläggningstillgångar	39	9	13	7	9
Kortfristiga fordringar	190	77	104	43	91
Likvida medel	0	0	0	79	121
Tillgångar	13 593	12 721	13 505	12 340	12 055
Eget kapital	4 047	3 445	3 694	3 365	3 235
Uppskjuten skatteskuld	957	822	875	735	655
Långfristiga skulder	7 969	7 642	8 106	7 673	7 666
Checkräkningskredit	118	138	227		
Kortfristiga skulder	502	674	603	567	499
Skulder och eget kapital	13 593	12 721	13 505	12 340	12 055

KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

KASSAFLÖDESANALYSER, MKR	jan–sep 2016	jan–sep 2015	2015	2014	2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten	293	302	347	422	334
Kassaflöde från investeringsverksamheten	181	–275	–888	–299	68
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–474	–106	462	–165	–401
Periodens kassaflöde	0	–79	–79	–42	1
Likvida medel vid årets slut	0	0	0	79	121



B.7

**Utvald historisk
finansiell informa-
tion (forts)**
NYCKELTALSSAMMANSTÄLLNING

Diös presenterar nedan nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS eller reviderade av Bolagets revisorer, såvida inget annat anges. Diös anser att dessa nyckeltal ger bedömare av Bolaget värdefull och kompletterade information avseende finansiell ställning och resultatutveckling.

Diös redovisar nedan de alternativa nyckeltalen förvaltningsresultat, EPRA Earnings och överskottsgrad då dessa nyckeltal anses vara relevanta för en investerare 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. Vidare redovisas Bolagets substansvärde på kort och lång sikt uttryckt genom EPRA NAV och EPRA NNNAV. De ska visa på hur mycket eget kapital som finns i Bolaget vid en likvidation på kort och lång sikt. Dessa nyckeltal kan jämföras med aktuell aktiekurs för att ge en bild av hur Bolagets aktie värderas i förhållande med det egna kapitalet. EPRA är en branschgemensam organisation som harmoniserar nyckeltalsberäkningar för att göra dem jämförbara mellan bolag och länder vilket anses ge investerare och bedömare värde. De alternativa nyckeltalen belåningsgrad och soliditet visar Bolagets finansiella stabilitet medan räntetäckningsgraden visar Bolagets förmåga att betala sina räntekostnader. Dessa nyckeltal bedöms vara relevanta för investerare och bedömare utifrån ett finansiellt riskperspektiv. De är även covenants från Bolagets långivare samt att de är målsatta av styrelsen. Diös redovisar även 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 Bolagets finansiella utveckling 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 kompletterade information till investerare och bedömare av risken i fastighetsbeståndet. Skuldsättningsgraden redovisas för att komplettera bilden av Bolagets 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. Bolaget redovisar ekonomisk uthyrningsgrad, hyresvärde och nettouthyrning för att dessa nyckeltal ger en fördjupad bild av den ekonomiska utvecklingen avseende intäkterna i fastighetsbeståndet och därmed även i Bolaget. Dessa nyckeltal är vanligt förekommande i branschen och ger investerare och bedömare en möjligt att jämföra olika fastighetsbolag.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Diös styr sin verksamhet utifrån mål att skapa en värdetillväxt genom ökad överskottsgrad och som en följd av detta ett ökat kassaflöde från den löpande förvaltningen, dvs ökat förvaltningsresultat. Målet är att överskottsgraden ska överstiga 60 %. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen delas ut till aktieägarna – cirka 50 % av årets resultat efter skatt exklusive orealiserade värdetillväxter och uppskjuten skatt.

	2016 9 mån jan-sep	2015 9 mån jan-sep	2015 12 mån jan-sep	2014 12 mån jan-sep	2013 12 mån jan-dec
Förvaltningsresultat					
Resultat före skatt	627	533	845	392	398
Återläggning					
Värdeförändring fastighet	-147	-114	-273	-62	24
Värdeförändring derivat	-74	-36	-64	91	-68
= Förvaltningsresultat	406	383	508	421	354
EPRA Earnings					
Förvaltningsresultat	406	383	508	421	354
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	-31	-30	-64	-24	-31
Minoritetens andel av resultatet	-7	0	-12	-5	2
EPRA Earnings (långsiktig intjäningsförmåga)	368	353	432	392	325
EPRA EPS (långsiktig intjänings- förmåga per aktie), kr	4,93	4,72	5,77	5,25	4,29
Överskottsgrad					
Driftsöverskott enligt resultaträkningen	611	581	776	762	738
Hyresintäkter enligt resultaträkningen	992	967	1 295	1 291	1 292
Överskottsgrad	61,6	60,1	59,9	59,0	57,1

B.7

Utvald historisk
finansiell informa-
tion (forts)

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.

	2016 9 mån jan–sep	2015 9 mån jan–sep	2015 12 mån jan–dec	2014 12 mån jan–dec	2013 12 mån jan–dec
Substansvärde					
Eget kapital enligt balansräkning	4 047	3 445	3 694	3 365	3 235
Eget kapital tillhörande minoriteten	–43	–24	–36	–24	–19
Aterläggning enligt balansräkning					
Verkligt värde av finansiella instrument	60	163	134	198	107
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	972	854	912	784	727
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	5 036	4 438	4 704	4 324	4 050
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie	67,39	59,39	62,95	57,86	54,20
Avdrag					
Verkligt värde av finansiella instrument	–60	–163	–134	–198	–107
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, 4% ¹⁾	–177	–155	–186	–143	–132
EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde)	4 799	4 120	4 384	3 983	3 811
EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie	64,22	55,13	58,67	53,30	50,99

1) Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till 4% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiserats under 50 år och där 10% säljs direkt med en nominell skattesats om 22 procent och resterande 90% säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6%. Utnyttjande av underskottsavdrag beräknas under de två första åren.

FINANSIELL RISK

Diös 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%, soliditeten kortsiktigt ska överstiga 25% och långsiktigt 30% samt att räntetäckningsgraden ska vara högre än 1,8 ggr.

	2016 9 mån jan–sep	2015 9 mån jan–sep	2015 12 mån jan–dec	2014 12 mån jan–dec	2013 12 mån jan–dec
Belåningsgrad					
Räntebärande skulder	7 960	7 642	8 121	7 671	7 664
Räntebärande skulder	7 959	7 642	8 121	7 671	7 664
Förvaltningsfastigheter	13 357	12 627	13 381	12 200	11 823
Belåningsgrad, %	59,6	60,5	60,7	62,9	64,8
Soliditet					
Eget kapital	4 047	3 445	3 694	3 365	3 235
Totala tillgångar	13 593	12 721	13 505	12 340	12 055
Soliditet, %	29,8	27,1	27,4	27,3	26,8
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat	406	383	508	421	354
Aterläggning					
Finansnetto	160	158	210	283	300
Summa	566	541	718	704	654
Finansiella kostnader	161	159	212	284	303
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,4	3,4	2,5	2,2

7

B.7	<i>Utvald historisk finansiell information (forts)</i>	RESULTATJÄMFÖRELSE MELLAN HELÅR 2014 OCH 2013 Hyresintäkterna för året uppgick till 1 291 Mkr (1 292). Antalet lokalhyresavtal uppgick till 2 544 (2 578) med kontrakterade hyresintäkter om 1 107 Mkr (1 086). De realiserade värdeförändringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 15 Mkr (11) och de orealiserade värdeförändringarna till 47 Mkr (–35). Den orealiserade värdeförändringen motsvarar en förändring med 0,4 procent (–0,3). Koncernens positiva orealiserade värdeförändring förklaras av både lägre avkastningskrav och av förbättrade kassaflöden till följd av högre hyresnivåer. VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN Den 22 november 2016 offentliggjorde Diös att Bolaget ingått avtal om att förvärva Fastighetsbeståndet från Castellum samt att beslut fattats om att kalla till extra bolagsstämma för att besluta om Företrädesemissionen, som ett led i att finansiera förvärvet av Fastighetsportföljen. Den 18 november 2016 offentliggjorde Bolaget att finansieringen via Svensk FastighetsFinansiering AB har utökats genom en emission om 574 Mkr samt att Bolaget, i samband med nyemissionen återköpte en obligation om 500 Mkr med förfall 9 mars 2017. Utöver detta har det inte skett några väsentliga förändringar för Diös finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan det senaste rapporteringstillfället. DEFINITIONER AV NYCEKLTAL 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. BELÄNINGSGRAD 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. DRIFTÖVERSKOTT Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration. EGET KAPITAL PER AKTIE Eget kapital vid periodens utgång dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång. 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.
-------------------	---	---



B.7	<i>Utvald historisk finansiell information (forts)</i>	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 Resultat efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar plus 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.
-------------------	---	--

B.8	<i>Utvald proforma-redovisning</i>	Den 21 november 2016 tecknade Diös avtal med Castellum om att förvärva Fastighetsportföljen bestående av fastigheter belägna i Sundsvall, Umeå och Luleå till ett värde av 4 500 Mkr beaktat en värdering av uppskjuten skatteskuld om 119 Mkr. Förvärvet kommer ske i bolagsform och köpeskillingen för aktier i dotterbolag ska erläggas på tillträdesdagen. Antalet bolag som förvärvas på tillträdesdagen uppgår till 13 st där varje bolag äger en eller flera fastigheter. Köpeskillingen för aktier och andelar i de förvärvade bolagen uppgår till cirka 2 286 Mkr där skillnaden mellan Fastighetsportföljens värde och köpeskillingen förklaras av lösen av låneskulder i Säljarens koncern hänförliga till de förvärvade bolagen. Förvärvet av Fastighetsportföljen finansieras av likviden från Företrädesemissionen om 1 853 Mkr före avdrag för emissionskostnader, genom nya kreditfaciliteter om 2 700 Mkr samt egna medel. Dessa transaktioner kommer att få en direkt påverkan på Diös framtida resultat, finansiella ställning och kassaflöden. Mot bakgrund av förvärvet av Fastighetsportföljen presenteras nedan en proformabalansräkning per den 30 september 2016 som om händelserna ovan skett per den 30 september 2016. I proformaredovisningen upprättas endast en proformabalansräkning och inte en proforma-resultaträkning. Bolaget gör bedömningen att en proformaresultaträkning ej kan upprättas på ett tillförlitligt och meningsfullt sätt. Detta med bakgrund i att merparten av de fastighetsägande bolagen som ingår i Fastighetsförvärvet saknar finansiell historik samt att Bolaget inte har marknadsvärderat fastigheterna vid annan tidpunkt än den vid förvärvstillfället. Det innebär att marknadsvärdesförändringar för historiska perioder inte kan redovisas. Proformaredovisningen har enbart till syfte att informera och belysa fakta och är avsedd att beskriva en hypotetisk situation. Diös presenterar proformaredovisningen enbart för illustrationsändamål och den ska inte ses som en indikation på den faktiska finansiella ställningen som skulle ha gällt om ovanstående händelser skett vid angivna datum. Den ska heller inte anses indikera Diös finansiella ställning i framtiden. Proformaredovisningen har sin utgångspunkt i Diös översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2016, samt internt upprättade finansiella rapporter för Fastighetsbeståndet som inte har granskats av bolagets revisorer. Diös tillämpar IFRS, såsom de antagits av EU. Fastighetsportföljens internt upprättade finansiella rapporter tillhandahållna av Castellum är upprättade enligt årsredovisningslagen. Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Diös redovisningsprinciper såsom de beskrivs i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2015. Vid upprättande av proformaredovisningen har Diös genomfört en analys av huruvida det föreligger någon väsentlig skillnad mellan de redovisningsprinciper som Diös tillämpar enligt IFRS och de som Fastighetsbeståndet tillämpar enligt årsredovisningslagen. De väsentliga skillnader som har identifierats redovisas som proformajusteringar i proformaredovisningen. Vidare har proformajusteringar gjorts för att reflektera påverkan av förvärvet av Fastighetsportföljen, Företrädesemissionen om 1 853 Mkr, upptagande av nya kreditfaciliteter om 2 700 Mkr.
------------	------------------------------------	--



B.8

Utvald proforma-redovisning (forts)

PROFORMABALANSRÄKNING PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

Mkr	Diös per den 30 sep 2016 ¹⁾	Fastighets-portfölj ²⁾	Proforma justeringar	Noter	Diös proforma
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	13 357	2 321	2 187	3)	17 865
Övriga anläggningstillgångar	46	2	–		48
Summa anläggningstillgångar	13 403	2 323	2 187		17 913
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	190	19	–		209
Likvida medel	–	–	–		–
Summa omsättningstillgångar	190	19	–		209
SUMMA TILLGÅNGAR	13 593	2 342	2 187		18 122
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	4 047	116	1 690	4)	5 853
Uppskjuten skatteskuld	957	–	–		957
Långfristiga skulder	7 969	2 057	643	5)	10 669
Checkräkningskredit	118	–	–		118
Kortfristiga skulder	502	169	–146	6)	525
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	13 593	2 342	2 187		18 122
1) Baserad på av Bolagets revisorer översiktligt granskade delårsrapport per den 30 september 2016. 2) Baserad på Fastighetsportföljens ej översiktligt granskade internt upprättade finansiella rapporter per planerad tillträdesdag. 3) Verkligt värde justering hänförligt till Fastighetsportföljen. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde är baserat på en fastighetsvärdering genomförd av Savills Sweden AB med värdetidpunkt den 30 september 2016. Verkligt värde är justerat med överenskomna prisavdrag med tillägg för transaktionskostnader om 8 Mkr. Förvärvet är ett tillgångsförvärv och därav redovisas ingen uppskjuten skatt på förvärvade tillgångar. 4) Det sammanlagda beloppet av Företrädesemissionen om 1 853 Mkr, med avdrag för emissionskostnader om 47 Mkr samt elimineringar av förvärvat eget kapital om 116 Mkr. 5) Utökad finansiering om 643 Mkr utgör en delfinansiering av förvärvade fastigheter. Inklusive refinansiering av räntebärande skulder i Fastighetsportföljen uppgår totala tillkommande räntebärande skulder till 2 700 Mkr. 6) Minskning kortfristiga skulder genom lösen negativt rörelsekapital i förvärvade bolag via långfristig finansiering av förvärvat fastighetsbestånd 148 Mkr, netto ökning kortfristiga skulder 2 Mkr, genom emissionskostnader 47 Mkr och transaktionskostnader 8 Mkr efter att del av reglerats med 53 Mkr av företrädesemissionslikviden.					

B.9

Resultatprognos

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga proforma för Diös efter förvärvet av Fastighetsportföljen på tolv månaders basis per den 30 september 2016.

Intjäningsförmågan är inte en prognos utan endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast för illustrationsändamål. Den bedömda, aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, driftskostnader, räntor eller andra faktorer. Diös resultat påverkas även av värdeförändringar i fastighetsbeståndet och derivat samt av eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter och investeringar i ny-, till- och ombyggnation. Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. Information om intjäningsförmågan har granskats av Bolagets revisorer.

Mkr	Diös före förvärvet	Förvärvat fastighetsbestånd	Diös efter förvärvet
Hyresvärde	1 469	360	1 829
Vakanser och rabatter	–148	–25	–173
Hyresintäkter	1 321	335	1 656
Övriga intäkter	17	0	17
Fastighetskostnader	–525	–99	–624
Driftöverskott	813	236	1 049
Centrala administrationskostnader	–60	–5	–65
Finansnetto	–148	–42	–190
Förvaltningsresultat	605	189	794

B.10

Revisors-anmärkning

Ej tillämplig. Revisorsanmärkning saknas.

B.11	Otillräckligt rörelsekapital	Rörelsekapital i detta sammanhang definieras som Diös möjlighet att fullgöra sina förpliktelser inom en tolv månaders horisont. På grund av förvärvet av Fastighetsportföljen så bedömer Bolaget att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt. Genom Företrädesemissionen om 1 853 Mkr före avdrag för emissionskostnader samt nya kreditfaciliteter om 2 700 Mkr förväntas rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna att täckas. Förvärvet förväntas fullbordas i början av februari 2017. Företrädesemissionen är fullt garanterad då Huvudägarna, som tillsammans representerar cirka 36 procent av aktierna och rösterna i Bolaget, har genom särskilda teckningsåtaganden åtagit sig att teckna sina respektive <i>pro rata</i>-andelar i Företrädesemissionen. Bolaget har även ingått Emissionsgarantiavtalet enligt vilket Joint Global Coordinators har åtagit sig att var för sig teckna Nya Aktier som inte tecknas eller betalas i Företrädesemissionen upp till ett belopp motsvarande Företrädesemissionens högsta belopp med avdrag för Huvudägarnas teckningsåtaganden. Huvudägarnas teckningsåtaganden och Joint Global Coordinators garantiåtaganden enligt Emissionsgarantiavtalet är inte säkerställda utan beroende av att vissa villkor uppfylls. Det finns således risk för att en eller flera av Huvudägarna inte kan fullgöra sina teckningsåtaganden samt risk att Joint Global Coordinators inte kan fullgöra sina garantiåtaganden, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på möjligheterna att framgångsrikt genomföra Erbjudandet. De nya kreditfaciliteterna har beviljats genom positivt kreditbesked. Om Företrädesemissionen ej skulle genomföras trots att den är fullt garanterad eller att beviljade krediter inte skulle betalas ut saknas tillräckligt rörelsekapital om högst 4,2 Mdkr. Diös har i dagsläget ingen anledning att anta att detta skulle inträffa men om det skulle ske måste Diös söka alternativ finansiering för ej erhållet belopp. Exempel på alternativ finansiering kan vara ytterligare aktiekapital, bankfinansiering eller avyttring av vissa tillgångar. Bolaget bedömer för närvarande dess möjligheter att erhålla sådan alternativ finansiering som relativt goda (vilken dock är beroende av varför Företrädesemissionen inte kan genomföras eller krediter inte utbetalas).
-------------	-------------------------------------	---

»» AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

C.1	Värdepapper som erbjuds	Erbjudandet omfattar högst 59 783 304 Nya Aktier i Bolaget (ISIN-kod: SE0001634262).
C.2	Valuta	Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK).
C.3	Antal emitterade aktier och nominellt värde per aktie	Per dagen för detta Prospekt finns det sammanlagt 74 729 134 registrerade och utestående aktier i Bolaget med ett kvotvärde om cirka 2,00 kronor. Samtliga aktier är fullt betalda. Efter genomförandet av Företrädesemissionen kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till högst 269 024 276 kronor, fördelat på högst 134 512 438 registrerade aktier.
C.4	Rättigheter som sammanhänger med värdepapperna	Samtliga aktier medför samma rösträtt. Varje aktie i Diös berättigar till en röst vid bolagsstämma. Aktierna medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott i händelse av likvidation. Om Diös emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen.
C.5	Överlåtelsebegränsningar	Ej tillämplig. Bolagets aktier är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
C.6	Handel i värdepapperen	Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket har registrerat de Nya Aktierna som emitteras i Företrädesemissionen kommer även dessa att noteras på Nasdaq Stockholm.
C.7	Utdelningspolicy	Diös målsättning är att dela ut cirka femtio (50) procent av Koncernens resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.



»» AVSNITT D – RISKER

D.1	<i>Central information om de huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen</i>	Koncernen är föremål för risker som helt eller delvis är utanför Koncernens kontroll och som påverkar eller kan komma att påverka Koncernens verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, bedöms vara de huvudsakliga riskerna för Koncernens framtida utveckling. Makroekonomiska risker – Makroekonomiska faktorer såsom BNP-tillväxt, sysselsättning, offentlig statsskuld, inflation, räntor samt möjligheter att erhålla finansiering, påverkar Bolagets verksamhet. Negativa förändringar av dessa faktorer riskerar att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Konkurrens – Om Bolaget inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Bolagets intäkter skulle minska, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Urbanisering – Om Bolaget inte kan dra nytta av en fortsatt urbanisering kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Fastighetsbestånd – Om Bolaget gör felaktiga bedömningar om vilka regioner och segment som har rätt förutsättningar för fortsatt innehav av fastigheter eller om Bolaget inte lyckas med att framtidssäkra sina fastigheter kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Fastigheternas värdeförändring – Värdeförändringar i Bolagets fastighetsbestånd kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns risk att fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade. Om någon av dessa ovan risker skulle förverkligas kan det få en omedelbar och väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Fastighetsförvaltning – Det finns risk att Bolaget inte kan erbjuda de lösningar hyresgästerna efterfrågar och i konkurrens inte ha tillräckliga resurser att behålla eller attrahera hyresgäster, vilket kan få väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Fastighetsutveckling – Felaktiga val av entreprenörer, leverantörer, material och tekniska lösningar kan få negativ påverkan på Bolagets fastighetsutveckling. Ny-, till- och ombyggnationer innefattar arbetsmiljörisker där olyckor och negativ miljöpåverkan kan påverka Bolaget negativt. Om Bolaget fattar felaktiga beslut avseende utvecklingen av Koncernens fastigheter kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Strategi – Om Bolaget inte lyckas utforma affärsmässigt lämpliga strategier och riktlinjer för dess verksamhet, eller i övrigt fattar felaktiga strategiska beslut kan det få väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Förvärv och avyttringar – Genomförda förvärv av fastigheter och fastighetsägande bolag kan få negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning om exempelvis oväntade vakanser uppstår, bokföringsmässiga och/eller ekonomiska antaganden inte stämmer och/eller oförutsedda miljökrav och skattekrav uppkommer. Vid avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag är Bolaget beroende av en likvid fastighetsmarknad. Utöver förmågan att fullfölja attraktiva investeringsmöjligheter kan en illikvid fastighetsmarknad få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Förvärvet – Överlåtelseavtalen mellan Bolaget och Castellum innehåller ingen rätt för Bolaget att frånträda avtalen för det fall Bolaget inte lyckas erhålla tillräcklig finansiering. Om tillräcklig finansiering inte erhålls och Bolaget därför inte kan genomföra förvärvet kan Bolaget drabbas av rättsliga sanktioner på grund av avtalsbrott. Det finns risk för att de due diligence-undersökningar som genomförts av Bolaget i samband med Förvärvet inte varit tillräckliga eller är behäftade med brister. Det finns därför även en risk för att de antaganden som Bolaget gjort om Fastighetsportföljen är felaktiga vilket bland annat skulle kunna leda till att den beräknade avkastningen påverkas negativt. Felaktigheter kan även leda till att Bolaget behöver vidta kostsamma utvecklings- och anpassningsåtgärder. Om någon av dessa risker förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.
-----	---	---

D.1	<i>Central information om de huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen (forts)</i>	Hyresintäkter – Hyresintäkter från Bolagets hyresgäster kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknningar, minskade ytbehov, ökande vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Om Bolaget drabbas av lägre hyresintäkter kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Fastighetskostnader – Bolaget kan åsamkas ökade fastighetskostnader i form av bland annat driftkostnader, taxebundna kostnader, fastighetsadministration, försäkringskostnader, fastighetsskatter och övriga kostnader. Oförutsedda fastighetskostnader kan vara av väsentlig betydelse för Bolaget, ha negativ inverkan på Koncernens fastigheters attraktionskraft, kräva betydande kostnader att avhjälpa eller åtgärda samt minska uthyrningsgraden och hyresintäkterna, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Legala risker – Det finns risk att Bolaget inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning och att Bolaget eller kunder till Bolaget måste följa dessa vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Tvister – Bolaget är exponerat för risker relaterade till tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden, vilket kan leda till att Bolaget blir skyldigt att betala skadestånd eller att upphöra med vissa förfaranden som i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Miljörisk – Krav kan komma att riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheter i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka möjligheten att använda fastigheterna samt få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Mutor och korruption – Det finns risk för att Bolagets interna regelverk och riktlinjer beträffande nationella och internationella antikorrupsions- och antimutlagar inte efterföljs och att Bolaget inte på ett effektivt sätt upptäcker och förebygger överträdelse av sådana lagar och regelverk eller fall av bedrägerier, mutor och korruption. Bolaget kan följaktligen bli föremål för sanktioner och renommémeskador, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Renomméförsämring – Om Bolagets renommé skulle försämrats eller om Bolaget blir föremål för negativ publicitet, kan det minska dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka ytterligare kostnader för Bolaget, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets möjligheter att uppnå sitt tillväxtmål samt på dess verksamhet, resultat och finansiella ställning i övrigt. IT-risker – Allvarliga fel och störningar i Bolagets IT-system eller kontrollsystem kan påverka Bolagets kundrelationer, renommé, riskhantering och lönsamhet, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Försäkringsrisker – Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger Koncernens försäkrings-skydd kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risker relaterade till anställda – Försämrade möjlighet för Bolaget att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledande befattningshavare med rätt kompetens kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Skatter – Förändringar i skattelagstiftning kan öka Bolagets skattebelastning vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget har exempelvis betydande räntekostnader och om någon begränsning i avdragsrätten för räntekostnader införs i Sverige kan Bolagets skattebelastning komma att öka avsevärt. Bolagets rätt till avdrag för skattemässiga underskott kan begränsas eller falla bort till följd av framtida förändringar i svensk skattelagstiftning eller, enligt nuvarande regler, till följd av ändrade ägarförhållanden. Om Bolaget misslyckas att korrekt tolka och uppfylla de skatteregler som gäller för Bolaget och dess verksamhet, särskilt med hänsyn till gränsdragningen mellan fastighetsförvaltning och handel med fastigheter, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.
-------------------	---	---



D.1	Central information om de huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen (forts)	Likviditet och refinansiering – Om Bolaget misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvävsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Bolaget oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Ränterisk och värdetförändringar av derivat – Bolagets verksamhet är utsatt för ränterisk då kostnader och resultat kan förändras i takt med att marknadsräntan förändras. Bolaget har genom räntederivat hanterat delar av Bolagets ränterisk. Om Bolagets räntederivat varierar mycket i värde kan det få stora orealiserade resultateffekter och om oförutsedda ränteförändringar påverkar Bolagets kassaflöde negativt kan det få en väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.
D.3	Central information om de huvudsakliga risker som är specifika för värdepapperen	Alla investeringar i värdepapper är förknippade med risker. Sådana risker kan leda till att priset på Bolagets aktier sjunker avsevärt och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, bedöms vara de huvudsakliga riskerna för Bolagets aktier. Priset på aktien – Det finns risk för att en aktiv och likvid handel i Bolagets aktier inte kommer att utvecklas och därmed en risk för att aktieägare inte kommer att kunna avyttra sina aktier eller endast kan avyttra sina aktier med förlust. Priset på Bolagets aktier kan även komma att bli föremål för avsevärda fluktuationer. Framför allt kan priset på aktierna påverkas av förändringar i utbud och efterfrågan, fluktuationer i verkligt eller prognostiserat resultat, förmåga att nå upp till aktieanalytikers vinstförväntningar, förändringar i det allmänna ekonomiska läget, förändringar av lagar och regelverk samt andra faktorer. Dessutom kan den generella volatiliteten på aktiemarknaden leda till att priset på aktierna pressas ned. Eventuella framtida emissioner – Det finns risk för att framtida emissioner kan sänka priset på aktierna och/eller spåda ut deras procentuella ägande av aktiekapitalet i Bolaget. Ägare med betydande inflytande – Ett fåtal av Bolagets aktieägare äger en betydande andel av de utestående aktierna och rösterna i Bolaget. Det finns en risk att dessa ägares intressen kan stå i strid med övriga aktieägares intressen, vilket kan komma att påverka dessa aktieägare negativt. Om någon större aktieägare väljer att avyttra sitt innehav kan det därtill komma att påverka aktiekursen negativt. Handel med teckningsrätter – Det är inte säkert att det kommer att utvecklas en aktiv handel i teckningsrätter eller BTA eller att tillräcklig likviditet av teckningsrätter eller BTA kommer att finnas. Vidare kommer underlåtenhet att delta i Företrädesemissionen eller avyttring av teckningsrätter att leda till att dessa aktieägares proportionella ägande och röstandel i Bolaget minskar i motsvarande mån. Tecknings- och garantiåtaganden avseende Företrädesemissionen – Huvudägarnas teckningsåtaganden och Joint Global Coordinators garantiåtaganden enligt Emissionsgarantiavtalet är inte säkerställda utan beroende av att vissa villkor uppfylls. Det finns således risk för att en eller flera av Huvudägarna inte kan fullgöra sina teckningsåtaganden samt risk att Joint Global Coordinators inte kan fullgöra sina garantiåtaganden, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på möjligheterna att framgångsrikt genomföra Erbjudandet. Valutarisk för utländska investerare – Investerare som har en annan referensvaluta än svenska kronor kan komma att påverkas negativt av en nedgång av värdet på SEK i förhållande till respektive investerares referensvaluta. Dessutom kan sådana investerare drabbas av extra transaktionskostnader för att växla SEK till annan valuta.

»»» AVSNITT E – ERBJUDANDE

E.1	Emissionsbelopp och emissionskostnader	Diös förväntas erhålla en nettolikvid uppgående till cirka 1 806 Mkr från Företrädesemissionen efter avdrag för totala emissionskostnader om 47 Mkr, inklusive arvoden och garantiavgifter om 32 Mkr till Joint Global Coordinators.
E.2a	Motiv och användning av emissionslikviden	Den 21 november 2016 undertecknade Diös avtal om förvärv av Fastighetsportföljen avseende fastigheter på orterna Sundsvall, Umeå och Luleå från Castellum. Förvärvet är villkorat av att extra bolagsstämma i Bolaget beslutar att genomföra Företrädesemissionen och att Konkurrensverket godkänner Förvärvet. Konkurrensverkets godkännande erhöles den 12 december 2016. Den 21 december 2016 beslöt extra bolagsstämma i Bolaget att godkänna Företrädesemissionen samt bemyndiga styrelsen att besluta om de slutliga villkoren för Företrädesemissionen. Detta innebär att villkoren enligt överlåtelseavtalen är uppfyllda per dagen för Prospektet. För att säkerställa finansieringen av Förvärvet har styrelsen i Diös beslutat att genomföra Företrädesemissionen. Företrädesemissionen bedöms tillföra Bolaget 1 853 Mkr före avdrag för emissionskostnader. Emissionslikviden kommer att användas för att delfinansiera Förvärvet.
E.3	Erbjudandets former och villkor	Företrädesemissionen omfattar högst 59 783 304 Nya Aktier. De som på avstämningsdagen den 4 januari 2017 är registrerade som aktieägare i Diös kommer att erhålla en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie. Fem (5) teckningsrätter berättigar till teckning av fyra (4) Nya Aktier till en teckningskurs om 31,00 kronor per aktie. Teckning kan även ske utan teckningsrätter och teckningskursen uppgår till 31,00 kronor per aktie. Teckning av Nya Aktier ska ske under tiden från och med den 9 januari 2017 till och med den 23 januari 2017. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningsperioden. Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm från och med den 9 januari 2017 till och med den 19 januari 2017. Handel med BTA äger rum på Nasdaq Stockholm från och med den 9 januari 2017 till och med den 1 februari 2017. Preliminärt utfall i Företrädesemissionen kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande omkring den 24 januari 2017. Slutligt teckningsresultat i Företrädesemissionen kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande från Diös omkring den 26 januari 2017.
E.4	Intressen och intressekonflikter	Huvudägarna, som tillsammans representerar cirka 36 procent av aktierna och rösterna i Bolaget, har åtagit sig att teckna sina respektive <i>pro rata</i>-andelar i Företrädesemissionen. Joint Global Coordinators eller deras respektive närstående företag har tillhandahållit och kan i framtiden komma att tillhandahålla finansiella rådgivnings-, placerings-, investerings-, kommersiella bank- eller andra tjänster till Bolaget och dess närstående företag för vilka de har erhållit och i framtiden kan förväntas fortsätta erhålla sedvanliga arvoden och provisioner. Dessutom är Joint Global Coordinators (och dess närstående) långivare och/eller bank, alternativt garant, för lån som beviljats Diös och har ingått garantiåtaganden enligt Emissionsgarantiavtalet rörande den kommande Företrädesemissionen.
E.5	Säljare av aktier och lock up-avtal	Bolaget emitterar endast Nya Aktier. Huvudägarna har i respektive teckningsåtagande åtagit sig att fram till och med den 21 februari 2017 att inte på något sätt reducera sitt innehav i Bolaget. Åtagandet inkluderar tecknade Nya Aktier. Styrelsen (förutom arbetstagarrepresentanterna) och de ledande befattningshavarna i Bolaget har ingått lock up-avtal och därigenom förbundit sig att inte på något sätt reducera sitt innehav i Bolaget, vilket även avser tecknade Nya Aktier som tecknas. Åtagandet gäller fram till och med den 31 mars 2017, med undantag för Huvudägarnas styrelserepresentanter vars åtagande sträcker sig fram till och med samma datum som Huvudägarnas lock up, dvs. den 21 februari 2017.
E.6	Utspädningseffekt	Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med högst 44 procent, ¹⁾ men har möjlighet att helt eller delvis kompensera sig ekonomiskt för utspädningen genom att sälja sina teckningsrätter.
E.7	Kostnader som åläggs investerare	Ej tillämplig. Inga extra kostnader åläggs den som accepterar Erbjudandet.

1) Beräknat på basis av antalet Nya Aktier i Företrädesemissionen dividerat med totalt antal utestående aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen.



RISKFAKTORER

En investering i Diös är förknippad med risker av varierande slag. Investerarerna bör noga överväga alla risker som anges nedan och all övrig information i Prospektet innan ett investeringsbeslut avseende Bolagets aktier fattas. Om någon av nedanstående risker förverkligas kan det få till följd att Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas negativt i väsentlig grad. I sådana fall kan Bolagets aktiekurs falla och investerarerna kan då komma att förlora delar av eller hela sin investering. De risker som beskrivs nedan är inte de enda risker som påverkar Koncernen och investerarerna i Bolaget. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Koncernen eller som för närvarande, baserat på Bolagets riskanalys, anses vara oväsentliga, kan ha en betydande negativ inverkan på Koncernens rörelse och väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Den ordning i vilken riskerna presenteras är inte avsedd att indikera sannolikheten för att de ska inträffa eller dessas allvar eller betydelse. Utöver detta avsnitt ska investerarerna beakta den övriga information som lämnas i Prospektet i dess helhet.

Prospektet innehåller framåtblickande uttalanden som grundas på antaganden och uppskattningar och som omfattas av risker och osäkerhetsfaktorer. Koncernens verkliga resultat skulle kunna skilja sig väsentligt från det som förutses i dessa framåtblickande uttalanden, till följd av många faktorer, bland annat riskerna som beskrivs nedan och i andra avsnitt i Prospektet.

RISKER RELATERADE TILL DIÖS

MAKROEKONOMISKA RISKER

Bolagets verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer vilka ligger utanför Bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, BNP-tillväxt, sysselsättning, offentlig stats-skuld, inflation, räntor samt möjligheter att erhålla finansiering. En svag konjunkturutveckling påverkar exempelvis efterfrågan på lokaler negativt vilket i sin tur kan leda till ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräknings i Bolagets befintliga hyresavtal. Dessutom skulle risken att Bolagets hyresgäster får betalningsproblem och bli föremål för konkurs öka vilket skulle innebära en omedelbar och negativ effekt på Bolagets kassaflöde. En begränsad tillgång till kapital på grund av exempelvis generella svårigheter att erhålla finansiering (eller finansiering på för Bolaget acceptabla villkor) hämmar Bolagets möjligheter att bedriva affärsverksamhet. Allmänna ekonomiska nedgångar kan även påverka marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

KONKURRENS

Bolaget äger och förvaltar kommersiella fastigheter och samhälls- och bostadsfastigheter i en bransch som är konkurrensutsatt av såväl privata som offentliga aktörer. Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av Bolagets förmåga att attrahera och behålla hyresgäster, att förutse framtida förändringar och trender i fastighetsbranschen och att snabbt anpassa sig till nuvarande och framtida marknadsbehov. Bolaget kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar. Vidare kan Bolagets konkurrenter ha större resurser och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, konkurrera på ett mer framgångsrikt sätt, vara bättre på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar i hyresgästernas behov. Om Bolaget inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Bolagets intäkter skulle kunna

minska, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

URBANISERING

Bolagets fastighetsbestånd och verksamhet är lokaliserat till orter i norra Sverige vilka uppfyller särskilda tillväxtkriterier såsom positiv befolkningstillväxt. Skulle urbaniseringstrenden utveckla sig i negativ riktning i de orter där Bolaget är verksamt eller Bolaget på annat sätt inte kan ta del av en fortsatt urbanisering skulle Bolagets tillväxtförutsättningar påverkas negativt. Sådan negativ påverkan kan innebära minskad efterfrågan på lokaler och bostäder, vilket skulle påverka hyresintäkter och fastighetsvärden, samt minskad möjlighet att behålla och rekrytera medarbetare. Om Bolaget inte kan dra nytta av en fortsatt urbanisering kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FASTIGHETSBESTÅND

Sammansättningen av Bolagets fastighetsbestånd kan påverkas genom fel geografisk fördelning, det vill säga att Bolaget äger fastigheter på fel delmarknad, ort eller läge med hänsyn till bland annat framtida tillväxt och urbaniseringstrender, eller att Bolaget äger fastigheter som inte är framtidsäkrade utifrån kundpreferenser, teknikkraV, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor. Fastigheter som inte är framtidsäkrade innebär en högre risk för ökade vakanser, vilket i sin tur kan leda till en värdenedgång på fastigheten i fråga eller att Bolaget behöver genomföra kostsamma investeringar. Fastigheter är löpande föremål för renovering för att bibehålla, förbättra eller anpassa dess tekniska status. Lyckas inte Bolaget identifiera och finansiera de tekniska förändringar som är nödvändiga för att framtidssäkra fastighetsbeståndet kan det i längden påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolagets fastighetsbestånd består vidare av de olika fastighetstyperna kontor, butik, lager, industri och bostäder, vilka samtliga har olika framtidsutsikter. Om Bolaget gör felaktiga bedömningar om vilka regioner och fastighetstyper som har rätt förutsättningar

för fortsatt innehav av fastigheter eller om Bolaget inte lyckas med att framtidssäkra sina fastigheter, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd är beroende av ett antal olika faktorer. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns risk att fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade. Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkning som finansiell ställning. Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna i fråga. Bolaget följer IFRS och redovisar därför fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas över resultaträkningen. Om någon av ovan nämnda risker skulle förverkligas kan det få en omedelbar och väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Avtal förhandlas inte sällan med professionella aktörer som förväntar sig ett professionellt bemötande från Bolagets sida. Om Bolaget inte iakttar ett professionellt bemötande kan det påverka Bolagets möjlighet att långsiktigt bedriva en lönsam förvaltningsenhet och därmed påverka Bolagets resultat och anseende. En del av fastighetsförvaltningen består i att vara lyhörd för hyresgästernas behov och i dialog försöka utveckla relationen och tillmötesgå vad hyresgästerna efterfrågar. Det finns risk att Bolaget inte kan erbjuda de lösningar hyresgästen efterfrågar och i konkurrens inte ha tillräckliga resurser att behålla eller attrahera hyresgäster, vilket kan få väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FASTIGHETSUTVECKLING

Bolagets fastighetsutveckling genomförs i form av ny-, till- och ombyggnationer som ska leda till högre tillväxt och högre lönsamhet. Varje utvecklingsbeslut innefattar framtida antaganden om avkastning på genomförd investering där bland annat hyresnivå, vakanser, räntenivåer och finansieringsmöjligheter är parametrar som beaktas. Även hyresgästernas önskemål är föremål för antaganden och bedömningar. Beslut baserade på felaktiga antaganden eller förändrade förutsättningar under perioden för investeringen kan resultera i låg eller negativ avkastning samt negativ påverkan på framtida tillväxt. Ny-, till- och ombyggnationer är utsatta för produktionsrisker. Felaktiga val av entreprenörer, leverantörer, material och tekniska lösningar kan få negativ påverkan på Bolagets fastighetsutveckling. Ny-, till- och ombyggnationer innefattar arbetsmiljörisker där olyckor och negativ miljöpåverkan kan påverka Bolaget negativt. Om Bolaget fattar felaktiga beslut avseende Koncernens fastigheter kan det få väsentliga negativa effekter på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader innefattar bland annat driftkostnader, taxebundna kostnader, fastighetsadministration, försäkringskostnader, fastighetsskatter och övriga kostnader. Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga driftkostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Driftkostnader utgörs exempelvis av kostnader för underhåll och reparationer, bland annat som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav och om Bolaget inte genomför underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Bolaget ådra sig skadeståndsansvar eller böter. Exempelvis utfärdar Boverket kontinuerligt nya föreskrifter om konstruktioner, säkerhet och övervakningar av hissar samt föreskrifter och rekommendationer om tillgänglighet. Att anpassa fastigheter till nya regler är generellt sett förenat med olika kostnader. Fastighetsdriften kan vidare påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister (till exempel elavbrott, asbest eller mögel), skador (till exempel på grund av brand eller naturpåverkan) och föroreningar, och Bolaget kan behöva åtgärda eller reparera sådana brister med anledning av kontraktuella eller regulatoriska krav. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det resultera i oförutsedda kostnader som är väsentliga för Bolaget, har en negativ inverkan på Koncernens fastigheters attraktionskraft, kräva betydande kostnader att avhjälpa eller åtgärda samt minska uthyrningsgraden och hyresintäkterna, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

STRATEGI

För att Bolaget ska vara framgångsrik i dess verksamhet är det en förutsättning att Bolaget utvecklar och bibehåller tydliga strategier och riktlinjer. Riktlinjer finns inom dess affärsmodells tre delar: fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och transaktioner. Om Bolaget inte lyckas utforma affärsmässigt lämpliga strategier och riktlinjer, eller i övrigt fattar felaktiga strategiska beslut kan det få väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL FÖRVÄRV

En naturlig del av Bolagets verksamhet utgörs av förvärv av fastigheter och fastighetsägande bolag. Möjligheten att verkställa övergripande förvärvsstrategier kan begränsas av yttre faktorer såsom konkurrens, efterfrågan på attraktiva objekt, möjlighet till finansiering, konjunkturläge och prisnivåer på investeringsobjekt. Effekten kan då bli att strategin inte kan efterlevas eller att det ekonomiska resultatet av genomförda transaktioner påverkar Bolaget negativt. Genomförda förvärv kan få negativ inverkan på Bolagets verksamhet om exempelvis oväntade vakanser uppstår, bokföringsmässiga och/eller de ekonomiska antaganden inte stämmer och/eller oförutsedda miljökrav och skattekrav uppkommer. Felbedömer Bolaget någon av dessa effekter kan det negativt påverka Bolagets verksamhet och lönsamhet. Vid integration av verksamhet och personal i samband med förvärv kan prognostiserade positiva effekter utebli och processer kan ta längre tid samt ta mer resurser i anspråk än vad Bolaget förutsatt. Om Bolaget inom någon eller några av de ovan beskrivna transaktionsriskerna gör felbedömningar kan det få



en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FÖRVARVET

Bolaget har den 21 november 2016 ingått överlåtelseavtal med Castellum om att förvärva Fastighetsportföljen. Företrädesemissionen genomförs som ett led i att finansiera Förvärvet som även kommer att finansieras genom utnyttjande av nya räntebärande kreditfaciliteter om cirka 2 700 Mkr. Om Företrädesemissionen inte blir fulltecknad och utbetalning inte sker enligt nämnda kreditfaciliteter skulle Bolaget vara tvunget att söka alternativ finansiering. Det finns en risk för att sådan alternativ finansiering inte kan erhållas eller enbart kan erhållas på för Bolaget oförmånliga villkor. Överlåtelseavtalen mellan Bolaget och Castellum innehåller dessutom ingen rätt för Bolaget att frånträda avtalen för det fall Bolaget inte lyckas erhålla tillräcklig finansiering. Om tillräcklig finansiering inte erhålls och Bolaget därför inte kan genomföra förvärvet kan Bolaget drabbas av rättsliga sanktioner på grund av avtalsbrott. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Inför Bolagets förvärv av Fastighetsportföljen har Bolaget genomfört olika due diligence-granskningar i syfte att identifiera och undersöka de risker som Fastighetsportföljen och de fastighetsägande bolagen är föremål för. Det finns risk för att dessa due diligence-undersökningar inte varit tillräckliga eller är behäftade med brister. Det finns därför en risk för att de antaganden som Bolaget gjort om Fastighetsportföljen är felaktiga vilket bland annat skulle kunna leda till att den beräknade avkastningen påverkas negativt. Felaktigheter kan även leda till att Bolaget behöver vidta kostsamma utvecklings- och anpassningsåtgärder.

Bolaget har i överlåtelseavtalen erhållit vissa garantier avseende Fastighetsportföljen. Detta garantiskydd är dock inte allomfattande och det finns en risk för att väsentliga delar av Fastighetsportföljen inte omfattas av några garantier. Om det skulle visa sig att en sådan väsentlig del är behäftad med ett fel skulle Bolaget i sådant fall inte ha några möjligheter att framställa något ersättningskrav och därmed åsamkas en skada som inte är ersättningsgill. Garantierna är även begränsade i tiden och föremål för olika beloppströsklar och andra kvalifikationer. Det finns således även en risk för att en skada, inte är ersättningsgill, eller endast är delvis ersättningsgill, på grund av sådana kvalifikationer. Om någon av ovanstående risker förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL AVYTTRINGAR

Bolaget kan från tid till annan komma att avyttra fastigheter, bland annat för att optimera och anpassa sitt fastighetsbestånd. Bolaget kan dessutom komma att avyttra fastigheter för att finansiera investeringar såsom exempelvis köp av nya fastigheter eller ny-, till- och ombyggnationer. Bolaget är därvid beroende av en likvid fastighetsmarknad, som i sin tur är beroende av ett antal olika faktorer, exempelvis makroekonomiska förhållanden, förändringar i potentiella köparens finansiella ställning och finansieringsförutsättningar, förändringar i nationella eller internationella ekonomiska villkor och förändringar i lagar, regelverk eller skattepolicies. Utöver förmågan att fullfölja attraktiva investeringsmöjligheter kan en

illikvid fastighetsmarknad få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter från Bolagets hyresgäster kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknningar, minskade ytbehov, ökande vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Vid fastighetsutveckling kompenseras ofta en kvalitetshöjning med en höjning av hyresnivån. Om investeringarna blir dyrare än beräknat eller om tidsplaner inte hålls kan det innebära en risk att lönsamheten sjunker eftersom avtalsenliga hyresintäkter inte täcker uppkommen kostnad. Om Bolaget drabbas av lägre hyresintäkter kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

LEGALA RISKER

Bolagets verksamhet är i hög utsträckning styrd av lagar och förordningar, föreskrifter samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljöhänsyn, säkerhet och uthyrning. För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning och att Bolaget eller kunder till Bolaget måste följa dessa, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

TVISTER

Bolaget är inte inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som har eller haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner inte heller till några omständigheter som skulle föranleda att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande uppkommer. Det finns däremot risk att Bolaget kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Bolaget blir skyldigt att betala skadestånd eller att upphöra med vissa förfaranden. Dessutom kan Bolaget, eller dess styrelseledamöter, chefer, anställda eller närstående bolag, komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar, och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, inbegripa anspråk på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver kan det vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

MILJÖRISK

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken (1998:808) är den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som har bidragit till en föroreningskada eller allvarlig miljöskada (verksamhets-

utövaren) primärt ansvarig för avhjälpande som ska ske enligt nämnda lag. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta avhjälpande av en förorenad eller miljöskadad fastighet är den som har förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig för avhjälpande. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådant krav kan påverka Bolagets möjlighet att använda fastigheten, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

MUTOR OCH KORRUPTION

Bolagets verksamhet är föremål för olika nationella och internationella antikorrupsions- och antimutlagar. Bolaget kan inom ramen för sin verksamhet ingå transaktioner med stater och statsägda organ som också omfattas av sådana lagar. Bolaget har upprättat interna regelverk och riktlinjer och har tillhandahållit utbildning för anställda för att underlätta efterlevnaden av sådana lagar. Det finns emellertid en risk för att Bolagets interna regelverk och riktlinjer inte efterföljs eller att Bolaget inte på ett effektivt sätt upptäcker och förebygger överträdelser av tillämpliga lagar och regelverk eller fall av bedrägerier, mutor och korruption. Bolaget kan följaktligen bli föremål för sanktioner och renomméskador, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RENOMMÉFÖRSÄMRING

Bolagets förmåga att attrahera och behålla hyresgäster är till viss del beroende av dess renommé och Bolagets verksamhet är följaktligen känslig för risker relaterade till renomméskador. Bolagets renommé kan exempelvis påverkas negativt av rykten, negativ publicitet eller andra faktorer som skulle kunna leda till att Bolaget inte längre anses vara en kompetent och seriös marknadsaktör. Om Bolagets renommé skulle försämrats eller om Bolaget blir föremål för negativ publicitet, kan det minska dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka ytterligare kostnader för Bolaget, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets möjligheter att uppnå sitt tillväxtmål samt på dess verksamhet, resultat och finansiella ställning i övrigt.

IT-RISKER

Bolagets förmåga att effektivt styra verksamheten och upprätthålla en god intern kontroll är beroende av en välfungerande IT-miljö och IT-verksamhet samt kontrollsystem som är integrerade i hela organisationen. Fel eller störningar i Bolagets IT-system eller kontrollsystem kan även påverka Bolagets förmåga att avge korrekta finansiella rapporter eller att avge sådana rapporter i rätt tid, såväl interna som externa. I den mån Bolaget upplever ett allvarligt fel eller en störning i något av dess system eller i annan teknologi kan Bolaget bli oförmöget att effektivt driva och förvalta sin verksamhet. Allvarliga fel och störningar i Bolagets IT-system eller kontrollsystem kan dessutom påverka dess kundrelationer, renommé, riskhantering och lönsamhet, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FÖRSÄKRINGSRISKER

Koncernens försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för kompensation av skador relaterade till exempelvis Koncernens fastigheter. Särskilt vissa typer av risker (såsom krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden, såsom översvämning) kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för Bolaget att försäkra sig mot. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och sedermera leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det dessutom risk att Bolagets försäkringsskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Bolaget komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Bolaget kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL ANSTÄLLDA

Bolagets medarbetare är en av Bolagets viktigaste tillgångar då deras handlingar och beslut driver verksamheten. Missnöjd personal, bristfälligt ledarskap och hög personalomsättning leder till ökade kostnader, sämre kundrelation och minskad intern effektivitet, vilket resulterar i sämre lönsamhet. Bolaget är därför beroende av att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledande befattningshavare med rätt kompetens. Om Bolaget misslyckas härvidlag kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FASTIGHETER SOM FÖRVALTNINGS- ELLER HANDELSOBJEKT

Bolagets verksamhet bedrivs genom ett antal dotterbolag med skatterättslig hemvist i Sverige. Verksamheten innefattar förvaltning, utveckling samt förvärv och avyttringar av fastigheter. Då transaktioner av fastigheter är en del av verksamheten finns risk att särskilda skatteregler gäller i de fall fastigheterna i vissa bolag utgör lagertillgångar istället för kapitaltillgångar. Den skattemässiga klassificeringen av andelar i dotterbolag som antingen kapital- respektive lagertillgångar har betydelse bland annat vad gäller eventuell beskattning av mottagna utdelningar och vinst vid försäljning av andelar, samt påverkar förutsättningarna för att utväxla koncernbidrag. Gränsdragningen mellan fastighetsförvaltning och handel med fastigheter kommer inte till uttryck i lagar och regler utan får istället bedömas med ledning av den domstolspraxis som finns på området. Det viktigaste kriteriet för om handel med fastigheter föreligger synes utifrån praxis vara antalet fastighetsförsäljningar och om tiden för innehavet av fastigheterna och avsikten med förvärv och försäljningar har haft betydelse. Av förarbetena till lagstiftningen framgår att antalet fastighetstransaktioner måste ses i relation till företagets storlek, vilket innebär att utrymmet för att förvärva och avyttra fastigheter, utan att det anses vara fråga om handel med fastigheter, är större hos exempelvis börsnoterade fastighetsförvaltande bolag.



Om Bolagets tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter eller dess tillämpning av desamma är felaktig; om en eller flera myndigheter med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en enhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller statliga tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive med retroaktiv verkan, kan Koncernens tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om någon myndighet med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta. Som en konsekvens kan även Koncernens skattemässiga underskott komma att reduceras.

Om Bolaget misslyckas att korrekt tolka och uppfylla de skatteregler som gäller för Bolaget och dess verksamhet kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

SKATTELAGSTIFTNING

Skatteregler är ständigt föremål för förändring och för närvarande pågår bland annat en översyn av ränteavdragsbegränsningsreglerna. Det är i nuläget osäkert hur ett framtida förslag till begränsningsregler kan komma att utformas och när dessa regler kan komma att träda i kraft. Bolaget bedriver en kapitalintensiv verksamhet och har betydande räntekostnader. Om Bolaget blir föremål för begränsningar i avdragsrätten för ränte- och kapitalkostnader kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Regeringen tillsatte i juni 2015 en utredning för att se över skatteplanering inom fastighetsbranschen. Fastigheter paketeras inte sällan i aktiebolag innebärandes att dessa kan överlåtas genom en sedvanlig aktieöverlåtelse. Uppdraget för utredaren innefattar bland annat en översyn och åtgärdslista av inkomstskatt, fastighets-skatt, fastighetsavgift, stämpelskatt och mervärdesskatt. Uppdraget ska redovisas senast den 31 mars 2017. Om nya skatteregler införs vilka begränsar möjligheten till paketering vid fastighetstransaktioner, eller andra skatter höjs, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ny rättspraxis inom skatteområdet kan komma att tillämpas retroaktivt och det finns risk att detta påverkar Bolagets verksamhet. Om Bolaget blir föremål för sådan retroaktiv tillämpning kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

AVDRAGSMÖJLIGHETER

Bolaget förfogar över underskottsavdrag, huvudsakligen härstammande från det förvärv av vilande aktiebolag som Bolaget genomförde i april 2005. En förändring av skattelagstiftningen innebärande till exempel förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller möjligheter att utnyttja underskottsavdrag kan medföra en förändrad framtida skattesituation. Möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen kan också begränsas av förändringar i bolagets ägarstruktur, exempelvis om en grupp fysiska personer eller andra utländska juridiska personer än utländska bolag tillsammans förvärvar mer än femtio (50) procent av rösterna i Bolaget under

en femårsperiod och var och en av dessa äger eller förvärvar minst fem (5) procent i Bolaget. Personerna behöver inte samarbeta eller ens vara medvetna om varandra för att regeln ska bli tillämplig. Beroende på hur regeln tolkas kan även mindre ägarförändringar begränsa underskotten.

Avdragsmöjligheterna kan förändras alternativt försvinna om förändringar i skattelagstiftningen sker eller om ägarförhållanden förändras.

Bolaget har utnyttjat skattemässiga underskott i enlighet med Bolagets tolkning av gällande regler och praxis. Om Bolagets tillämpning av aktuella regler anses felaktig eller om avdragsmöjligheter för skattemässiga underskott förändras eller försvinner kan det påverka Bolagets skattebelastning och eventuellt medföra skattetillägg. Sådana tänkbara effekter skulle tillsammans eller enskilt kunna få en väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

KLASSIFICERING

Bolaget genomför löpande och betydande investeringar i sina fastigheter genom ny-, till- och ombyggnationer. Dessa fastighetsinvesteringar klassificeras skattemässigt utifrån ett direktavdrag- och avskrivningsperspektiv. Då dessa klassificeringar baseras på tolkning av gällande skattelagstiftning och praxis kan de komma att ifrågasättas. Skattelagstiftningen kan även vara föremål för förändringar. Skulle Skatteverket med framgång hävda att Bolaget gjort fel i sin klassificering eller om skattelagstiftningen förändras kan det leda till en ökad skattebelastning inklusive skattetillägg och ränta och kostnad för Bolaget. Dessutom kan de skattemässiga underskotten komma att minska. Om dessa risker förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

LIKVIDITET OCH REFINANSIERING

Det finns risk att Bolaget inte lyckas erhålla tillräcklig finansiering eller att befintlig finansiering inte förnyas vid utgången av dess löptid eller att sådan endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för Bolaget oförmånliga villkor. Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Bolaget är exponerat för krav i dess ingångna kreditavtal vad gäller det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna och om dessa krav inte uppfylls kan bland annat Bolagets möjligheter att utnyttja befintliga krediter begränsas väsentligt. Bolagets kreditavtal exponerar även Bolaget för motpartsrisker. En nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna kan därutöver leda till att Bolagets tillgång till finansiering begränsas. Om Bolaget misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvärvsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Bolaget oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RÄNTERISK OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR AV DERIVAT

Bolagets verksamhet är utsatt för ränterisk då kostnader och resultat kan förändras i takt med att marknadsräntan förändras. Räntederivat används av Bolaget för att kunna säkra framtida kassaflöden och parera oförutsedda och påtagliga ränteförändringar. Värde på upptagna räntederivat ändras över tid och i takt med att marknadsräntan ändras. Så länge räntederivatet inte realiserar utan löper till förfall är dessa värdeförändringar inte kassaflödespåverkande utan påverkar Bolagets resultat- och balansräkning. Vid förfall är alltid räntederivatets värde 0. Delar av finansieringsavtalen är till fast ränta och således inte direkt utsatt för ränterisk.

De intäkter och kostnader som inte är ränterisksäkrade kan således påverkas av ränteförändringar och negativt påverka kassaflödet via räntenettot. Hur snabbt och med hur mycket förändringar påverkar räntenettot beror i huvudsak på vald kapital och räntebindningstid. Bolaget har därvid valt att använda både kort och lång räntebindning. Negativa räntor påverkar Bolagets möjligheter att framgångsrikt implementera vald räntebindningsstrategi.

Om Bolagets räntederivat varierar mycket i värde kan det få stora realiserade resultateffekter och om oförutsedda ränteförändringar påverkar Bolagets kassaflöde negativt kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS AKTIER OCH ERBJUDANDET

PRISER PÅ AKTIEN

Eftersom en aktie både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en aktieägare kan komma att få tillbaka investerat kapital. Det finns dessutom risk för att en aktiv och likvid handel i Bolagets aktier inte kommer att utvecklas och därmed risk för att aktieägare inte kommer att kunna avyttra sina aktier eller endast kan avyttra sina aktier med förlust. Priset på aktierna kan även komma att bli föremål för avsevärda fluktuationer. Framför allt kan priset på aktierna påverkas av förändringar i utbud och efterfrågan, fluktuationer i verkligt eller prognostiserat resultat, förmåga att nå upp till aktieanalytikens vinstförväntningar, förändringar i det allmänna ekonomiska läget, förändringar av lagar och regelverk samt andra faktorer. Dessutom kan den generella volatiliteten på aktiemarknaden leda till att priset på aktierna pressas ned.

EVENTUELLA FRAMTIDA EMISSIONER

Bolaget kan i framtiden komma att söka anskaffa kapital genom emission av aktier eller andra värdepapper. Sådana emissioner kan komma att påverka priset på Bolagets aktier negativt samt även leda till en utspädning av befintliga aktieägares procentuella ägande av aktiekapital och andelar i Bolaget. Bolaget kan i dagsläget inte förutsäga eller uppskatta tidpunkter, villkor eller emissionsbelopp för eventuella framtida emissioner. Följaktligen bör aktieägare beakta risken för att framtida emissioner kan sänka priset på aktierna och/eller späda ut deras procentuella ägande av aktiekapitalet i Bolaget.

DÅLIG LIKVIDITET I HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER

Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Bolaget erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga innehav av aktier. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av Nya Aktier senast den 23 januari

2017 eller säljer dem senast den 19 januari 2017. Efter den 23 januari 2017 kommer outnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto utan avisering, varvid innehavaren går miste om det förväntade ekonomiska värdet för teckningsrätterna. Om en aktieägare inte utnyttjar sina teckningsrätter kommer dessutom dennes proportionella ägande och röstandel att minska i motsvarande mån. Även om en aktieägare väljer att sälja sina outnyttjade teckningsrätter kommer den ersättning som erhålls eventuellt inte att spegla den omedelbara utspädningen av det procentuella ägandet i Bolagets aktiekapital när Företrädesemissionen har genomförts. Både teckningsrätter och BTA (som efter erlagd betalning bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat Nya Aktier) kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq Stockholm. Handeln i dessa instrument kan komma att vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter och/eller BTA. En begränsad likviditet kan också komma att förstärka fluktuationerna i marknadspriset för teckningsrätter och/eller BTA. Prissättningen av dessa instrument kan därmed vara inkorrekt eller missvisande.

BOLAGETS FÖRMÅGA ATT LÄMNA UTDELNING

Bolagets utdelningspolicy är beroende av Koncernens resultat och ekonomiska ställning, framtida vinster, kassaflöden, åtaganden gentemot Koncernens långivare, investeringar samt andra faktorer. Vidare finns det enligt svensk rätt bestämmelser som begränsar Bolagets möjlighet att föreslå eller lämna utbetalning till att endast avse enligt lag tillgängliga utdelningsbara medel. Det finns risk för att ingen utdelning kommer att föreslås eller fastställas för ett visst år. Som holdingbolag i Koncernen utgörs Bolagets huvudsakliga tillgångar av direkta eller indirekta aktieinnehav och lån till dotterbolag, vilka genererar Bolagets kassaflöde. Följaktligen kommer Bolagets intäkter huvudsakligen från koncerninterna räntebetalningar och låneåterbetalningar från dotterbolag samt möjliga bidrag och utdelningar från sådana dotterbolag. Förmågan hos Bolagets dotterbolag att göra dessa betalningar till Bolaget kan påverkas negativt till följd av förändringar i deras verksamhet. Koncernbidrag i form av utdelning eller andra finansiella flöden kan också begränsas på grund av olika åtaganden, till exempel kreditavtal som ingåtts av dotterbolag, skattebetingade begränsningar som gör finansiella överföringar svårare eller dyrare samt brist på tillräckliga utdelningsbara reserver och likvida medel hos Bolagets dotterbolag. Bolagets förmåga att lämna utdelningar i enlighet med utdelningspolicyn beror därför i hög grad på de utdelningar och andra kapitalflöden som Bolaget erhåller från sina dotterbolag. Sådana restriktioner kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning och, framför allt, begränsa Bolagets möjligheter att lämna framtida utdelningar.

TECKNINGS- OCH GARANTIÅTAGANDEN AVSEENDE FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Huvudägarna, som tillsammans representerar cirka 36 procent av aktierna och rösterna i Bolaget, har åtagit sig att teckna sina respektive *pro rata*-andelar i Företrädesemissionen. Joint Global Coordinators har genom Emissionsgarantiavtalet åtagit sig att teckna återstående del av Erbjudandet, dvs. att teckna de Nya Aktier som inte tecknas eller betalas av övriga aktieägare i Företrädesemissionen. Huvudägarnas teckningsåtaganden och Joint Global Coordinators garantiåtaganden motsvarar Företrädesemissionens högsta belopp



vilket innebär att Företrädesemissionen är fullt garanterad. Emellertid är tecknings- och garantiåtagandena inte säkerställda utan beroende av att vissa villkor uppfylls. Skyldigheten för Joint Global Coordinators att fullgöra sina teckningsåtaganden är villkorade av att var och en av Huvudägarna till fullo fullgör sina teckningsåtaganden. Huvudägarnas teckningsåtaganden är villkorade av att Joint Global Coordinators inte säger upp Emissionsgarantiavtalet innan teckningsperioden löpt ut. Det finns således risk för att en eller flera av Huvudägarna inte kan fullgöra sina teckningsåtaganden samt risk att Joint Global Coordinators inte kan fullgöra sina garantiåtaganden, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på möjligheterna att framgångsrikt genomföra Erbjudandet. För det fall Erbjudandets genomförande negativt påverkas på grund av att nämnda teckningsåtaganden inte fullgörs kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, bland annat eftersom utebliven finansiering från Företrädesemissionen kan innebära att Bolaget riskerar att handla i strid med ingångna överlåtelseavtal avseende dess förvärv av Fastighetsportföljen.

VALUTARISK FÖR UTLÄNDSKA INVESTERARE

Bolagets aktier är noterade i svenska kronor och all utdelning hänförlig till aktierna kommer att betalas ut i svenska kronor. Investerare som har en annan referensvaluta än svenska kronor kan komma att påverkas negativt av en nedgång av värdet på svenska kronor i förhållande till respektive investerares referensvaluta. Dessutom kan sådana investerare drabbas av extra transaktionskostnader för att växla svenska kronor till annan valuta.

SÄRSKILDA RISKER FÖR AMERIKANSKA INVESTERARE

Enligt svensk rätt kommer aktieägare att ha företrädesrätt vid vissa emissioner av aktier, om inte dessa rättigheter frångås genom ett beslut av aktieägarna på en bolagsstämma, eller av Bolagets styrelse om aktierna emitteras med stöd av ett bemyndigande till styrelsen enligt vilket styrelsen har rätt att frånga företrädesrätten. Värdepapperslagstiftningen i vissa jurisdiktioner kan dock begränsa Bolagets möjligheter att tillåta aktieägare från sådana jurisdiktioner att utnyttja sin företrädesrätt vid eventuella framtida emissioner. Innehavare av aktier i Diös som är bosatta, eller har en registrerad adress, i USA, liksom innehavare av aktier i vissa andra länder, kan

vara förhindrade att utnyttja sin företrädesrätt avseende de aktier de äger i Diös vid framtida emissioner, om inte en registreringsåtgärd eller motsvarande åtgärd enligt tillämplig lag i respektive jurisdiktion har vidtagits rörande aktierna i Diös eller ett undantag från registreringsplikten eller motsvarande enligt tillämplig lag i respektive jurisdiktion är tillämpligt. I sådana fall kan ägarandelar hänförliga till aktieägare med hemvist i andra länder än Sverige komma att spädas ut, eventuellt utan att utspädningen uppvägs av ersättning som erhållits för teckningsrätter. Bolaget ämnar vid tidpunkten för eventuella framtida emissioner av aktier som är föremål för företrädesrätt eller ett återköpserbjudande, i förekommande fall, att utvärdera kostnaden och potentiella åtaganden som hänger samman med att uppfylla relevanta lokala krav, inklusive eventuellt *registration statement* i USA, liksom de indirekta fördelarna för Bolaget att möjliggöra för aktieägare från andra länder än Sverige att utöva sin företrädesrätt till aktierna eller delta i återköpserbjudande, i förekommande fall, och eventuella andra faktorer som anses lämpliga vid den tidpunkten, och därefter besluta om huruvida Bolaget ska uppfylla lokala krav, inklusive att lämna in ett *registration statement* i USA. Det finns en risk för att relevanta lokala krav inte kommer att uppfyllas eller att ett *registration statement* inte kommer att lämnas in i USA för att möjliggöra för dessa ägare att utöva sin företrädesrätt eller delta i återköpserbjudande.

Bolaget bedömer att det, under innevarande taxeringsår och under överskådlig framtid, sannolikt kan klassificeras som ett PFIC (Eng. *passive foreign investment company*). Om Bolaget är ett PFIC kan det föranleda negativa inkomstskatteeffekter i USA för amerikanska investerare, såsom ett utökat eller accelererat ansvar för amerikansk federal inkomstskatt.

UTLÄNDSKA AKTIEÄGARES MÖJLIGHET ATT FÖRA TALAN

De rättigheter som tillkommer Bolagets aktieägare styrs av dess bolagsordning och svensk rätt. Dessa rättigheter kan skilja sig från rättigheter som tillkommer aktieägare i utländska bolag. Merparten av Bolagets tillgångar är belägna i Sverige. Till följd av detta kan det bli kostsamt och tidskrävande för aktieägare utanför Sverige att inleda förfaranden eller verkställa utländska avgöranden mot Bolaget eller dess ledamöter.

INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I DIÖS

Extra bolagsstämma i Bolaget beslutade den 21 december 2016 att genomföra Företrädesemissionen och att bemyndiga styrelsen att besluta om vilket belopp som bolagets aktiekapital ska ökas med, det antal aktier som ska ges ut och vilket belopp som ska betalas för varje Ny Aktie. Styrelsen för Diös beslutade den 27 december 2016 enligt bolagsstämans bemyndigande att öka Bolagets aktiekapital med högst 119 566 608 kronor genom emission av högst 59 783 304 Nya Aktier till en teckningskurs om 31,00 kronor per Ny Aktie.

Huvudägarna, som tillsammans representerar cirka 36 procent av aktierna och rösterna i Bolaget, har åtagit sig att teckna sina respektive *pro rata*-andelar i Företrädesemissionen.

Bolaget har ingått ett Emissionsgarantiavtal med Joint Global Coordinators enligt vilket Joint Global Coordinators har åtagit sig att teckna aktier som inte tecknas eller betalas i Företrädesemissionen upp till ett belopp motsvarande Företrädesemissionens högsta belopp med avdrag för belopp som omfattas av teckningsåtagandena.¹⁾ Därmed är Företrädesemissionen i sin helhet garanterad. Bolagets aktieägare har företrädesrätt att teckna Nya Aktier i förhållande till det antal aktier de äger på avstämningsdagen den 4 januari 2017. För varje befintlig aktie som aktieägarna innehar erhålls fem (5) teckningsrätter.

Fem (5) teckningsrätter berättigar till teckning av fyra (4) Nya Aktier till en teckningskurs om 31,00 kronor per aktie. Teckningsperioden löper från och med den 9 januari 2017 till och med den 23 januari 2017, eller sådant senare datum som beslutas av styrelsen. De Nya Aktierna medför samma rätt som de befintliga aktierna i Bolaget.

Teckning av Nya Aktier kan också ske utan stöd av teckningsrätter. Om inte samtliga Nya Aktier tecknats med stöd av teckningsrätter, ska styrelsen besluta om tilldelning av Nya Aktier tecknade utan teckningsrätter enligt följande:

- I första hand till dem som tecknat Nya Aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om de är aktieägare på avstämningsdagen eller inte. Om tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske *pro rata* till antal teckningsrätter som var och en utnyttjat för teckning, och i den mån det inte kan ske, genom lottnings.
- I andra hand till annan som tecknat aktier i Företrädesemissionen utan stöd av teckningsrätter. Om tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske *pro rata* till deras anmälda intresse, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.
- I sista hand ska eventuella resterande aktier tilldelas Joint Global Coordinators i deras egenskap av emissionsgaranter, med fördelning i förhållande till ställda garantiutfästelser enligt Emissionsgarantiavtalet och, om detta inte är möjligt, genom lottnings.

Vid full teckning av Företrädesemissionen kommer Diös att tillföras 1 853 Mkr före avdrag för emissionskostnader, vilka bedöms uppgå till cirka 47 Mkr. Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med cirka 44 procent,²⁾ men har möjlighet att helt eller delvis kompensera sig ekonomiskt för utspädningen genom att sälja sina teckningsrätter.

Härmed inbjuds aktieägare i Diös att med företrädesrätt teckna Nya Aktier i enlighet med villkoren i Prospektet.

Östersund den 5 januari 2017

Diös Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

1) För mer information hänvisas till avsnittet "Legala frågor och övrig information" under rubrikerna "Emissionsgarantiavtalet" och "Huvudägarnas teckningsåtaganden".

2) Beräknat på basis av antalet Nya Aktier i Företrädesemissionen dividerat med totalt antal utestående aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen.





> Katharina Engebo, uthyrare Diös Sundsvall



BAKGRUND OCH MOTIV

Diös äger och utvecklar kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter på prioriterade tillväxtorter i norra Sverige. Bolaget har sedan starten 2005 haft en kontinuerlig tillväxt i fastighetsportföljen som vuxit från cirka 1,7 Mdkr per den 31 december 2005 till cirka 13,4 Mdkr per den 30 september 2016. Diös vision är att vara den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren inom dess marknad.

Den 21 november 2016 undertecknade Diös avtal om förvärv av Fastighetsportföljen avseende fastigheter på orterna Sundsvall, Umeå och Luleå från Castellum. Förvärvet är villkorat av att extra bolagsstämma i Bolaget beslutar att genomföra Företrädesemissionen och att Konkurrensverket godkänner Förvärvet. Konkurrensverkets godkännande erhöles den 12 december 2016. Den 21 december 2016 beslöt extra bolagsstämma i Bolaget att godkänna Företrädesemissionen samt bemyndiga styrelsen att besluta om de slutliga villkoren för Företrädesemissionen. Detta innebär att villkoren enligt överlåtelseavtalen är uppfyllda per dagen för Prospektet. Tillträde förväntas ske den 1 februari 2017.

Förvärvet är en viktig strategisk affär för Diös fortsatta utveckling. De huvudsakliga motiven är:

- Diös tillförs ett välunderhållet fastighetsbestånd med tyngdpunkt på centralt belägna kommersiella fastigheter i Sundsvall, Umeå och Luleå, där bolaget sedan tidigare är verksamt.
- Förvärvet kompletterar befintligt bestånd och förbättrar förutsättningarna för Diös att fortsatt bedriva hållbar stadsutveckling.
- Genom förvärvet tillförs bolaget en attraktiv och diversifierad kundbas där en betydande andel av intäkterna kommer från hyresgäster inom den offentliga sektorn.
- Den genomsnittliga kontraktslängden för de förvärvade fastigheterna uppgår till cirka 4,4 år, vilket förlänger Diös genomsnittliga kontraktslängd från 3,2 år till 3,5 år.
- Diös bedömer att förvärvet möjliggör intäktssynergier och stordriftsfördelar, bland annat genom ett förstärkt hyresgästerbjudande, ökad diversifiering av hyresgästbasen, förbättrad position inom centrumhandel och effektivisering av central- och fastighetsadministration.
- Genom förvärvet befäster Diös sin position som ett av norra Sveriges största privata fastighetsbolag mätt till antal fastigheter och fastighetsvärde.

Sammantaget bedöms Förvärvet öka intresset för Diös ur ett antal olika perspektiv; Diös blir en mer intressant och starkare samarbetspartner för bland annat hyresgäster, leverantörer och kommuner, och ett högre börsvärde kan öka intresset ur ett kapitalmarknadsperspektiv. Förvärvet kommer inte att föranleda några förändringar avseende Diös finansiella mål eller utdelningspolicy.

För att säkerställa finansieringen av Förvärvet har styrelsen i Diös beslutat att genomföra Företrädesemissionen. Företrädesemissionen bedöms tillföra Bolaget 1 853 Mkr före avdrag för emissionskostnader. Emissionslikviden kommer att användas för att delfinansiera Förvärvet.

Styrelsen för Diös är ansvarig för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Östersund den 5 januari 2017

Diös Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

FÖRETRÄDESRÄTT OCH TECKNINGSRÄTTER

Erbjudandet omfattar högst 59 783 304 aktier. De som på avstämningsdagen den 4 januari 2017 är registrerade som aktieägare i Diös äger företrädesrätt att teckna Nya Aktier i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen.

För detta ändamål erhåller den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Diös en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie. Fem (5) teckningsrätter berättigar till teckning av fyra (4) Nya Aktier till nedan angiven teckningskurs.

Under förutsättningen att Erbjudandet fulltecknas kommer antalet aktier i Bolaget att öka från 74 729 134 aktier till 134 512 438 aktier, vilket motsvarar en ökning med cirka 80 procent. Aktieägare som väljer att inte delta i företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med cirka 44 procent, men har möjlighet att helt eller delvis kompensera sig ekonomiskt för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.

TECKNINGSKURS

De Nya Aktierna i Diös emitteras till en teckningskurs om 31,00 kronor per aktie. Courtage utgår ej.

AVSTÄMNINGSDAG

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka aktieägare som äger rätt att erhålla teckningsrätter är den 4 januari 2017. Aktierna handlas exklusive rätt att erhålla teckningsrätter i företrädesemissionen från och med den 3 januari 2017. Sista dag för handel inklusive rätt till deltagande i företrädesemissionen är den 2 januari 2017.

TECKNINGSTID

Teckning av Nya Aktier ska ske under tiden från och med den 9 januari 2017 till och med den 23 januari 2017. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningstiden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande senast den 23 januari 2017.

HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER

Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 9 januari 2017 till och med den 19 januari 2017 under beteckning DIOS TR. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0009496391. Swedbank och andra värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter.

Erhållna teckningsrätter måste antingen användas för teckning senast den 23 januari 2017 eller säljas den 19 januari 2017 för att inte förfalla utan värde. Ingen kompensation kommer att utgå till innehavaren vars teckningsrätter förfaller till följd av att de inte utnyttjas för teckning eller säljs.

EMISSIONSREDOVISNING

DIREKTREGISTERADE AKTIEÄGARE

Prospektet och förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till de aktieägare eller företrädare för aktieägare i Bolaget som på avstämningsdagen den 4 januari 2017 är registrerade i den av Euroclear för Diös räkning förda aktieboken, dock med undantag för sådana aktieägare som på avstämningsdagen är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner.

Av emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna teckningsrätter och det hela antal Nya Aktier som kan tecknas. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto skickas inte ut. Aktieägare som är upptagna i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

FÖRVALTARREGISTERADE INNEHAV

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller inte Prospektet eller emissionsredovisning. Teckning och betalning ska i stället ske i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

AKTIEÄGARE BOSATT I VISSA OBEHÖRIGA JURISDIKTIONER

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av Nya Aktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta eller medborgare i länder utanför Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningar i sådana länder.¹⁾ Med anledning härav kommer, med vissa undantag, aktieägare som har sina befintliga aktier direktregistrerade på VP-konton och har registrerade adresser i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Singapore, Sydafrika, USA eller någon annan jurisdiktion, i vilken det inte vore tillåtet att deltaga i nyemission, kommer inte att erhålla Prospektet eller emissionsredovisning. De kommer inte heller att erhålla några teckningsrätter på sina respektive VP-konton. De teckningsrätter som annars skulle ha registrerats för dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 kronor kommer inte att utbetalas.

TECKNING AV NYA AKTIER MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Teckning av Nya Aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning under perioden från och med den 9 januari 2017 till och med den 23 januari 2017. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och kommer, utan avisering från Euroclear, att bokas bort från innehavares VP-konto. För att inte värdet av erhållna teckningsrätter ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja teckningsrätterna för att teckna Nya Aktier senast den 23 januari 2017; eller
- sälja de teckningsrätter som inte utnyttjats senast den 19 januari 2017.

1) Se vidare avsnittet "Viktig information".



En teckning av Nya Aktier med stöd av teckningsrätter är oåterkalllig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av Nya Aktier.

DIREKTREGISTRERADE AKTIEÄGARE BOSATTA I SVERIGE

Teckning av Nya Aktier med stöd av teckningsrätter sker genom kontant betalning, antingen genom att använda den förtryckta bankgiroavin eller därför avsedd anmälningssedel, med samtidig betalning enligt något av följande alternativ:

- Den förtryckta bankgiroavin används om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear ska utnyttjas för teckning. Inga tillägg eller ändringar får göras på bankgiroavin,
- Anmälningssedeln "Anmälningssedel för teckning med stöd av teckningsrätter" används om teckningsrätter köpts, sålts eller överförs från annat VP-konto eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning. Anmälningssedel kan erhållas från Diös (hemsida: ((www.)dios.se/finansiellt/foretradesemission) och Swedbank (hemsida: (www.)swedbank.se/prospekt). Betalning ska vara Swedbank tillhanda senast den 23 januari 2017.

DIREKTREGISTRERADE AKTIEÄGARE EJ BOSATTA I SVERIGE

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige samt inte undantagna från Erbjudandet i enlighet med villkoren föreskrivna i "Överlåtelsebegränsningar med mera" i Prospektet, kan delta i erbjudandet genom att använda den förtryckta bankgiroavin och om sådan person inte kan använda den förtryckta bankgiroavin kan denne istället betala i svenska kronor genom bank i utlandet i enlighet med instruktionerna nedan:

Diös
c/o Swedbank AB (publ), Emissioner S85
SE-105 34 Stockholm, Sverige
SWIFT: SWEDSESS
IBAN-nummer: SE09 8000 0814 7196 4587 8860

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referensen "Issue Diös" anges. Anmälningssedel och betalning ska vara Swedbank AB (publ), Emissioner S85, SE-105 34 Stockholm, Sverige tillhanda senast den 23 januari 2017.

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIEÄGARE

Aktieägares vars innehav är förvaltarregistrerade och som önskar teckna Nya Aktier med stöd av teckningsrätter anmäler sig för teckning i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

BETALDA TECKNADE AKTIER (BTA)

Efter teckning och erlagd betalning kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens VP-konto. De Nya Aktierna kommer att bokföras som BTA på VP-kontot till dess att registrering av Företrädesemissionen skett hos Bolagsverket. Registrering av Nya Aktier tecknade med stöd av teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 30 januari 2017. Därefter kommer BTA att bokas om till aktier. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning.

HANDEL MED BTA

Handel med BTA på Nasdaq Stockholm beräknas ske under perioden från och med den 9 januari 2017 till och med den 1 februari 2017 under beteckningen DIOS BTA. ISIN-koden för BTA är SE0009496409. Swedbank och övriga värdepappersinstitut står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av BTA.

TECKNING AV AKTIER UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Teckning av aktier kan även göras utan stöd av teckningsrätter.

DIREKTREGISTRERADE AKTIEÄGARES TECKNING

Anmälan om teckning av Nya Aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på därför avsedd anmälningssedel. Endast en anmälan per VP-konto får inges och tilldelning kommer, vid övertäckning, proportionellt tilldelas i förhållande till det antal teckningsrätter som tecknaren utnyttjat för teckning av Nya Aktier med stöd av teckningsrätter på det VP-konto som angivits på anmälningssedeln. Om flera anmälningssedlar inges kommer endast den anmälningssedel som sist kommit Swedbank tillhanda att beaktas. Anmälningssedlar kan erhållas från Diös (hemsida: (www.)dios.se/finansiellt/foretradesemission) och Swedbank (hemsida: (www.)swedbank.se/prospekt). Anmälningssedeln ska skickas till Swedbank AB (publ), Emissioner S85, SE 105 34 Stockholm, Sverige. Anmälningssedeln måste vara Swedbank tillhanda senast den 23 januari 2017. En teckning av Nya Aktier utan stöd av teckningsrätter är oåterkalllig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av Nya Aktier.

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIEÄGARES TECKNING

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat och som önskar teckna Nya Aktier utan stöd av teckningsrätter ska anmäla sig för teckning i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

TILLDELNING AV NYA AKTIER TECKNADE UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Om inte samtliga Nya Aktier tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av Nya Aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter enligt följande:

- I första hand till dem som tecknat Nya Aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om de är aktieägare på avstämningsdagen eller inte. Om tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske *pro rata* till antal teckningsrätter som var och en utnyttjat för teckning, och i den mån det inte kan ske, genom lottnings.¹⁾

1) För att med visshet kunna tillgodogöra sig teckning av Nya Aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter vid tilldelning av Nya Aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter, måste teckning av Nya Aktier utan stöd av teckningsrätter göras från samma VP-konto som teckning av Nya Aktier med stöd av teckningsrätter.

- I andra hand till annan som tecknat aktier i Företrädesemissionen utan stöd av teckningsrätter. Om tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske *pro rata* till deras anmälda intresse, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.
- I sista hand ska eventuella resterande aktier tilldelas Joint Global Coordinators i deras egenskap av emissionsgaranter, med fördelning i förhållande till ställda garantiutfästelser enligt Emissionsgarantiavtalet och, om detta inte är möjligt, genom lottning.

Som bekräftelse på tilldelning av Nya Aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter kommer avräkningsnota att skickas till tecknaren omkring den 26 januari 2017. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit någon tilldelning. Tecknade och tilldelade Nya Aktier ska betalas kontant i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren. Efter att dels betalning av tecknade och tilldelade Nya Aktier skett, dels de Nya Aktierna har registrerats hos Bolagsverket kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftar inbokningen av de Nya Aktierna på tecknarens VP-konto. Tecknaren erhåller aktier direkt, inga BTA kommer att bokas in på tecknarens VP-konto. Registrering av Nya Aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 1 februari 2017.

Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning samt betalning i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

RÄTT TILL UTDELNING

De Nya Aktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de Nya Aktierna registrerats hos Bolagsverket.

OFFENTLIGGÖRANDE AV TECKNINGRESULTATET I FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Preliminärt teckningsresultat i Företrädesemissionen kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande från Diös omkring den 24 januari 2017. Slutligt teckningsresultat i Företrädesemissionen kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande från Diös omkring den 26 januari 2017.

HANDEL MED NYA AKTIER

Diös aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket har registrerat de Nya Aktierna kommer även dessa att handlas på Nasdaq Stockholm. Första dag för handel i de Nya Aktierna, tecknade med stöd av teckningsrätter, beräknas påbörjas omkring den 3 februari 2017. Första dag för handel i de Nya Aktierna, tecknade utan stöd av teckningsrätter, beräknas påbörjas omkring den 3 februari 2017.

ÖVRIG INFORMATION

Bolaget äger inte rätt att avbryta Företrädesemissionen. För det fall att ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de Nya Aktierna kommer Diös att ombesörja återbetalning av överskjutande belopp. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

En teckning av Nya Aktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av Nya Aktier. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningseddlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas.

Swedbank är så kallat emissionsinstitut för Företrädesemissionen, det vill säga bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring Företrädesemissionen. Att Swedbank är emissionsinstitut innebär inte i sig att Swedbank betraktar tecknaren som kund hos Swedbank. Tecknaren betraktas för placeringen endast som kund hos Swedbank om Swedbank har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen eller om tecknaren har ett existerande kundförhållande till banken. Följden av att Swedbank inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Den som tecknar sig i Företrädesemissionen kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnas till bolag i Swedbankkoncernen kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i Koncernen. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka bolag i Swedbankkoncernen samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Swedbanks kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter.

Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear.

BESKATTNING

För information rörande beskattning hänvisas till avsnittet ”Vissa Skattefrågor i Sverige” i Prospektet.



LINDEX

MARKNADSÖVERSIKT

Om inte annat anges baseras informationen i detta avsnitt på Diös utvärdering av flera källor, däribland offentligt tillgängliga rapporter från bland annat fastighetsrådgivnings- och analysföretag. Branschundersökningar och publikationer anger i allmänhet att informationen hämtats från källor som förmodas vara pålitliga, men det finns inga garantier för att informationen är korrekt eller komplett. Eftersom Diös inte har tillgång till de fakta och antaganden som ligger till grund för sådana marknadsdata, eller statistisk information och ekonomiska indikatorer i sådana tredjepartskällor, kan Diös inte verifiera informationen, och även om Diös anser att den är tillförlitlig finns det inga garantier för att informationen är korrekt eller komplett. Såvitt Diös känner till och kan bedöma efter en jämförelse med annan information som publicerats av sådana källor har ingen information utelämnats som skulle leda till att den återgivna informationen är felaktig eller vilseledande. Prognoser och framtidsblickande uttalanden i detta avsnitt utgör inte någon garanti för den framtida utvecklingen, och faktiska händelser och omständigheter kan avvika väsentligt från de aktuella förväntningarna. Flertalet faktorer kan orsaka eller bidra till sådana avvikelser.¹⁾

SVENSK EKONOMI

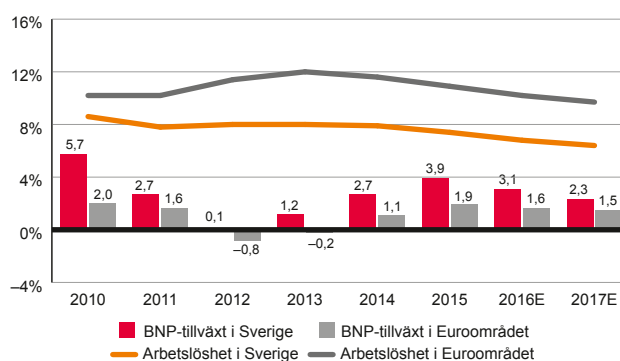
Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som inverkar på den ekonomiska aktiviteten och det ekonomiska läget, vilka till exempel mäts i termer av BNP, sysselsättning, offentlig statsskuld, inflation, räntor och tillväxt. Andra starka drivkrafter för fastighetsmarknaden är befolkningsutveckling, bostadsutveckling, hushållens betalningsförmåga och prisutveckling på bostäder.

SVERIGE I HÖGKONJUNKTUR

Svensk BNP utvecklades starkt under 2015 och ökade med 3,9 procent, vilket kan jämföras med tillväxten i Euroområdet som uppgick till 1,9 procent under 2015. Sverige har under de första tre kvartalen 2016 haft en långsammare tillväxt i förhållande till motsvarande period under 2015, men förväntas växa med 3,1 procent under helåret 2016. Tillväxten i Euroområdet förväntas uppgå till 1,6 procent under motsvarande period. Ökade investeringar har enligt Konjunkturinstitutet varit en viktig drivkraft för den svenska BNP-tillväxten sedan 2014.²⁾ Även svensk export har ökat, bland annat på grund av att svenska kronan har försvagats. Europeiska kommissionen har vidare framhållit att privat och offentlig konsumtion är bidragande faktorer till tillväxten, och bedömer att inhemsk efterfrågan kommer vara den primära drivkraften fram till 2018.³⁾

Sysselsättningsgraden, som visar hur stor andel av befolkningen mellan 15–74 år som är sysselsatt, har ökat varje år sedan 2010. Arbetskraftsdeltagandet har samtidigt ökat, innebärandes att arbetslösheten inte minskat i lika stor utsträckning som den ökande sysselsättningsgraden indikerar. Enligt Konjunkturinstitutet förväntas ökningen av arbetskraften att sakta in framöver och enligt Europeiska kommissionen förväntas arbetslösheten, mätt i procent av arbetskraften, att minska från 7,4 procent under 2015 till 6,8 procent 2016.

BNP-PROGNOS OCH ARBETSLÖSHET



Källa: Konjunkturinstitutet, Prognosdatabasen. Europeiska kommissionen, European Economic Forecast Autumn 2016, november 2016.

1) För mer information hänvisas till avsnitten "Viktig information – Bransch- och marknadsinformation", "Viktig information – Framåtriktade uttalanden" och "Riskfaktorer".

2) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, augusti 2016. Avser BNP i fasta priser, kalenderkorrigerade värden.

3) Europeiska kommissionen, European Economic Forecast Autumn 2016, november 2016.

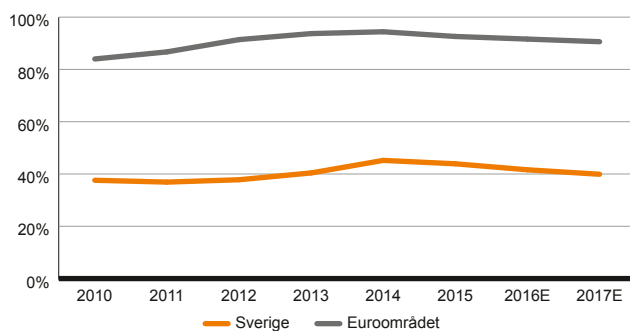


STARKA STATSFINANSER

Svensk offentlig bruttoskuld i förhållande till BNP ligger på en låg nivå jämfört med statsskulderna i andra länder i Euroområdet och förväntas vid 2016 års utgång uppgå till 42 procent av BNP enligt Europeiska kommissionen.

Efter ett mindre överskott på 0,2 procent under 2015 förväntas den offentliga sektorns budget vara i balans under 2016. Den något lägre ekonomiska tillväxten under 2016 jämfört med 2015 förväntas vägas upp av bland annat högre offentliga intäkter från företagsskatt samt lägre kostnader för asylmottagande.¹⁾ Konjunkturinstitutet har också framhållit befolkningsökning bland framför allt barn och äldre som en drivkraft för framtida ökade offentliga utgifter, men effekten på det offentliga finansiella sparandet förväntas samtidigt begränsas av Sveriges fortsatta ekonomiska tillväxt.²⁾

OFFENTLIG BRUTTOSKULD I FÖRHÅLLANDE TILL BNP

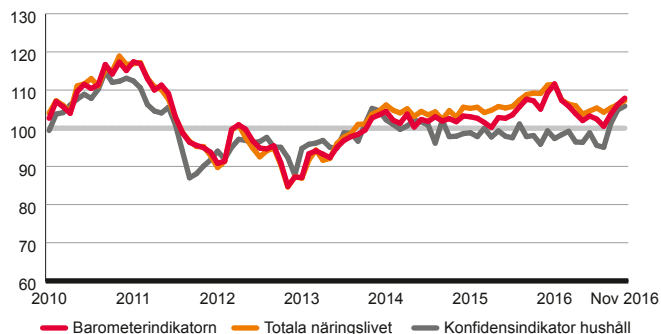


Källa: Europeiska kommissionen, European Economic Forecast Autumn 2016, november 2016.

STÄMMINGSLÄGET I SVENSK EKONOMI

Konjunkturinstitutets barometerindikator³⁾ uppgick till 108 i november 2016, en nivå som enligt Konjunkturinstitutet indikerar att ekonomin är i ett ljust stämningsläge. Nivån är en minskning från början på 2016, då barometerindikatorn uppgick till 112, men en ökning sedan augusti 2016 då barometerindikatorn uppgick till 101. Minskningen under året beror på minskad optimism hos näringslivet medan optimismen hos hushållen har ökat. Tillverkningsindustrins konfidensindikator⁴⁾ är en av de som haft sämst utveckling under året, men har växt från 98 i augusti till 109 i november då industriföretagen har rapporterat ökad ordergång från hemmamarknaden mellan dessa månader.⁵⁾

KONJUNKTURINSTITUTETS BAROMETERINDIKATOR

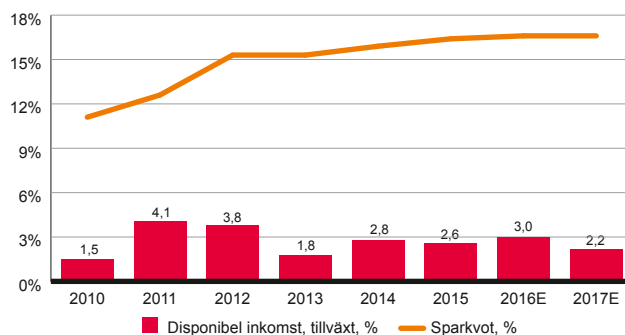


Källa: Konjunkturinstitutet, Statistikdatabasen.

HÖG OCH STABIL SPARKVOT, MEN FÖRVÄNTNINGAR OM EN ÅTERGÅNG TILL NORMALNIVÅER

Hushållens sparkvot, det vill säga hushållens sparande som procent av disponibel inkomst, har sedan 2012 stabiliserats på nivåer som är betydligt högre än de som uppvisades innan finanskrisen 2008–2009. Konjunkturinstitutet bedömer dock att hushållens sparkvot kommer att vända nedåt efter 2017 och fram till 2020 på grund av demografiska utvecklingar, där en åldrande befolkning antas innebära lägre sparkvot, och att sparandet bland personer i yrkesverksam ålder förväntas minska, bland annat beroende på att en förväntat lägre arbetslöshet och en stabilare ekonomisk utveckling minskar hushållens försiktighetssparande. Samtidigt förväntas hushållens disponibla inkomst att fortsätta öka med 3,0 procent under 2016, där en stark arbetsmarknad är en bidragande faktor.⁶⁾

HUSHÅLLENS EKONOMI



Källa: Konjunkturinstitutet, Prognosdatabasen.

1) Europeiska kommissionen, European Economic Forecast Autumn 2016, november 2016.

2) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, augusti 2016.

3) Konjunkturinstitutets barometerindikator har som syfte att mäta det aktuella stämningsläget i den svenska ekonomin. Barometerindikatorn samvarierar med förändringen av BNP.

4) Konfidensindikatorer används för att sammanfatta situationen och förväntningarna i en viss bransch eller sektor.

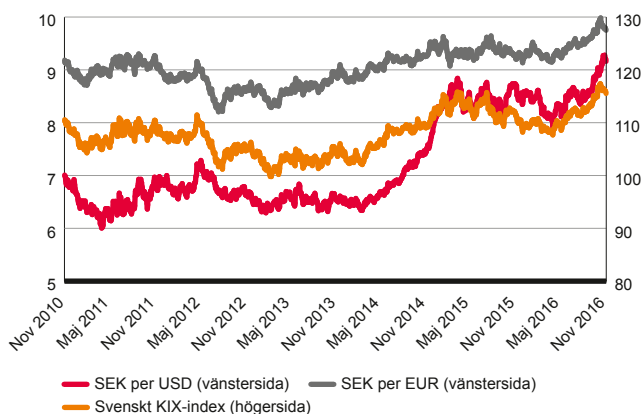
5) Konjunkturinstitutet, Konjunkturbarometern, november 2016.

6) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, augusti 2016. Avser disponibel inkomst i fasta priser, procentuell förändring.

DEN SVENSKA KRONAN

Enligt Riksbanken har en relativt svag krona i konkurrensvägda termer, mätt genom kronindex ("KIX")¹⁾, inneburit stora överskott i svensk handels- och bytesbalans under lång tid. Enligt Riksbanken har den svenska kronans försvagning sedan 2014 också medfört att priserna på varor och tjänster med högt importinnehåll har ökat, vilket har bidragit till den sedan dess ökade inflationen. Kronan i KIX-termer försvagades ytterligare efter folkomröstningen i Storbritannien i juni 2016 och har sedan dess legat kvar på låg nivå sett ur ett längre historiskt perspektiv. Samtidigt har kronan försvagats mot den amerikanska dollarn och euron. Riksbanken anför i dess penningpolitiska rapport från oktober 2016 att kronan bör stärkas på längre sikt, men framhåller också att kronans utveckling är osäker och beroende av hur konkurrenskraftig den svenska ekonomin är och hur penningpolitiken utformas i Sverige och i omvärlden.

SVENSKT KIX-INDEX OCH DEN SVENSKA KRONANS UTVECKLING MOT DEN AMERIKANSKA DOLLARN OCH EURON



Källa: Riksbanken, 30 november 2016.

INFLATION OCH RÄNTOR

Inflationen i Sverige har de senaste åren legat under Riksbankens inflationsmål på 2 procent. Riksbanken har behövt förhålla sig till det låga internationella ränteläget, vilket påverkar både den svenska växelkursen och Riksbankens penningpolitik. Influera av låg svensk inflation, osäkerhet kring omvärldens konjunkturutveckling samt lågt globalt ränteläge har Riksbanken sedan februari 2015 etablerat en negativ reporänta. Den expansiva penningpolitiken har enligt Riksbanken bidragit till den svenska ekonomins utveckling och en stigande inflation. Grundskenariot presenterad i Riksbankens penningpolitiska rapport från oktober 2016 är att reporäntan lämnas oförändrad på -0,50 procent fram till och med början av 2018 och att köpen av statsobligationer förväntas fortsätta under resterande delen av 2016. Den femåriga svenska statsobligationsräntan föll i samband med folkomröstningen i Storbritannien om EU-medlemskapet, samtidigt som kronan försvagades mot den amerikanska dollarn och euron, och var den 30 november 2016 på en historiskt sett låg nivå.²⁾

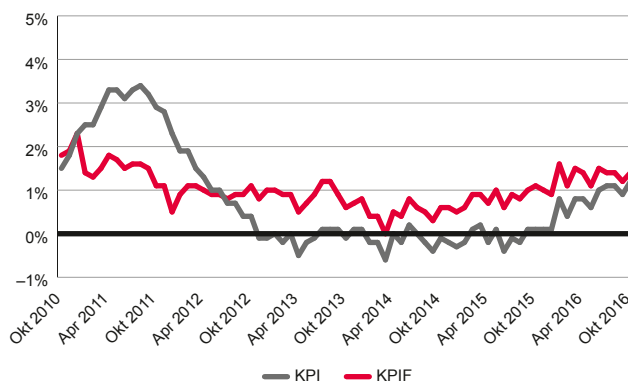
1) KIX är en sammanvägning av länder som är viktiga för Sveriges transaktioner med omvärlden.

2) Riksbanken, penningpolitisk rapport, oktober 2016.

3) Riksbanken, penningpolitisk rapport, oktober 2016.

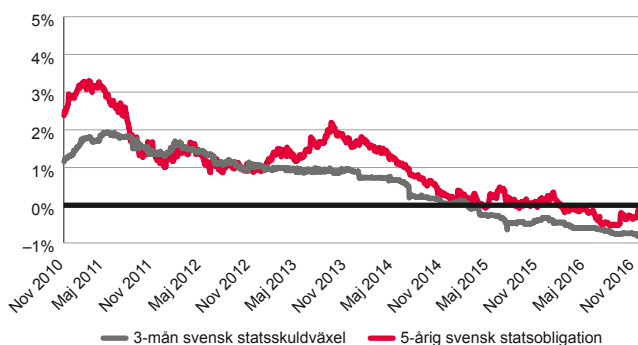
4) Riksbankens Företagsundersökning, maj 2016.

INFLATION



Källa: Statistiska centralbyrån.

AVKASTNING RÄNTEMARKNADEN



Källa: Riksbanken, 30 november 2016.

KREDITMARKNADEN

Enligt Riksbankens penningpolitiska rapport från oktober 2016 bedöms de svenska bankerna ha goda finansieringsvillkor, vilket främjar utlåning till hushåll och företag. Utlåningsräntorna till hushåll och företag är på historiskt låga nivåer, och företag ökar upplåningen via värdepapper. I enkätundersökningar anger svenska företag att de har god tillgång till krediter.³⁾ För svenska fastighetsbolag ses marknadsupplåning främst som ett komplement till banklån, men marknadsupplåning i förhållande till total upplåning ökar för de svenska fastighetsbolagen, och bedöms fortsätta öka, dels på grund av att marknadsupplåning uppges vara mer fördelaktig än banklån och dels på grund av att fastighetsbolag vill diversifiera sin finansiering.⁴⁾ Kombinationen av låga räntor och god tillgång till krediter medför, allt annat lika, att direktavkastningskraven på fastigheter sjunker.



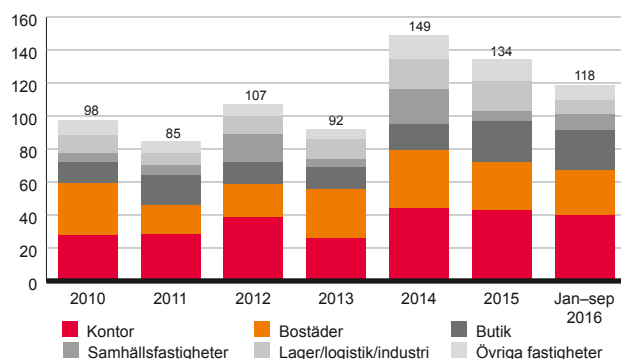
SVENSK FASTIGHETSMARKNAD

INVESTERINGSMARKNAD

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till 134 Mdkr under 2015¹⁾, vilket är något lägre än 2014 då transaktionsvolymen uppgick till 149 Mdkr, men är en relativt hög transaktionsvolym historiskt sett. God tillgång till finansiering i kombination med det låga ränteläget, med exempelvis låg avkastning på obligationsmarknaden, har enligt Newsec understött transaktionsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden.²⁾ Utländska investerare ökade under 2015 sin andel av transaktionsvolymen, från 18 procent 2014 till 28 procent 2015. Intresset för fastigheter har varit fortsatt högt under 2016, och efter det tredje kvartalet hade transaktionsvolymen ökat med 29 procent jämfört med motsvarande period föregående år, bland annat drivet av Castellums förvärv av Norrporten AB i april 2016, en transaktion som enligt Newsec är den näst största fastighetstransaktionen någonsin i Sverige.

Kontorsfastigheter är den fastighetskategori som haft den högsta transaktionsvolymen under 2014 och 2015, och stod under 2015 för 32 procent av den totala transaktionsvolymen. Kontorsfastigheter har också utgjort den största andelen av transaktionsvolymen under de tre första kvartalen 2016.

TRANSAKTIONSVOLYM I SVERIGE PER FASTIGHETSKATEGORI, MDKR, 2010 – SEP 2016

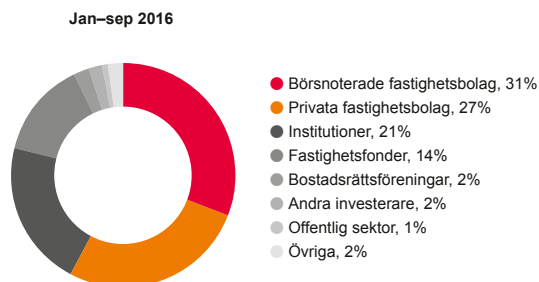
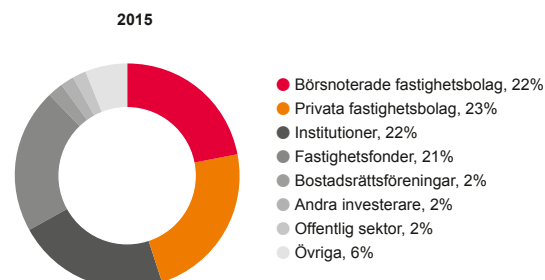


Not: Baserat på transaktionsvolymen om minst 100 Mkr.

Källa: Newsec.

Stockholm stod för 43 procent av transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under 2015, respektive 30 procent under de tre första kvartalen 2016. Samtidigt stod orter i Sverige utanför Sveriges tre största städer Stockholm, Göteborg och Malmö ("Storstadsområden" eller "Storstadsregioner") för totalt 45 procent av transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under 2015, respektive 54 procent under de tre första kvartalen 2016. Under 2015 ökade transaktionsvolymen i Sverige utanför storstadsområden med 9 procent jämfört med 2014.³⁾

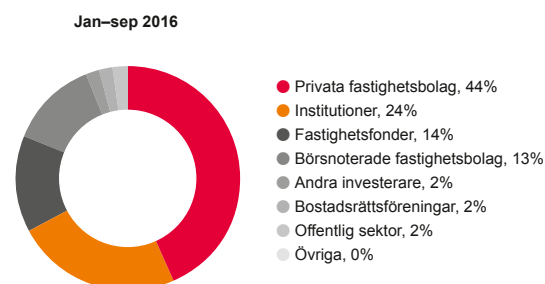
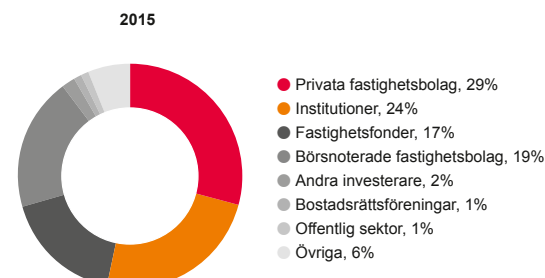
TRANSAKTIONSVOLYM PER KÖPARKATEGORI



Not: Baserat på transaktionsvolymen om minst 100 Mkr.

Källa: Newsec.

TRANSAKTIONSVOLYM ÖVRIGA STORA STÄDER OCH RESTEN AV SVERIGE, PER KÖPARKATEGORI



Not: Baserat på transaktionsvolymen om minst 100 Mkr. Fördelningen per köpkategori för geografiska segment exkluderar transaktionsvolymen relaterat till portföljtransaktioner som sträcker sig över fler än ett geografiskt segment per Newsecs fördelning: Stockholm, Göteborg, Malmö, Övriga stora städer och Resten av Sverige. Övriga stora städer avser Borås, Gävle, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Luleå, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro.

Källa: Newsec.

1) Baserat på transaktionsvolymen om minst 100 Mkr.

2) Newsec, Property Outlook, Autumn 2016.

3) Newsec.

Privata fastighetsbolag, institutioner och fastighetsfonder stod för betydande transaktionsvolym under 2015 och de första tre kvartalen 2016. Enligt Newsec valde privata fastighetsbolag att i hög utsträckning omallokera sina portföljsammansättningar under 2015 och 2016 i syfte att renodla sina fastighetsportföljer samt genomföra säkrare investeringar, till exempel i form av bostads- och samhällsfastigheter samt kommersiella fastigheter i attraktiva lägen och med stabila hyresgäster. Det har bidragit till höga transaktionsvolym inom den gruppen. Svenska institutioner har varit nettoköpare på den svenska fastighetsmarknaden under flertalet år, vilket förklaras av att dessa har haft en relativt låg andel fastighetsinnehav. Under 2016 har börsnoterade fastighetsbolag stått för de högsta köpvolymer, drivet av Castellums förvärv av Norrporten AB.¹⁾ Stat och kommun har å andra sidan varit en nettosäljare både under 2015 och under de tre första kvartalen 2016. I en enkätundersökning utförd av NAI Svefa avseende kommunernas syn på att sälja fastigheter framöver har en önskan om att fokusera på kärnverksamheten och/eller frigöra kapital för nyproduktion framhållits som anledningar till försäljning.²⁾ Att kommunerna säljer fastigheter är delvis enligt Bolaget en bidragande faktor till ökande transaktionsvolym i orter utanför storstadsområdena.



1) Newsec, *Property Outlook*, Autumn 2016.

2) *Fastighetsvärlden*, artikel publicerad 12 september 2016.



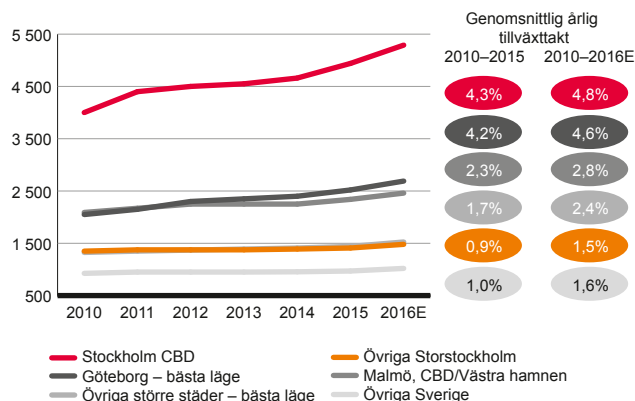
HYRESMARKNAD

Kontorsfastigheter är den fastighetskategori som har haft den starkaste hyrestillväxten sedan 2010, i synnerhet inom centrala affärsdistrikt (Eng. *Central Business District*, "CBD") i storstadsområden. I Stockholm CBD och de bästa lägena i Göteborg har hyrorna i kontorsfastigheter ökat med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 4,3 procent respektive 4,2 procent mellan 2010 och 2015 och enligt Newsec förväntas dessa hyror uppgå till 5 290 kr/kvm respektive 2 690 kr/kvm vid slutet av 2016, att jämföra med 1 525 kr/kvm, vilket är den förväntade genomsnittliga hyran i bästa läge i Sveriges stora städer exklusive storstadsområden. I Sveriges stora städer exklusive storstadsområden har hyrorna i de bästa lägena ökat med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 1,7 procent mellan 2010 och 2015.¹⁾ En övergripande trend på den svenska hyresmarknaden för kontorsfastigheter är att hyresgäster värderar lokalutnyttjande högre än tidigare, vilket bland annat visar sig i framväxten av aktivitetsbaserade kontor på bekostnad av cellindelade kontor. När lokalytan minskar kan dock företag i vissa fall istället uppgradera sina lokalers kvalitet, standard och läge, vilket kan driva upp hyror per kvadratmeter.²⁾

Även hyresutvecklingen för butiksfastigheter i Sverige har varit positiv överlag sedan år 2010, i linje med detaljhandeln vars omsättning, enligt uppgift från HUI Research, har ökat med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 2,4 procent mellan 2010 och 2015. Även bland butiksfastigheter har hyresutvecklingen inom Stockholm CBD och de bästa lägena i Göteborg varit högst. Hyrorna inom dessa geografiska segment har växt med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 1,4 procent respektive 1,2 procent mellan 2010 och 2015. Motsvarande tillväxt i Sveriges stora städer exklusive storstadsområden har varit 0,9 procent. Enligt Newsec har hyresmarknaden för butiksfastigheter också påverkats av en hög befolkningstillväxt liksom e-handels tillväxt. Detta har bland annat medfört en hög konkurrens mellan olika handelscentrum, vilket har bidragit till att faktorer som läge och lokalers kvalitet fått en fortsatt ökad betydelse för att attrahera både konsumenter och hyresgäster.

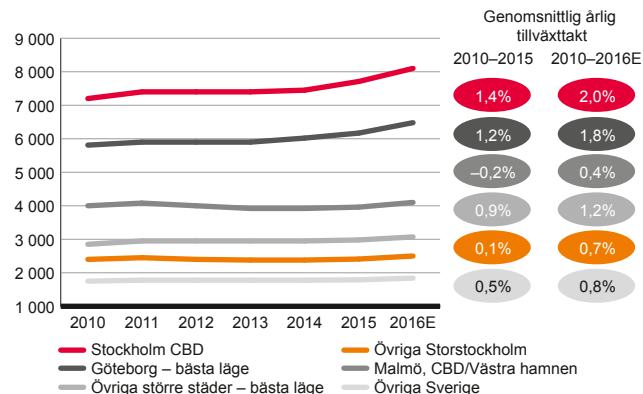
Hyresnivåerna i bostadsfastigheter har också ökat sedan år 2010, bland annat drivet av en övergripande bostadsbrist. Enligt Boverket bedömer 240 av Sveriges 290 kommuner att det råder underskott på bostäder, och bostadsbristen har ökat sedan 2015.³⁾ Bostadsbristen har dock, trots hyresregleringar, lett till ett ökat intresse för investeringar i nyproduktion av hyresrätter.⁴⁾ En annan trend är att olika fastighetstyper konverteras till bostäder, i synnerhet gäller detta i innerstäder, förutom i delar av CBD-områden.⁵⁾ Den genomsnittliga årliga tillväxttakten har för de större geografiska segmenten legat på omkring 2 procent mellan 2010 och 2015. Den högsta hyrestillväxten har observerats i Malmö, där området Västra Hamnen haft en relativt sett hög tillväxt i nyproduktion av hyresrätter, i jämförelse med exempelvis Stockholm CBD, där nyproduktionen av hyresrätter är begränsad.

HYRESUTVECKLING FÖR KONTORSFASTIGHETER I SVERIGE, KR/KVM, 2010 – 2016E



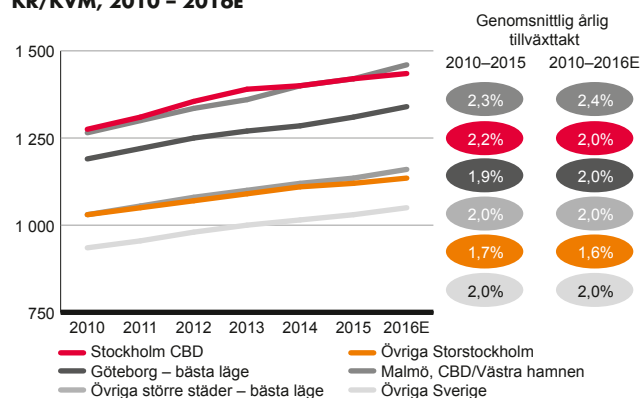
Källa: Newsec.

HYRESUTVECKLING FÖR BUTIKSFÄSTIGHETER I SVERIGE, KR/KVM, 2010 – 2016E



Källa: Newsec.

HYRESUTVECKLING FÖR BOSTADSFÄSTIGHETER I SVERIGE, KR/KVM, 2010 – 2016E



Källa: Newsec.

1) Newsec.

2) NAI Svefa, Svensk Fastighetsmarknad – Fokus 24 orter, hösten 2016.

3) Boverkets indikatorer, maj 2016.

4) NAI Svefa, Svensk Fastighetsmarknad – Fokus 24 orter, hösten 2016.

5) Newsec, Property Outlook, Autumn 2016.

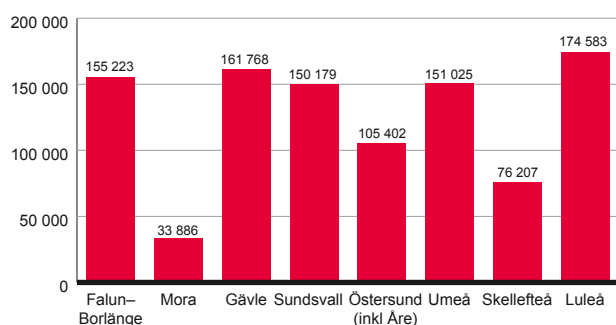
DIÖS MARKNAD

Diös marknad sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr och är indelad i affärsområdena Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. De sex län som utgör Bolagets affärsområden har totalt cirka 1,4 miljoner invånare.¹⁾ Majoriteten av Diös fastighetsbestånd är lokaliserade i regionala centralorter, vilka ofta kännetecknas av närhet till universitet och högskola samt positiv befolknings-, sysselsättnings- och inkomstutveckling. Utvecklingen i dessa län och centralorter, avseende bland annat befolkningsstillväxt och tillgång till effektiva kommunikationer och infrastruktur, har stor betydelse för Diös.

UTVECKLINGEN FÖR FA-REGIONER INOM DIÖS FASTIGHETSBESTÅND

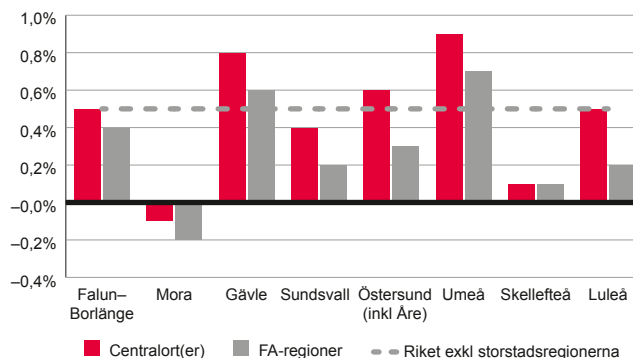
För regional analys har Tillväxtanalys²⁾ indelat Sverige i 60 så kallade funktionella analysregioner ("FA-regioner"), vilka är definierade utifrån statistik och prognoser om arbetspendling över kommungränser och fungerar som en funktionell geografisk arbetsmarknadsindelning. Diös fastighetsbestånd finns huvudsakligen i kommunerna Borlänge, Falun, Mora, Gävle, Sundsvall, Östersund, Åre, Umeå, Skellefteå och Luleå. Dessa kommuner är inkluderade i åtta olika FA-regioner. Av dessa FA-regioner har samtliga utom Mora och Skellefteå en total befolkning på över 100 000, och de åtta FA-regionernas totala befolkning har mellan 2010 och 2015 ökat med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 0,4 procent. Umeå är den FA-region som växt snabbast med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 0,7 procent mellan 2010 och 2015. Borlänge, Falun, Mora, Gävle, Sundsvall, Östersund, Åre, Umeå, Skellefteå och Luleå har haft högre befolkningsstillväxt än FA-regionerna i vilka dessa kommuner ingår. Av de 23 FA-regioner som 2013 hade en befolkning på över 100 000 beräknas samtliga utom Blekinge öka befolkningsmässigt fram till 2040.³⁾

BEFOLKNING FA-REGIONER 2015



Källa: Statistiska centralbyrån.

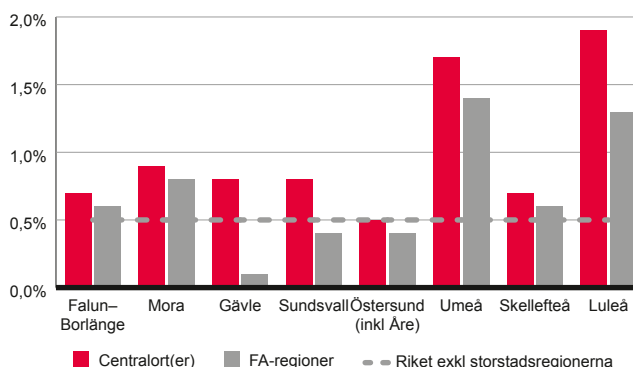
BEFOLKNINGSUTVECKLING, GENOMSNITTLIG ÅRLIG TILLVÄXTTAKT 2010-2015



Källa: Statistiska centralbyrån.

Samtliga av de åtta FA-regionerna hade en positiv sysselsättningsstillväxt mellan 2011⁴⁾ och 2014, vilket följde en generell sysselsättningsökning i Sverige under dessa år. Centralorterna hade högre tillväxt än riket exklusive storstadsregionerna.

SYSSELSÄTTNINGSENTVECKLING, GENOMSNITTLIG ÅRLIG TILLVÄXTTAKT 2011-2014



Källa: Statistiska centralbyrån, Registerbaserad Arbetsmarknadsstatistik (RAMS).

1) Statistiska centralbyrån, avser total befolkning per den 31 december 2015.

2) Tillväxtanalys är en statlig myndighet under Näringsdepartementet som har regeringens uppdrag att analysera och utvärdera svensk tillväxtpolitik.

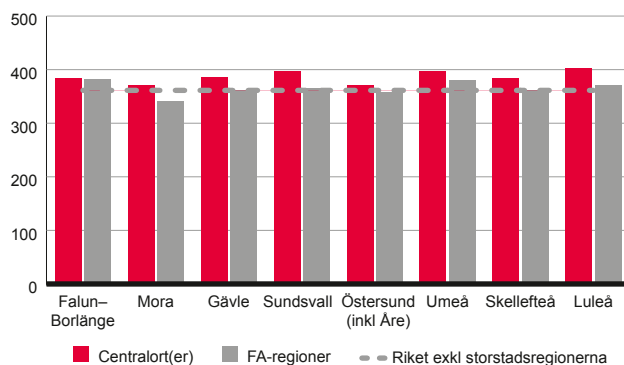
3) Finansdepartementet, Demografins regionala utmaningar, SOU 2015:101. Baseras på den FA-regionindelning som gällde mellan 2005 och 2015, då antalet FA-regioner uppgick till 72 istället för dagens 60.

4) I framställningen av SCB RAMS avseende 2011 infördes förändringar i klassificeringen av förvärvsarbetande, vilket innebär att data längre bak i tiden inte är fullt jämförbar.



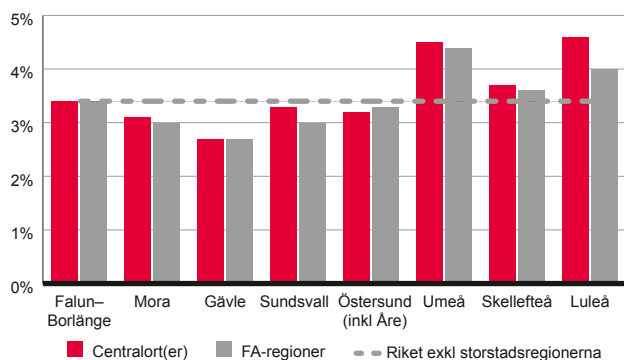
Samtliga centralorter hade även högre disponibel inkomst än riket exklusive storstadsregionerna 2014. Därtill har lönesummeutvecklingen¹⁾ haft en positiv utveckling både i centralorterna och i FA-regionerna som helhet. Mellan 2010 och 2014 ökade den totala lönesumman i de åtta FA-regionerna med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 3,5 procent vilket är högre än riket exklusive storstadsregionerna.

DISPONIBEL INKOMST FÖR HUSHÅLL, MEDELVÄRDE, TKR, 2014



Källa: Statistiska centralbyrån. Belopp baserade på enkla medelvärden.

LÖNESUMMEUTVECKLING, GENOMSNITTLIG ÅRLIG TILLVÄXTTAKT 2010-2014



Källa: Statistiska centralbyrån, Lönesummor, arbetsgivaravgifter och preliminär A-skatt (LAPS).

URBANISERINGSTREND

Inom Sverige och inom länen som utgör Bolagets affärsområden pågår en urbanisering. År 2015 bodde 87 procent av Sveriges befolkning i en tätort, vilket Statistiska centralbyrån definierar som en sammanhängande bebyggelse med minst 200 invånare. Mellan 2010 och 2015 ökade befolkningen i Sveriges tätorter med 440 000 personer, att jämföra med en minskning om 5 000 personer i Sveriges glesbygder. Denna urbaniseringstrend återfinns även inom länen som utgör Bolagets affärsområden, i vilka samtliga har en lägre andel befolkning i glesbygd 2015 jämfört med 2010. Tätortsgraden, varmed menas andel av befolkningen som är bosatta i en tätort, var 2015 högst i Dalarnas län och Norrbottens län som båda hade en tätortsgrad om 83 procent och lägst i Jämtlands län, 71 procent, inom länen som utgör Bolagets affärsområden.²⁾

Den övergripande befolkningstillväxten i tätorterna är en bidragande faktor till att de svenska kommunerna enligt Boverket bedömer att bostadsbyggandet kommer att öka framgent. Enligt Boverket ökade byggandet under 2015 som mest utanför storstadsområdena och framöver bedöms större kommuner utanför storstadsområdena stå för den största delen av antalet nybyggda hyresrätter.³⁾

1) Lönesumman beräknas utifrån individens kontrolluppgifter och visar årlig summerad lön för alla individer som haft en anställning under det aktuella året.

2) Statistiska centralbyrån, Tätorter 2015.

3) Boverkets indikatorer, maj 2016.

DALARNA

Affärsområdet Dalarna innefattar huvudsakligen fastigheter i Borlänge, Falun och Mora och stod under perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016 för cirka 20 procent av Bolagets hyresintäkter. Tillverkning, handel och byggverksamhet är betydande näringsgrenar i Dalarna, och bland annat har Clas Ohlson AB (publ) och Skistar AB (publ) sina huvudkontor i länet. Arbetslösheten i Dalarna har under flera år legat under riksgenomsnittet¹⁾. Dalarna är Sveriges fjärde största turistområde och norra Europas största vinterdestination²⁾. Mellan 2000 och 2014 ökade länets BRP i fasta priser med över 11 procent³⁾.

I länet finns Högskolan Dalarna, med drygt 6 000 helårsstudenter och campusområden i Borlänge och Falun⁴⁾. Borlänge och Falun utgör en egen FA-region och är tillsammans länets regionala centrum för arbetsmarknad, näringsliv och handel⁵⁾. Per den 31 december 2015 bodde 38 procent av Dalarnas totala befolkning i Borlänge och Falun.

Utöver Diös är bland andra Aktiebolaget Stora Tunabyggen, Byggnadsfirman Lund Aktiebolag och Fastighets AB Stenvalvet några av de stora privata ägarna av kommersiella fastigheter i Dalarnas län⁶⁾. De fem största transaktionerna i länet under de första tre kvartalen 2016 stod för en sammanlagd transaktionsvolym om 964 Mkr.

DALARNAS LÄN – FEM STÖRSTA TRANSAKTIONERNA – JANUARI-SEPTEMBER 2016

	Namn	Datum	Antal fastigheter	Köpare	Säljare	Mkr
1	Kopparleden portfölj	16-07-01	103	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	Kopparinvest AB	500
2	Ingarvets företagsområde	16-06-28	11	NP3 Fastigheter AB	Maralago Industri AB	241
3	Bordet 1	16-09-30	1	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	Corem Property Group AB	97
4	Quality Hotel Dalecarlia	16-04-05	2	NP3 Fastigheter AB	Hotellfastigheter Dalecarlia AB	70
5	Lantmätaren 3 & 4	16-03-31	2	NP3 Fastigheter AB	Activestay Fastighets AB	56
Total topp 5						964

Not: Exklusive fastigheter inkluderade i länsöverskridande portföljtransaktioner.
Källa: Newsec.

1) Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsutsikterna våren 2016, Dalarnas län, Prognos för arbetsmarknaden 2016–2017.

2) Översiktsplan FalunBorlänge.

3) Statistiska centralbyrån. BRP är en del av de regionala räkenskaperna, det vill säga nationalräkenskaper med regional, geografisk indelning. BRP beräknas från produktionssidan, det vill säga som summan av regionens förädlingsvärden. BRP-uppgifter för 2014 är preliminära.

4) Universitetskanslerämbetet, Universitet och högskolor, Årsrapport 2016.

5) Översiktsplan FalunBorlänge.

6) Datscha.



BORLÄNGE

Borlänge har ett av landets starkaste handelsindex¹⁾ och har fyra större sammanhängande handelsområden. Borlänges befolkning har mellan 2010 och 2015 ökat med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 0,7 procent.²⁾ Enligt den med Falun gemensamma översiktsplanen är framtida befolkningstillväxt tänkt att mötas genom förtätning av i första hand stadskärnorna och resecentrum. Infrastrukturen är utbyggd med länsflygplatsen Dala Airport, E16 och tågförbindelser. Borlänge är också ett starkt transportcentrum³⁾, och både Trafikverket och Transportstyrelsen har sina huvudkontor i Borlänge.

FALUN

Enligt kommunen ger Faluns centrala läge i regionen och de goda kommunikationerna gynnsamma förutsättningar för näringslivet⁴⁾. Faluns befolkning har mellan 2010 och 2015 ökat med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 0,4 procent.⁵⁾ Arbetspendlingen från

närliggande kommuner till Falun ökar och även kommunikationer till Stockholm är av stor betydelse för Falun varför kommunen har som målsättning att kraftigt förkorta restiden med tåg till Stockholm.⁶⁾ Offentlig sektor är en stor arbetsgivare i Falun.⁷⁾

MORA

Mora kommun är ett betydande nav för näringslivet i norra Dalarna⁸⁾. Omsättningen i Mora kommuns detaljhandel ökade för fjärde året i rad under 2015, och kommunen har länets näst största handelsindex⁹⁾. Kommunens Näringslivskontor har tre prioriterade näringslivsområden: tillverkningsindustri, handel och turism¹⁰⁾. Vasaloppet har en betydande turistekonomisk effekt, och arrangemangen bedöms generera årliga turismintäkter på över en kvarts miljard kronor.¹¹⁾ Moras befolkning har mellan 2010 och 2015 minskat med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 0,1 procent men har sedan 2013 vuxit med drygt 100 personer.¹²⁾

MARKNADSHYROR

		Borlänge		Falun	
		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	900–1 350	7,00–8,25	950–1 400	6,75–8,00
	B-läge	775–1 100	7,50–9,25	800–1 150	7,25–8,25
Butik	A-läge	1 250–3 275	5,75–7,00	1 300–3 000	5,75–6,75
	B-läge	700–1 000	7,25–8,75	825–1 400	6,00–6,75
Lager/industri	A-läge	450–750	7,00–9,50	400–700	6,75–9,50
	B-läge	250–550	9,00–11,50	350–450	9,00–11,50
Bostäder	A-läge	1 366–1 526	4,50–6,25	1 396–1 614	4,50–6,00
	B-läge	1 366–1 526	5,75–7,00	1 396–1 614	5,50–6,25

Not: Data per den 30 september 2016.
Källa: Datscha.

- 1) *Handeln i Sverige*, HUI Research.
- 2) Statistiska centralbyrån.
- 3) *Översiktsplan FalunBorlänge*.
- 4) *Översiktsplan FalunBorlänge*.
- 5) Statistiska centralbyrån.
- 6) *Översiktsplan FalunBorlänge*.
- 7) Statistiska centralbyrån.
- 8) Mora kommun, (www.mora.se), 26 september 2016.
- 9) *Handeln i Sverige*, HUI Research.
- 10) Mora kommun, (www.mora.se), 21 september 2016.
- 11) Mora kommun, *Vasaloppets betydelse för regionen*.
- 12) Statistiska centralbyrån.

GÄVLEBORG

Affärsområdet Gävleborg innefattar huvudsakligen fastigheter i Gävle och stod under perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016 för cirka 15 procent av Bolagets hyresintäkter. Gävleborg ingår tillsammans med Dalarnas och Värmlands län i det regionala strukturfondsprogrammet Norra Mellansverige, som strävar efter att stärka näringslivet i storregionen¹⁾. Som regional partner till Business Sweden genomför Gävleborg en satsning inom ramen för Invest in Gävleborg för att locka till sig fler utländska etableringar. Satsningar görs även inom destinationsutveckling, digital tillgänglighet och internationell marknadsföring.²⁾ Mellan 2000 och 2014 ökade länets BRP i fasta priser med över 6 procent³⁾. Tillväxten i

länets är framför allt koncentrerad till områdena runt Gävle och Sandviken⁴⁾, båda med en stark förankring i den råvarubaserade tillverkningsindustrin. Basindustrin är betydande för arbetsmarknaden i Gävleborg generellt.⁵⁾ I Gävleborg ligger även Högskolan i Gävle som har cirka 5 400 helårsstudenter och därmed utgör ett av norra Sveriges större lärosäten.⁶⁾ Utöver Diös är bland andra NP3 Fastigheter AB (publ) och Hemfosa Fastigheter AB (publ) några av de stora privata ägarna av kommersiella fastigheter i Gävleborgs län⁷⁾. De fem största transaktionerna i länet under de första tre kvartalen 2016 stod för en sammanlagd transaktionsvolym om 452 Mkr.

GÄVLEBORGS LÄN – FEM STÖRSTA TRANSAKTIONERNA – JANUARI-SEPTEMBER 2016

	Namn	Datum	Antal fastigheter	Köpare	Säljare	Mkr
1	Valbo Köpstad	16-04-20	3	Niam	COOP Mitt AB	275
2	Lingonet 1 & 5	16-04-18	2	Trophie Fastighets AB	K/S Sandviken Svågertorp	61
3	Ersbo Logistikpark	16-06-30	1	NP3 Fastigheter AB	Ersand Förvaltning AB	59
4	Flickskolan 7	16-02-01	1	Hudikfyren AB	Kungsleden Rubus AB	30
5	Varvet 8:2	16-02-29	1	Industrifastigheter Förvaltning Hudiksvall AB	Industrifastigheter i Hudiksvall AB	27
Total topp 5						452

Not: Exklusive fastigheter inkluderade i länsöverskridande portföljtransaktioner.
Källa: Newsec.

GÄVLE

Enligt Bolaget har Gävle stora tillväxtpotentialer på grund av sitt strategiska läge som ort för genomresa mellan norra och södra Sverige. Gävles befolkning har mellan 2010 och 2015 ökat med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 0,8 procent.⁸⁾ Det pågår flera byggnadsprojekt i staden, däribland Gävle Strand, som vid dess färdigställande kommer omfatta 1 200 bostäder.⁹⁾ Länsförsäkringar Gävleborg har nyligen byggt sitt nya huvudkontor i Gävle centrum och vid södra infarten till Gävle finns en detaljplan färdigställd för uppförandet av Gävle View Business Center, ett 42 meter högt kontorshus. I området finns i dag handelsområdena Hemsta, Kryddstigen, Fjällbacken och Hemlingby Köpstad samt Sörby Urfjäll industriområde. Kommunen investerar i att utveckla en ny stadsdel, Gävlehov, med nya arenor för fotboll, friidrott och tennis samt bostäder och en ny skola.¹⁰⁾ Enligt Bolaget har Gävle ett bra logistikläge, med bland annat Gävle Hamn, och efterfrågan på lagerlokaler med bra logistiskt läge är stor. Möjligheterna till arbetspendling mellan Gävle och Stockholm/Uppsala är goda och förbättras ytterligare tack vare en dubbelspårutbyggnad på sträckan mellan Skutskär och Furuviik.¹¹⁾ Liksom på alla Diös verksamhetsorter, deltar Bolaget aktivt i stadsutvecklingsarbetet.

MARKNADSHYROR

		Gävle	
		Hyra, kr/kvm	Direkt-avkastning, %
Kontor	A-läge	1 000–1 500	6,00–6,75
	B-läge	900–1 350	6,00–7,00
Butik	A-läge	1 100–3 250	5,50–6,50
	B-läge	700–1 200	6,25–7,75
Lager/industri	A-läge	450–800	6,75–9,50
	B-läge	450–800	7,50–10,00
Bostäder	A-läge	1 438–1 740	4,25–5,50
	B-läge	1 278–1 650	4,75–6,00

Not: Data per den 30 september 2016.
Källa: Datscha.

- 1) Tillväxtverket.
- 2) Region Gävleborg, *En bild av Gävleborg*.
- 3) Statistiska centralbyrån.
- 4) Region Gävleborg, *En bild av Gävleborg*.
- 5) Region Gävleborg, *En bild av Gävleborg*.
- 6) Universitetskanslerämbetet, *Universitet och högskolor, Årsrapport 2016*.
- 7) Datscha.
- 8) Statistiska centralbyrån.
- 9) Gävle kommun, (www.gavle.se), 26 september 2016.
- 10) Gävle kommun, (www.gavle.se), 26 september 2016.
- 11) Trafikverket, (www.trafikverket.se), 26 september 2016.



VÄSTERNORRLAND

Affärsområdet Västernorrland innefattar huvudsakligen fastigheter i Sundsvall och stod under perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016 för cirka 16 procent av Bolagets hyresintäkter. Skog, energi och verkstad är större näringsgrenar inom Västernorrlands län.¹⁾ Svenska Cellulosa Aktiebolaget SCA (publ) ("SCA") är en betydande arbetsgivare i länet och i januari 2016 meddelade SCA att de kommer att investera 7,8 Mdkr i sin massafabrik i Timrå, 14 kilometer från Sundsvall. Invigningen av den nya fabriken är planerad att äga rum i oktober 2018 och är enligt SCA den största industriinvesteringen någonsin i Norrland.²⁾ Mellan 2000 och 2014 ökade länets BRP i fasta priser med över 10 procent.³⁾

I Västernorrlands län ligger Mittuniversitetets Sundsvalls-campus, som har cirka 3 100 helårsstudenter, och i vilken Centrum för forskning om ekonomiska relationer ("CER") har bildats. CER

bedriver forskning om företags och individers ekonomiska relationer, i synnerhet inom branscherna bank, fastighet, försäkring, pension och revision.⁴⁾ Kommunikationerna till och från Västernorrland är goda, med Ostkustbanan från söder, Mittbanan från väster och Botniabanan från norr. Länet har också tre flygplatser: Sundsvall Timrå Airport, Höga Kusten Airport och Örnsköldsvik Airport. Motorvägar som ansluter till länet är E4 söderifrån och E14 västerifrån. Enligt Länsstyrelsen Västernorrland är Sundsvall-regionen norra Sveriges ledande arbetsmarknadsregion, särskilt avseende privata arbetsgivare.⁵⁾

Utöver Diös är bland andra Hemfosa Fastigheter AB (publ) och NP3 Fastigheter AB (publ) några av de stora privata ägarna av kommersiella fastigheter i Västernorrlands län⁶⁾. De fem största transaktionerna i länet under de första tre kvartalen 2016 stod för en sammanlagd transaktionsvolym om 501 Mkr.

VÄSTERNORRLANDS LÄN – FEM STÖRSTA TRANSAKTIONERNA – JANUARI–SEPTEMBER 2016

	Namn	Datum	Antal fastigheter	Köpare	Säljare	Mkr
1	Hägguldsområdet	16-08-23	1	Real Holding i Sverige AB	Hägguldsfastigheterna AB	180
2	Hägesta 3:115	16-06-17	1	NP3 Fastigheter AB	Vasallen AB	120
3	Härnökusten Portfölj	16-05-13	10	Amasten Holding AB	Autograf Handelshus, Anders Johnsson AB	95
4	Scandic Örnsköldsvik	16-09-05	1	Midstar AB	Partners Group	55
5	Glasmästaren 10	16-08-26	1	Westerlinds Fastigheter AB	NSI Invest AB	51
Total topp 5						501

Not: Exklusive fastigheter inkluderade i länsöverskridande portföljtransaktioner.
Källa: Newsec.

SUNDSVALL

Bortsett från storstadsregionerna står Sundsvall för de största klusterbildningarna inom IT, bank, pension och försäkring.⁷⁾ Dessutom har flera statliga verk såsom Bolagsverket, Centrala Studiemedelsnämnden och Statens tjänstepensionsverk etablerat sina huvudkontor i Sundsvall. Sundsvalls befolkning har mellan 2010 och 2015 ökat med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 0,4 procent,⁸⁾ och Sundsvalls befolkning väntas passera 100 000 under år 2021.⁹⁾ I kommunen har det under många år varit brist på bostäder i förhållande till befolkningsökningen.¹⁰⁾ Flera byggnadsprojekt pågår för att binda ihop innerstaden med närområdena och etablera nya bostäder. Bland annat pågår en upprustning av Inre hamnen och Södra kajen. Inom dessa områden planerar kommunen att etablera bostäder, butiker, restauranger och kontor. Vid Norra kajen pågår dessutom ett omfattande arbete för att göra om historisk industriområde till en attraktiv del av innerstaden.¹¹⁾ Planen är att upprätta 2 500 bostadsrätter i flervåningshus och radhus. Området ska dess-

utom ha strandpromenad, båtplatser, kaféer och parkeringar.¹²⁾ Det nya vägavsnittet E4 Sundsvall och den nya Sundsvallsbron, som enligt Trafikverket är Sveriges längsta motorvägsbro, har förbättrat Sundsvalls kommunikationer.

MARKNADSHYROR

		Sundsvall	
		Hyra, kr/kvm	Direkt-avkastning, %
Kontor	A-läge	1 400–1 900	5,75–6,50
	B-läge	1 300–1 700	6,25–6,75
Butik	A-läge	1 300–2 200	5,75–6,75
	B-läge	900–1 400	6,00–6,75
Lager/industri	A-läge	600–1 000	7,00–8,50
	B-läge	500–900	7,25–10,00
Bostäder	A-läge	1 427–1 600	4,00–5,00
	B-läge	1 203–1 550	4,50–5,50

Not: Data per den 30 september 2016.
Källa: Datscha.

1) Länsstyrelsen Västernorrland, (www.lansstyrelsen.se), 26 september 2016.

2) SCA, (www.sca.com), 26 september 2016.

3) Statistiska centralbyrån.

4) Mittuniversitetet, Årsredovisning 2015.

5) Länsstyrelsen Västernorrland, (www.lansstyrelsen.se), 26 september 2016.

6) Datscha.

7) Länsstyrelsen Västernorrland, (www.lansstyrelsen.se), 26 september 2016.

8) Statistiska centralbyrån.

9) Sundsvalls kommun, Befolkningsprognos 2015–2035.

10) Sundsvalls kommun, Sundsvalls handlingsplan för bostadsförsörjning 2016–2021.

11) Sundsvalls kommun, (www.sundsvall.se), 26 september 2016.

12) Norra kajen, (www.norrakajen.se), 26 september 2016.

JÄMTLAND

Affärsområdet Jämtland innefattar huvudsakligen fastigheter i Östersund och Åre och stod under perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016 för cirka 22 procent av Bolagets hyresintäkter. Östersund har varit säte för Diös verksamhet sedan verksamheten startade. Tio mil väster om Östersund ligger Sveriges alpina centrum, Åre, som är Bolagets andra verksamhetsort inom affärsområdet. Handel, tillverkning och energi är stora näringsgrenar i Jämtlands län.¹⁾ Även jordbruk, skogsbruk och fiske är viktigt och det finns cirka 2 100 jordbruksföretag i länet²⁾. På grund av produktion av vattenkraft, vindkraft och bioenergi från skog och jordbruk är länet också en betydande nettoexportör av energi från förnybara energikällor.³⁾ Mellan 2000 och 2014 ökade länets BRP i fasta priser med cirka 15 procent.⁴⁾ I Jämtlands län ligger Mittuniversitetets Östersundscampus, som har cirka 2 800 helårsstudenter,

och där den skogsindustriella företagsforsarskolan FORIC startats upp. Besöksnäringen är betydande, framför allt i fjällvärlden. Kommunikationsmöjligheterna är goda vad gäller såväl person- som godstrafik. I länet finns två flygplatser med reguljär trafik: Härjedalen-Sveg Airport respektive Åre Östersund Airport. E14, mellan Sundsvall och Trondheim, liksom E45, mellan Göteborg och Karesuando, korsar länet i öst-västlig respektive nord-sydlig riktning. Järnvägsförbindelser finns för både person- och godstrafik via Inlandsbanan och Mittbanan. Utöver Diös är bland andra AB Persson Invest, Kungleden AB (publ) och Fastighets AB Stenvalvet några av de stora privata ägarna av kommersiella fastigheter i Jämtlands län.⁵⁾ De fem största transaktionerna i länet under de första tre kvartalen 2016 stod för en sammanlagd transaktionsvolym om 1 401 Mkr.

JÄMTLANDS LÄN – FEM STÖRSTA TRANSAKTIONERNA – JANUARI-SEPTEMBER 2016

	Namn	Datum	Antal fastigheter	Köpare	Säljare	Mkr
1	Bostadsfastigheter	16-03-17	28	Rikshem AB	Östersundshem AB	1 144
2	Lillänge (Angvälten 7)	16-06-30	1	NP3 Fastigheter AB	COOP Nord Ek. Förening	137
3	Skogskojan 1	16-09-13	1	Catena AB	Postnord Group AB	56
4	Jägaren 3	16-03-23	1	Åre Jägaren 3 AB	Åredalens Lägenheter AB	35
5	Symaskinen 1	16-03-01	1	Östersundshem 1 AB	Östersundshem AB	29
Total topp 5						1 401

Not: Exklusive fastigheter inkluderade i länsöverskridande portföljtransaktioner.
Källa: Newsec.

ÖSTERSUND

Östersund har under de senaste åren genomgått en strukturomvandling efter tre militära regementen stängts. Regeringen har i stället förlagt flera myndigheter till Östersund vilket medför att den offentliga sektorn står för en stor andel av arbetstillfällena i kommunen. Den privata sektorn utvecklas och präglas av små och medelstora företag med goda förutsättningar för etablering av ytterligare verksamheter, till exempel inom turism och IT.⁶⁾ Östersunds befolkning har mellan 2010 och 2015 haft en genomsnittlig årlig tillväxttakt på 0,5 procent.⁷⁾ Kommunen har antagit ett tillväxtmål om att nå 65 000 invånare 2025.⁸⁾ Enligt Bolaget är efterfrågan på bostäder i centrala lägen mycket hög liksom betalningsviljan. Stadsutvecklingen pågår bland annat i centrala Östersund vid Storsjö Strand och Stadsdel Norr och Remonthagen. Orten står som värd för skidskytte-VM 2019.

ÅRE

Åre är ett av landets mest väletablerade turistmål och 2015 rankades Åre, för tredje året i rad, som Sveriges bästa skidort vid den årliga prisceremonin World Ski Awards. I de centrala lägena ligger pris- och hyresnivåerna enligt Bolagets uppfattning högt med beaktande av ortens storlek. Orten ska 2019 arrangera VM i alpin skidåkning,

vilket förväntas bidra positivt till besöksnäringen, som har en dominerande roll i Åre kommuns näringsliv. Utöver logi, restaurang, evenemang, nöje och aktiviteter står även handel, fastighetsuthyrning och transporter för stora volymer inom besöksnäringen.⁹⁾ Åres befolkning har mellan 2010 och 2015 haft en genomsnittlig årlig tillväxttakt på 0,8 procent.¹⁰⁾ Den starka besöksnäringen har även lett till en växande byggbransch, där en- eller fåmansföretagen är flest till antalet, vilket de även är i Åre kommun i sin helhet.

MARKNADSHYROR

		Östersund	
		Hyra, kr/kvm	Direkt-avkastning, %
Kontor	A-läge	975–1 650	6,25–6,75
	B-läge	800–1 300	6,50–7,00
Butik	A-läge	1 400–2 500	6,00–7,00
	B-läge	1 000–1 600	6,00–7,00
Lager/industri	A-läge	400–800	7,50–9,50
	B-läge	350–800	8,00–10,00
Bostäder	A-läge	1 152–1 550	4,75–5,50
	B-läge	1 152–1 550	5,00–6,00

Not: Data per den 30 september 2016.
Källa: Datscha.

- 1) Statistiska centralbyrån.
- 2) Länsstyrelsen Jämtlands län, (www.lansstyrelsen.se), 26 september 2016.
- 3) Länsstyrelsen Jämtlands län, Klimatstrategi för Jämtlands län.
- 4) Statistiska centralbyrån.
- 5) Datscha.
- 6) Östersunds kommun, En plan för hållbar tillväxt i ett attraktivt Östersund 2014–2020.
- 7) Statistiska centralbyrån.
- 8) Östersunds kommun, (www.ostersund.se), 26 september 2016.
- 9) Åre kommun, Strategi för näringslivsutveckling 2015–2020.
- 10) Statistiska centralbyrån.



VÄSTERBOTTEN

Affärsområdet Västerbotten innefattar huvudsakligen fastigheter i Umeå och Skellefteå och stod under perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016 för cirka 15 procent av Bolagets hyresintäkter. Västerbotten genomgår en tydlig urbanisering där 73 procent av länets befolkning per den 31 december 2015 bor i kommunerna Umeå och Skellefteå.¹⁾ Europeiska kommissionen rankade 2016 Västerbotten, tillsammans med Norrbotten, som en ledande europeisk innovationsregion. Europeiska kommissionen angav innovation utanför forskning och utveckling bland små- och medelstora företag, samarbetande små- och medelstora företag och andel högt utbildade som några av regionens relativa styrkor jämfört med andra regioner inom EU.²⁾ Mellan 2000 och 2014 ökade länets

BRP i fasta priser med cirka 21 procent.³⁾ Industrisektorn, framför allt råvaruindustrin, är viktig för Västerbottens tillväxt. Enligt Bolaget är förutsättningarna för en fortsatt stark tillväxt i Umeå och Skellefteå goda tack vare bra kommunikationer, med exempelvis fem flygplatser med reguljär flygtrafik året om, god tillgång till högre utbildning och forskning. Umeå Universitet, med campus både i Umeå och Skellefteå, är ett av landets största universitet med cirka 16 000 helårsstudenter.⁴⁾ Utöver Diös är bland andra Fort Knox Förvaring AB, Fastighets AB Umeå, Census Aktiebolag och NP3 Fastigheter AB (publ) några av de stora privata ägarna av kommersiella fastigheter i Västerbottens län⁵⁾. De fem största transaktionerna i länet under de första tre kvartalen 2016 stod för en sammanlagd transaktionsvolym om 1 247 Mkr.

VÄSTERBOTTENS LÄN – FEM STÖRSTA TRANSAKTIONERNA – JANUARI–SEPTEMBER 2016

	Namn	Datum	Antal fastigheter	Köpare	Säljare	Mkr
1	Solbacken Handelsområde	16-03-31	5	Regio AB	Savills Investment Management AB	580
2	Motviken 1, Orkestern 6 & Storkåge 21:19	16-04-12	3	Riksbyggen ek. förening	Skelleftebostäder AB	422
3	Anderstorpsgården 4, Vårsådden 5 & Hedensbyn 13:50	16-02-24	3	Nordhalla Fastigheter AB	Skelleftebostäder AB	95
4	Bronsdolken 2	16-09-14	1	Fondamentor Management AB	Gedo Real Estate International Holding GMBH	80
5	Omsorgen 1	16-04-12	1	Skelleftebostäder AB	Riksbyggen ek. förening	70
Total topp 5						1 247

Not: Exklusive fastigheter inkluderade i länsöverskridande portföljtransaktioner.
Källa: Newsec.

1) Statistiska centralbyrån.

2) Europeiska kommissionen, Regional Innovation Scoreboard 2016.

3) Statistiska centralbyrån.

4) Universitetskanslerämbetet, Universitet och högskolor, Årsrapport 2016.

5) Datscha.

UMEÅ

Umeå är Norrlands största kommun. Umeås befolkning har mellan 2010 och 2015 haft en genomsnittlig årlig tillväxttakt på 0,9 procent.¹⁾ Kommunen arbetar aktivt för att uppnå kontinuerlig utveckling och tillväxt genom Tillväxtalliansen, ett samarbete mellan kommunen, den privata sektorn, universitetet och andra aktörer²⁾. Enligt kommunen är Umeå en av världens mest bredbandstata städer och närheten till universitetet har underlättat rekryteringen inom den expanderande IT-sektorn under många år³⁾. Detaljhandeln är också en bransch som har vuxit sig stark, och växte under 2015 för fjärde året i rad.⁴⁾ Tillväxtmålet om att nå 200 000 invånare senast 2050, att jämföras med 120 777 invånare per den 31 december 2015, är utgångspunkt för stadsplaneringen. Umeå har en uttalad hållbarhetsstrategi för staden som går ut på att förtäta de centrala delarna genom att dels bygga på höjden, dels lägga nya tätbebyggda blandade kvarter intill gamla.⁵⁾ Flera bostadsbyggnadsprojekt pågår i Umeå, bland annat utvecklandet av den nya stadsdelen Ön med läge mitt i Umeälven och med närhet till centrum och där totalt 3 600 lägenheter ska uppföras. Utvecklingen av vägsystemet "Umeåprojektet", som syftar till att avleda de två tunga trafiklederna E4 och E12, vilka i dag passerar genom centrala Umeå, är ett annat omfattande byggnadsprojekt.⁶⁾

SKELLEFTÅ

Gruvnäringen är stor i Skellefteåområdet och Boliden Mineral AB (publ) är en av de större arbetsgivarna i kommunen. Samtidigt finns ett större antal företag inom olika digitala näringar, så som digitala medier och design till spelutveckling, film och kommunikation.⁷⁾ Skellefteås befolkning har mellan 2010 och 2015 haft en genomsnittlig årlig tillväxttakt på 0,1 procent.⁸⁾ Kommunen siktar på att befolkningen ska nå 80 000 år 2030, att jämföras med en befolkning på 72 031 per den 31 december 2015. För att möta bostadsbehovet planeras 1 200 nya bostäder att uppföras fram till 2030. Bostäderna avses uppföras inom kommunens centrala områden, vilket kommer att förtäta stadskärnan.⁹⁾

MARKNADSHYROR

		Umeå		Skellefteå	
		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
Kontor	A-läge	1 700–2 000	5,75–6,50	850–1 350	7,00–7,75
	B-läge	950–1 400	6,50–7,75	700–1 000	7,75–9,00
Butik	A-läge	2 000–4 200	5,75–6,75	1 250–2 450	6,25–7,00
	B-läge	983–1 733	5,75–8,00	683–1 100	6,50–7,75
Lager/industri	A-läge	415–900	6,75–8,75	350–800	7,25–10,00
	B-läge	350–600	8,00–9,75	250–550	8,00–11,00
Bostäder	A-läge	1 279–1 450	3,50–4,75	1 308–1 491	4,75–6,00
	B-läge	1 016–1 250	4,75–5,75	1 176–1 334	6,00–7,00

Not: Data per den 30 september 2016.
Källa: Datscha.

1) Statistiska centralbyrån.

2) Umeå kommun, (www.)umea.se, 27 september 2016.

3) Umeå kommun, (www.)umea.se, 2 november 2016.

4) Handeln i Sverige, HUI Research.

5) Umeå kommun, Strategi för bostadsförsörjningen.

6) Trafikverket, Umeåprojektet – Västra Länken.

7) Skellefteå kommun, (www.)skelleftea.se, 28 september 2016.

8) Statistiska centralbyrån.

9) Skellefteå kommun, Centrala stan, Fördjupad översiktsplan för Skellefteå kommun.



NORRBOTTEN

Affärsområdet Norrbotten innefattar fastigheter i Luleå och stod under perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016 för cirka 12 procent av Bolagets hyresintäkter. Råvaruindustrin utgör grunden för Norrbottens näringsliv, och länet bidrar till att tillgodose Sveriges behov av till exempel malm, stål, skog och vattenkraft. Bland annat har mineralkoncernen Luossavaara-Kiirunavaara AB (publ) ("LKAB") sitt huvudkontor i länet och är också länets största arbetsgivare. Mellan 2000 och 2014 ökade länets BRP i fasta priser med cirka 8 procent¹⁾. Förutom den viktiga basindustrin är teknik- och tjänsteutveckling inom industrin, test- och övningsverksamhet, energi- och miljöteknik, digitala tjänstenärningar och kulturella och kreativa näringar fokusområden för Norrbotten för fortsatt hållbar tillväxt.²⁾ I Norrbottens län ligger även Luleå Tekniska Universitet med cirka 7 600 helårsstudenter³⁾, som enligt Bolaget stödjer det regionala näringslivet genom forskning och utbildning med hög standard. Forskningen sker i nära samarbete med företag som Royal Dutch Shell plc, Telefonaktiebolaget LM Ericsson (publ),

Scania AB (publ), LKAB, Airbus Group SE, International Business Machines Corporation ("IBM") och ledande internationella universitet⁴⁾.

FA-regionen Luleå är den region norr om Uppsala som har flest invånare⁵⁾. Tillväxtviljan i länets småföretag är bland de högsta i Sverige men tillgången till infrastruktur lyfts fram som hinder för tillväxt⁶⁾. Investeringar om 760 Mkr under perioden 2014–2025 är beslutade i syfte att förbättra regionens transportinfrastruktur. Dessa inkluderar väginvesteringar och trafiksäkerhetsåtgärder på E4, E10, E45 liksom länets statliga vägnät, samt investeringar i kollektivtrafik, gång- och cykelåtgärder och bidrag till kommunala välgångar⁷⁾.

Utöver Diös är bland andra Galären Holding AB och Hemfosa Fastigheter AB (publ) några av de stora privata ägarna av kommersiella fastigheter i Norrbottens län⁸⁾. De fem största transaktionerna i länet under de första tre kvartalen 2016 stod för en sammanlagd transaktionsvolym om 1 734 Mkr.

NORRBOTTENS LÄN – FEM STÖRSTA TRANSAKTIONERNA – JANUARI–SEPTEMBER 2016

	Namn	Datum	Antal fastigheter	Köpare	Säljare	Mkr
1	Lägenhetsportfölj	16-04-20	21	Nordhalla Fastigheter AB	Lulebo AB	710
2	Kajan 18	16-06-29	1	Diös Fastigheter AB	Lantmännens Fastigheter AB, Vasallen AB	290
3	Matrosen 3	16-07-01	1	BRF Matrosen	Fastighets AB Igeln	265
4	Fastigheter i Kiruna	16-06-15	10	LKAB Fastigheter AB	Telerit Kiruna KB	240
5	Clarion Hotel	16-04-04	1	Holmquist Fastigheter AB	Fastighets AB Norrporten	229
Total topp 5						1 734

Not: Exklusive fastigheter inkluderade i länsöverskridande portföljtransaktioner.
Källa: Newsec.

LULEÅ

Luleå kommun utsågs till Årets Tillväxtkommun 2015 av Arena för Tillväxt⁹⁾ och konsultföretaget SWECO AB (publ), bland annat motiverat av kommunens förflyttning från järn- och stålstad till kunskaps- och IT-stad, samt Luleås strävan efter en internationell attraktionskraft, vilket har lett till flera internationella etableringar¹⁰⁾. Facebook, Inc., Milestone Technologies Inc. och Goodtech ASA är några exempel på internationella etableringar.

Luleås befolkning har mellan 2010 och 2015 haft en genomsnittlig årlig tillväxttakt på 0,5 procent.¹¹⁾ Ett av kommunens stadsutvecklingsprojekt är stadsdelen Kronan som 2030 förväntas ha en befolkning på cirka 7 000 jämfört med dagens 1 500¹²⁾. Luleå kommun inledde dessutom ett samarbete under 2015 med arbetsgivarorganisationen Svensk Handel för att utveckla en modell för stads- och platsutveckling med handel i fokus. Bland annat ska Luleå centrum få en utvecklingsplan med fokus på mötesplatser, bebyggelse, handel och trafik.¹³⁾ Flera större byggnadsprojekt har

påbörjats de senaste åren, bland andra Luleå Office Building där regionkontoret för TeliaSonera AB (publ) är placerat och Vattenfall AB:s nya kontor på Porsön, bredvid Luleå Tekniska Universitet.

MARKNADSHYROR

		Luleå	
		Hyra, kr/kvm	Direkt-avkastning, %
Kontor	A-läge	1 500–1 700	6,00–6,50
	B-läge	800–1 150	6,25–7,75
Butik	A-läge	1 400–3 500	5,75–6,75
	B-läge	900–1 500	6,00–7,00
Lager/industri	A-läge	450–750	7,00–9,00
	B-läge	350–550	8,00–10,00
Bostäder	A-läge	1 343–1 660	3,75–4,75
	B-läge	1 136–1 550	4,50–5,75

Not: Data per den 30 september 2016.
Källa: Datscha.

1) Statistiska centralbyrån.

2) Länsstyrelsen Norrbotten, Innovationsstrategi för Norrbottens län, 2013–2020.

3) Universitetskanslersämbetet, Universitet och högskolor, Årsrapport 2016.

4) Luleå Tekniska Universitet, (www.ltu.se, 28 september 2016).

5) Statistiska centralbyrån.

6) Tillväxtverket, Företagens villkor och verklighet 2014. Med tillväxtvilja avses företag som vill växa antingen genom att öka antalet anställda eller bara vill öka omsättningen.

7) Länsstyrelsen Norrbotten, Länstransportplan för Norrbottens län.

8) Datscha.

9) Arena för Tillväxt är en plattform för regional och lokal tillväxt och utveckling och är ett samarbete mellan ICA Gruppen AB (publ), Swedbank och Sveriges Kommuner och Landsting.

10) Luleå kommun, (www.lulea.se, 28 september 2016).

11) Statistiska centralbyrån.

12) Luleå kommun, (www.lulea.se, 30 november 2016).

13) Svensk Handel.

RESTAURANT

CAFE





DIÖS FÖRE FÖRVÄRVET

INLEDNING

Diös är ett av norra Sveriges största privata fastighetsbolag mätt till antal fastigheter och fastighetsvärde och erbjuder kommersiella lokaler samt bostäder i centrurnära lägen. Det totala fastighetsvärdet uppgick per den 30 september 2016 till 13 357 Mkr och verksamheten är uppdelad på sex affärsområden utefter dess geografiska marknad. Bolagets styrelse har sitt säte i Östersund och Bolagets aktie är sedan 2006 noterad på Nasdaq Stockholm.

Bolagsnamnet härstammar från Anders Diös som under mitten av 1900-talet drev en av Sveriges största byggfirmor med samma namn. År 2000 blev Anders Diös AB utköpt från börsen av AP Fastigheter AB. När de uppköpta fastigheterna avyttrades fem år senare skapades det nuvarande Diös Fastigheter AB.

VERKSAMHETSHISTORIK

- 2005** Diös grundas. Initiativtagare är entreprenören Erik Paulsson. Tillsammans med bland andra Humlegården, Klöver, Catella Fonder och LRF, förvärvar Bolaget 36 fastigheter belägna i Dalarna och Gävleborg från AP Fastigheter AB. Bolagets affärsstrategi är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter med hög direktavkastning i norra Sverige. Christer Sundin tillträder som VD.
- 2006** Introduktion på Nasdaq Stockholms Small Cap-lista. Koncernen AB Persson Invest investerar i Bolaget och blir dess största ägare.
- 2007** Förvärv av 76 fastigheter i bland annat Gävle och Sundsvall. Diös tillträder som storägare i Åre Centrum AB och blir därigenom ägare av åtta fastigheter i Åre.
- 2008–2009** Finanskrisen slår till i Sverige med sjunkande fastighetsvärden och lägre aktivitet som följd vilket påverkar fastighetsmarknaden och därmed också Diös negativt.
- 2010** Förvärv av 32 fastigheter i Falun, Borlänge och Söderhamn. Bengtssons Tidnings AB blir storägare i Diös.
- 2011** Diös befäster sin position som ett av norra Sveriges största privata fastighetsbolag mätt till antal fastigheter och fastighetsvärde genom förvärv av det konkurrerande fastighetsbolaget Norrvidden AB. Förvärvet omfattar 254 fastigheter. Bolagets fastighetsvärde mer än fördubblas, från drygt 5 Mdkr till över 11 Mdkr.
- 2012–2013** Diös introduceras på Nasdaq Stockholms Mid Cap-lista. Fokus på konsolidering och koncentration av fastighetsbeståndet till tillväxtorter i norra Sverige. 22 fastigheter avyttras.
- 2014** VD Christer Sundin går i pension och nuvarande VD, Knut Rost, tillträder. Fokus på organisk tillväxt och fortsatt koncentration av fastighetsbeståndet som under perioden minskar med tio fastigheter.
- 2015** Förvärv av fem fastigheter i Skellefteå samt fortsatt koncentration av fastighetsbeståndet till norra Sveriges tillväxtorter. Antal aktieägare ökar med 53 procent jämfört med föregående år och uppgår per den 31 december 2015 till 10 329.
- 2016** Per den 1 september ombildas koncernledningen och Henrik Lundmark, chef för affärsområde Jämtland, efterträder Lars-Göran Dahl som fastighetschef medan Lars-Göran Dahl tillträder Koncernens nyinrättade tjänst, chef för affärsutveckling. Under perioden 1 januari – 30 september har 4 fastigheter förvärvats och 42 fastigheter har avyttrats. Fastighetsbeståndet uppgår per den 30 september till 313 fastigheter.

AFFÄRSIDÉ

Diös ska med lokal närvaro äga och utveckla kommersiella- och bostadsfastigheter på prioriterade tillväxtorter. Bolaget ska skapa långsiktiga värden med hyresgästen i centrum genom att agera ansvarsfullt och hållbart.

VISION

”Vi är den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på vår marknad.”

AFFÄRSMODELL

Med värdeskapande förvaltning, aktiv fastighetsutveckling och transaktioner skapar Diös ekonomisk tillväxt. Förutsättningen för en hållbar verksamhet är nöjda och engagerade medarbetare som kan möta hyresgästens behov och krav. En nöjd hyresgäst sprider Bolagets goda rykte vilket ökar lönsamheten och aktiens värde.

MÅL OCH STRATEGIER¹⁾

VERKSAMHETSÅL

För 2016 ska:

- Den ekonomiska uthyrningsgraden > 90 procent
- Överskottsgraden > 60 procent
- Energianvändningen minska med 3 procent
- NMI²⁾ uppgå till minst 75
- NKI³⁾ uppgå till minst 63

FINANSIELLA OCH RISKBEGRÄNSANDE MÅL

För 2016 ska:

- Avkastning på eget kapital > riskfri ränta + 6 procent
- Belåningsgrad < 65 procent
- Soliditet > 25 procent kortsiktigt, 30 procent långsiktigt
- Räntetäckningsgrad > 1,8 ggr
- Utdelningspolicy: Utdelningen ska uppgå till cirka 50 procent av Koncernens resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

VERKSAMHETSSTRATEGI

Verksamhetsstrategi är tillväxt genom ett diversifierat och koncentrerat fastighetsbestånd på orter i norra Sverige som uppfyller kriterierna: befolkningstillväxt, effektiva kommunikationer, aktivt näringsliv, tydlig stadskärna, aktiv och välmående kommun samt

ett etablerat universitet eller en etablerad högskola. Genom ett aktivt deltagande i lokala nätverk för tillväxtorienterade frågor anpassar Diös verksamheten i syfte att bidra till hållbar stadsutveckling.

FÖRVALTNING

Lokal närvaro på de orter där Diös äger fastigheter är en förutsättning för att Bolaget ska kunna leverera kundnytta och hög servicenivå. Medarbetarna inom Bolagets sex affärsområden är experter när det gäller rådande marknadsförutsättningar per ort, vilket värderas högt av såväl befintliga som potentiella hyresgäster. På samtliga prioriterade verksamhetsorter är Diös en av de största privata fastighetsägarna med ett brett utbud. Detta ger Bolaget möjlighet att erbjuda flexibla hyresgästlösningar som följer hyresgästens förändrade behov. Norra Sverige är en attraktiv marknad och flera av Diös hyresgäster är etablerade på flera av Diös orter. Här har Diös en unik möjlighet att bidra till såväl hyresgästernas som orternas utveckling.

FASTIGHETSUTVECKLING

Ny-, till- eller ombyggnationer, liksom energibesparande åtgärder, genomförs i nära dialog med Bolagets hyresgäster i syfte att förädla beståndet och öka fastigheternas attraktion samt avkastning.

TRANSAKTIONER

Med noggranna marknads- och fastighetsanalyser som grund genomför Diös förvärv av fastigheter på prioriterade orter för att uppnå intäktssynergier och stordriftsfördelar. Fastigheter som ligger utanför Bolagets strategiska inriktning, där möjligheterna att tillföra ytterligare värde är begränsade, kan bli föremål för avyttring. Transaktionsverksamheten bedrivs med stor affärsmässighet och i huvudsak av intern kompetens.

HÅLLBARHET

Diös är angeläget om att agera långsiktigt hållbart i sin verksamhet genom att ta ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar, såväl som ansvar för dess medarbetare. Således tar Bolaget ansvar för hela den värdeskapande process som bedrivs genom det dagliga arbetet och har stor respekt för hur denna kan komma att påverka dess omgivning.

1) För definition av nedanstående nyckeltal, se rubriken "Definitioner av nyckeltal" i avsnittet "Historisk finansiell information".

2) NMI avser Nöjd-Medarbetar-Index.

3) NKI avser Nöjd-Kund-Index.



MEDARBETARE OCH ORGANISATION

Verksamheten är organiserad i sex affärsområden: Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Huvudkontoret är beläget i Östersund där koncernledningen samt koncerngemensamma funktioner återfinns.

KONCERNLEDNING

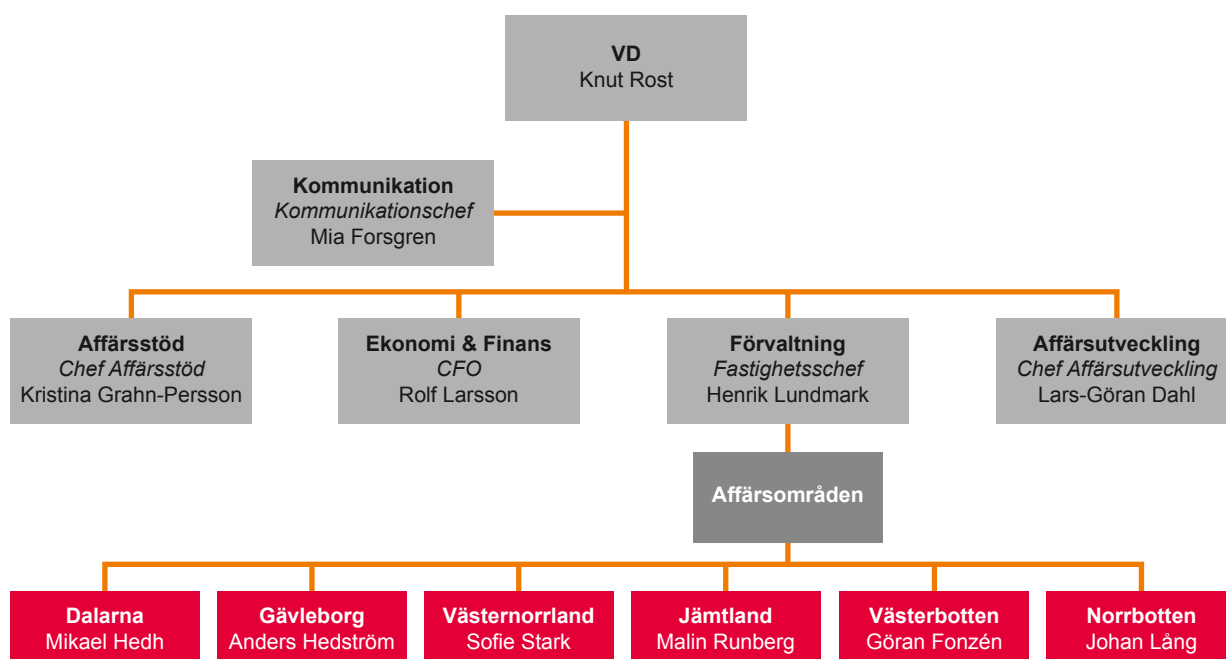
Koncernledningen består från den 1 september 2016 av fem personer enligt följande: VD, CFO, Fastighetschef, Chef för Affärsutveckling och Chef för Affärsstöd där bland annat HR och IT ingår.

AFFÄRSOMRÅDEN

Diös verksamhet är uppdelad i sex affärsområden utifrån geografi med lokala kontor på en av centralorterna inom affärsområdet. Varje affärsområde leds av en chef som ingår i den operativa ledningsgruppen tillsammans med Bolagets fastighetschef.

KONCERNGEMENSAMMA FUNKTIONER

Bolagets verksamhet utgörs av koncerngemensamma funktioner såsom IT, ekonomi och finans, HR, hyresadministration, kommunikation, IR, värdering och energioptimering. Bolaget äger och driver Koncernens dotterbolag.



MEDARBETARE

Engagerade, ansvarstagande och lojala medarbetare är en förutsättning för att Diös ska uppnå sin vision om att vara den mest aktiva och efterfrågade fastighetsägaren på Bolagets marknad. Att attrahera och behålla rätt kompetens är därför ett prioriterat hållbarhetsområde. Bolaget hade, per den 30 september 2016, 152 medarbetare anställda, varav 61 kvinnor. Medelåldern var 44 år. Merparten av de anställda, 103 personer, arbetade inom affärsområdena, varav 45 personer arbetade med fysisk fastighetsförvaltning i roller som drifttekniker och fastighetsskötare.

ANTAL MEDARBETARE

	31 dec 2013	31 dec 2014	31 dec 2015	30 sep 2016
Antal anställda vid periodens slut	140	149	150	152

FASTIGHETSBESTÅND PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

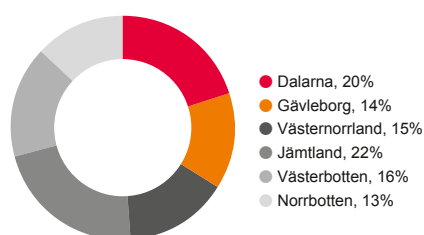
Diös har ett väldiversifierat fastighetsbestånd i norra Sveriges tillväxtorter. Fastighetsbeståndet består av kontor, butiker, bostäder, industri och lager, samt övriga lokaler där exempelvis hotell och skolor ingår. Med fokus på tillväxtorter finns beståndet koncentrerat till centrala lägen i Borlänge, Falun, Mora, Gävle, Sundsvall, Östersund, Åre, Umeå, Skellefteå och Luleå.

Diös är ett av norra Sveriges största privata fastighetsbolag mätt till antal fastigheter och fastighetsvärde och med ett fastighetsbestånd bestående av många olika typer av lokaler har Diös möjlighet att bidra och påverka utvecklingen inom de prioriterade orterna. Att långsiktigt och hållbart medverka till en positiv stadsutveckling är ett av Diös huvudfokus.

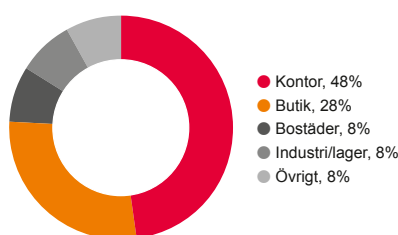
BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet bestod per den 30 september 2016 av 313 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 351 Tkvm. Fastighetsvärdet uppgick per den 30 september 2016 till 13 357 Mkr, jämfört med 12 627 Mkr per den 30 september 2015. Värdeförändringen gentemot 30 september 2015 förklaras av genomförda investeringar om 418 Mkr, orealiserade värdeförändringar om 311 Mkr, förvärvade fastigheter om 792 Mkr och genomförda försäljningar om 791 Mkr. Innehavet bestod baserat på hyresvärde för perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016 om 1 479 Mkr.

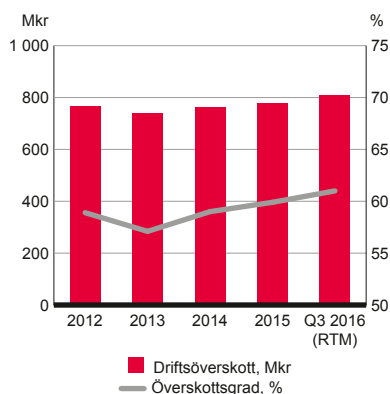
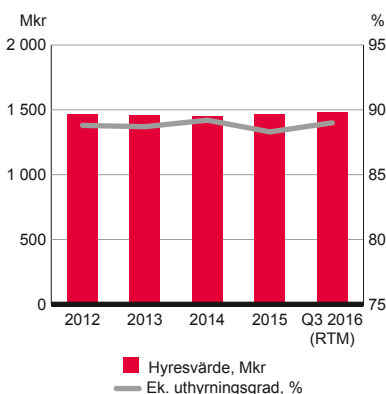
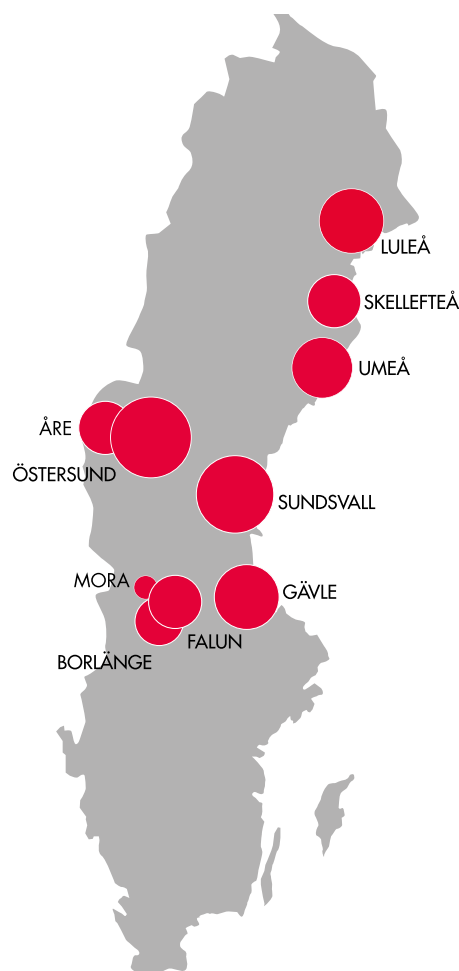
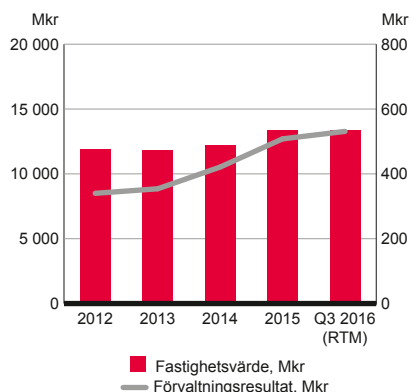
FASTIGHETSVÄRDE PER AFFÄRSOMRÅDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



Not: Hyresvärde per kontrakt och fastighetsvärde per fastighet

DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD¹⁾HYRESVÄRDE OCH UTHYRINGSGRAD¹⁾FASTIGHETSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT¹⁾

1) Driftöverskott, överskottsgrad, hyresvärde samt förvaltningsresultat Q3 2016 avser perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016



RESULTATPOSTER FÖR PERIODEN 1 OKTOBER 2015 – 30 SEPTEMBER 2016

Mkr	Dalarna	Gävleborg	Västernorrland	Jämtland	Västerbotten	Norrbottn	Koncernen
Indelat per affärsområde							
Hysesintäkter	265	192	212	287	204	160	1 320
Övriga intäkter	5	3	4	3	1	3	18
Reparationer och underhåll	-13	-11	-11	-14	-13	-7	-68
Taxebundna kostnader	-38	-25	-31	-48	-29	-15	-186
Fastighetsskatt	-12	-10	-11	-14	-10	-9	-66
Övriga fastighetskostnader	-29	-20	-28	-32	-20	-17	-147
Fastighetsadministration	-11	-8	-12	-15	-10	-9	-65
Driftöverskott	168	121	121	166	124	105	806
Ofördelade poster							
Central administration	-	-	-	-	-	-	-63
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-212
Förvaltningsresultat	-	-	-	-	-	-	531
Värdeförändringar							
Fastighet, realiserad	-	-	1	-2	-5	-	-5
Fastighet, orealiserad	-28	85	-14	91	57	120	311
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	102
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	939

BALANSPOSTER OCH NYCKELTAL¹⁾ PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

	Dalarna	Gävleborg	Västernorrland	Jämtland	Västerbotten	Norrbottn	Koncernen
Antal fastigheter	44	51	46	114	40	18	313
Uthyrningsbar area, Tkvm	267	251	185	302	226	120	1 351
Investeringar i ny-, till-, ombyggnad ²⁾ , Mkr	76	33	69	88	90	62	418
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	2 586	1 933	1 984	2 908	2 160	1 786	13 357
Hysesvärde ²⁾ , Mkr	293	218	248	324	223	173	1 479
Ekonomisk uthyrningsgrad ²⁾ , %	90,4	88,0	85,3	88,7	91,7	92,4	89,3
Överskottsgrad ²⁾ , %	63,5	62,9	57,3	57,9	60,6	65,9	61,0

1) För definition av nyckeltal, se rubriken "Definitioner av nyckeltal" i avsnittet "Historisk finansiell information"

2) Avser perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016

FASTIGHETSBESTÅND PER LOKALSLAG

	30 september 2016				1 oktober 2015 – 30 september 2016		
	Antal fastigheter	Uthyrbar area, Tkvm	Fastighetsvärde		Hysesvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hysesintäkt, Mkr
			Mkr	SEK/kvm			
Kontorsfastigheter	124	582	6 583	11 312	692	90,2	624
Butiksfastigheter	50	292	3 732	12 771	350	90,6	317
Bostadsfastigheter	54	108	1 294	11 992	130	88,8	116
Industri/lagerfastigheter	46	250	783	3 134	109	75,7	83
Övriga fastigheter	39	119	965	8 145	198	91,5	182
Koncernen	313	1 351	13 357	9 891	1 479	89,3	1 320

Not: Avser nyckeltal beräknat per fastighet





AFFÄRSOMRÅDEN PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

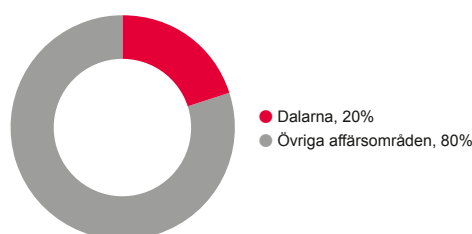
DALARNA

FASTIGHETSBESTÅND

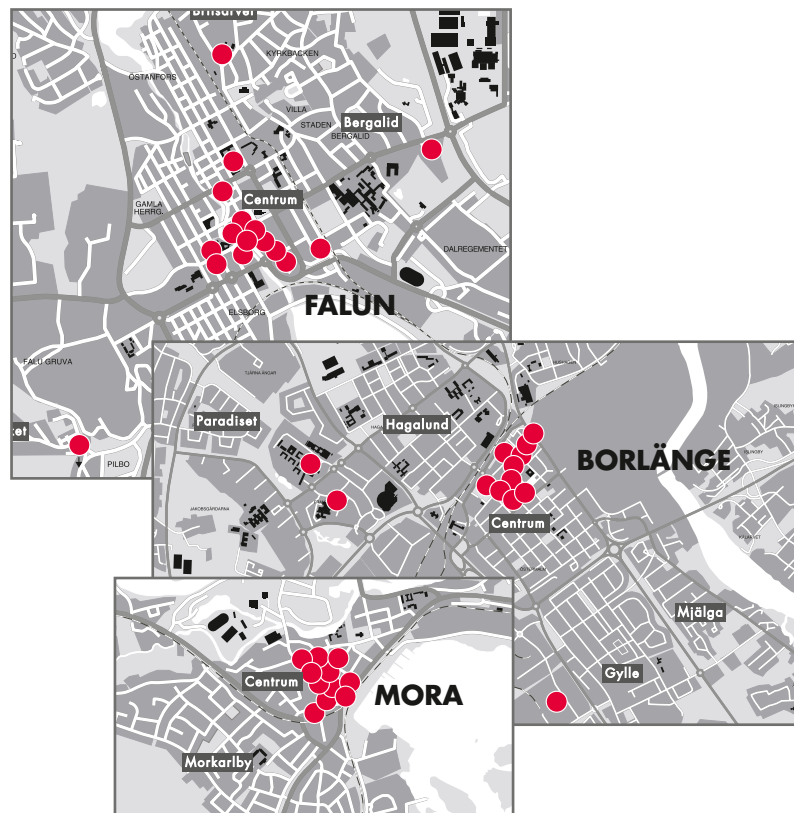
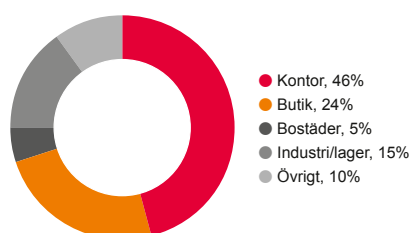
Antal fastigheter	44
Antal Tkvm	267
Fastighetsvärde, Mkr	2 586
Driftöverskott ¹⁾ , Mkr	168
Överskottsgrad ¹⁾ , %	63,5

1) Avser perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



DALARNAS FEM STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, Mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, % ¹⁾	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	3	40	15,0	3,7
Falu Kommun	8	18	6,9	1,8
Polismyndigheten	9	10	3,7	2,9
Internationella Engelska Skolan AB	1	9	3,4	19,3
Pysslingen Förskolor och Skolor AB	1	8	3,1	7,8
Totalt största hyresgäster	22	86	32,1	5,3

1) Räknet mot årligt kontraktsvärde för affärsområdet

Med 20 procent av det totala fastighetsvärdet var affärsområde Dalarna Bolagets värdemässigt näst största per den 30 september 2016. Antalet fastigheter uppgick per den 30 september 2016 till 44 med en total uthyrningsbar area om 267 Tkvm. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 2 586 Mkr. Hyresvärdet för perioden

1 oktober 2015 – 30 september 2016 uppgick till 293 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Dalarna uppgick till 90,4 procent för perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016.

Fastighetsbeståndet i Dalarna är koncentrerat till Borlänge, Falun och Mora.

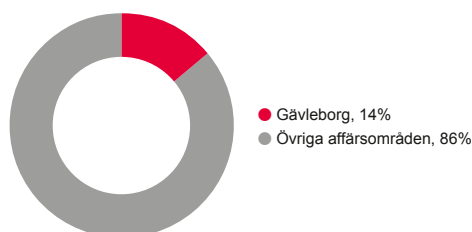
GÄVLEBORG

FASTIGHETSBESTÅND

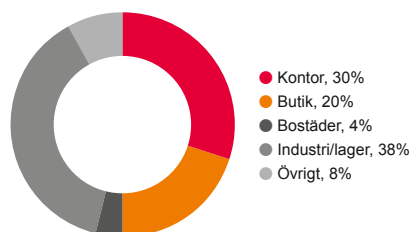
Antal fastigheter	51
Antal Tkvm	251
Fastighetsvärde, Mkr	1 933
Driftöverskott ¹⁾ , Mkr	121
Överskottsgrad ¹⁾ , %	62,9

1) Avser perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



GÄVLEBORGS FEM STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, Mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, % ¹⁾	Genomsnittlig kontraktstid, år
Arbetsförmedlingen	8	7	4,0	1,4
Trafikverket	3	7	3,8	2,0
Internationella Engelska skolan AB	2	6	3,0	7,0
ÅF AB	1	3	1,6	4,3
Åhléns AB	3	3	1,5	0,7
Totalt största hyresgäster	17	26	13,9	3,0

1) Räknet mot årligt kontraktsvärde för affärsområdet

Med 14 procent av det totala fastighetsvärdet var affärsområde Gävleborg Bolagets värdemässigt femte största per den 30 september 2016. Antalet fastigheter uppgick till 51 med en total uthyrningsbar area om 251 Tkvm. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 1 933 Mkr per den 30 september 2016. Hyresvärdet

för perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016 uppgick till 218 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Gävleborg uppgick till 88,0 procent för perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016.

Fastighetsbeståndet i Gävleborg är koncentrerat till Gävle.



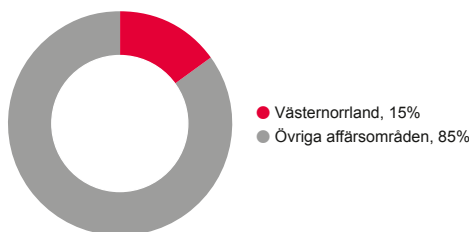
VÄSTERNORRLAND

FASTIGHETSBESTÅND

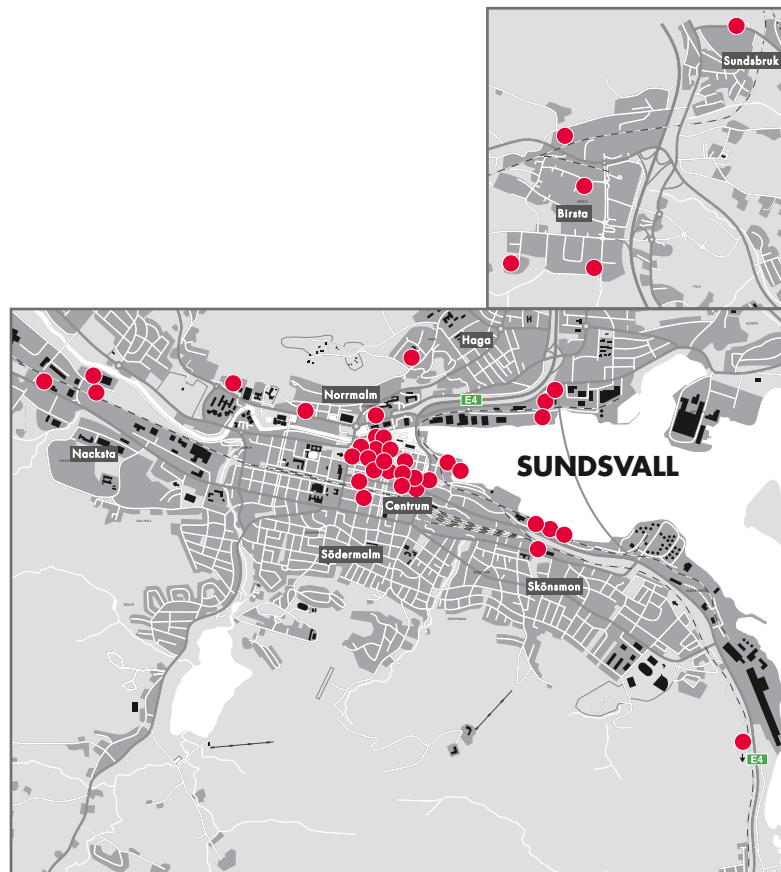
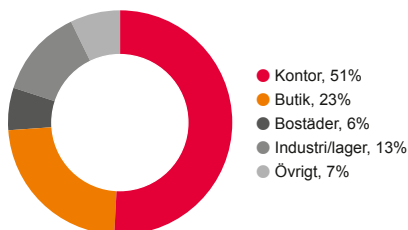
Antal fastigheter	46
Antal Tkvm	185
Fastighetsvärde, Mkr	1 984
Driftöverskott ¹⁾ , Mkr	121
Överskottsgrad ¹⁾ , %	57,3

1) Avser perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERNORRLANDS FEM STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, Mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, % ¹⁾	Genomsnittlig kontraktstid, år
Sundsvalls Kommun	17	8	4,2	1,7
Norrlidens Kunskapscentrum AB	2	7	3,5	9,3
Migrationsverket	8	6	2,9	4,6
Åhléns AB	1	4	2,2	2,0
Nordea Bank AB	1	4	2,2	1,0
Totalt största hyresgäster	29	30	15,0	4,0

1) Räknet mot årligt kontraktsvärde för affärsområdet

Med 15 procent av det totala fastighetsvärdet var affärsområde Västernorrland Bolagets värdemässigt fjärde största per den 30 september 2016. Antalet fastigheter uppgick till 46 med en total uthyrningsbar area om 185 Tkvm. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 1 984 Mkr per den 30 september 2016. Hyresvärdet

för perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016 uppgick till 248 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Västernorrland uppgick till 85,3 procent för perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016.

Fastighetsbeståndet i Västernorrland är koncentrerat till Sundsvall.

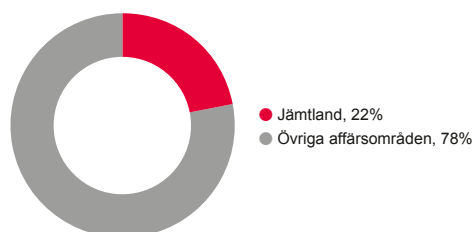
JÄMTLAND

FASTIGHETSBESTÅND

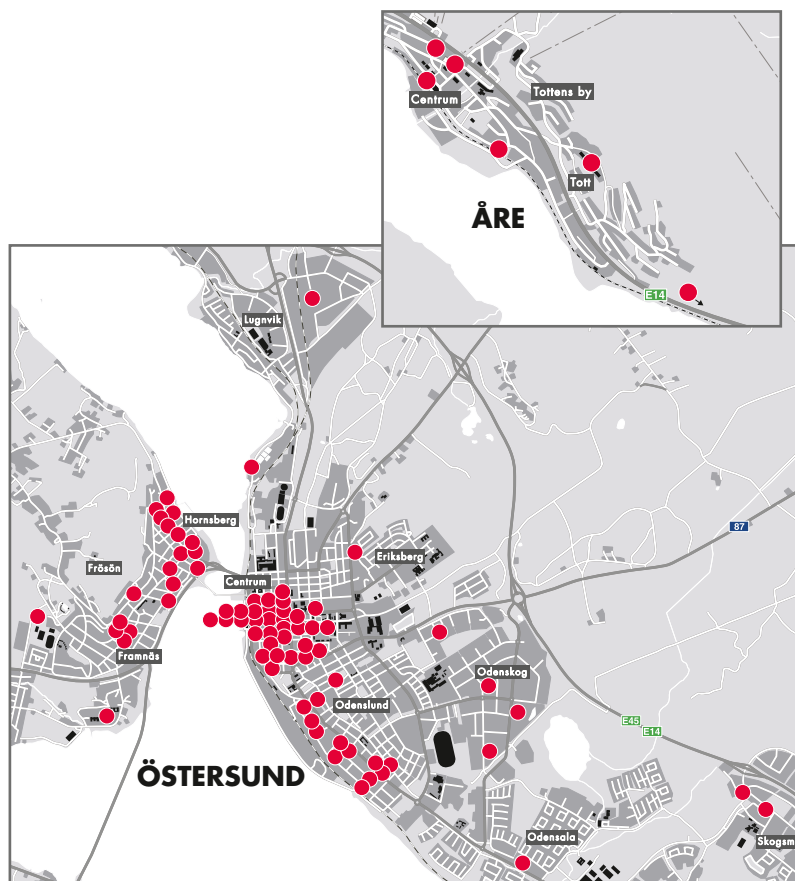
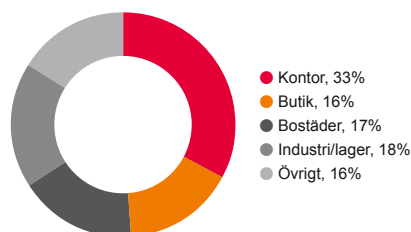
Antal fastigheter	114
Antal Tkvm	302
Fastighetsvärde, Mkr	2 908
Driftöverskott ¹⁾ , Mkr	166
Överskottsgrad ¹⁾ , %	57,9

1) Avser perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



JÄMTLANDS FEM STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, Mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, % ¹⁾	Genomsnittlig kontraktstid, år
Östersunds kommun	107	36	12,4	3,8
Region Jämtland Härjedalen	19	11	3,8	2,6
Swedbank AB	5	7	2,6	1,1
Arbetsförmedlingen	4	6	2,0	2,0
ICA Fastigheter Sverige AB	3	5	1,8	0,3
Totalt största hyresgäster	138	66	22,6	2,8

1) Räknet mot årligt kontraktsvärde för affärsområdet

Med 22 procent av det totala fastighetsvärdet var affärsområde Jämtland Bolagets värdemässigt största per den 30 september 2016. Antalet fastigheter uppgick till 114 med en total uthyrningsbar area om 302 Tkvm. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 2 908 Mkr per den 30 september 2016. Hyresvärdet för perioden 1 oktober

2015 – 30 september 2016 uppgick till 324 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Jämtland uppgick till 88,7 procent för perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016.

Fastighetsbeståndet i Jämtland är koncentrerat till Östersund och Åre.



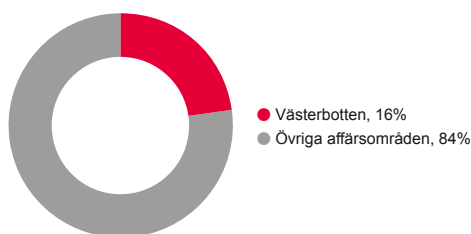
VÄSTERBOTTEN

FASTIGHETSBESTÅND

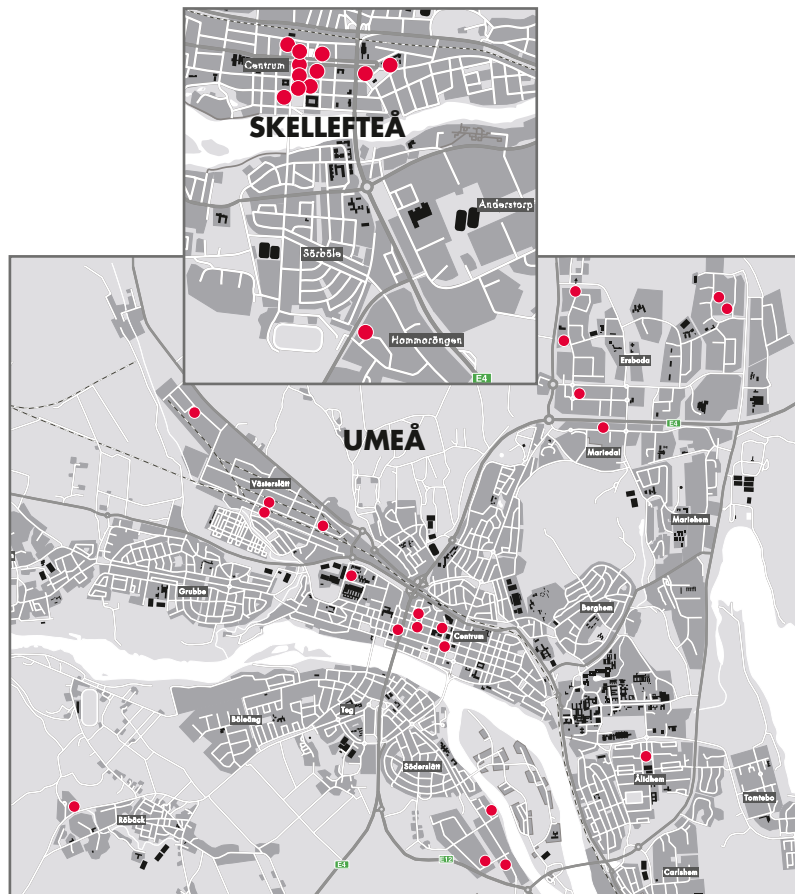
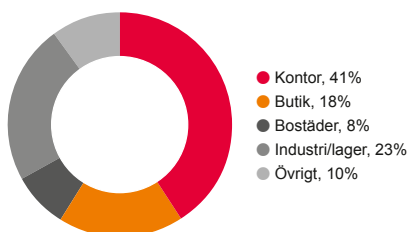
Antal fastigheter	40
Antal Tkvm	226
Fastighetsvärde, Mkr	2 160
Driftöverskott ¹⁾ , Mkr	124
Överskottsgrad ¹⁾ , %	60,6

1) Avser perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



VÄSTERBOTTENS FEM STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, Mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, % ¹⁾	Genomsnittlig kontraktstid, år
Skellefteå Kommun	21	16	7,5	3,9
Tieto Sweden AB	2	10	4,6	2,3
Umeå Kommun	9	8	3,9	2,8
Scandic Hotels AB	1	8	3,7	13,9
Försäkringskassan	8	6	2,9	1,6
Totalt största hyresgäster	41	47	22,6	4,7

1) Räknet mot årligt kontraktsvärde för affärsområdet

Med 16 procent av det totala fastighetsvärdet är affärsområde Västerbotten Bolagets värdemässigt tredje största per den 30 september 2016. Antalet fastigheter uppgick till 40 med en total uthyrningsbar area om 226 Tkvm. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 2 160 Mkr per den 30 september 2016. Hyresvärdet

för perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016 uppgick till 223 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Västerbotten uppgick till 91,7 procent för perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016.

Fastighetsbeståndet i Västerbotten är koncentrerat till Umeå och Skellefteå.

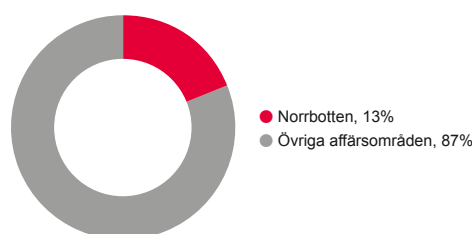
NORRBOTTEN

FASTIGHETSBESTÅND

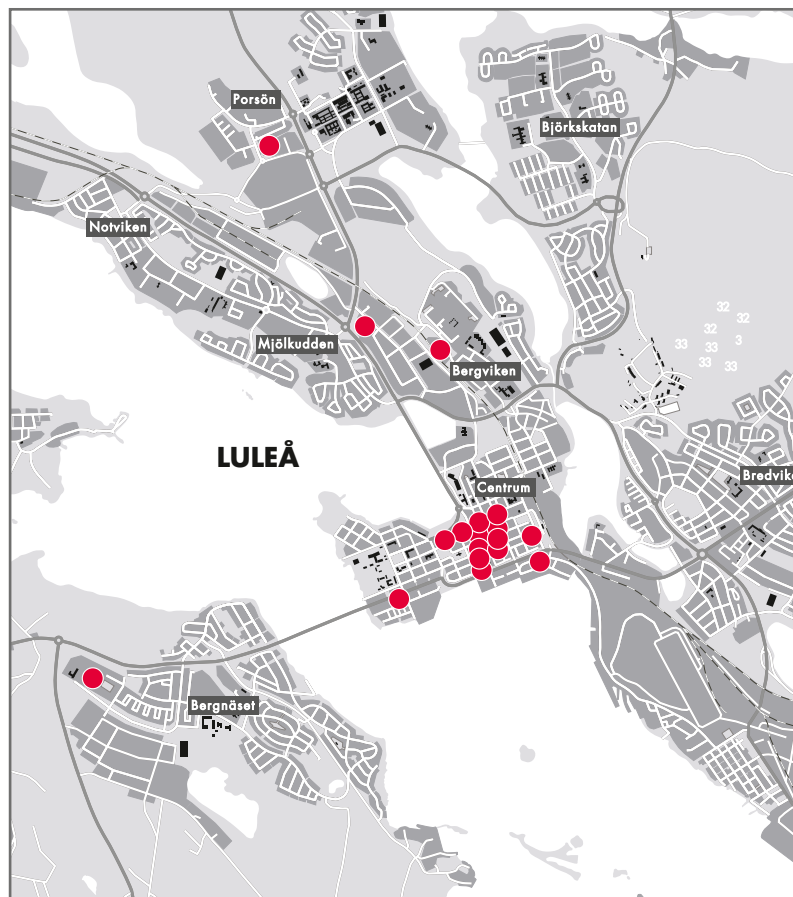
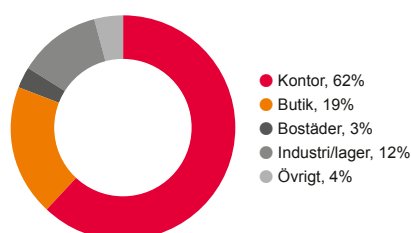
Antal fastigheter	18
Antal Tkvm	120
Fastighetsvärde, Mkr	1 786
Driftöverskott ¹⁾ , Mkr	105
Överskottsgrad ¹⁾ , %	65,9

1) Avser perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



NORRBOTTENS FEM STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde, Mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, % ¹⁾	Genomsnittlig kontraktstid, år
Luleå Kommun	9	11	7,2	1,2
SWECO Sverige AB	3	8	5,0	6,5
Tullverket IT-Avdelningen	3	7	4,6	0,4
Folksam ömsesidig sakförsäkring	16	6	3,8	4,9
Swedbank AB	3	5	3,3	2,4
Totalt största hyresgäster	34	38	23,9	2,9

1) Räknet mot årligt kontraktsvärde för affärsområdet

Med 13 procent av det totala fastighetsvärdet var affärsområde Norrbotten Bolagets värdemässigt sjätte största per den 30 september 2016. Antalet fastigheter uppgick till 18 med en total uthyrningsbar area om 120 Tkvm. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 1 786 Mkr per den 30 september 2016. Hyresvärdet

för perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016 uppgick till 173 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Norrbotten uppgick till 92,4 procent för perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016.

Fastighetsbeståndet i Norrbotten är koncentrerat till Luleå.



HYRESGÄSTER

HYRESINTÄKTER, HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde för perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016 uppgick till 1 479 Mkr, bedömt hyresvärde för vakanta lokaler var 159 Mkr och hyresintäkterna uppgick till 1 320 Mkr. Nettouthyrningen samma period uppgick till 23 Mkr.

Av fastigheternas totala area om 1 351 Tkvm, var 1 129 Tkvm uthyrda per den 30 september 2016. Det motsvarar en areamässig uthyrningsgrad om 84 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent.

KONTRAKTSSTRUKTUR OCH KUNDER

Det totala antalet hyresavtal uppgick per den 30 september 2016 till 7 386, varav 2 643 avsåg lokaler, 1 494 avsåg bostäder och 3 249 avsåg övriga hyresavtal.

Bolagets tio största hyresgäster, baserat på hyresintäkter, svarade för 16,7 procent, motsvarande 219 Mkr i årligt kontraktvärde. Den genomsnittliga kontraktstiden för dessa är 3,4 år. Den enskilt största hyresgästen är Trafikverket som svarar för 3,7 procent av det totala kontraktsvärdet.

STÖRSTA HYRESGÄSTER PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

DIÖS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Antal avtal	Årligt kontraktsvärde, Mkr	Andel av totalt årligt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	13	48	3,7	3,5
Östersunds Kommun	107	36	2,7	3,8
Arbetsförmedlingen	35	24	1,8	1,7
Swedbank AB	10	20	1,5	1,4
Falu Kommun	8	18	1,4	1,8
Ahléns	7	16	1,2	1,3
Skellefteå Kommun	21	16	1,2	3,9
Internationella Engelska Skolan AB	3	15	1,1	14,6
KappAhl	6	14	1,1	3,1
Hennes & Mauritz	6	13	1,0	0,4
Totalt tio största hyresgäster	216	219	16,7	3,4

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER

	Förfalloår	Tecknade avtal (antal)	Uthyrd area, Tkvm	Kontrakterade hyresintäkter, Mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal	2016	244	81	94	7
	2017	793	163	186	14
	2018	632	223	253	19
	2019	554	217	236	18
	2020+	420	340	401	31
Totalt lokalhyresavtal		2 643	1 025	1 170	89
Bostadshyresavtal		1 494	104	109	8
Övriga hyresavtal		3 249	–	42	3
Totalt		7 386	1 129	1 321	100

FASTIGHETSKOSTNAD

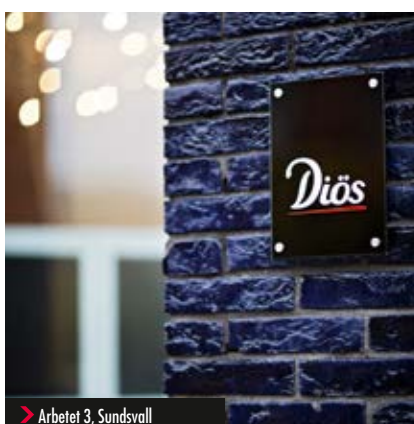
Fastighetskostnaderna uppgick till totalt 532 Mkr under perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016. Kostnaderna avser såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

FASTIGHETSUTVECKLING

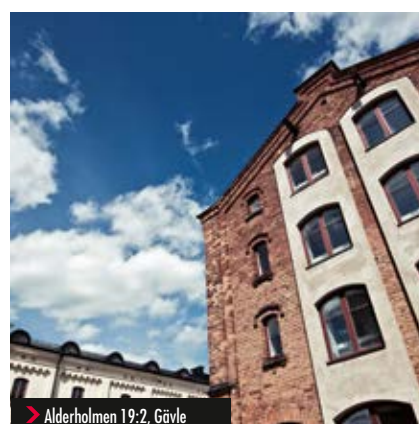
En större del av Bolagets projektinvesteringar genomförs i form av ny-, till- och ombyggnationer samt i energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till minskad vakans, högre uthyrningsgrad och minskad miljöpåverkan. Under perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016 har 418 Mkr investerats i sammanlagt cirka 500 projekt. Vid periodens slut pågick 18 större förädlingsprojekt, med en återstående investeringsvolym på 55 Mkr och en total investeringsvolym på 248 Mkr. Under det tredje kvartalet 2016 togs beslut om 57 nya projektinvesteringar.



> Rättan 17, Luleå



> Arbetet 3, Sundsvall



> Alderholmen 19:2, Gävle

TIO STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT PER 30 SEPTEMBER 2016

Kommun	Fastighet	Typ av fastighet	Projektarea, kvm	Planerad investering, Mkr	Återstående investering, Mkr	Ökning i hyresvärde ¹⁾ , Mkr	Färdigställandear
Luleå	Humlan 6	Kontor	6 040	48,7	1,5	3,5	2016
Umeå	Rind 5	Bostäder	1 038	20,4	20,5	0,5	2016
Sundsvall	Hälsan 7	Kontor	2 362	14,1	1,0	2,5	2016
Sundsvall	Skönsberg 1:7-8	Kontor	4 334	59,6	59,6	3,4	2017
Östersund	Snäcken 25	Restaurang	1 626	30,0	30,0	2,6	2017
Östersund	Guckuskon 1	Skola	1 059	10,6	0,1	0,5	2016
Östersund	Totten 1:68	Kontor	1 509	26,4	0,1	2,1	2016
Falun	G:a Bergsskolan 15	Butik	2 473	17,5	9,3	1,6	2017
Falun	Kansliet 20	Skola	5 577	13,6	4,9	1,4	2017
Falun	Gullvivan 18	Skola	6 155	28,3	1,5	2,3	2017
Summa			32 173	269,2	128,4	20,4	
Summa övriga 317 projekt				645,7	279,9		

1) I förekommande fall minskade driftkostnader.



TRANSAKTIONER

Under perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016 förvärvade Diös sju fastigheter och avyttrade 44 fastigheter.

AVYTTRINGAR UNDER PERIODEN 1 OKTOBER 2015 – 30 SEPTEMBER 2016

Kommun	Antal	Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Försäljningspris, Mkr	Frånträde
Härnösand	1	Adjunkten 3	Kontor	1 435	–	16-01-12
Härnösand	1	Barkassen 3	Butik	737	–	16-01-12
Härnösand	1	Barken 9	Kontor	3 060	–	16-01-12
Härnösand	1	Börsen 1	Kontor	3 587	–	16-01-12
Härnösand	1	Fyrvaktaren 19	Industri/lager	1 649	–	16-01-12
Härnösand	1	Guldsmeden 10	Bostäder	914	–	16-01-12
Härnösand	1	Guldsmeden 11	Butik	1 739	–	16-01-12
Härnösand	1	Guldsmeden 9	Kontor	3 829	–	16-01-12
Härnösand	1	Kandidaten 3	Bostäder	1 939	–	16-01-12
Härnösand	1	Kopparslagaren 28	Butik	3 812	–	16-01-12
Härnösand	1	Kostern 1	Industri/lager	1 172	–	16-01-12
Härnösand	1	Kullen 1:35	Bostäder	241	–	16-01-12
Härnösand	1	Köpmannen 9	Kontor	5 816	–	16-01-12
Härnösand	1	Motorn 3	Industri/lager	1 716	–	16-01-12
Härnösand	1	Notarien 5	Bostad	5 795	–	16-01-12
Härnösand	1	Saltvik 2:68	Kontor	2 578	–	16-01-12
Härnösand	2	Skepparen 5,8	Bostäder	983	–	16-01-12
Härnösand	1	Skutan 8	Industri/lager	2 480	–	16-01-12
Härnösand	1	Smultronet 4	Bostäder	456	–	16-01-12
Härnösand	1	Stenhammar 1:209	Bostäder	298	–	16-01-12
Härnösand	6	Städet 2, 15 Svarven 1, 3, 13, 15	Kontor	24 676	–	16-01-12
Härnösand	1	Tullen 10	Kontor	4 446	–	16-01-12
Härnösand	1	Åland 2:87	Bostäder	3 548	–	16-01-12
Härnösand	1	Ön 2:53	Kontor	7 267	–	16-01-12
Totalt Härnösand	30			84 173	343	
Umeå	1	Hantverkaren 1	Bostäder	1 257	–	16-01-21
Umeå	1	Karbinen 13	Bostäder	1 608	–	16-01-21
Umeå	1	Vittergubben 1 4	Bostäder	3 029	–	16-01-21
Östersund	1	Nordsvensken 1	Bostäder	6 779	–	16-01-21
Östersund	1	Varmblodet 1	Bostäder	5 853	–	16-01-21
Östersund	1	Brunflo-Viken 5:2	Bostäder	4 714	–	16-01-21
Östersund	1	Parketten 6	Bostäder	5 331	–	16-01-21
Östersund	1	Strömmingen 6	Bostäder	913	–	16-01-21
Östersund	1	Strömmingen 7	Bostäder	1 007	–	16-01-21
Östersund	1	Ängsbetet 4	Bostäder	3 600	–	16-01-21
Östersund	1	Slätterängen 7	Bostäder	5 727	–	16-01-21
Totalt Umeå och Östersund	11			39 818	321	
Äre	1	Lien 2:69	Mark	–	(Del av Lien 2:7)	15-11-06
Äre	1	Lien 2:7	Bostäder	5 008		15-11-06
Totalt Äre	2			5 008	123	
Sundsvall	1	Skönsmon 2:13	Industri/lager	3 863	20	16-04-01
Totalt Sundsvall	1			3 863	20	
Totalt	44			132 862	807	

FÖRVÄRV UNDER PERIODEN 1 OKTOBER 2015 – 30 SEPTEMBER 2016

Kommun	Antal	Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area, kvm	Förvärvspris, Mkr	Tillträde
Umeå	1	Arken 1	Kontor	5 826	–	16-01-21
Östersund	1	Arken 8	Kontor	3 063	–	16-01-21
Östersund	1	Tullvakten 2	Bostäder	5 371	–	16-01-21
Östersund	1	Åkeriet 11	Kontor	2 650	21	16-04-01
Totalt Umeå och Östersund	4			16 910	170	
Skellefteå	1	Sirius 16/24/25	Kontor/Hotell	28 045	–	15-12-01
Skellefteå	1	Sleipner 5	Kontor	13 965	–	15-12-01
Skellefteå	1	Hjorten 5	Kontor	9 767	–	15-12-01
Totalt Skellefteå	3			51 777	653	
Totalt	7			68 687	823	



> Jennie Nyblom, förvaltare Diös, Gävle

DIÖS EFTER FÖRVARVET

BESKRIVNING AV FÖRVARVET

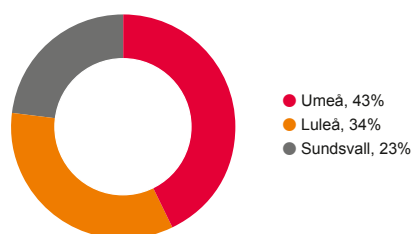
FÖRVARVET

Den 21 november 2016 ingick Diös avtal om förvärv av Fastighetsportföljen från Castellum med 32 fastigheter i Sundsvall, Umeå och Luleå. Det underliggande fastighetsvärdet för portföljen uppgår till 4 500 Mkr, beaktat en värdering av uppskjuten skatteskuld om cirka 119 Mkr. Förvärvet kommer att finansieras genom Företrädesemissionen om 1 853 Mkr före avdrag för emissionskostnader och nya räntebärande kreditfaciliteter om 2 700 Mkr. Tillträde av fastigheterna beräknas ske den 1 februari 2017.

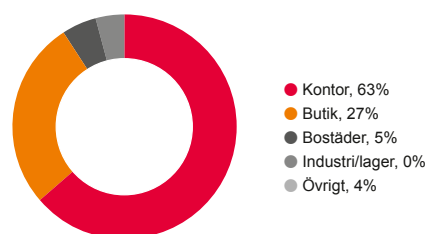
Den initiala direktavkastningen på fastigheterna som ingår i Förvärvet bedöms uppgå till cirka 5,3 procent¹⁾ och ekonomisk uthyrningsgrad till cirka 93,1 procent. Största hyresgäster i det förvärvade beståndet är Sveriges domstolar, Livförsäkringsbolaget Skandia, Trafikverket, Länsstyrelsen i Västerbottens län och Trygg-Hansa som sammantaget står för cirka 19 procent av hyresintäkterna. Fördelningen av den uthyrningsbara arean per ort är 25 procent i Sundsvall, 40 procent i Umeå och resterande 35 procent i Luleå.

FASTIGHETSVÄRDE PER ORT OCH HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG

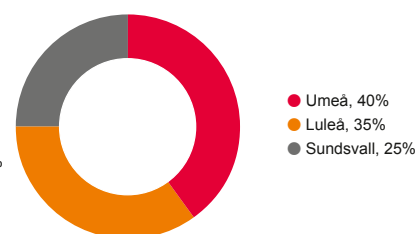
FASTIGHETSVÄRDE PER ORT



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



UTHYRINGSBAR AREA PER ORT



Not: Avser Fastighetsportföljen per den 30 september 2016. Hyresvärde per kontrakt och fastighetsvärde per fastighet.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN PER LOKALSLAG

	30 september 2016				1 oktober 2015 – 30 september 2016		
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, Tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, Mkr
			Mkr	SEK/kvm			
Kontorsfastigheter	26	166	2 808	16 870	238	93,8	223
Butiksfastigheter	4	42	1 493	35 385	109	91,0	99
Bostadsfastigheter	–	–	–	–	–	–	–
Industri/lagerfastigheter	–	–	–	–	–	–	–
Övriga fastigheter	2	8	199	25 218	13	96,4	12
Koncernen	32	216	4 500	20 833	360	93,1	335

Not: Avser nyckeltal beräknat per fastighet.

1) Värdet av byggrätter exkluderas vid beräkning av den initiala direktavkastningen.



SUNDSVALL

Det förvärvade fastighetsbeståndet i Sundsvall består av 10 fastigheter med ett fastighetsvärde om totalt cirka 1 022 Mkr. Den uthyrningsbara arean för fastigheterna i området omfattar 53 Tkvm och det totala hyresvärdet för perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016 uppgick till 82 Mkr, motsvarande 1 542 kronor per kvm. Fastigheterna omfattar främst kontor (78 procent) följt av övrigt (10 procent) baserat på hyresvärde¹⁾.

Exempel på förvärvade fastigheter



UMEÅ

Det förvärvade fastighetsbeståndet i Umeå består av 13 fastigheter med ett fastighetsvärde om totalt cirka 1 954 Mkr. Den uthyrningsbara arean för fastigheterna i området omfattar 87 Tkvm och det totala hyresvärdet för perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016 uppgick till 147 Mkr, motsvarande 1 690 kronor per kvm. Fastigheterna omfattar främst kontor (71 procent) följt av butikslokaler (26 procent) baserat på hyresvärde¹⁾.

Exempel på förvärvade fastigheter



LULEÅ

Det förvärvade fastighetsbeståndet i Luleå består av 9 fastigheter med ett fastighetsvärde om totalt cirka 1 525 Mkr. Den uthyrningsbara arean för fastigheterna i området omfattar 76 Tkvm och det totala hyresvärdet för perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016 uppgick till 131 Mkr, motsvarande 1 710 kronor per kvm. Fastigheterna omfattar främst kontor (46 procent) följt av butikslokaler (41 procent)¹⁾.

Exempel på förvärvade fastigheter



1) Avser hyresvärde per kontrakt.

DIÖS EFTER FÖRVÄRVET AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

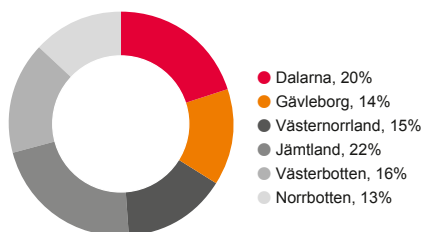
STÄRKT MARKNADSPPOSITION PÅ PRIORITERADE ORTER

Efter förvärvet av Fastighetsportföljen från Castellum ökar Diös fastighetsvärde från 13 357 Mkr till 17 857 Mkr och antalet fastigheter från 313 till 345, vilket befäster Diös position som ett av norra Sveriges största privata fastighetsbolag mätt till antal fastigheter och fastighetsvärde. Bolaget tillförs ett högkvalitativt fastighetsbestånd med tyngdpunkt på centralt belägna kontorsfastigheter i orterna Sundsvall, Umeå och Luleå.

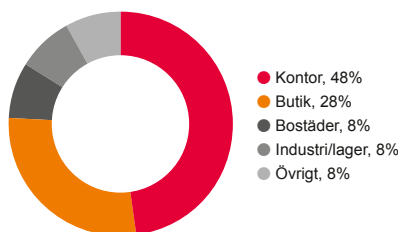
Förvärvet av Fastighetsportföljen kompletterar och stärker Diös position på marknaden väsentligt, genom breddat utbud av mestadels kontorsfastigheter på de orter där Diös finns etablerat. Bolaget blir genom förvärvet en mer intressant och starkare samarbetspartner för hyresgäster, leverantörer och kommuner. Således skapas möjligheter för att öka, utveckla och förbättra kunderbjudandet för såväl befintliga som för nya kunder. En hög andel av intäkterna kommer dessutom från hyresgäster inom den offentliga sektorn, vilka bedöms ha en hög kreditvärdighet. Hyresgäster från den offentliga sektorn representerar cirka 30 procent av hyresvärdet för den förvärvade portföljen.

DIÖS FÖRE FÖRVÄRVET

FASTIGHETSVÄRDE PER AFFÄRSOMRÅDE

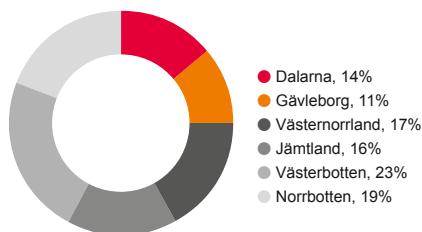


HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG

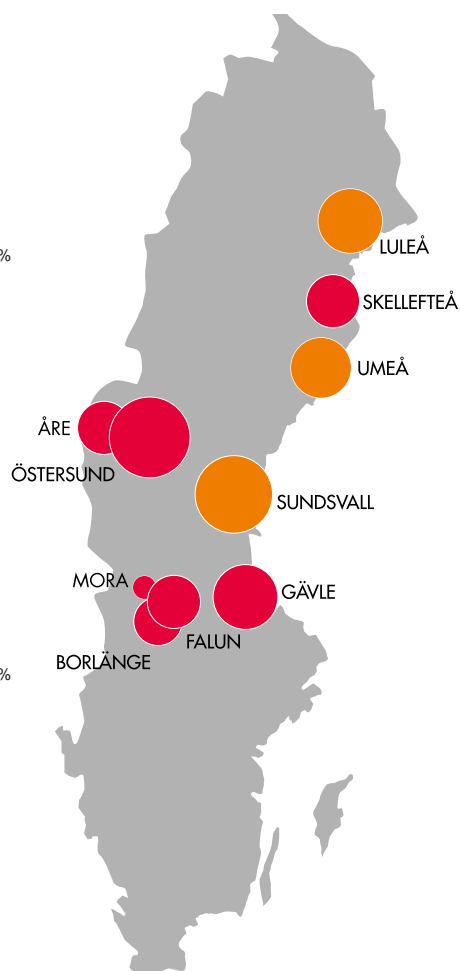
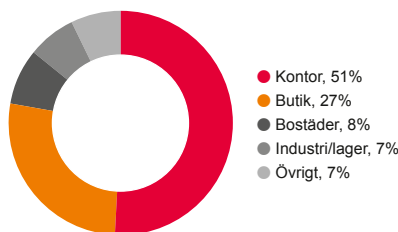


DIÖS EFTER FÖRVÄRVET

FASTIGHETSVÄRDE PER AFFÄRSOMRÅDE



HYRESVÄRDE PER LOKALSLAG



Not: Fastighetsvärde per fastighet och hyresvärde per kontrakt. Fastighetsvärde per den 30 september 2016. Hyresvärde för perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016.



FASTIGHETSBESTÅND PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

Nedanstående sammanställning baseras på Diös fastighetsbestånd i kombination med Fastighetsportföljen per den 30 september 2016.

BALANSPOSTER OCH NYCKELTAL¹⁾ PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

	Dalarna	Gävleborg	Västernorrland	Jämtland	Västerbotten	Norrbottnen	Koncernen
Antal fastigheter	44	51	56	114	53	27	345
Uthyrningsbar area, Tkvm	267	256	239	301	312	192	1 567
Fastighetsvärde, Mkr	2 586	1 933	3 006	2 908	4 114	3 311	17 857
Hysesvärde ²⁾ , Mkr	293	218	330	324	370	304	1 839

1) För definition av nyckeltal, se rubriken "Definitioner av nyckeltal" i avsnittet "Historisk finansiell information"

2) Avser perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016

FÖRDELNING PER LOKALTYP

	30 september 2016				1 oktober 2015 – 30 september 2016		
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, Tkvm	Fastighetsvärde		Hysesvärde Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyses-intäkt, Mkr
			Mkr	SEK/kvm			
Kontorsfastigheter	150	748	9 392	12 548	930	91,1	847
Butiksfastigheter	54	334	5 224	15 624	459	90,7	416
Bostadsfastigheter	54	108	1 294	11 992	130	88,8	116
Industri/lagerfastigheter	46	250	783	3 134	109	75,7	83
Övriga fastigheter	41	126	1 164	9 209	211	91,8	194
Koncernen	345	1 567	17 857	11 396	1 839	90,0	1 655

Not: Avser nyckeltal beräknat per fastighet.





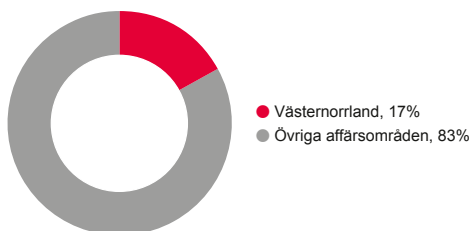
AFFÄRSOMRÅDEN SOM PÅVERKAS AV FÖRVARVET¹⁾

VÄSTERNORRLAND

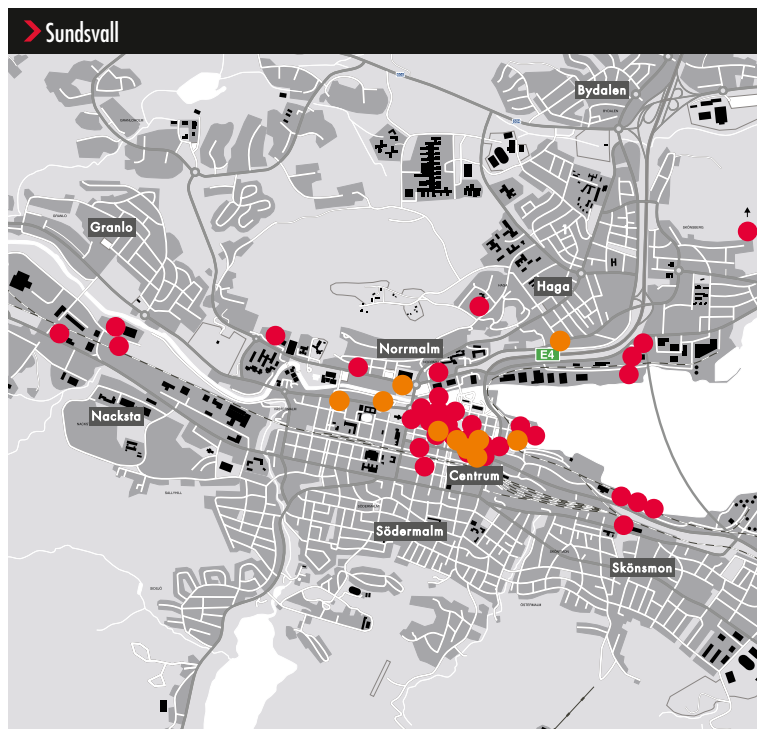
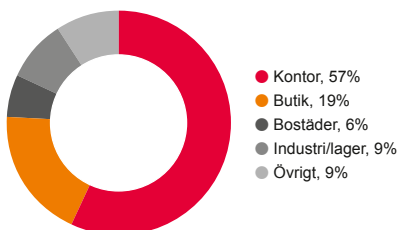
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	56
Antal Tkvm	239
Fastighetsvärde, Mkr	3 006

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



- Diös befintliga bestånd (fler fastigheter utanför kartbilden)
● Fastigheter via förvärv

VÄSTERNORRLANDS FEM STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Årligt kontraktsvärde, Mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, % ¹⁾	Genomsnittlig kontraktstid, år
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidig	14	5,1%	6,5
Folksam ömsesidig sakförsäkring	9	3,3%	8,9
Sundsvalls Kommun	8	3,0%	1,7
Norrlidens Kunskapscentrum AB	7	2,5%	9,3
CC Casino Restaurang AB	7	2,5%	14,3
Totalt största hyresgäster	45	16,4%	7,7

1) Räknat mot årligt kontraktsvärde för affärsområdet

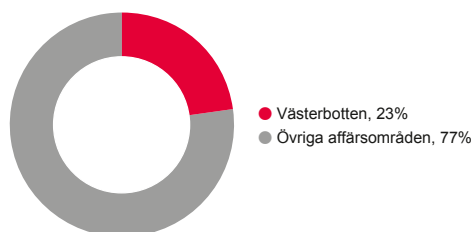
1) För information om övriga affärsområden, se avsnittet "Diös före förvärvet".

VÄSTERBOTTEN

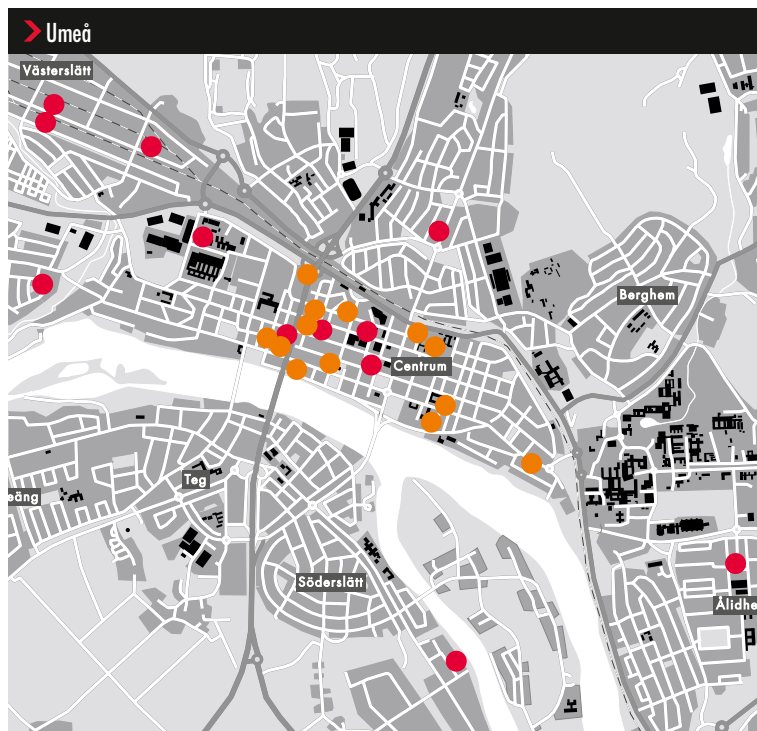
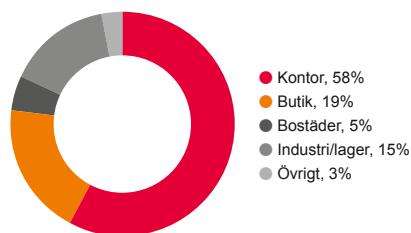
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	53
Antal Tkvm	312
Fastighetsvärde, Mkr	4 114

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



- Diös befintliga bestånd (fler fastigheter utanför kartbilden)
● Fastigheter via förvärv

VÄSTERBOTTENS FEM STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Årligt kontraktsvärde, Mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, % ¹⁾	Genomsnittlig kontraktstid, år
Skellefteå Kommun	16	4,5%	3,9
Sveriges Domstolar	15	4,3%	10,1
Länsstyrelsen i Västerbotten län	11	3,0%	5,1
Tieto Sweden AB	10	2,8%	2,3
Umeå Kommun	8	2,3%	2,8
Totalt största hyresgäster	59	16,9%	5,3

1) Räknet mot årligt kontraktsvärde för affärsområdet

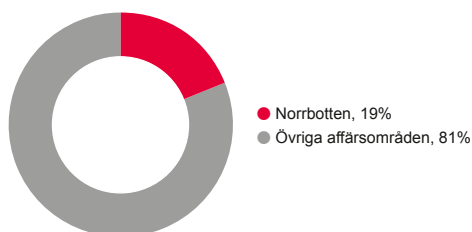


NORRBOTTEN

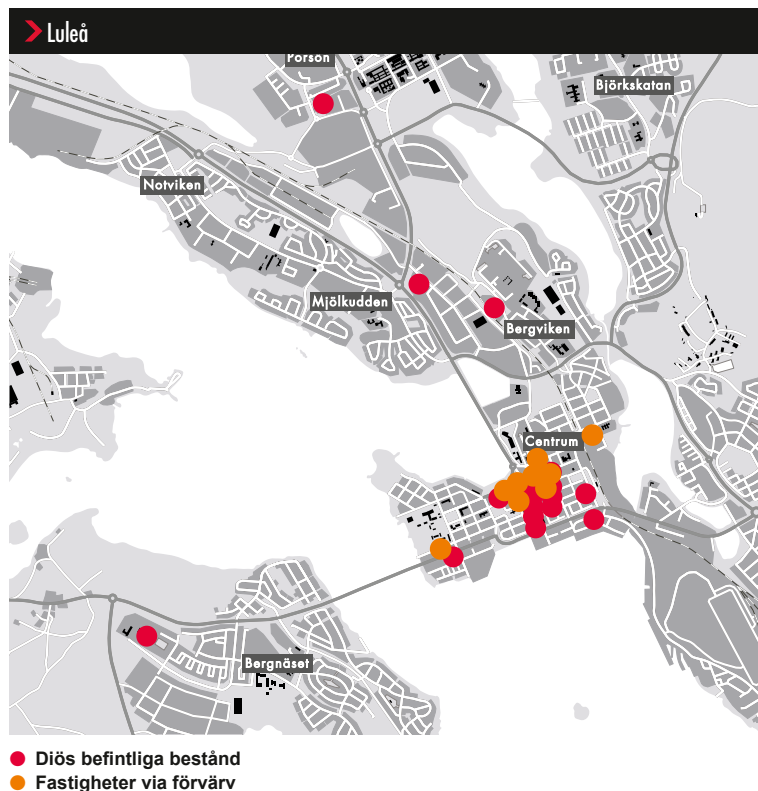
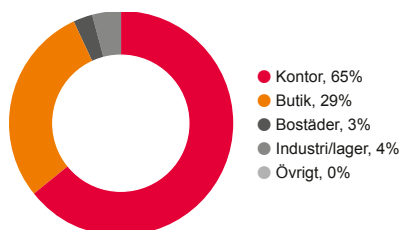
FASTIGHETSBESTÅND

Antal fastigheter	27
Antal Tkvm	192
Fastighetsvärde, Mkr	3 311

ANDEL AV TOTALT FASTIGHETSVÄRDE



YTFÖRDELNING PER LOKALSLAG



NORRBOTTENS FEM STÖRSTA HYRESGÄSTER

HYRESGÄST	Årligt kontraktsvärde, Mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, % ¹⁾	Genomsnittlig kontraktstid, år
Luleå Kommun	17	5,9%	3,7
Trafikverket	12	4,1%	2,0
Länsstyrelsen i Norrbottens län	8	2,9%	2,2
SWECO Sverige AB	8	2,8%	6,5
Åhléns AB	8	2,7%	11,3
Totalt största hyresgäster	52	18,3%	4,6

1) Räknat mot årligt kontraktsvärde för affärsområdet

HYRESGÄSTER

HYRESINTÄKTER, HYRESVÄRDE OCH UTHYRINGSGRAD EFTER FÖRVARVET

Efter Förvärvet uppgår hyresvärdet, för perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016, till 1 839 Mkr. Av fastigheternas totala area om 1 567 Tkvm var 1 323 Tkvm uthyrda per den 30 september 2016. Det motsvarar en areamässig uthyrningsgrad om 84 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 90 procent per den 30 september 2016. Snitthyran för lokalhyresavtalen, beräknat som kontrakterad hyra genom uthyrd area, uppgick per den 30 september 2016 till 1 221 kronor per kvm.

KONTRAKTSSTRUKTUR OCH KUNDER

Det totala antalet hyresavtal uppgick per den 30 september 2016 till 8 957, varav 3 043 avsåg lokaler, 1 751 avsåg bostäder och 4 163 avsåg övriga hyresavtal. Bolagets tio största hyresgäster, inklusive Fastighetsportföljen, baserat på hyresintäkter, svarade för 15,9 procent, motsvarande 263 Mkr i årligt kontraktsvärde. Den genomsnittliga kontraktstiden för dessa är 3,3 år. Den enskilt största hyresgästen är Trafikverket som svarar för 3,8 procent av det totala kontraktsvärdet.

DIÖS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER EFTER FÖRVARVET PER DEN 30 SEPTEMBER

HYRESGÄST	Årligt kontraktsvärde, Mkr	Andel av totalt årligt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Trafikverket	62	3,8%	3,1
Östersunds kommun	36	2,2%	3,8
Arbetsförmedlingen	32	1,9%	1,9
Ahléns AB	24	1,4%	4,5
Swedbank AB Fakturagruppen	20	1,2%	1,4
Försäkringskassan	19	1,2%	3,6
Falu Kommun	18	1,1%	1,8
Folksam ömsesidig sakförsäkring	18	1,1%	6,9
KappAhl Sverige AB	17	1,1%	2,9
Luleå kommun	17	1,0%	3,7
Totalt tio största hyresgäster	263	15,9%	3,3

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER

	Förfalloår	Tecknade avtal (antal)	Uthyrd area, Tkvm	Kontrakterade hyresintäkter, Mkr	Andel, %
Lokalhyresavtal	2016	255	82	95	5,8
	2017	905	185	223	13,5
	2018	746	269	321	19,4
	2019	634	239	278	16,8
	2020+	503	428	553	33,4
Totalt lokalhyresavtal		3 043	1 203	1 470	88,8
Bostadshyresavtal		1 751	120	127	7,7
Övriga hyresavtal		4 163	0	59	3,6
Totalt		8 957	1 323	1 656	100,0

FASTIGHETSKOSTNADER

Förvärvet innebär ökade fastighetskostnader för Diös från 532 Mkr till 631 Mkr för perioden 1 oktober 2015 – 30 september 2016.



DE TIO VÄRDEMÄSSIGT STÖRSTA FASTIGHETERNA EFTER FÖRVARVET



Odin 12 – Umeå

Uthyrningsbar area: 15 046 kvm



Intagan 1 – Borlänge

Uthyrningsbar area: 34 944 kvm



Strutsen 14 – Luleå

Uthyrningsbar area: 23 204 kvm



Hunden 15 – Luleå

Uthyrningsbar area: 11 932 kvm



Abborren 11 – Luleå

Uthyrningsbar area: 9 654 kvm



Falun 20 – Falun

Uthyrningsbar area: 23 528 kvm



Nytorget 2 – Umeå

Uthyrningsbar area: 13 303 kvm



Norr 31:9 – Gävle

Uthyrningsbar area: 22 800 kvm



Sirius 25 – Skellefteå

Uthyrningsbar area: 24 649 kvm



Rättan 17 – Luleå

Uthyrningsbar area: 12 178 kvm

PROFORMAREDOVISNING

SYFTET MED PROFORMAREDOVISNINGEN

Den 21 november 2016 tecknade Diös avtal med Castellum om att förvärva Fastighetsportföljen bestående av fastigheter belägna i Sundsvall, Umeå och Luleå till ett värde av 4 500 Mkr beaktat en värdering av uppskjuten skatteskuld om 119 Mkr. Förvärvet kommer ske i bolagsform och köpeskillingen för aktier i dotterbolag ska erläggas på tillträdesdagen. Antalet bolag som förvärvas på tillträdesdagen uppgår till 13 st där varje bolag äger en eller flera fastigheter. Köpeskillingen för aktier och andelar i de förvärvade bolagen uppgår till cirka 2 286 Mkr där skillnaden mellan Fastighetsportföljens värde och köpeskillingen förklaras av lösen av låneskulder hänförliga till de förvärvade bolagen.

Förvärvet av Fastighetsportföljen finansieras av likviden från Företrädesemissionen om 1 853 Mkr före avdrag för emissionskostnader och genom nya kreditfaciliteter om 2 700 Mkr.

Dessa transaktioner kommer att få en direkt påverkan på Diös framtida resultat, finansiella ställning och kassaflöden. Mot bakgrund av förvärvet av Fastighetsportföljen presenteras nedan en proformabalansräkning per den 30 september 2016 som om händelserna ovan skett per den 30 september 2016.

I proformaredovisningen upprättas endast en proformabalansräkning och inte en proformaresultaträkning. Bolaget gör bedömningen att en proformaresultaträkning ej kan upprättas på ett tillförlitligt och meningsfullt sätt. Detta med bakgrund i att merparten av de fastighetsägande bolagen som ingår i Fastighetsförvärvet saknar finansiell historik samt att Bolaget inte har marknadsvärderat fastigheterna vid annan tidpunkt än den vid förvärvstillfället. Det innebär att marknadsvärdesförändringar för historiska perioder inte kan redovisas.

Proformaredovisningen har enbart till syfte att informera och belysa fakta och är avsedd att beskriva en hypotetisk situation. Diös presenterar proformaredovisningen enbart för illustrationsändamål och den ska inte ses som en indikation på den faktiska finansiella ställningen som skulle ha gällt om ovanstående händelser skett vid angivna datum. Den ska heller inte anses indikera Diös finansiella ställning i framtiden.

GRUNDER FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

Proformaredovisningen har sin utgångspunkt i Diös översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2016, samt internt upprättade finansiella rapporter för Fastighetsbeståndet som inte har granskats av bolagets revisorer. Diös tillämpar IFRS, såsom de antagits av EU. Fastighetsportföljens internt upprättade finansiella rapporter tillhandahållna av Castellum är upprättade enligt årsredovisningslagen. Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Diös redovisningsprinciper såsom de beskrivs i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2015. Vid upprättande av proformaredovisningen har Diös genomfört en analys av huruvida det föreligger någon väsentlig skillnad mellan de redovisningsprinciper som Diös tillämpar enligt IFRS och de som Fastighetsbeståndet tillämpar enligt årsredovisningslagen. De väsentliga skillnader som har identifierats redovisas som proformajusteringar i proformaredovisningen. Vidare har proformajusteringar gjorts för att reflektera påverkan av förvärvet av Fastighetsportföljen, Företrädesemissionen om 1 853 Mkr och upptagande av nya kreditfaciliteter om 2 700 Mkr.

Information om proformaredovisningen har granskats av Bolagets revisorer, se ”*Revisors rapport avseende proformaredovisning*”.



PROFORMABALANSRÄKNING PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

Mkr	Diös per den 30 sep 2016 ¹⁾	Fastighets- portfölj ²⁾	Proforma justeringar	Noter	Diös proforma
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	13 357	2 321	2 187	³⁾	17 865
Övriga anläggningstillgångar	46	2	–		48
Summa anläggningstillgångar	13 403	2 323	2 187		17 913
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	190	19	–		209
Likvida medel	–	–	–		–
Summa omsättningstillgångar	190	19	–		209
SUMMA TILLGÅNGAR	13 593	2 342	2 187		18 122
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	4 047	116	1 690	⁴⁾	5 853
Uppskjuten skatteskuld	957	–	–		957
Långfristiga skulder	7 969	2 057	643	⁵⁾	10 669
Checkräkningskredit	118	–	–		118
Kortfristiga skulder	502	169	–146	⁶⁾	525
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	13 593	2 342	2 187		18 122

1) Baserad på av Bolagets revisorer översiktligt granskade delårsrapport per den 30 september 2016.

2) Baserad på Fastighetsportföljens ej översiktligt granskade internt upprättade finansiella rapporter per planerad tillträdesdag.

3) Verkligt värde justering hänförligt till Fastighetsportföljen. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde är baserat på en fastighetsvärdering genomförd av Savills Sweden AB med värdetidpunkt den 30 september 2016. Verkligt värde är justerat med överenskomna prisavdrag med tillägg för transaktionskostnader om 8 Mkr. Förvärvet är ett tillgångsförvärv och därav redovisas ingen uppskjuten skatt på förvärvade tillgångar.

4) Det sammanlagda beloppet av Företrädesemissionen om 1 853 Mkr, med avdrag för emissionskostnader om 47 Mkr samt elimineringar av förvärvat eget kapital om 116 Mkr.

5) Utökad finansiering om 643 Mkr utgör en delfinansiering av förvärvade fastigheter. Inklusivt refinansiering av räntebärande skulder i Fastighetsportföljen uppgår totala tillkommande räntebärande skulder till 2 700 Mkr.

6) Minskning kortfristiga skulder genom lösen negativt rörelsekapital i förvärvade bolag via långfristig finansiering av förvärvat fastighetsbestånd 148 Mkr, netto ökning kortfristiga skulder 2 Mkr, genom emissionskostnader 47 Mkr och transaktionskostnader 8 Mkr efter att del av reglerats med 53 Mkr av företrädesemissionslikviden.

REVISORSRAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNING

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

Vi har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på s. 76–77 i Diös Fastigheter AB (publ) prospekt daterat den 5 januari 2017.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärvet av Fastighetsportföljen och dess finansiering via Företrädesemissionen och nya kreditfaciliteter skulle ha kunnat påverka koncernbalansräkningen för Diös Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2016.

STYRELSENS ANSVAR

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

REVISORNS ANSVAR

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

UTFÖRT ARBETE

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vårt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på s. 76–77 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

UTTALANDE

Enligt vår bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på s. 76–77 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Östersund den 5 januari 2017

Deloitte AB

Lars Helgesson
Auktoriserad revisor



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA EFTER FÖRVÄRVET

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ ÅRSBASIS

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga proforma för Diös efter förvärvet av Fastighetsportföljen på tolv månaders basis per den 30 september 2016.

Intjäningsförmågan är inte en prognos utan endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast för illustrationsändamål. Den bedömda, aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, driftskostnader, räntor eller andra faktorer. Diös resultat påverkas även av värdeförändringar i fastighetsbeståndet och derivat samt av eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter och investeringar i ny-, till- och ombyggnation. Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. Information om intjäningsförmågan har granskats av Bolagets revisorer.¹⁾

Följande information har utgjort underlag för intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler per den 30 september 2016. Övriga intäkter baseras på rullande tolv månadersperiod och består främst av vidarefakturerings till hyresgäster avseende utfört arbete i förhyrda lokaler.
- Fastighetskostnader baseras på rullande tolv månadersperiod för Diös fastighetsbestånd per den 30 september 2016 och för förvärvet på rullande tolv månadersperiod per den 30 september 2016 vad avser driftkostnader samt en bedömning av långsiktiga årliga underhållskostnader och kostnader för tillkommande fastighetsadministration på årsbasis.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde per den 30 september 2016.
- Centrala administrationskostnader har beräknats utifrån faktiska kostnader under de senaste tolv månaderna samt en uppskattning av tillkommande kostnader från förvärvet.
- Finansnettot baseras på genomsnittlig räntenivå (inklusive kostnad för derivat) och räntebärande skulder för Diös per den 30 september 2016 med tillägg för bedömd finansieringskostnad för Förvärvet, vilken baseras på en genomsnittlig räntenivå om 1,6 procent.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar gjorts avseende aktuell intjäningsförmåga efter förvärvet av Fastighetsportföljen för Diös.

Mkr	Diös före förvärvet	Förvärvat fastighetsbestånd	Diös efter förvärvet
Hyresvärde	1 469	360	1 829
Vakanser och rabatter	-148	-25	-173
Hyresintäkter	1 321	335	1 656
Övriga intäkter	17	0	17
Fastighetskostnader	-525	-99	-624
Driftöverskott	813	236	1 049
Centrala administrationskostnader	-60	-5	-65
Finansnetto	-148	-42	-190
Förvaltningsresultat	605	189	794

OREVIDERADE NYCKELTAL BASERADE PÅ DEN AKTUELLA INTJÄNINGSFÖRMÅGAN OCH PROFORMABALANSRÄKNINGEN

För att beskriva effekten av förvärvet av Fastighetsportföljen på Diös nyckeltal presenteras nedan utvalda nyckeltal baserad på den aktuella intjäningsförmågan och proformabalansräkning per den 30 september 2016.

Nyckeltal ²⁾	Diös före förvärvet	Diös efter förvärvet
Belåningsgrad, %	59,6	59,7
Uthyrningsgrad, %	89,9	90,6
Soliditet, %	29,8	32,3
Överskottsgrad, %	61,6	63,4
Genomsnittlig kontraktslängd, år	3,2	3,5

OREVIDERAD KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan följer en sammanställning av den teoretiska effekten på Diös förvaltningsresultat efter förvärvet av Fastighetsportföljen vid en enskild isolerad händelse enligt nedan.

Mkr	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat
Hyresintäkter	+/- 5 procent	+/- 82
Uthyrningsgrad	+/- 5 procentenheter	+ 92/-91
Fastighetskostnader	+/- 5 procent	+/- 31
Räntekostnader	+/- 1 procentenheter	+/- 107

1) Se "Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga" efter Förvärvet.

2) För definitioner av nyckeltal hänvisas till avsnitt "Utvald historisk information" under rubriken "Definitioner av nyckeltal".

REVISORSRAPPORT AVSEENDE AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA EFTER FÖRVARVET

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

Vi har utfört en revision av hur den aktuella intjäningsförmåga som framgår på s. 79 i Diös Fastigheter ABs (publ) prospekt per den 5 januari 2017 har upprättats, dock inte informationen om nyckeltal baserade på den aktuella intjäningsförmågan eller proformabalansräkningen samt känslighetsanalys.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta aktuell intjäningsförmågan och fastställa de väsentliga antaganden som aktuell intjäningsförmåga är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

REVISORNS ANSVAR

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för Diös Fastigheter AB (publ) att uppnå aktuella intjäningsförmåga eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av aktuell intjäningsförmåga. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av aktuella intjäningsförmåga utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

UTFÖRT ARBETE

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av aktuell intjäningsförmåga jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att aktuell intjäningsförmåga har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på s. 79.

Då aktuell intjäningsförmåga och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i aktuell intjäningsförmåga. Avvikelse kan visa sig bli väsentliga.

UTTALANDE

Enligt vår uppfattning har aktuell intjäningsförmåga sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på s. 79 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Östersund den 5 januari 2017

Deloitte AB

Lars Helgesson
Auktoriserad revisor



> Stefan Jönsson, förvaltare Diös, Östersund

UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Nedan presenterad finansiell information har inhämtats från Diös årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 samt delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2016. Årsredovisningarna för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av Deloitte AB, vilka är och har varit Diös revisorer under hela perioden för presenterad historisk finansiell information. Delårsrapporten för perioden 1 januari 2016–30 september 2016, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34, har översiktligt granskats av Deloitte AB.

Detta avsnitt innehåller vissa finansiella och operativa nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS, inklusive men inte enbart nyckeltal såsom förvaltningsresultat, överskottsgrad, räntetäckningsgrad och uthyrningsgrad. Diös bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Dessa nyckeltal har, om inget annat anges, inte reviderats och ska inte betraktas enskilt eller som ett alternativ till prestationsnyckeltal som har tagits fram i enlighet med IFRS. Framför allt bör nyckeltal som inte utgör nyckeltal enligt IFRS inte ses som substitut för resultatposter eller kassaflödesposter som beräknas i enlighet med IFRS. Dessutom bör sådana nyckeltal, såsom Diös definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra bolag. Detta beror på att dessa nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och att andra bolag kan räkna fram dem på ett annat sätt.

Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnitten ”Kommentarer till finansiell information”, ”Kapitalstruktur och annan finansiell information” samt Diös årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 samt delårsrapport för perioden 1 januari 2016 – 30 september 2016 vilka har införlivats genom hänvisning i Prospektet.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

RESULTATRÄKNING, MKR	jan–sep 2016	jan–sep 2015	2015	2014	2013
Hyesintäkter	992	967	1 295	1 291	1 292
Övriga intäkter	12	14	20	21	15
Fastighetskostnader	–393	–400	–539	–550	–569
Driftsöverskott	611	581	776	762	738
Central administration	–45	–40	–58	–58	–84 ¹⁾
Resultat från finansiella poster	–160	–158	–210	–283	–300
Rörelseresultat	406	383	508	421	354
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	74	36	64	–91	68
Värdeförändring fastigheter, realiserad	–10	6	11	15	11
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	157	108	262	47	–35
Resultat före skatt	627	533	845	392	398
Aktuell skatt	23	–153	–163	–10	–15
Uppskjuten skatt	–84	–87	–140	–80	–62
Periodens totalresultat	566	293	542	302	321
Minoritetens andel	–7	–	–12	–5	2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	559	293	530	297	323

1) Varav 26 mkr avser omstruktureringskostnader hänförliga till förvärvet av Norrvidden.

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.



BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BALANSRÄKNING, MKR	30 sep 2016	30 sep 2015	2015	2014	2013
Förvaltningsfastigheter	13 357	12 627	13 381	12 200	11 823
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	5	4	7	7
Immateriella anläggningstillgångar	3	3	3	4	4
Finansiella anläggningstillgångar	39	9	13	7	9
Kortfristiga fordringar	190	77	104	43	91
Likvida medel	0	0	0	79	121
Tillgångar	13 593	12 721	13 505	12 340	12 055
Eget kapital	4 047	3 445	3 694	3 365	3 235
Uppskjuten skatteskuld	957	822	875	735	655
Långfristiga skulder	7 969	7 642	8 106	7 673	7 666
Checkräkningskredit	118	138	227	–	–
Kortfristiga skulder	502	674	603	567	499
Skulder och eget kapital	13 593	12 721	13 505	12 340	12 055

KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

KASSAFLÖDESANALYSER, MKR	jan–sep 2016	jan–sep 2015	2015	2014	2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten	293	302	347	422	334
Kassaflöde från investeringsverksamheten	181	–275	–888	–299	68
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–474	–106	462	–165	–401
Periodens kassaflöde	0	–79	–79	–42	1
Likvida medel vid periodens slut	0	0	0	79	121

NYCKELTALSSAMMANSTÄLLNING¹⁾

Diös presenterar nedan nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS eller reviderade av Bolagets revisorer, såvida inget annat anges. Diös anser att dessa nyckeltal ger bedömare av Bolaget värdefull och kompletterade information avseende finansiell ställning och resultatutveckling.

Diös redovisar nedan de alternativa nyckeltalen förvaltningsresultat, EPRA Earnings och överskottsgrad då dessa nyckeltal anses vara relevanta för en investerare 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. Vidare redovisas Bolagets substansvärde på kort och lång sikt uttryckt genom EPRA NAV och EPRA NNNAV. De ska visa på hur mycket eget kapital som finns i Bolaget vid en likvidation på kort och lång sikt. Dessa nyckeltal kan jämföras med aktuell aktiekurs för att ge en bild av hur Bolagets aktie värderas i förhållande med det egna kapitalet. EPRA är en branschgemensam organisation som harmoniserar nyckeltalsberäkningar för att göra dem jämförbara mellan bolag och länder vilket anses ge investerare och bedömare värde. De alternativa nyckeltalen belåningsgrad och soliditet visar Bolagets finansiella stabilitet medan räntetäckningsgraden visar Bolagets förmåga att betala sina räntekostnader. Dessa nyckeltal bedöms vara relevanta för investerare och bedömare utifrån ett finansiellt riskperspektiv. De är även covenants från Bolagets långgivare samt att de är målsatta av styrelsen. Diös redovisar även 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 Bolagets finansiella utveckling 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 kompletterade information till investerare och bedömare av risken i fastighetsbeståndet. Skuldsättningsgraden redovisas för att komplettera bilden av Bolagets 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. Bolaget redovisar ekonomisk uthyrningsgrad, hyresvärde och nettouthyrning för att dessa nyckeltal ger en fördjupad bild av den ekonomiska utvecklingen avseende intäkterna i fastighetsbeståndet och därmed även i Bolaget. Dessa nyckeltal är vanligt förekommande i branschen och ger investerare och bedömare en möjligt att jämföra olika fastighetsbolag.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Diös styr sin verksamhet utifrån mål att skapa en värdetillväxt genom ökad överskottsgrad och som en följd av detta ett ökat kassaflöde från den löpande förvaltningen, dvs ökat förvaltningsresultat. Målet är att överskottsgraden ska överstiga 60 %. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen delas ut till aktieägarna – cirka 50 % av årets resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

	2016 9 mån jan–sep	2015 9 mån jan–sep	2015 12 månader jan–dec	2014 12 månader jan–dec	2013 12 månader jan–dec
Förvaltningsresultat					
Resultat före skatt	627	533	845	392	398
Återläggning					
Värdetillvärdning fastighet	–147	–114	–273	–62	24
Värdetillvärdning derivat	–74	–36	–64	91	–68
= Förvaltningsresultat	406	383	508	421	354
EPRA Earnings					
Förvaltningsresultat	406	383	508	421	354
Återläggning aktuell skatt förvaltningsresultat	–31	–30	–64	–24	–31
Minoritetens andel av resultatet	–7	0	–12	–5	2
EPRA Earnings (långsiktig intjäningsförmåga)	368	353	432	392	325
EPRA EPS (långsiktig intjäningsförmåga per aktie), kr	4,93	4,72	5,77	5,25	4,29
Överskottsgrad					
Driftsöverskott enligt resultaträkningen	611	581	776	762	738
Hyresintäkter enligt resultaträkningen	992	967	1 295	1 291	1 292

1) Mkr, om inget annat anges.



Överskottsgrad, %	61,6	60,1	59,9	59,0	57,1
-------------------	------	------	------	------	------

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.

	2016 9 mån jan–sep	2015 9 mån jan–sep	2015 12 månader jan–dec	2014 12 månader jan–dec	2013 12 månader jan–dec
Substansvärde					
Eget kapital enligt balansräkning	4 047	3 445	3 694	3 365	3 235
Eget kapital tillhörande minoriteten	–43	–24	–36	–24	–19
Återläggning enligt balansräkning					
Verkligt värde av finansiella instrument	60	163	134	198	107
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	972	854	912	784	727
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	5 036	4 438	4 704	4 324	4 050
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie	67,39	59,39	62,95	57,86	54,20
Avdrag					
Verkligt värde av finansiella instrument	–60	–163	–134	–198	–107
Bedömd verklig uppskjuten skatt på temporära skillnader, 4% ¹⁾	–177	–155	–186	–143	–132
EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde)	4 799	4 120	4 384	3 983	3 811
EPRA NNAV (Kortsiktigt substansvärde) per aktie	64,22	55,13	58,67	53,30	50,99

1) Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till 4% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Beräkningen baseras på att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år och där 10% säljs direkt med en nominell skattesats om 22 procent och resterande 90% säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6%. Utnyttjande av underskottsavdrag beräknas under de två första åren.

FINANSIELL RISK

Diös strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter på ett värdeskapande, hållbart och utvecklande sätt under stabilt finansiellt risktagande. Den finansiella risken begränsas genom att belåningsgraden varaktigt inte ska överstiga 65%, soliditeten kortsiktigt ska överstiga 25% och långsiktigt 30% samt att räntetäckningsgraden ska vara högre än 1,8 ggr.

	2016 9 mån jan–sep	2015 9 mån jan–sep	2015 12 månader jan–dec	2014 12 månader jan–dec	2013 12 månader jan–dec
Belåningsgrad					
Räntebärande skulder	7 960	7 642	8 121	7 671	7 664
Förvaltningsfastigheter	13 357	12 627	13 381	12 200	11 823
Belåningsgrad, %	59,6	60,5	60,7	62,9	64,8
Soliditet					
Eget kapital	4 047	3 445	3 694	3 365	3 235
Totala tillgångar	13 593	12 721	13 505	12 340	12 055
Soliditet, %	29,8	27,1	27,4	27,3	26,8
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat	406	383	508	421	354
Återläggning					
Finansnetto	160	158	210	283	300
Summa	566	541	718	704	654
Finansiella kostnader	161	159	212	284	303
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,4	3,4	2,5	2,2

ÖVRIGA NYCKELTAL

Övriga nyckeltal är ett antal avkastningsmått som Diös använder för att beskriva olika områden i rapporten kring bolagets finansiella ställning och för att ge Diös aktieägare ytterligare information kring Diös verksamhet.

	2016 9 mån jan–sep	2015 9 mån jan–sep	2015 12 månader jan–dec	2014 12 månader jan–dec	2013 12 månader jan–dec
Avkastning på eget kapital, %	14,4	8,6	15,0	9,0	10,2
Driftsöverskott, enligt resultaträkningen	611	581	776	762	738
Direktavkastning, %	4,6	4,6	5,8	6,2	6,2
Eget kapital per aktie, kr	54,16	46,10	49,00	45,03	43,29
Hyresintäkter, enligt resultaträkningen¹⁾	992	967	1 295	1 291	1 292
Resultat före skatt, enligt resultaträkningen	627	533	845	392	398
Återläggn. orealiserad värdeförändring enligt resultaträkningen					
Fastigheter	–157	–114	–262	–47	35
Derivat	–74	–36	–64	91	–68
Avskrivningar	2	2	3	2	2
Aktuell skatt	23	–153	–163	–10	–15
Kassaflöde, Mkr	421	232	359	428	352
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	74 729	74 729	74 729	74 729	74 729
Kassaflöde per aktie, kr	5,63	3,10	4,80	5,52	4,57
Resultat per aktie, kr¹⁾	7,48	3,92	7,09	4,00	4,30
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,2	2,2	2,3	2,4
Övrig information					
Hyresvärde	1 107	1 095	1 466	1 448	1 457
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,6	88,3	88,3	89,2	88,7
Antal fastigheter vid periodens utgång	313	351	351	354	364
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, kvm	1 351 198	1 422 224	1 462 538	1 422 519	1 446 900
Marknadsvärde fastigheter	13 357	12 627	13 381	12 200	11 823

1) Definierad enligt IFRS. Nyckeltalet för räkenskapsåret 2015, 2014 och 2013 har reviderats av Bolagets revisorer.



DEFINITIONER AV NYCKELTAL

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.

DRIFTÖVERSKOTT

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

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.

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.

GENOMSNIITTLIGT 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

Summan av årshyran för nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt under perioden minus summan av årshyran för uppsagda hyreskontrakt under samma period.

RESULTAT PER AKTIE

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar plus 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.

KOMMENTARER TILL FINANSIELL INFORMATION

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Diös årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 samt delårsrapport för perioden 1 januari 2016 – 30 september 2016. Årsredovisningarna för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av Diös revisorer. Delårsrapporten för perioden 1 januari 2016–30 september 2016, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34, har översiktligt granskats och reviderats av Diös revisorer. För ytterligare information kring Diös redovisningsprinciper hänvisas till Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Den finansiella informationen ska läsas tillsammans med avsnittet ”*Utvald historisk finansiell information*” samt Diös årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 samt delårsrapport för perioden 1 januari 2016 – 30 september 2016 vilka införlivats genom hänvisning i detta Prospekt.

RESULTATJÄMFÖRELSE MELLAN DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2016 OCH FÖR PERIODEN 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2015

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna uppgick vid periodens slut till 992 Mkr (967). Antalet lokalhyresavtal uppgick till 2 643 (2 539) med kontrakterade hyresintäkter om 1 170 Mkr (1 098).

Av fastigheternas totala area om 1 351 Tkvm (1 422), var 1 129 Tkvm (1 162) uthyrda per den 30 september 2016. Det motsvarar en areamässig uthyrningsgrad om 84,0 procent (81,4) och en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,6 procent (88,3).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till totalt 393 Mkr (400). De lägre kostnaderna är huvudsakligen förklarade av minskade underhålls- och reparationskostnader. Av fastighetskostnaderna utgjorde 6,1 Mkr (5,5) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 15 Mkr (40).

CENTRAL ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader uppgick till 45 Mkr (40) och består bland annat av kostnader för koncerngemensamma funktioner, IT, revisionsarvoden och juridisk rådgivning.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER OCH DERIVAT

Fastigheter

De realiserade värdeförändringarna i fastighetsbeståndet uppgick till –10 Mkr (6) och de orealiserade värdeförändringarna till 157 Mkr (108). Den orealiserade värdeförändringen motsvarar en förändring med 1,2 procent (0,9). Koncernens positiva orealiserade

värdeförändring förklaras av både lägre avkastningskrav och av förbättrade kassaflöden till följd av högre hyresnivåer, främst som ett resultat av projektinvesteringar.

Derivat

Bolaget använder endast nominella ränteswappar, där rörlig ränta erhålls mot betalning av en fast ränta. Den rörliga räntan utgörs av STIBOR med tre månaders löptid och den fasta räntan varierar mellan 1,9 och 3,7 procent. Under året har innehavet av derivat minskat med 2 000 Mkr. Vid utgången av september 2016 hade Diös två nominella swappar om totalt 2 200 Mkr (4 200). Innehavet av derivat, tillsammans med bundna lån och obligationer, innebär att 33,9 procent (61,5) av de räntebärande skulderna har räntesäkrats. Vid förändringar i marknadsräntor, och i takt med att den återstående löptiden minskar, ändras värdet på derivaten. Under perioden uppgick den orealiserade värdeförändringen på derivaten till 74 Mkr (36). Det totala marknadsvärdet för derivaten uppgick till –60 Mkr (–163) per den 30 september. Vid löptidens slut kommer värdet på derivaten att vara noll. Samtliga värdeförändringar avseende derivat har redovisats i resultaträkningen. Säkringsredovisning har inte tillämpats.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –160 Mkr (–158). Den årliga genomsnittsräntan, inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften, uppgick till 1,9 procent (2,5). Diös har under året omförhandlat och förlängt delar av Bolagets låneportfölj vilket har lett till minskade räntekostnader samt att derivatförfall under september har påverkat bolagets snittränta positivt.

Per den 30 september 2016 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 7 960 Mkr (7 640) med en årlig genomsnittsränta på 1,0 procent (1,0) inklusive lånelöften. Lårens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 0,3 år (0,3). Med derivatportföljen inkluderad uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 0,5 år (1,0). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,9 år (1,7). Av Koncernens totala räntebärande skulder har 2 200 Mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument, med en återstående genomsnittlig löptid på 0,7 år (1,4). Bolagets finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på den genomsnittliga upplåningsräntan. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet, per den 30 september 2016, skulle Bolagets genomsnittliga ränta ha stigit med 0,7 procentenheter och värdet på derivaten ökat med 17 Mkr.

Under perioden 1 januari 2016 – 30 september 2016 emitterades obligationer om 441 Mkr (500) via intressebolaget Svensk FastighetsFinansiering AB:s (publ) ("SFF") MTN-program.



SKATT

Aktuell skatt

Aktuell skatt uppgår till 23 Mkr (–153). 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.

Uppskjuten skatt i resultaträkningen uppgår till –84 Mkr (–87). Skatten är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med –22 Mkr (–17), ökad uppskjuten skatteskuld på temporära skillnad för fastigheter med –61 Mkr (–70), samt ökade övriga uppskjutna skatteskulder om –1 Mkr (–).

KASSAFLÖDEN

Uppskjuten skatt

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital under perioden 1 januari 2016–30 september 2016 uppgick till 381 Mkr (364) samt 293 Mkr (302) efter förändringen av rörelsekapital. Förändringen av kassaflöde från den löpande verksamheten förklaras av aktuell skatt som belastas med en engångspost hänförligt till en kapitalförlust för taxeringsåret 2006. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 181 Mkr (–275). Förändringen förklaras av förvärv och avyttringar av fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –474 Mkr (–106) där förändringen förklaras av finansiering till avyttrade och förvärvade fastigheter samt förändring av checkkredit.

INVESTERINGAR

Majoriteten av våra projektinvesteringar genomförs i form av ny-, om- och tillbyggnation samt i energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till minskad vakans, högre uthyrningsgrad, minskade kostnader och minskad miljöpåverkan. Under perioden har 310 Mkr (348) investerats i sammanlagt 452 projekt (523). Vid periodens slut pågick 18 större förädlingsprojekt, med en återstående investeringsvolym på 55 Mkr och en total investeringsvolym på 248 Mkr. Under kvartalet togs beslut om 57 nya projektinvesteringar.

Utöver projektinvestering investerades 170 Mkr (0) i förvärv av 4 (0) fastigheter.

Investeringar finansieras via egna medel och lånat kapital.

FASTIGHETSBESTÅND

Per den 30 september 2016 bestod fastighetsbeståndet av 313 (351) fastigheter med ett sammanlagt värde om 13 357 Mkr (12 627). Den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 351 Tkvm (1 422) och fördelades om 92 procent (89) kommersiella lokaler och 8 procent (11) bostäder.

RESULTATJÄMFÖRELSE MELLAN HELÅR 2015 OCH 2014

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna för året uppgick till 1 295 Mkr (1 291). I hyresintäkterna ingår hyrestillägg om totalt 155 Mkr (147) som vidarefaktureras hyresgästerna. Hyrestilläggen avser fastighets-skatt, värme, vatten, avfall och elkostnader. Antalet lokalhyresavtal uppgick till 2 677 (2 544) med kontrakterade hyresintäkter om 1 162 Mkr (1 107). Hyresavtal med en löptid om tre år eller längre är normalt föremål för uppräknings mot KPI per den sista oktober närmast föregående år. Beräknat på kontrakterade kommersiella avtal utgör den indexerade andelen 76 procent.

Av fastigheternas totala area om 1 463 Tkvm (1 423), var 1 214 Tkvm (1 169) uthyrda per den 31 december 2015. Det motsvarar en areamässig uthyrningsgrad om 83,0 procent (82,2) och en ekonomisk uthyrningsgrad om 88,3 procent (89,2). Snitthyran för lokalhyresavtalen, beräknat som kontrakterad hyra och uthyrd area, ökade till 1 100 kronor per kvm (1 091).

Nettouthyrningen för året uppgick till 48 Mkr (29). Den positiva effekten av nettouthyrningen, allt annat lika, är koncentrerad till 2016.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna minskade med 11 Mkr (19) och uppgick till totalt 539 Mkr (550). Den huvudsakliga förklaringen är hänförlig till lägre taxebundna kostnader, minskade reparationer och effekten av Bolagets energibesparingsåtgärder. Fortsatt noggrann uppföljning av obetalda förfallna hyror har lett till att kundförlusterna är låga. Dessa uppgick till 4 Mkr (4), vilket motsvarar 0,3 procent (0,3) av de totala intäkterna.

CENTRAL ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader uppgick till 58 Mkr (58) och består bland annat av kostnader för koncerngemensamma funktioner, IT, revisionsarvoden och juridisk rådgivning.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –210 Mkr (–283) varav ränteintäkter uppgick till 2 Mkr (1 Mkr) och räntekostnader till –212 Mkr (–284). Den årliga genomsnittsräntan, inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften, uppgick till 2,5 procent (2,8). Diös har under året omförhandlat och förlängt delar av Bolagets låneportfölj vilket har lett till minskade räntekostnader. Årets räntetäckningsgrad om 3,4 ggr (2,5) överträffar det finansiella målet om 1,8 ggr.

Per den 31 december 2015 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 8 119 Mkr (7 671) med en årlig genomsnittsränta på 1,0 procent (1,7) inklusive lånelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 0,3 år (0,2). Med derivatportföljen inkluderad uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 0,8 år (1,4). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år (2,0). Av Koncernens totala räntebärande skulder har 4 200 Mkr (4 200) räntesäkrats via derivatinstrument, med en återstående genomsnittlig löptid på 1,1 år (2,1). Bolagets finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på den genomsnittliga upplåningsräntan. Om räntorna hade höjts med 1 procent-

enhet, per den 31 december 2015, skulle Bolagets genomsnittliga ränta ha stigit med 0,4 procentenheter och värdet på derivaten ökat med 42 Mkr.

Under 2015 emitterades en obligation om 500 Mkr via intressebolaget SFF:s MTN-program.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER OCH DERIVAT

Derivat

Bolaget använder endast nominella ränteswappar, där rörlig ränta erhålls mot betalning av en fast ränta. Den rörliga räntan utgörs av Stibor med tre månaders löptid och den fasta räntan varierar mellan 1,9 och 3,7 procent. Innehavet av derivat var under året oförändrat. Vid årets slut hade Diös tre nominella swappar om totalt 4 200 Mkr (4 200). Innehavet av derivat, tillsammans med bundna lån och obligationer, innebär att 57,9 procent (54,7) av de räntebärande skulderna har räntesäkrats. Vid förändringar i marknadsräntor, och i takt med att den återstående löptiden minskar, ändras värdet på derivaten. Under året uppgick den orealiserade värdeförändringen på derivaten till 64 Mkr (–91). Förändringen jämfört med föregående år beror på tidseffekten. Det totala värdet för derivaten uppgick till –134 Mkr (–198) per den 31 december. Vid löptidens slut kommer värdet på derivaten att vara noll. Samtliga värdeförändringar avseende derivat har redovisats i resultaträkningen. Säkringsredovisning har inte tillämpats.

Fastigheter

De realiserade värdeförändringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 11 Mkr (15) och de orealiserade värdeförändringarna till 262 Mkr (47). Den orealiserade värdeförändringen motsvarar en förändring med 2,0 procent (0,4). Koncernens positiva orealiserade värdeförändring förklaras av både lägre avkastningskrav och av förbättrade kassaflöden till följd av högre hyresnivåer, främst som ett resultat av projektinvesteringar.

SKATT

Aktuell skatt

Aktuell skatt uppgick till –163 Mkr (–10) under 2015. Aktuell skattekostnad är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna via koncernbidrag. I årets aktuella skatt ingår också 137 Mkr som avser skatt och ränta för ett ej medgivet avdrag avseende kapitalförlust för taxeringsåret 2006. Förvaltningsrätten avslag 2014 Bolagets yrkan om avdrag för en skattemässig förlust som uppkommit i samband med ett förvärv av fastigheter 2005. Bolaget ansåg att Förvaltningsrätten hade bortsett från ett antal viktiga aspekter och att förvärvet genomfördes enligt då gällande skatteregler. Domen överklagades därför till Kammarrätten. Kammarrätten avslag i september 2015 Bolagets överklagan och styrelsen beslutade därefter att inte driva ärendet vidare. Skatten, som tidigare betraktats som en eventalförpliktelse, kostnadsfördes under tredje kvartalet och belastar därför 2015 års resultat.

Diös utnyttjar underskottsavdrag som per den 31 december 2015 beräknas uppgå till 262 Mkr (335). Vid oförändrad intjäningsförmåga beräknas underskottsavdragen kunna nyttjas ytterligare två år.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt i resultaträkningen uppgick till –140 Mkr (–80). Skatten är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med –16 Mkr (–20), ökad uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader för fastigheter med –128 Mkr (–58), samt ökade övriga uppskjutna skatteskulder om 4 Mkr (–2).

KASSAFLÖDEN

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital under 2015 uppgick till 389 Mkr (411) samt 347 Mkr (422) efter förändringen av rörelsekapital. Förändringen av kassaflöde från den löpande verksamheten förklaras av aktuell skatt som belastas med en engångspost hänförligt till en kapitalförlust för taxeringsåret 2006. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –888 Mkr (–299). Förändringen förklaras av förvärv. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 462 Mkr (–165) där förändringen förklaras av finansiering till avyttrade och förvärvade fastigheter samt förändring av checkkredit.

INVESTERINGAR

Under året investerades totalt 456 Mkr (386) i sammanlagt 583 projekt (501). Vid årets slut pågick 297 projekt (347), med en återstående investeringsvolym om 294 Mkr (310) och en total investeringsvolym om 899 Mkr (870). Majoriteten av Bolagets projektinvesteringar genomförs i form av ny-, om- och tillbyggnation liksom i energibesparande åtgärder.

Utöver projektinvesteringar investerades 622 Mkr (25) i förvärv av 3 (1) fastigheter.

Investeringar finansieras via egna medel och lånat kapital.

FASTIGHETSBESTÅND

Per den 31 december 2015 bestod fastighetsbeståndet av 351 (354) fastigheter med ett sammanlagt värde om 13 381 Mkr (12 200). Den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 463 Tkvm (1 423) och fördelades om 90 procent (90) kommersiella lokaler och 10 procent (10) bostäder.

RESULTATJÄMFÖRELSE MELLAN HELÅR 2014 OCH 2013

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna för året uppgick till 1 291 Mkr (1 292). I hyresintäkterna ingår hyrestilllägg om totalt 147 Mkr (142) som vidarefaktureras hyresgästerna. Hyrestilläggen avser fastighetsskatt, värme, vatten, avfall och elkostnader. Antalet lokalhyresavtal uppgick till 2 544 (2 578) med kontrakterade hyresintäkter om 1 107 Mkr (1 086). Hyresavtal med en löptid om tre år eller längre är normalt föremål för uppräknings mot KPI per den sista oktober närmast föregående år. Beräknat på kontrakterade kommersiella avtal utgör den indexerade andelen 79 procent.

Av fastigheternas totala area om 1 423 Tkvm (1 447), var 1 169 Tkvm (1 180) uthyrda per den 31 december 2014. Det motsvarar en areamässig uthyrningsgrad om 82,2 procent (81,5) och en ekonomisk uthyrningsgrad om 89,2 procent (88,7). Snitthyran för lokalhyresavtalen, beräknat som kontrakterad hyra och uthyrd area, ökade till 1 091 kronor per kvm (1 066).

Nettouthyrningen för året uppgick till 29 Mkr (6).



FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna minskade med 19 Mkr (4) och slutade på 550 Mkr (569). Den huvudsakliga förklaringen är hänförlig till lägre vinterrelaterade kostnader. Noggrann uppföljning av obetalda förfallna hyror har lett till att kundförlusterna är låga. Dessa uppgick till 4 Mkr (7), vilket motsvarar 0,3 procent (0,5) av de totala intäkterna.

CENTRAL ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader uppgick till 58 Mkr (58) och består av kostnader för koncerngemensamma funktioner, IT, revisionsarvoden, juridisk rådgivning m.m.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –283 Mkr (–300) varav ränteintäkter uppgick till 1 Mkr (3 Mkr) och räntekostnader till –284 Mkr (–303). Den årliga genomsnittsräntan, inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften, uppgick till 2,8 procent (3,6). Bolaget har under året omförhandlat delar av den egna låneportföljen vilket har lett till minskade räntekostnader. Årets räntetäckningsgrad om 2,5 ggr (2,2) överträffar det finansiella målet om 1,8 ggr.

Per den 31 december 2014 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 7 671 Mkr (7 664) med en årlig genomsnittsränta på 1,7 procent (2,8) inklusive lånelöften.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 0,2 år (0,2). Med derivatportföljen inkluderad uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 1,4 år (1,9). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,1). Av Koncernens totala räntebärande skulder har 4 200 Mkr (4 200) räntesäkrats genom derivatinstrument, med en återstående genomsnittlig löptid på 2,1 år (3,0). Bolagets finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på den genomsnittliga upplåningsräntan. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet, per den 31 december 2015, skulle Bolagets genomsnittliga ränta ha stigit med 0,4 procentenheter och värdet på derivaten ökat med 91 Mkr.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER OCH DERIVAT

Derivat

Diös använder endast nominella ränteswappar, där rörlig ränta erhålls mot betalning av en fast ränta. Den rörliga räntan utgörs av STIBOR med tre månaders löptid och den fasta räntan varierar mellan 1,9 och 3,7 procent. Under året har innehavet av derivat varit oförändrat. Vid årets slut hade Diös tre nominella swappar om totalt 4 200 Mkr (4 200). Innehavet av derivat, tillsammans med bundna lån och obligationer, innebär att 54,7 procent (55) av de räntebärande skulderna har räntesäkrats. Vid förändringar i marknadsräntor, och i takt med att den återstående löptiden minskar, ändras värdet på derivaten. Under året uppgick den orealiserade värdeförändringen på derivaten till –91 Mkr (68). Förändringen jämfört med föregående år förklaras av sjunkande marknadsräntor som påverkar det orealiserade marknadsvärdet negativt. Det totala värdet för derivaten uppgick till –198 Mkr (–107) per den 31 december. Vid löptidens slut kommer värdet på derivaten att vara noll. Samtliga värdeförändringar avseende derivat har redovisats i resultaträkningen. Säkringsredovisning har inte tillämpats.

Fastigheter

De realiserade värdeförändringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 15 Mkr (11) och de orealiserade värdeförändringarna till 47 Mkr (–35). Den orealiserade värdeförändringen motsvarar en förändring med 0,4 procent (–0,3). Koncernens positiva orealiserade värdeförändring förklaras av både lägre avkastningskrav och av förbättrade kassaflöden till följd av högre hyresnivåer.

SKATT

Aktuell skatt

Aktuell skatt uppgick till –10 Mkr (–15) under 2014. Aktuell skattekostnad är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna via koncernbidrag.

Diös utnyttjar underskottsavdrag som per den 31 dec 2014 beräknas uppgå till 335 Mkr (424). Vid oförändrad intjäningsförmåga beräknas underskottsavdragen kunna nyttjas ytterligare tre år.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt i resultaträkningen uppgick till –80 Mkr (–62). Skatten är hänförlig till minskad uppskjuten skattefordran med –20 Mkr (–31), ökad uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader för fastigheter med –58 Mkr (–29), samt ökade övriga uppskjutna skatteskulder om –2 Mkr (–2).

KASSAFLÖDEN

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital under 2014 uppgick till 411 Mkr (342) samt 422 Mkr (334) efter förändringen av rörelsekapital. Förändringen av kassaflöde från den löpande verksamheten förklaras av ett förbättrat förvaltningsresultat. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –299 Mkr (–68). Förändringen förklaras av förvärv och försäljningar av materiella anläggningstillgångar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –165 Mkr (–401) där förändringen förklaras av låneskuld.

INVESTERINGAR

Under året investerades totalt 386 Mkr (266) i sammanlagt 501 projekt (418). Vid årets slut pågick 347 projekt (253), med en återstående investeringsvolym om 310 Mkr (311) och en total investeringsvolym om 870 Mkr (609). Majoriteten av Bolagets projektinvesteringar genomförs i form av ny-, till- och ombyggnationer liksom i energibesparande åtgärder.

Utöver projektinvestering investerades 25 Mkr (0) i förvärv av 1 (0) fastighet.

Investeringar finansieras via egna medel och lånat kapital.

FASTIGHETSBESTÅND

Per den 31 december 2014 bestod fastighetsbeståndet av 354 (364) fastigheter med ett sammanlagt värde om 12 200 Mkr (11 823). Den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 423 Tkvm (1 447) och fördelades på 90 procent (90) kommersiella lokaler och 10 procent (10) bostäder.





KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

EGET KAPITAL OCH SKULDER

NETTOSKULDSÄTTNING

Diös finansieras genom eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. De räntebärande skulderna består av skulder till kreditinstitut och obligationer. De totala kreditavtalen uppgår till 9 430 Mkr varav 8 056 Mkr är utnyttjat per den 8 oktober 2016. Diös belåningsgrad uppgår till 59,6 procent per den 8 oktober 2016.

Nedanstående tabeller avser Diös egna kapital, exklusive balanserade vinstmedel, och skuldsättning per den 8 oktober 2016. I tabellen nedan är icke räntebärande skulder, uppskjuten skatt och derivat ej inkluderat.

Mkr	8 oktober 2016
Kortfristiga skulder	
Mot säkerhet ¹⁾	96
Blancokrediter	0
Summa kortfristiga skulder	96
Långfristiga skulder²⁾	
Mot säkerhet ¹⁾	7 960
Blancokrediter	0
Summa långfristiga skulder	7 960
Eget kapital	
Aktiekapital	149
Tillskjutet kapital	1 820
Summa	1 969

Mkr	8 oktober 2016
A Kassa	0
B Likvida medel	0
C Lätt realiserbara värdepapper	0
D Likviditet (A)+(B)+(C)	0
E Kortfristiga fordringar	0
F Kortfristiga bankskulder	96
G Kortfristig del av långfristiga skulder	0
H Andra kortfristiga skulder	0
I Summa kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	96
J Netto kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)	96
K Långfristiga banklån	7 019
L Emitterade obligationer	941
M Andra långfristiga skulder	0
N Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)	7 960
O Nettoskuldsättning (J)+(N)	8 056

- 1) Skulder mot säkerhet har sina säkerheter främst i pantbrevssäkerhet, pant i aktier i dotterbolag samt pant i interna fordringar med vidhäftande pantbrevssäkerhet.
- 2) I posten inkluderas skulder som förfaller inom 12 månader där Bolaget avser att refinansiera skulden och bedömer att refinansiering kan ske på marknadsmässiga villkor.

RÖRELSEKAPITAL OCH KAPITALBEHOV

Rörelsekapital i detta sammanhang definieras som Diös möjlighet att fullgöra sina förpliktelser inom en tolv månaders horisont. På grund av förvärvet av Fastighetsportföljen så bedömer Bolaget att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt. Genom Företrädesemissionen om 1 853 Mkr före avdrag för emissionskostnader samt nya kreditfaciliteter om 2 700 Mkr förväntas rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna att täckas. Förvärvet förväntas fullbordas i början av februari 2017.

Företrädesemissionen är fullt garanterad då Huvudägarna, som tillsammans representerar cirka 36 procent av aktierna och rösterna i Bolaget, har genom särskilda teckningsåtaganden åtagit sig att teckna sina respektive *pro rata*-andelar i Företrädesemissionen. Bolaget har även ingått Emissionsgarantivtalet enligt vilket Joint Global Coordinators har åtagit sig att var för sig teckna Nya Aktier som inte tecknas eller betalas i Företrädesemissionen upp till ett belopp motsvarande Företrädesemissionens högsta belopp med avdrag för Huvudägarnas teckningsåtaganden. De nya kreditfaciliteterna har beviljats genom positivt kreditbesked.

Om Företrädesemissionen ej skulle genomföras trots att den är fullt garanterad eller att beviljade krediter inte skulle betalas ut saknas tillräckligt rörelsekapital om högst 4,2 Mdkr. Diös har i dagsläget ingen anledning att anta att detta skulle inträffa men om det skulle ske måste Diös söka alternativ finansiering för ej erhållt belopp. Exempel på alternativ finansiering kan vara ytterligare aktiekapital, bankfinansiering eller avyttring av vissa tillgångar. Bolaget bedömer för närvarande dess möjligheter att erhålla sådan alternativ finansiering som relativt goda (vilken dock är beroende av varför Företrädesemissionen inte kan genomföras eller krediter inte utbetalas).

Om Diös inte skulle lyckas erhålla sådan alternativ finansiering och därmed inte ha tillräcklig finansiering för att genomföra förvärvet av Fastighetsportföljen kan Bolaget komma att drabbas av rättsliga sanktioner på grund av avtalsbrott.

FÖRVARV, FÖRSÄLNINGAR OCH INVESTERINGAR

2013 förvärvade Diös inga fastigheter, investerade i befintliga fastigheter för 266 Mkr och avyttrade fastigheter för 286 Mkr. 2014 förvärvade Diös fastigheter för 25 Mkr, investerade i befintliga fastigheter för 386 Mkr och avyttrade fastigheter för 80 Mkr. 2015 förvärvade Diös fastigheter för 622 Mkr, investerade i befintliga fastigheter för 456 Mkr och avyttrade fastigheter för 159 Mkr. Under perioden 1 januari 2016 – 30 september 2016 förvärvade Diös fastigheter för 170 Mkr, investerade i befintliga fastigheter för 301 Mkr och avyttrade fastigheter för 661 Mkr.

UPPSKJUTEN SKATT OCH UNDERSKOTSAVDRAG

Den uppskjutna nettoskatteskulden uppgick per den 31 december 2015 till 875 Mkr (735), och beräknas utifrån uppskjuten skatteskuld minus uppskjuten skattefordran. Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 933 Mkr (809) brutto, varav 912 Mkr (784) hänförliga till temporära skillnader och 21 Mkr (25) av övriga uppskjutna skatteskulder. Beräkningen av de temporära skillnaderna baseras på fastigheternas verkliga värden minus skattemässigt restvärde, 4 143 Mkr (3 565), multiplicerat med 22 procents skattesats.

I april 2005 förvärvades en koncern bestående av ett vilande aktiebolag. Syftet med förvärvet var att skapa en bas för bildandet av Diös Fastigheter AB. 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. Det skattemässiga underskottsavdraget bedömdes, per den 31 december 2015, uppgå till 262 Mkr (335). Vid 22 procents skattesats uppgick den uppskjutna skattefordran, avseende skattemässiga underskottsavdrag, till 58 Mkr (74), som kvittades mot upp skjuten skatteskuld. Vid oförändrad intjäningsförmåga kan underskottsavdrag nyttjas ytterligare två år.

KÄNSLIGHETSANALYS

KÄNSLIGHETSANALYS PÅ ÅRSBASIS

Mkr	Förändring	Resultateffekt
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1 %-enhet	+/- 13
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 15
Fastighetskostnader	-/+ 1 %-enhet	+/- 5
Räntenivå för räntebärande skulder	-/+ 1 %-enhet	+/- 53

FINANSPOLICY OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Styrelsens fastställda finanspolicy styr Bolagets finansiering och hantering av finansiella risker. Sedan 2014 finns också ett finansråd som följer kreditmarknadens utveckling och bereder finansiella ärenden. Rådet lämnar fortlöpande förslag till styrelsen, men har ingen beslutanderätt i finansfrågor. Bolagets finansfunktion ansvarar för säkerställandet av tillgång till likviditet och långsiktig finansiering liksom optimering av Bolagets ränte- och kreditrisker. Finansfunktionen har också en rådgivande roll när det gäller uppfyllelse av beslutade finansiella mål. 2015 års mätbara och riskbegränsande finansiella mål var: (i) soliditet om minst 25 procent på kort sikt och 30 procent på lång sikt, (ii) räntetäckningsgrad om minst 1,8 gånger och (iii) belåningsgrad om maximalt 65 procent.

Bolagets finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av Koncernens befintliga och framtida behov av finansiering, likviditet samt önskad ränterisk.

Valutarisk är ej tillåtet enligt finanspolicy och Diös ska ha en adekvat likviditetsreserv för att fullgöra sina betalningsförpliktelser.

KAPITALSTRUKTUR

Diös bedriver kapitalintensiv verksamhet där tillgången på kapital är en grundförutsättning. Tillgångarna består i huvudsak av fastigheter som finansieras via eget kapital, räntebärande skulder och övrigt kapital. Hur stor andel respektive del utgör beror på stabiliteten i Bolaget, fastighetstyperna, riskaversionen hänförlig till såväl ägare som kreditgivare samt ägarnas avkastningskrav. Faktorer som konjunktur, skattesituation och hyresavtalens konstruktion påverkar också.

Per den 31 december 2015 finansierades 27,4 procent av den totala balansomslutningen på 13 505 Mkr via eget kapital, 61,8 procent genom räntebärande skulder och 10,8 procent av övrigt kapital.

Uttagna pantbrev i fastighetsbeståndet, per den 31 december 2015, uppgick till 9 188 Mkr (8 794). 100 procent (100) av den totala kreditvolymen har säkerhet i form av pantbrev i fastigheter. Därutöver har Bolaget lämnat säkerhet i form av aktier i fastighetsägande dotterbolag samt moderbolagsborgen. I avtalen med kreditgivare finns gränsvärden för olika finansiella nyckeltal, kovenanter, i syfte att begränsa risken för Bolagets kreditgivare. Finansiella nyckeltal med gränsvärden är soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Minimnivån för soliditeten är 25 procent, belåningsgraden får max vara 67,5 procent och räntetäckningsgraden måste överstiga 1,8 gånger.

HANTERING AV LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRISK

Bolagets finanspolicy styr och begränsar de finansiella riskerna. Goda kontakter med banker och kapitalmarknad och framförhållning vid likviditets- och refinansieringsbehov skapar förtroende gentemot finansörer och marknaden. Genom att utnyttja flera finansieringskällor, bland annat bank- och kapitalmarknadsfinansiering via SFF och likviditetsreserv i form av outnyttjat kreditutrymme, sprids riskerna.

HANTERING AV RÄNTERISK

Diös har mål och riktlinjer för att hantera ränterisken. Genom en diversifierad förfallostruktur och räntebindning minskar Diös risken att påtagligt påverkas av enskilda ränteförändringar. Diös har möjlighet att hantera ränterisken med derivat och fasträntelån.

HANTERING AV KREDITRISK

I syfte att sprida kreditriskerna begränsar finanspolicy Bolagets möjligheter att ingå avtal med vissa motparter och även verkar begränsande för vissa tillåtna avtalsvolym. Vid varje avtal görs en dagsaktuell individuell bedömning av motparten.



HYRESFÖRLUSTER OCH VAKANSER

För att minska risken för betalningsinställelse garanteras i vissa fall hyresgästens förpliktelse av ett moderbolags- eller en bankgaranti. Lokal närvaro med god kompetens om respektive ort ger goda förutsättningar för långvariga hyresgästrelationer. Ett relativt stort och diversifierat fastighetsbestånd, med ett stort antal hyresgäster, minskar risken för påtagligt lägre hyresintäkter om någon bransch eller ort skulle möta ekonomiska motgångar. Risken för omfattande omförhandlingar hanteras genom en jämn löptidsfördelning av hyresavtalen. Alla hyresavtal omfattas av en indexkompensation beroende på löptid.

TENDENSER UNDER 2016

Diös bedömer att marknadsutvecklingen på Bolagets marknader har varit fortsatt positiv under 2016, både vad gäller makroekonomiska faktorer såväl som hyresutveckling. Den goda svenska ekonomin är positiv för Diös fortsatta utveckling och befolkningstillväxten och urbaniseringstrenden på de orter Bolaget är verksamt är fortsatt gynnsam. Diös förvaltningsresultat har utvecklats positivt under de första tre kvartalen 2016, och uppgick till 406 Mkr, vilket innebär en ökning om cirka 6 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Bolaget bedömer att förvärvet av Fastighetsportföljen är en strategiskt viktig affär för Diös fortsatta utveckling. Förvärvet möjliggör till exempel intäktssynergier och stordriftsfördelar, bland annat genom ett förstärkt hyresgästerbudande, ökad diversifiering av hyresgästbas, förbättrad position inom centrumhandel avseende central- och fastighetsadministration.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 30 SEPTEMBER 2016

Den 22 november 2016 offentliggjorde Diös att Bolaget ingått avtal om att förvärva Fastighetsbeståndet från Castellum samt att beslut fattats om att kalla till extra bolagsstämma för att besluta om Företrädesemissionen, som ett led i att finansiera förvärvet av Fastighetsportföljen.

Den 18 november 2016 offentliggjorde Bolaget att finansieringen via SFF har utökats genom en emission om 574 Mkr samt att Bolaget, i samband med nyemissionen återköpte en obligation om 500 Mkr med förfall 9 mars 2017.

Utöver detta har det inte skett några väsentliga förändringar för Diös finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 30 september 2016.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

STYRELSELEDAMÖTER

Enligt Diös bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Styrelsen består för närvarande av sex styrelseledamöter och en styrelsesuppleant. Fem styrelseledamöter är valda av årsstämman den 26 april 2016 för tiden intill slutet av årsstämman 2017. En av styrelseledamöterna samt styrelsesuppleanten är arbetstagarrepresentanter. I enlighet med reglerna i Koden ska majoriteten av styrelsens stämموالدا ledamöter vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Detta krav gäller inte arbetstagarrepresentanter. Enligt Koden ska även två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till Bolaget och ledande befattningshavare även vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Det finns ingen definierad standard för vad som avses med "oberoende", men en styrelseledamots oberoende kan bli ifrågasatt exempelvis när en styrelseledamot, direkt eller indirekt, har omfattande relationer, affärskontakter eller andra omfattande ekonomiska mellanhavanden med Bolaget eller dess större aktieägare. En helhetsbedömning av en styrelseledamots relationer med Bolaget och dess större aktieägare ska göras i varje enskilt fall. Med

undantag för Tomas Mellberg, som vid sidan av styrelseuppdraget även är anställd som projektcontroller i Bolaget, bedöms samtliga Bolagets styrelseledamöter vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Med undantag för Bob Persson som utöver styrelseuppdraget för Bolaget också är styrelseledamot i AB Persson Invest (som kontrollerar 15,4 procent av rösterna i Bolaget), Svante Paulsson som utöver styrelseuppdraget i Bolaget också är styrelseledamot i Backahill AB (som kontrollerar 10,5 procent av rösterna i Bolaget) och Anders Bengtsson som utöver styrelseuppdraget för Bolaget också är styrelseledamot i Bengtssons Tidnings AB (som kontrollerar 10,1 procent av rösterna i Bolaget), bedöms samtliga Bolagets styrelseledamöter vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Av nedanstående tabell framgår uppgifter om styrelsemedlemmarna, deras födelseår, året de först valdes in, ledamöternas befattning, om de anses vara oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och de större aktieägarna samt deras aktieinnehav i Bolaget per dagen för Prospektet. Nedanstående upplysningar om styrelseledamöters aktieinnehav i Diös omfattar närståendes innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

Namn	Födelseår	Styrelsemedlem sedan	Befattning	Oberoende i förhållande till Bolaget och ledande befattningshavare	Oberoende i förhållande till större aktieägare	Aktieinnehav i Bolaget
Bob Persson	1950	2007	Styrelseordförande	Ja	Nej	30 000 direktägda aktier, 11 499 691 aktier genom AB Persson Invest
Anders Bengtsson	1963	2011	Styrelseledamot	Ja	Nej	7 500 000 aktier genom Bengtssons Tidnings AB
Ragnhild Backman	1963	2011	Styrelseledamot	Ja	Ja	12 300 direktägda aktier
Maud Olofsson	1955	2011	Styrelseledamot	Ja	Ja	6 000 aktier via bolag
Svante Paulsson	1972	2014	Styrelseledamot	Ja	Nej	103 125 aktier via bolag, 7 830 754 aktier genom Backahill Inter AB
Tomas Mellberg	1959	2012	Styrelseledamot (arbetstagarrepresentant)	Nej	Ja	1 000 direktägda aktier
Maria Sundqvist	1967	2012	Styrelsesuppleant (arbetstagarrepresentant)	Nej	Ja	–



➤ Bob Persson

Född: 1950

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseordförande sedan 2011 och styrelseledamot sedan 2007.

Innehav i Bolaget: 30 000 direktägda aktier. Indirekt ägande om cirka 11,5 miljoner aktier via AB Persson Invest.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i AB Persson Invest och Persson Invest Skog AB. Styrelseledamot i ÖLAB Fastighets Aktiebolag, Östersunds Lastbilsservice Aktiebolag, Jämtlands Bryggeri Aktiebolag, Bergvik Skog AB, Peak Region AB, Gällö Timber AB, Gällö Skog AB och Samling Näringsliv Jämtlands län Ekonomisk förening. Styrelsesuppleant i JP Vind AB och Valbo Trä AB.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot och ordförande i Perssonbolaget i Gällö AB, Träsupport i Östersund AB, NHP Sverige AB och Tunga fordon Norrbotten AB. Styrelseledamot i Fordonspartner i Norr AB, Råsjö Logistikcenter AB, Perssonbolaget i Åshammar AB, Bil & Traktor Tunga Fordon Luleå AB, Perssonbolaget Edsbyn AB och Volvofinans Bank AB.

Delägarskap: AB Persson Invest.

Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren): –

Utbildning & erfarenhet: Ekonomistudier, Umeå universitet.

Uppdrag inom koncernen AB Persson Invest, bland annat som koncernchef.

➤ Anders Bengtsson

Född: 1963

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2012.

Innehav i Bolaget: Indirekt ägande om cirka 7,5 miljoner aktier genom Bengtssons Tidnings AB.

Andra pågående uppdrag: VD och styrelseledamot i DIMITRA AB. Styrelseledamot i Svenska Landsortstidningars Förlagsaktiebolag, Bengtssons Tidnings Aktiebolag, Solrosen Invest AB, Dala Marknad Aktiebolag, Scandinavian Biogas Fuels International AB, Bengtssons Värdepapper AB, Tvålfvingan Holding AB, Bjäreterrassen AB, Elfvik Strand Fastighets AB, Vaktfyren Holding AB, Bjärebys holding AB, Gramame Invest AB, Elfvik Strand Holding AB, Fyrlotsen Holding AB, Eldfyren Holding AB, Bjärebys Holding 2 AB, Bjäreterrassen 2 AB, Bjärepoolen AB och Slipskäraren Holding AB. Styrelsesuppleant i Nordic Iron Ore AB, Svensk Markförvaltning AB, Ektorp Holding AB, Högantorp Holding AB, Albyäng Holding AB och Hagbyholm Holding AB.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot i Penboost AB, Fastighets AB Larsfyren 3, Kevingegruppen AB, Alba Take Care 806 AB, Alba Take Care 802 AB, Kevinge Strand Holding AB och Bostadsrättsföreningen Birger Jarlsgatan 53.

Delägarskap: Bengtssons Tidnings Aktiebolag, Svenska Landsortstidningars Förlagsaktiebolag, Bengtssons Värdepapper AB, DIMITRA AB, Scandinavian Biogas Fuels International AB, Dala Marknad Aktiebolag, Bjärebys Holding AB, Solrosen Invest AB, Gramame Invest AB, fonder under Spintop Ventures AB, Nordic Iron Ore AB och Storytel AB (publ).

Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren): Svenska Hyreshus AB, SHH Partner AB, Penboost AB, This Belongs To AB och Motimate AB.

Utbildning & erfarenhet: Master of Business Administration (MBA), Monterey Institute of International Studies, USA. 20-årig erfarenhet som verkställande direktör i små och medelstora företag samt flera års erfarenhet som managementkonsult för bland annat Semcon Aktiebolag.

➤ Ragnhild Backman

Född: 1963

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2012.

Innehav i Bolaget: 12 300 direktägda aktier.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i Centrumlyftet i Örnköldsvik Aktiebolag. Styrelseledamot och vice VD i Backman Invest Aktiebolag. Styrelsesuppleant och VD i AB Torgfastigheter, J & R Backmans Fastighets- och Företagsutveckling Aktiebolag och Byggnads Aktiebolaget O. Tjärnberg. Styrelseledamot i J R B Invest i Örnköldsvik AB, Malux AB, Fastighetsägarna MittNord AB, Fastighetsägarna Sverige Aktiebolag och ideella föreningen Fastighetsägarna Norr.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot i MHP Holding AB, Punong AB (publ), Fastighetsägarna Norr AB och Fastighetsägarna Norrbygden Aktiebolag. Styrelsesuppleant i NextJet Aktiebolag och HKF Resor i Örnköldsvik Aktiebolag.

Delägarskap: –

Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren): –

Utbildning & erfarenhet: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan. Förvaltningschef för Piren AB.

➤ Maud Olofsson

Född: 1955

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2012.

Innehav i Bolaget: Indirekt ägande om cirka 6 000 aktier via bolag.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i VISITA Service Aktiebolag. Styrelseledamot i Arise AB, Envac AB, ÅF AB, ROMO Norr AB och ideella föreningen Svenskt Näringsliv, Advisory panel, MacQuarie European Infrastructure Fund.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot i Creades AB och Luossavaara-Kiirunavaara Aktiebolag.

Delägarskap: –

Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren): –

Utbildning & erfarenhet: Gymnasium. Ledare för Centerpartiet, vice statsminister samt närings- och energiminister.

➤ Svante Paulsson

Född: 1972

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2014.

Innehav i Bolaget: Indirekt ägande om 103 125 aktier via bolag. Indirekt ägande om 7 830 754 aktier via Backahill Inter AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande och VD i Arenabolaget i Ängelholm AB. Styrelseledamot och ordförande i Backahill Öresund AB, Fastighets AB Fosema, Backastad AB, Backastad Årsta AB, Backahill Nova 183 AB, Operosa AB, Backahill Invest Key AB, Fastighetsutveckling i Båstad AB, Böske Backe Invest AB, Backahill Holding AB, CMS Holding Sweden AB, Extreme Drivers Gear Experience Motors Scandinavia AB. Styrelseledamot i Aktiebolaget Himmeslövs havsbud, Aktiebolaget Cernelle.,

Paps Invest AB, Faberge AB, Backahill Förvaltning AB, Hansan Aktiebolag, Backahill Invest AB, Svantab Aktiebolag, Backahill Fastigheter AB, Backerhof Sunnanå AB, Backahill AB, Backahill Inter AB, Fastighetsaktiebolaget De-Ba, Backahill Lärkan AB, Backahill Påfågeln AB, Böske Backe AB, Backahill Båstad AB, Storebro Herrgård AB, Backahill Bostäder AB, H.U.S. Fastigheter i Båstad AB, Backahill Utveckling AB, INIS Sweden AB, Backahill Cityfastigheter AB, Lima Timmerhus AB, Tennis Lodge i Båstad AB, Backahill Östergatan AB, Backahill Bjäre AB, Malja Racing AB, Backastad Silvergården AB, Backastad Omsorg Projekt AB, Backastad Omsorg AB, Backahill Kil AB, Backahill Projektutveckling AB, Backahill Skåne AB, Backahill Hotellfastigheter AB, Er-Ho Huset 10 AB, Fastighets AB Förmannen 6, Backerhof 3 AB, Backerhof Holding AB, Backerhof 1 AB, Helsingborg Cylindern 2 AB, Backerhof 2 AB, Backerhof 4 AB, Backerhof 6 AB, Backerhof Holding 2 AB, Backahill Kyrkan 2 AB, Backerhof Stanstorp AB, Backahill Norrviken AB, Backahill Taktäckaren AB och Brinova Fastigheter AB (publ). Styrelsesuppleant i Coach Valet i Ängelholm AB och MP Fashion AB.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot och ordförande i Brinova Hässleholm AB, Brinova Sydvest AB, Anders Skooghs Byggnads Aktiebolag, Bröderna Skooghs Förvaltnings Aktiebolag, Bolaget Helsingborg AB, Klitterhill Förvaltning AB, Brinova Oxie AB, Brinova Invest AB, Klitterhill AB, Brinova Nova 175 AB, Brinova Tigern AB, Brinova Nova 186 AB, Fastighets AB S-hem, Avonbri 7 AB, Fastighets AB Rödspottan 9, CrHe Invest AB, Hylleblom fastighetsförvaltning AB, Stagnum Förvaltning AB. Styrelseledamot i Bilja AB, Etjugo Fastighets AB, Catena Förmannen AB, Fina Fågeln i Vellinge AB, Rögle Marknads AB, Backahill RönneBrygga AB, Lilla Båstad AB, Peab AB, S Resort Holding AB, Topeja Holding AB, Bostadsrättsföreningen Turistgården och Bostadsrättsföreningen Rönnebrygga. Styrelsesuppleant i Pensionat Klitterhus AB och Svenska Hockeyligan AB.

Delägarskap: Backahill AB och Svantab AB.

Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren): –

Utbildning & erfarenhet: High School i USA.

► Tomas Mellberg

Född: 1959

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot (arbetstagarrepresentant) sedan 2012. Projektcontroller.

Innehav i Bolaget: 1 000 direktägda aktier.

Andra pågående uppdrag: –

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): –

Delägarskap: –

Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren): –

Utbildning & erfarenhet: Ekonomlinjen, Umeå universitet. Internrevisor och redovisningsansvarig för Skanska AB, ekonom Diös Norrland AB (Hallström & Nisses Fastigheter) samt Diös Invest AB.

► Maria Sundqvist

Född: 1967

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelsesuppleant (arbetstagarrepresentant) sedan 2012. Uthyrare.

Innehav i Bolaget: –

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i marknadsföreningen Sundsvall.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): –

Delägarskap: –

Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren): –

Utbildning & erfarenhet: IHM Business School, 12-årig erfarenhet inom vägledande media med befattning inom kundservice, som säljare och marknadskoordinator.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Årsstämman 2016 beslutade att det totala styrelsearvodet ska uppgå till 725 000 kronor att fördelas med 185 000 kronor till styrelsens ordförande och 135 000 kronor vardera till övriga ledamöter. Under räkenskapsåret 2015 uppgick den totala ersättningen till styrelseledamöter till 725 000 kronor enligt tabellen nedan.

Namn	Befattning	Ersättning
Bob Persson	Styrelseordförande	185 000
Anders Bengtsson	Styrelseledamot	135 000
Ragnhild Backman	Styrelseledamot	135 000
Maud Olofsson	Styrelseledamot	135 000
Svante Paulsson	Styrelseledamot	135 000
Tomas Mellberg	Styrelseledamot (arbetstagarrepresentant)	–
Totalt		725 000



LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

I tabellen nedan visas uppgifter om namn, födelseår, nuvarande befattning, det år personen blev en ledande befattningshavare samt respektive befattningshavares aktieinnehav i Bolaget per dagen för Prospektet. Nedanstående upplysningar om ledande befattningshavares aktieinnehav i Diös omfattar närståendes innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

Namn	Födelseår	Ledande befattningshavare sedan	Befattning	Aktieinnehav i Bolaget
Knut Rost	1959	2014	VD	5 300 direktägda aktier
Rolf Larsson	1964	2005	Ekonomi- och finanschef	3 754 direktägda aktier
Kristina Grahn-Persson	1973	2013	Chef Affärsstöd	560 direktägda aktier
Lars-Göran Dahl	1961	2014	Chef Affärsutveckling	1 000 direktägda aktier
Henrik Lundmark	1973	2016	Fastighetschef	–

➤ Knut Rost

Född: 1959

Uppdrag i Bolaget: VD sedan 2014.

Innehav i Bolaget: 5 300 direktägda aktier.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Bostadsrättsförening Falan, Samling Näringsliv Jämtlands län Ekonomisk förening, Aurorum Teknikbyn Aktiebolag, Biathlon Invest Events i Sverige AB, Peak Region AB, Destination Östersund AB, Diös Fastigheter Krukan AB, Diös Gamla Bergsskolan AB, Kabin Väst Holding AB och Borlänge Intagan 1 AB.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): –

Delägarskap: –

Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren): –

Utbildning & erfarenhet: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan. Olika befattningar inom ICA Fastigheter AB och Aspholmen Fastigheter AB.

➤ Rolf Larsson

Född: 1964

Uppdrag i Bolaget: Ekonomi- och finanschef (CFO) sedan 2005. Anställd sedan 2005.

Innehav i Bolaget: 3 754 direktägda aktier.

Andra pågående uppdrag: –

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): –

Delägarskap: –

Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren): –

Utbildning & erfarenhet: Civilekonom och executive Master of Business Administration (MBA). Tillförordnad verkställande direktör för Inlandsbanan AB, administrativ chef för Haninge Bostäder Aktiebolag samt redovisningsansvarig för Bostadsstiftelsen Haningehem.

➤ Kristina Grahn-Persson

Född: 1973

Uppdrag i Bolaget: Chef Affärsstöd sedan september 2016, dessförinnan HR-chef sedan 2013. Anställd sedan 2011.

Innehav i Bolaget: 560 direktägda aktier.

Andra pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i PNP Venture Capital AB.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): –

Delägarskap: –

Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren): –

Utbildning & erfarenhet: Personal- och arbetslivsprogrammet, Mittuniversitetet. Rekryteringskonsult vid Manpower Aktiebolag, personaladministratör vid Jämtlands läns landsting, teamassistent vid McKinsey & Company.

➤ Lars-Göran Dahl

Född: 1961

Uppdrag i Bolaget: Chef Affärsutveckling sedan september 2016, dessförinnan fastighetschef sedan 2014. Anställd sedan 2014.

Innehav i Bolaget: 1 000 direktägda aktier.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Bostadsrättsföreningen Bruksvallarnas Stugby i Bruksvallarna och Bostadsrättsföreningen Falan. Styrelsesuppleant i Kabin Väst Holding AB, Diös Fastigheter Krukan AB, Borlänge Intagan 1 AB och Diös Gamla Bergsskolan AB.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): –

Delägarskap: –

Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren): –

Utbildning & erfarenhet: Civilekonom. Ansvarig för Riksbyggens kommersiella verksamhet i Sverige.

➤ Henrik Lundmark

Född: 1973

Uppdrag i Bolaget: Fastighetschef sedan september 2016, dessförinnan affärsområdeschef i Jämtland. Anställd sedan 2015.

Innehav i Bolaget: –

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i Fastighetsaktiebolaget Norkom. Styrelseledamot i Åre Destination AB. Styrelsesuppleant i Fastighetsägarna MittNord AB och ideella föreningen Fastighetsägarna Norr.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): –

Delägarskap: –

Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren): –

Utbildning & erfarenhet: Högskoleutbildning inom sociologi, psykologi och kommunikationsvetenskap. Norrlandschef för bolag inom Akelius Fastigheter, kommunikationskonsult vid Razorfish AB och Projector IC AB.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman 2016 beslutade om följande principer för ersättning till ledande befattningshavare:

Ersättning och förmåner till VD beslutas av styrelsen. Ersättning till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD i samråd med styrelsen. Från och med 2012 finns ett incitamentprogram med möjlighet till rörlig ersättning för VD och ledande befattningshavare. Inga aktierelaterade ersättningar förekommer. Den rörliga ersättningen för VD och ledande befattningshavare kan maximalt uppgå till en månadslön. VD och övriga i koncernledningen har under anställningstiden rätt till tjänstebil liksom försäkrings- och pensionsförmåner i enlighet med gällande ITP-plan. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för VD och övriga i koncernledningen är 65 år. Mellan Bolaget och VD gäller från Bolagets sida tolv månaders uppsägningstid och från VD:s sida fyra månaders uppsägningstid. Gentemot de övriga i koncernledningen

gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3–6 månader. Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till 30 000 kronor per år och anställd.

PENSIONER M.M.

Det finns inga avsatta eller upplupna belopp hos Bolaget eller dess dotterbolag för pensioner eller liknande förmåner till de ledande befattningshavarna vid avträdande av tjänst.

ERSÄTTNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2015

VD erhöll en fast ersättning om 1 991 000 kronor, övriga förmåner om 285 000 kronor samt pensionsavsättning om 775 000 kronor. Övriga medlemmar i koncernledningen erhöll sammanlagt fast ersättning om 4 104 000 kronor, rörlig ersättning om 144 000 kronor, övriga förmåner om 341 000 kronor och pensionsavsättningar om 1 275 000 kronor.

Befattning	Grundlön	Förmåner	Rörlig ersättning	Pensionsavsättning
VD	1 991 000	285 000	–	775 000
Övriga ledande befattningshavare i Koncernen (4 st.)	4 104 000	341 000	144 000	1 275 000
Totalt	6 095 000	626 000	144 000	2 050 000

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress Fritzhemsgatan 1A, 832 42 Frösön.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren varit föremål för sanktioner eller anklagats av myndighet eller organisation som företräder viss yrkesgrupp och är offentligt reglerad. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren försatts i konkurs. Med undantag för Anders Bengtsson, som var styrelseledamot i Penboost AB vars konkurs avslutades 2015, har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare varit inblandad i konkurs- eller likvidationsförfaranden avseende bolag de har representerat under de senaste fem åren. Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare dömts i bedrägeri-relaterade mål. Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare blivit ålagd näringsförbud. Det har inte träffats någon särskild överenskommelse mellan större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts in i nuvarande befattning.

Det föreligger inga familjeband mellan styrelseledamöterna och/eller de ledande befattningshavarna. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några privata intressen som skulle kunna innebära en intressekonflikt med Bolaget. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har emellertid

finansiella intressen i Bolaget till följd av deras aktieinnehav. Ingen av ovanstående styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har ingått avtal med Bolaget eller med något av dess dotterbolag om förmåner efter uppdragets avslutande, utöver vad som annars framgår i Prospektet.

REVISOR

Enligt Diös bolagsordning ska Bolaget ha en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter, eller ett eller två registrerade revisionsbolag. Diös revisor utses av årsstämman för en period om ett år. Innevarande period inleddes vid årsstämman den 26 april 2016 och nästa val av revisor sker i samband med årsstämman 2017. Bolagets revisor är Deloitte AB, med huvudansvarig revisor Lars Helgesson (född 1960). Lars Helgesson är auktoriserad revisor och medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare).

Deloitte AB har varit revisor under hela den period som täcks av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Lars Helgesson är Bolagets huvudansvariga revisor sedan 2016 liksom under perioden 2005 till 2013. Mellan 2013 och 2016 var Svante Forsberg (född 1952) huvudansvarig revisor.

Deloitte AB:s huvudkontor är beläget på Rehnsgatan 11, 113 79 Stockholm. Lars Helgessons kontorsadress är Ringvägen 31, 831 26 Östersund. Svante Forsbergs kontorsadress är c/o Deloitte, 113 79 Stockholm.



> Jenny Svensson, förvaltare Diös, Sundsvall

BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTYRNING

Diös är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagsstyrningen beskriver hur Diös ägare, direkt och indirekt, styr Bolaget samt hur risker hanteras. Bolagsstyrningen grundar sig på interna och externa regelverk såsom svensk lag, främst aktiebolagslagen (2005:551), Bolagets bolagsordning, interna riktlinjer, handböcker, föreskrifter och policys, gällande redovisningslagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter samt Koden.

KODEN

Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. Koden medger möjlighet för Bolaget att avvika från reglering, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna förklaras i bolagsstyrningsrapporten (den så kallade ”följ- eller förklararprincipen”). Eventuella avvikelser redogörs för i Bolagets årliga bolagsstyrningsrapport.

Bolagets tillämpning av Koden innebär att Bolaget har särskilda rutiner för förfarandet vid tillsättning av styrelseledamöter och revisorer, finansiell rapportering och informationsgivning vad avser bolagsstyrning och intern kontroll samt riktlinjer över styrelsens sammansättning. Ansvar för styrning, ledning och kontroll av Bolagets verksamhet fördelas mellan aktieägarna via årsstämman, styrelsen och Bolagets VD.

I enlighet med Bolagets bolagsstyrningsrapport för 2015 framkommer att Bolaget avviker från Koden med hänsyn till att valberedningen företräds av styrelsens ordförande samt de fyra största aktieägarna¹⁾.

BOLAGSSTÄMMA

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, exempelvis fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter, styrelseordförande, val av styrelseledamöter och revisorer samt antar principer för valberedningens sammansättning och ersättning till styrelsemedlemmarna och revisorerna.

Årsstämma ska hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan kallelse även ske till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikestidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

RÄTT ATT DELTA I BOLAGSSTÄMMA

Aktieägare som vill delta i en bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear förda aktieboken fem vardagar före bolagsstämman, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman.

Utöver att anmäla sig hos Bolaget för deltagande måste aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier genom en bank eller ett värdepappersinstitut för att äga rätt att delta i bolagsstämman, genom förvaltarens försorg, tillfälligt låta inregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear. Aktieägare bör informera förvaltare om detta i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämman personligen eller genom befullmäktigat ombud och får åtföljas av högst två biträden. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen.

INITIATIV FRÅN AKTIEÄGARE

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat vid bolagsstämma måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. En sådan begäran måste normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

BOLAGSORDNING

I enlighet med bolagsordningen är Diös ett publikt aktiebolag med säte i Östersund. Verksamheten utgår från att, direkt eller indirekt, via dotterbolag, äga och förvalta fast egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen väljs årligen på ordinarie årsstämma och ska bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter med högst tio styrelsesuppleanter. Bolagsordningen i sin helhet finns tillgänglig på Bolagets webbplats.

VALBEREDNING

Enligt Koden ska Bolaget ha en valberedning som har till syfte att lämna förslag beträffande ordförande på bolagsstämmor, kandidateter till styrelseledamöter, inklusive styrelseordförande, arvode och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt förslag till valberedning, eller principer för utseende av valberedning, för den nästföljande årsstämman.

Vid årsstämman den 26 april 2016 beslöts att ny valberedning inför årsstämman 2017 i Bolaget ska utses enligt följande.

Valberedningen skall utses årligen och bestå av dels styrelsens ordförande, dels en representant för envar av de fyra största aktieägarna i Bolaget. Styrelsens ordförande skall vara sammankallande för valberedningen. Valberedningen utser inom sig en ordförande som ej får vara ledamot av styrelsen. VD eller annan ledande befattningshavare får inte vara ledamot av valberedningen.

Namnen på de personer som skall ingå i valberedningen skall publiceras senast sex månader före årsstämman på Bolagets webbplats. Om ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är utfört skall denne ersättas av annan representant för den ägare vars representant lämnade valberedningen. Om denna ägare inte längre tillhör de fyra största aktieägarna, skall eventuell nytillkommen ägare bland de fyra största ägarna erbjudas plats i valberedningen.

1) Se vidare under rubriken ”Valberedning” i detta avsnitt.



Om tillämpningen av ovanstående principer i något fall får till följd att valberedningens ledamöter blir färre än tre skall även en företrädare för Sveriges Aktiesparares Riksförbund erbjudas plats i valberedningen.

Mandatperioden för den på ovan nämnda sätt utsedda valberedningen ska löpa intill dess att en ny valberedning har tillträtt. En valberedningsledamot ska innan uppdraget accepteras nogga överväga huruvida någon intressekonflikt föreligger.

Valberedningen består av Bob Persson, representant för AB Persson Invest, Bo Forsén, representant för Backahill Inter AB, Jonas Bengtsson, representant för Bengtsson Tidning AB och Eva Gottfridsdotter-Nilsson, vd och representant för Länsförsäkringar Fondförvaltning.

STYRELSEN

Styrelsen är det högsta beslutsfattande organet efter aktieägarna på bolagsstämman. Normalt sett utses styrelseledamöterna av årsstämman för den period som avslutas vid nästkommande årsstämma.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som fastställs årligen vid det konstituerande styrelsesammanträdet. Arbetsordningen reglerar arbetsfördelningen och ansvar mellan styrelsen, styrelseordföranden och VD. Styrelsen utser VD samt representanter till revisionsutskott och ersättningsutskott samt fastställer instruktioner för utskotten samt instruktioner för VD.

Styrelsens ansvar regleras av aktiebolagslagen, Diös bolagsordning, Kodex och styrelsens arbetsordning. Styrelsen ansvarar för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter, vilket bland annat innefattar ansvar för upprättande av övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget samt affärsplaner, fastställande av riktlinjer för att Bolagets verksamhet är långsiktigt värdeskapande, granskning och godkännande av bokslut, att fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar, kapitalstruktur och utdelningspolicy, utveckling av Koncernens policy, tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policyer och riktlinjer efterlevs, tillse att system finns för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet och risker, betydande förändringar i Bolagets organisation och verksamhet, att utse Bolagets VD och fastställa lön och annan ersättning till VD samt tillsättningar och ersättningar till koncernledningen.

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom VD:s försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa Bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete. Styrelseordföranden ska i nära samarbete med VD övervaka Bolagets resultat och förbereda samt vara ordförande vid styrelsesammanträden. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelsen årligen utvärderar sitt arbete och att styrelsen får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

För närvarande består styrelsen av sex ordinarie styrelseledamöter, varav en arbetstagarrepresentant, samt en suppleant till arbetstagarrepresentanten.¹⁾

STYRELSEN OM INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar för att Diös har en effektiv intern kontroll. Kvalitetssäkringen sker genom att styrelsen behandlar kritiska redovisningsfrågor, liksom de finansiella rapporter som Bolaget lämnar. De frågor som behandlas är hur gällande lagar och regler följs, väsentliga osäkerheter i redovisade värden, eventuella felaktigheter som inte är korrigerade, händelser efter balansdagen, ändringar i uppskattningar och bedömningar, eventuella konstaterade oegentligheter och andra förhållanden som påverkar de finansiella rapporternas kvalitet. Den interna kontrollen följer det etablerade ramverket Internal Control – Integrated Framework, COSO. Ramverket består av komponenterna kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

UTSKOTT

REVISIONSUTSKOTT

Styrelsen har fattat beslut om att styrelsen i sin helhet ska utgöra Bolagets revisionsutskott. Utskottsarbetet är fastställt i styrelsens arbetsordning. I revisionsutskottets ansvar ligger att kvalitetssäkra Bolagets finansiella rapportering samt effektiviteten i Bolagets interna kontroll och riskhantering. I uppdraget ingår även att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisionsutskottet säkerställer revisorns opartiskhet och självständighet, utvärderar revisionsinsatsen och informerar Bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen. Revisionsutskottets arbete är fastställt i styrelsens arbetsordning. Revisionsutskottet består av samtliga i styrelsen dvs. Bob Persson, Anders Bengtsson, Ragnhild Backman, Maud Olofsson och Svante Paulsson.

FINANSRÅD

För att följa kreditmarknadens utveckling och bereda finansiella ärenden har Bolaget ett finansråd. Finansrådet utarbetar förslag i finansieringsfrågor och bereder sådana ärenden för beslut av styrelsen. Finansrådet har ingen beslutanderätt i finansfrågor. Finansrådet består av styrelseledamöterna Bob Persson och Svante Paulsson, VD Knut Rost samt CFO Rolf Larsson.

ERSÄTTNINGSGRUPP

Enligt Kodex ska ledamöter i ersättningsutskottet vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Styrelsens ersättningsutskott utvärderar löpande VD:s ersättningsvillkor mot bakgrund av gällande marknadsvillkor. Ersättningsutskottet bereder ärenden inom dessa områden för beslut av styrelsen. Ersättningsutskottet består för närvarande av styrelseledamöterna Bob Persson och Anders Bengtsson. Under räkenskapsåret 2015 sammanträdde ersättningsutskottet vid två tillfällen, varvid riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare avhandlades.

1) Styrelsemedlemmarna presenteras närmare i avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor" under rubriken "styrelseledamöter".

KONCERNLEDNINGEN

VD är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och driften av Bolaget. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD framgår av arbetsordningen för styrelsen samt instruktionen för VD. För närvarande finns det fem ledande befattningshavare i Diös, inklusive VD.¹⁾

VD ansvarar för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. VD leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med övriga ledande befattningshavare. Vidare är VD föredragande vid styrelsens sammanträden och ska tillse att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa Bolagets och Koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling. Styrelseordförande har årligen utvärderingssamtal med VD i enlighet med instruktion och gällande kravspecifikation.

Koncernledningen sammanträder minst en gång varje månad, varvid strategiska och operativa frågeställningar diskuteras. Därutöver arbetar koncernledningen årligen fram en affärsplan, vilken följs upp genom månatliga rapporter där granskningen fokuserar på resultatutveckling, förädling, nyinvesteringar och tillväxt.

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN OCH REVISOR

Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöter, inklusive ordföranden, fastställs vid årsstämma. Årsstämman den 26 april 2016 beslutade om följande principer för ersättning till styrelsen och revisorer.

Det totala styrelsearvodet uppgår till 725 000 kronor att fördelas med 185 000 kronor till styrelsens ordförande och 135 000 kronor till övriga ledamöter. Till revisor utgår arvode enligt räkning med ett takpris.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman den 26 april 2016 beslutades om nedanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Diös att gälla fram till årsstämman 2017.

Riktlinjerna ska tillämpas på ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare i Diös.

Ersättning och förmåner till VD beslutas av Bolagets styrelse. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD i samråd med Bolagets styrelse. Incitamentsprogram med möjlighet till rörlig ersättning förekommer från och med 2012 för Bolagets

verkställande direktör och för Bolagets ledande befattningshavare men några aktierelaterade ersättningar förekommer ej. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till en månadslön. VD har rätt till tjänstebil samt rätt till försäkrings- och pensionsförmåner enligt vid var tidpunkt gällande ITP-plan under anställningstiden. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för VD är 65 år. Mellan Bolaget och VD gäller från Bolagets sida tolv månaders uppsägningstid och från VD:s sida fyra månaders uppsägningstid. Ersättning under uppsägningstid avräknas från inkomster från annan arbetsgivare. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos Bolaget har övriga befattningshavare rätt till försäkrings- och pensionspremie enligt vid vald tidpunkt gällande ITP-plan. Möjlighet ges till individuell placering. Endast kontant lön utgör underlag för försäkrings- och pensionspremier. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år. För övriga i koncernledningen gäller en ömsesidig uppsägningstid mellan den anställda och bolaget om 3–6 månader.

Diös har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättning till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till 30 000 kronor per år och anställd.

REVISORER

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisningar samt koncernredovisningar samt styrelsens och VD:s förvaltning av Bolaget. Revision av Diös finansiella rapporter och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning utförs i enlighet med i Sverige accepterade redovisningsstandarder. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lägga fram en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse för årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget utse en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter, eller ett eller två registrerade revisionsbolag. Bolagets revisor är Deloitte AB med Lars Helgesson som huvudansvarig revisor.²⁾

Revisorn har under räkenskapsåret 2015 närvarat vid tre sammanträden med revisionsutskottet för att rapportera sina iakttagelser vid granskning och bedömning av Bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

För räkenskapsåret 2015 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 2 245 000 kronor, varav 1 658 000 kronor var hänförligt till revisionsuppdraget.

1) VD och övriga ledande befattningshavare presenteras närmare i avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor" under rubriken "Ledande befattningshavare".

2) Bolagets revisor och huvudansvarig revisor presenteras närmare i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor" under rubriken "Revisor".



AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

GENERELL INFORMATION

Enligt Diös bolagsordning som antogs den 21 december 2016 ska aktiekapitalet vara lägst 149 000 000 kronor och högst 596 000 000 kronor fördelat på lägst 74 000 000 antal aktier och högst 296 000 000 antal aktier. Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 149 457 668 kronor fördelat på totalt 74 729 134 registrerade aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om cirka 2,00 kronor. Bolagets aktier ges ut i ett aktieslag. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar och det finns inte bestämmelser om inlösen. Bolaget ägde per den 30 september 2016 inga egna aktier.

Aktierna är denominerade i SEK och har utgivits i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Aktieägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfarande som anges i nämnd lag. Aktierna är till fullo betalade. De Nya Aktierna är inte föremål för erbjudande som har lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller inlösen skyldighet. Inget offentligt uppköps-erbjudande har lämnats för de erbjudna aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår. Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear, den svenska centrala värdepappersförvaltaren (Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige). Inga aktiebrev har utfärdats.

Vid extra bolagsstämma i Bolaget den 21 december 2016 beslutades att genomföra Företrädesemissionen och att bemyndiga styrelsen att besluta om vilket belopp som Bolagets aktiekapital ska ökas med, det antal aktier som ska ges ut och vilket belopp som ska betalas för varje Ny Aktie. Styrelsen för Bolaget beslutade den 27 december 2016 enligt bolagsstämmans bemyndigande att öka Bolagets aktiekapital med högst 119 566 608 Mkr genom emission av högst 59 783 304 Nya Aktier till en teckningskurs om 31 kronor per Ny Aktie.

För det fall Företrädesemissionen tecknas fullt ut ökar antalet aktier i Bolaget från 74 729 134 antal aktier till 134 512 438 antal aktier. Efter Företrädesemissionen kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till högst 269 024 276 kronor. Aktieägare som avstår att teckna aktier i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med högst fyrtiofyra (44) procent¹⁾. Dessa aktieägare kan dock helt eller delvis kompensera sig ekonomiskt för denna utspädning genom att sälja teckningsrätter.

VISSA RÄTTIGHETER KOPPLADE TILL AKTIERNA

RÖSTRÄTT

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

FÖRETRÄDESRÄTT TILL NYA AKTIER M.M.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler genom en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Det finns inget hinder i Bolagets bolagsordning avseende möjligheter att, i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

RÄTT TILL UTDELNING OCH BEHÅLLNING VID LIKVIDATION

Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Tabellen nedan sammanfattar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan bildandet 1994. Beloppen anges i SEK.

1) Beräknat på basis av antalet Nya Aktier dividerat med totalt antal utestående aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen.

Tidpunkt	Händelse	Förändring i aktiekapital	Aktiekapitalet	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde
1994-12	Nybildning	50 000	50 000	5 000	5 000	10
1995-03	Nyemission	5 560	55 560	556	5 556	10
1995-08	Nyemission	3 440	59 000	344	5 900	10
1996-01	Nyemission	1 820	60 820	182	6 082	10
1996-01	Utbyte (konvertibler)	3 440	64 260	344	6 426	10
1996-03	Nyemission	2 680	66 940	268	6 694	10
1997-03	Nyemission	33 060	100 000	3 306	10 000	10
2005-06	Split 100:1	-	100 000	990 000	1 000 000	0,1
2005-06	Nyemission	148 990	248 990	1 489 903	2 489 903	0,1
2005-09	Nyemission	150 376	399 366	1 503 760	3 993 663	0,1
2006-01	Fondemission	39 537 264	39 936 630	-	3 993 663	10
2006-01	Split 5:1	-	39 936 630	15 974 652	19 968 315	2
2006-05	Nyemission	16 666 800	56 603 430	8 333 400	28 301 715	2
2006-07	Nyemission	10 000 000	66 603 430	5 000 000	33 301 715	2
2007-04	Nyemission	1 332 500	67 935 930	666 250	33 967 965	2
2010-10	Nyemission	199 458	68 135 388	99 729	34 067 694	2
2010-12	Nyemission	6 570 332	74 705 720	3 285 466	37 353 160	2
2010-12	Nyemission	22 814	74 728 534	11 407	37 364 567	2
2011-12	Nyemission	45 708 272	120 436 806	22 854 136	60 218 703	2
2011-12	Nyemission	29 020 862	149 457 668	14 510 431	74 729 134	2
2017-01*	Nyemission	119 566 608	269 024 276	59 783 304	134 512 438	2

* Aktiekapitalet efter att Företrädesemissionen genomförts.

BEMYNDIGANDEN

NYEMISSION

Vid Diös årsstämma den 26 april 2016 beslutades att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästkommande årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, med eller utan föreskrift om apport eller kvittning, fatta beslut om nyemission av aktier i Bolaget. Antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet får sammanlagt motsvara en ökning av Bolagets aktiekapital med tio (10) procent av vid styrelsens första emissionsbeslut totalt utestående antal aktier. Emissioner som sker med stöd av bemyndigandet ska ske på marknadsmässiga villkor och, vid avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, ske för att möjliggöra fastighets- eller företagsförvärv där betalning sker med Bolagets egna aktier eller genom kontant betalning. Styrelsen, eller den styrelsen utser, ska bemyndigas att vidta de smärre justeringar vilka följer av beslutet och som visas erforderliga i samband med registrering vid Bolagsverket.

FÖRVÄRV OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Vid Diös årsstämma den 26 april 2016 beslutades att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästkommande årsstämma, vid ett eller fler tillfällen, besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier. Skälet till bemyndigandet är att fortlöpande kunna anpassa Bolagets kapitalbehov och därmed bidra till ett ökat aktieägarvärde, samt för att kunna överlåta egna aktier som likvid för eller finansiering av fastighetsinvesteringar.

Enligt bemyndigandet får förvärv ske av högst så många aktier att Bolaget efter varje förvärv innehar högst tio (10) procent av samtliga aktier i Bolaget. Förvärv får ske genom handel på Nasdaq Stockholm och sådant förvärv får endast ske till ett pris som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Ersättning för aktierna ska erläggas genom kontant betalning.

Enligt bemyndigandet får överlåtelse av samtliga egna aktier som Bolaget innehar ske genom handel på Nasdaq Stockholm, eller på annat sätt med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Överlåtelse av aktier på Nasdaq Stockholm får endast ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet, eller om överlåtelse sker på annat sätt, till ett bedömt marknadsvärde. Ersättning för överlåtna aktier ska erläggas genom kontant betalning, genom apport, kvittning av fordran mot Bolaget eller annars med villkor.

ÄGARSTRUKTUR

I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktiga innehav (så kallad flaggning) fem (5) procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier. Baserat på inhämtad information från Euroclear visas i nedan tabell Bolagets tio största, direkta och indirekta, aktieägare per den 30 november 2016.

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
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	4 498 239	6,0
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	2 517 247	3,4
Fjärde AP-fonden	2 155 240	2,9
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 512 968	2,0
Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 pct)	1 430 779	1,9
SEB Sverigefond	1 281 990	1,7
Staffan Rasjö	1 263 846	1,7
Summa 10 största aktieägare	41 508 976	44,5
Övriga aktieägare	33 220 158	55,5
Totalt	74 729 134	100,0



OPTIONER, KONVERTIBLER OCH AKTIERELATERADE INCITAMENTSPROGRAM

Diös har, per dagen för Prospektet, inga utestående konvertibla skuldebrev, teckningsoptioner eller andra aktierelaterade värdepapper som skulle innebära en utspädningsseffekt för aktieägarna i Bolaget om de utnyttjades. Per datumet för Prospektets offentliggörande har det inte fattats beslut om antagande av något aktierelaterat incitamentsprogram i Bolaget.

DIÖS AKTIE

Diös aktie är sedan den 22 maj 2006 noterad på Nasdaq Stockholm. Aktien är listad på Nasdaq Stockholms Mid Cap-lista. Diös aktie har ISIN-koden SE0001634262 och handlas under kortnamnet DIOS.

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt Diös styrelse känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

UTDELNING

UTDELNINGSPOLITIK

Aktieägare har rätt till framtida utdelning förutsatt att beslut fattas därom. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation. Under räkenskapsåren som slutade den 31 december 2013, 2014 och 2015 har utdelning lämnats i enlighet med nedanstående tabell.

	2013	2014	2015
Utdelning per aktie (SEK)	2,30	2,85	2,85

UTDELNINGSPOLICY

Diös målsättning är att dela ut cirka femtio (50) procent av Koncernens resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjuten skatt.

LEGALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Beslut om vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring fattas av aktieägarna vid bolagsstämma. Beslut om vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring får endast fattas under förutsättning att det efter värdeöverföringen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital. Bundet eget kapital innefattar bland annat Bolagets aktiekapital och reservfond. Utöver kravet på full täckning för Bolagets bundna egna kapital får vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring endast fattas under förutsättning att vinstutdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till: (a) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och (b) Bolagets och, i förekommande fall, Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den så kallade försiktighetsregeln). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt.

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) har minoritetsaktieägare som tillsammans representerar minst tio (10) procent av det totala antalet utestående aktier i Bolaget rätt att begära vinstutdelning (till samtliga aktieägare) från Bolagets vinst. Efter en sådan begäran måste årsstämman besluta att dela ut det som återstår av vinsten enligt den av årsstämman fastställda balansräkningen för det aktuella året med avdrag för: (a) balanserad förlust som överstiger fria fonder, (b) belopp som enligt lag eller bolagsordningen ska avsättas till bundet eget kapital och (c) belopp som enligt bolagsordningen ska användas för något annat ändamål än utdelning till aktieägarna. Bolagsstämman är dock inte skyldig att besluta om högre utdelning än fem (5) procent av Bolagets egna kapital. Dessutom får bolagsstämman inte fatta beslut om vinstutdelning om det inte finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital eller om det inte skulle vara förenligt med den ovan beskrivna försiktighetsregeln.

ÖVRIG INFORMATION

Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelning är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarans fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Bolaget betalar utdelning i svenska kronor. Varken aktiebolagslagen (2005:551) eller Diös bolagsordning föreskriver några restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Utöver eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem i berörda jurisdiktioner, sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till övriga aktieägare med hemvist i Sverige. Betalningar till aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.¹⁾

1) Se vidare avsnitt "Vissa skattefrågor i Sverige".

BOLAGSORDNING

BOLAGSORDNING

För Diös Fastigheter AB (publ) 556501-1771

Antagen vid extra bolagsstämma den 21 december 2016

§ 1 FIRMA

Bolagets firma är Diös Fastigheter AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2 STYRELSEN SÄTE OCH PLATS FÖR BOLAGSSTÄMMA

Styrelsen har sitt säte i Östersunds kommun.

Bolagsstämman hålls i Östersund eller Stockholm.

§ 3 VERKSAMHET

Bolagets verksamhetsföremål är att direkt eller indirekt genom dotterbolag äga, förvalta, förädla och utveckla fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet.

§ 4 AKTIEKAPITAL OCH ANTAL AKTIER

Aktiekapitalet skall vara lägst 149 000 000 kronor och högst 596 000 000 kronor.

Antalet aktier skall vara lägst 74 000 000 aktier och högst 296 000 000 aktier.

§ 5 STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen består av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter.

Bolaget skall ha en eller två revisorer med eller utan revisors-suppleanter, eller ett eller två registrerade revisionsbolag.

§ 6 KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets webbsida. Uppllysning om att kallelse har skett skall lämnas i annons i Svenska Dagbladet.

§ 7 AKTIEÄGARES RÄTT ATT DELTA I BOLAGSSTÄMMA

Aktieägare skall, för att ha rätt att delta i bolagsstämman, dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget senast kl 12.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 8 ÅRSSTÄMMA

På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernredovisningsberättelse.
7. Beslut om
 - a. fastställande av resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
 - b. dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställande balansräkningen.
 - c. ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöter och verkställande direktör.
8. Bestämmande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt revisor och revisorssuppleanter.
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisor.
10. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt revisor och revisorssuppleanter eller registrerat revisionsbolag.
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 9 UTOMSTÅENDES NÄRVARO VID BOLAGSSTÄMMA

Den som inte är upptagen i aktieboken skall, på de villkor styrelsen bestämmer, ha rätt att närvara vid bolagsstämma.

§ 10 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår är kalenderår.

§ 11 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.



LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

VISS GRUNDINFORMATION AVSEENDE DIÖS¹⁾

Uppgifter om Diös	
Bolagsform	Publikt aktiebolag
Organisationsnummer	556501-1771
Bildat	Den 18 oktober 1994, registrerat hos Bolagsverket den 7 december 1994
Huvudkontor	Östersunds kommun
Adress	Fritzhemsgatan 1A, 832 42 Frösön
Telefonnummer	0770-33 22 00
Firma	Diös Fastigheter AB (publ) (registrerad den 21 juni 2005)
Verksamhet	Direkt eller indirekt via dotterbolag förvalta, förädla, och utveckla fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet

VÄSENTLIGA AVTAL

AVTAL OM FASTIGHETS- OCH FÖRETAGSFÖRÄRV

Koncernen utvecklar regelbundet sitt fastighetsbestånd genom förvärv och avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag. I det följande redovisas de förvärv och avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag som styrelsen bedömer ha varit av större betydelse för Koncernen under de senaste två åren. Redovisade förvärv och avyttringar har enligt styrelsens bedömning varit av affärsmässig karaktär och ingångna överlåtelseavtal har innehållit för branschen sedvanliga garantier och villkor. Under den redovisade perioden har inga garantikrav framställts mot bolag inom Koncernen.

Förvärvet

Bolaget har den 21 november 2016 ingått överlåtelseavtal med Castellum om att förvärva Fastighetsportföljen till ett överenskommet fastighetsvärde om sammanlagt 4 500 Mkr. Förvärvet kommer förutom den emissionslikvid om 1 853 Mkr före avdrag för emissionskostnader som Företrädesemissionen förväntas inbringa även att finansieras genom räntebärande kreditfaciliteter om 2 700 Mkr. Om Företrädesemissionen, trots att den är fullt garanterad, inte blir fulltecknad och utbetalning inte sker enligt nämnda kreditfaciliteter uteblir skulle bolaget vara tvunget att söka alternativ finansiering.

Förvärvet är villkorat av (i) att extra bolagsstämma i Bolaget beslutar att genomföra Företrädesemissionen, och (ii) att Konkursverket godkänner Förvärvet.

Konkursverkets godkännande erhöles den 12 december 2016. Den 21 december 2016 beslöt extra bolagsstämma i Bolaget att godkänna Företrädesemissionen samt bemyndiga styrelsen att besluta om de slutliga villkoren för Företrädesemissionen. Detta innebär att villkoren enligt överlåtelseavtalen är uppfyllda per dagen för Prospektet. Överlåtelseavtalen innehåller garantier från säljarna

avseende bland annat de fastighetsägande bolagens finansiella ställning, Fastighetsportföljen, väsentliga avtal, miljö, anställda och tvister. Överlåtelseavtalen innehåller även vissa garantier från Diös avseende exempelvis att Bolaget har tillräcklig finansiering för att genomföra förvärvet. Diös tillträde till Fastighetsportföljen beräknas ske den 1 februari 2017.

Förvärv av Luleå Kajan 18

Bolaget har ingått överlåtelseavtal med Lantmännen (genom dotterbolag) och Vasallen AB (genom dotterbolag) om att förvärva samtliga aktier i Kajan 18 i Luleå Fastigheter AB och indirekt fastigheten Luleå Kajan 18. Det underliggande överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 291 Mkr. Byggnaden på fastigheten är under uppförande enligt till aktieöverlåtelseavtalet bifogat entreprenadavtal. Tillträdesdag är bestämd till den 10 januari 2017 eller den senare dag parterna kommer överens om. Det åligger säljarna att på egen bekostnad bland annat tillse att entreprenaden färdigställs och erhåller godkänd slutbesiktning. Förvärvet kommer att finansieras genom nya och befintliga banklån och egna medel.

Bytesaffär med Riksbyggen ekonomisk förening och Svenska Kommunalarbetarförbundet

Bolaget har med Riksbyggen Ekonomisk Förening och Svenska Kommunalarbetarförbundet genomfört en "bytesaffär" varigenom Bolaget förvärvat fastigheterna Umeå Arken 1, Östersund Arken 8 och Östersund Tullvaken 2 och avyttrat Umeå Hantverkaren 1, Östersund Nordsvensken 1, Östersund Parketten 6, Östersund Slätterängen 7, Östersund Varmblodet 1, Östersund Ängsbetet 4, Östersund Brunflo-Viken 5:2, Umeå Karbinen 13, Umeå Vittergubben 1, Umeå Vittergubben 4, Östersund Strömmingen 6 och Östersund Strömmingen 7. De underliggande fastighetsvärdena för de förvärvade fastigheterna uppgick sammanlagt till 149 Mkr och för de avyttrade fastigheterna till sammanlagt 321 Mkr. Tillträde

1) För förteckning över Koncernen, Diös ställning inom Koncernen och information rörande Diös dotterbolag hänvisas till rubriken "Fullständig koncernstruktur" i detta avsnitt..

skedde den 19 januari 2016 i samtliga fall. Sammanlagd köpeskilling för förvärven uppgick till cirka 79,7 Mkr och sammanlagd köpeskilling för avyttringarna uppgick till cirka 201,6 Mkr. Förvärven finansierades till 100 procent med egna medel.

Förvärv av fastigheter i Skellefteå

Bolaget har av Fastighets AB Polaris, Skellefteå Kraftaktiebolag och Skellefteå kommun förvärvat samtliga aktier i Diös Fastigheter Sleipner AB, Diös Fastigheter Sirius AB samt Diös Fastigheter Hjorten AB och indirekt fastigheterna Skellefteå Sleipner 5, Skellefteå Sirius 24, Skellefteå Sirius 25, Skellefteå Hjorten 5 samt del av fastigheten Skellefteå Sirius 16. De underliggande fastighetsvärdena uppgick till 653 Mkr. Tillträde skedde den 1 december 2015. Förvärvet finansierades genom nya och befintliga banklån motsvarande cirka 531 Mkr och resterande del med egna medel. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 293,1 Mkr. Tillträde skedde den 1 december 2015. Förvärvet finansierades genom nya och befintliga banklån motsvarande cirka 531 Mkr och resterande del med egna medel.

Avyttring av fastigheter i Härnösand

Bolaget har till Thyrén Westerlind Real Estate Development AB avyttrat samtliga aktier i Diös Härnösand 1 AB, Diös Härnösand 2 AB, Diös Härnösand 3 AB, Diös Härnösand 4 AB, Diös Härnösand 5 AB, Diös Härnösand 6 AB och Diös Härnösand 7 AB och indirekt fastigheterna Härnösand Adjunkten 3, Härnösand Barkassen 3, Härnösand Börsen 1, Härnösand Fyrvaktaren 19, Härnösand Guldsmeden 9, Härnösand Guldsmeden 10, Härnösand Guldsmeden 11, Härnösand Kandidaten 3, Härnösand Kopparslagaren 28, Härnösand Kostern 1, Härnösand Kullen 1:35, Härnösand Köpmannen 9, Härnösand Motorn 3, Härnösand Notarien 5, Härnösand Saltvik 2:68, Härnösand Skepparen 5, Härnösand Skepparen 8, Härnösand Skutan 8, Härnösand Smultoronet 4, Härnösand Stenhammar 1:209, Härnösand Städet 2, Härnösand Städet 15, Härnösand Svarven 1, Härnösand Svarven 3, Härnösand Svarven 13, Härnösand Svarven 15, Härnösand Tullen 10, Härnösand Åland 2:87 och Härnösand Ön 2:53 samt tomträtten till Härnösand Barken 9. De underliggande fastighetsvärdena uppgick till 342,5 Mkr. Tillträde skedde den 12 januari 2016. Köpeskillingen uppgick till cirka 83,3 Mkr.

ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLINGSAVTAL

Bolaget har ingått avtal om generalentreprenad med Skanska Sverige AB avseende nybyggnation av affärslokaler och flerbostadshus inom fastigheten Östersund Barberaren 7. Entreprenadavtalet var baserat på de standardiserade branschvillkoren AB 04, innehållandes sedvanliga bestämmelser avseende rättigheter, skyldigheter och riskfördelning mellan parterna. Entreprenaden godkändes och avlämnades vid slutbesiktning i augusti 2015. Entreprenaden omfattade en total investering om cirka 133 Mkr.

HYRESAVTAL

Koncernen är inte beroende av något enskilt hyresavtal. Hyresavtalen är dock sammantagna av väsentlig betydelse för koncernens verksamhet och lönsamhet. Per den 30 september 2016 hade Bolaget och dess dotterbolag omkring 7 386 hyresavtal, varav hyresavtal med Bolagets tio största hyresgäster, sett utifrån hyresintäkter, svarade för 216 Mkr (16,7 procent) i årligt kontraktsvärde. Uppsägningstiden för hyresavtalen med Bolagets största hyresgäster varierar mellan nio till tolv månader och den genomsnittliga löptiden för dessa hyresavtal är 3,4 år. Den enskilt största hyresgästen är Trafikverket som svarar för 3,7 procent av det totala kontraktsvärdet.¹⁾

Hyresavtal med Trafikverket

Koncernens mest väsentliga hyresavtal, sett till årligt kontraktsvärde, har ingåtts mellan Diös Fastigheter Gävle/Dala Kommanditbolag och Trafikverket avseende lokalytor om 33 850 kvm i fastigheten Borlänge Intagan 1. Hyrestiden löper från och med den 1 juli 2014 till och med den 30 juni 2020 och förlängs med tre år i taget för det fall hyresavtalet inte sägs upp nio månader innan hyrestidens utgång. Bashyran uppgår till cirka 33,7 Mkr, exklusive mervärdesskatt och tillägg, och är indexreglerad. Enligt tilläggsavtal har Trafikverket rätt att, med beaktande av nio månaders uppsägningstid, frånträda samtliga förhyrda ytor i en av de förhyrda byggnaderna (byggnad 17) per den 1 januari 2019.

LEVERANTÖRSAVTAL

Bolaget har ingått ett avtal med ATEA Sverige AB avseende leverans av i huvudsak IT-drift, relaterade konsulttjänster samt licenser för bland annat Microsoft Office, Microsoft SQL-databaser, Exchange och antivirusprogram. Nuvarande avtal löper fram till och med den 30 juni 2017 varför parterna i dagsläget förhandlar om ett nytt avtal. Det nya avtalet beräknas ha ett kontraktsvärde omkring 10,8 Mkr och en löptid om tre år samt en ensidig rätt för Bolaget att säga upp avtalet efter ett år. Bolaget har uppgett att det nya avtalet förväntas ingås innan utgången av oktober månad 2016.

FINANSIERINGSAVTAL

Generell information

Koncernens låneavtal har ingåtts dels av Bolaget, dels av dess direkt och indirekt ägda dotterbolag, i huvudsakligt syfte att finansiera fastighetsförvärv, entreprenadprojekt, allmänna affärsändamål samt för att refinansiera lån. Koncernens kreditgivare enligt ingångna låneavtal inkluderar Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ) och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial. Därtill har Bolaget via intressebolaget SFF upptagit obligationslån på kapitalmarknaden. Koncernens kreditportfölj består av bankfinansiering till 88 procent och obligationsfinansiering till 12 procent.

Diös krediter kan huvudsakligen indelas i följande kategorier vad avser säkerhetsstruktur: (a) krediter till Bolaget mot säkerhet i form av Diös reversfordringar mot dotterbolag med däri pantför-

1) För mer information angående Koncernens hyresavtal hänvisas till avsnitt "Diös Före Förvärvet" under rubriken "Hyresgäster".



skrivna fastighetsinteckningar, b) krediter till dotterbolag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar, c) krediter till dotterbolag som kompletteras med moderbolagets borgen, d) krediter mot säkerhet i form av pantförskrivna aktier och/eller andelar samt e) emission av säkerställda obligationer med säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar och aktier och/eller andelar i fastighetsägande dotterbolag.

Låneavtalen innehåller villkor kopplade till ett antal överenskomna finansiella villkor, bland annat rörande belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. En majoritet av Koncernens lån löper med rörlig ränta. Diös har dock ingått ränteswapar enligt vilka Diös normalt betalar fast ränta mot att erhålla rörlig ränta i syfte att reducera ränterisken.

Låneavtal

Bolaget har, tillsammans med ett antal dotterbolag, ingått ett låneavtal om totalt 5 248 728 852 kronor hos Svenska Handelsbanken AB (publ), på sedvanliga villkor. Under låneavtalet hade Bolaget per den 30 september 2016 utnyttjade krediter uppgående till totalt cirka 4,6 Mdkr. Låneavtalet består av fyra periodlån samt en revolverande kreditfacilitet. För lånet har Bolaget med dotterbolag ställt säkerhet i form av pantbrev i fastigheter, pant i internreverser med säkerhet i vidhängande pantbrev, aktiepant i ett antal dotterbolag samt pant i innehavarskuldebrev. Bolaget har även ingått moderbolagsborgen som säkerhet för dotterbolagens förpliktelser. Två av periodlånen, om totalt 1 730 217 749 kronor, förfaller till betalning den 31 mars 2017. Ett periodlån, om totalt cirka 1,5 Mdkr, förfaller till betalning den 30 december 2018 och ett periodlån, om totalt cirka 874 Mkr, förfaller till betalning den 31 mars 2019. Den revolverande kreditfaciliteten, om totalt cirka 567 Mkr, förfaller till betalning den 31 oktober 2017.

Bolaget har ingått ett låneavtal om cirka 1,7 Mdkr med Swedbank AB (publ), på sedvanliga villkor. Under låneavtalet hade Bolaget per den 30 september 2016 utnyttjade krediter uppgående till totalt cirka 1,5 Mdkr. Låneavtalet har ingåtts i huvudsakligt syfte att refinansiera tidigare krediter. För lånet har Bolaget ställt säkerhet i form av pantbrev i fastigheter, pant i internreverser med säkerhet i vidhängande pantbrev och aktiepant i ett antal dotterbolag. Lånet förfaller till betalning den 12 november 2018.

Diös Fastigheter Östersund V AB har ingått ett låneavtal om 865 Mkr med Swedbank AB (publ), på sedvanliga villkor. Under låneavtalet hade Diös Fastigheter Östersund V AB per den 21 oktober 2016 utnyttjade krediter uppgående till totalt 650 Mkr. Låneavtalet har ingåtts i huvudsakligt syfte att refinansiera tidigare krediter och finansiera allmänna affärsändamål. För lånet har Diös Fastigheter Östersund V AB ställt säkerhet i form av pantbrev i fastigheter, pant i internreverser med säkerhet i vidhängande pantbrev samt aktiepant i ett antal dotterbolag. Bolaget har därtill ingått moderbolagsborgen som säkerhet för dotterbolagets förpliktelser under låneavtalet. Lånet förfaller till betalning den 29 december 2018.

Diös Smedjan AB har ingått ett låneavtal om 230 Mkr hos Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, på sedvanliga villkor. Under låneavtalet hade Diös Smedjan AB per den 30 september 2016 utnyttjade krediter uppgående till totalt 227,7 Mkr. Låneavtalet har ingåtts i huvudsakligt syfte att refinansiera befintlig kredit hos ny kreditgivare. För lånet har Diös Smedjan AB ställt säkerhet i form av pantbrev i fastigheter. Bolaget har därtill ingått moderbolagsborgen som säkerhet för dotterbolagets förpliktelser under låneavtalet. Lånet förfaller till betalning den 29 mars 2018.

Bolaget, Diös Obligation Holding AB och Diös Obligation AB har ingått avtal med SFF med flera. SFF ägs av SFF Holding AB, som i sin tur ägs till en femtedel av Bolaget. SFF emitterar obligationer och upptar lån till SFF Holding AB:s ägare. Per den 1 december 2016 har Bolaget via SFF upptagit obligationslån om totalt 1 015 Mkr och sammanhängande primära lån om totalt 56 Mkr. Obligationslånen tas upp i huvudsakligt syfte att finansiera allmänna affärsändamål. För obligationslånen har Bolaget ställt säkerhet i form av pantbrev i fastigheter, aktiepant i ett antal dotterbolag samt pantsatt ett konto med likvida medel. Därtill har Bolaget ingått moderbolagsborgen som säkerhet för dotterbolagens förpliktelser. Obligationslån om totalt 441 Mkr förfaller till betalning den 31 maj 2018 och dess sammanhängande primära lån förfaller till betalning den 29 mars 2019. Obligationslån om totalt 574 Mkr förfaller till betalning den 20 april 2020 och dess sammanhängande primära lån förfaller till betalning den 31 mars 2021.

EMISSIONSGARANTIAVTALET

Bolaget har den 21 november 2016 ingått Emissionsgarantiavtalet enligt vilket Joint Global Coordinators under vissa förutsättningar har åtagit sig att var för sig teckna Nya Aktier som inte tecknas eller betalas i Företrädesemissionen upp till ett belopp motsvarande Företrädesemissionens högsta belopp med avdrag för Huvudägarnas teckningsåtaganden.

Joint Global Coordinators åtaganden enligt Emissionsgarantiavtalet förutsätter bland annat att vissa villkor uppfylls, såsom att Huvudägarna fullföljer sina respektive teckningsåtaganden, att Bolaget genom Företrädesemissionen och andra finansieringskällor har tillräcklig finansiering för att kunna genomföra förvärvet av Fastighetsportföljen, att sedvanliga bekräftelser och legala opinioner erhålls, att nödvändiga tillstånd i samband med Erbjudandet erhålls, att styrelsen och de ledande befattningshavarna i Bolaget förutom arbetstagarrepresentanterna ingår lock up-avtal.

Enligt Emissionsgarantiavtalet har Bolaget lämnat sedvanliga garantier till Joint Global Coordinators avseende Koncernens verksamhet, exempelvis i förhållande till Koncernens resultat, finansiella ställning och rörelse, aktiekapital, behörighet, ägande av dotterbolag och fastigheter, skatt, försäkringar, lag- och regellevnad samt Prospektets utformning. Enligt Emissionsgarantiavtalet har Bolaget även åtagit sig att – i den utsträckning som svensk lag medger – hålla Joint Global Coordinators skadeslösa för vissa skador samt visst ansvar. Emissionsgarantiavtalet kan även sägas upp av Joint Global Coordinators gemensamt för det fall vissa händelser inträffar. Sådana händelser inkluderar bland annat sedvanliga

uppsägningsgrunder såsom en väsentlig negativ förändring av Koncernens eller de fastighetsägande bolagens resultat, finansiella ställning eller rörelse, en väsentlig negativ förändring av den finansiella marknaden, avbrott i handeln med av Bolaget utgivna värdepapper och väsentliga avbrott i handeln eller clearingen generellt. Med anledning av Emissionsgarantiavtalet kommer Joint Global Coordinators att teckna ej tecknade och betalda Nya Aktier i de proportioner som anges i tabellen nedan.

Joint Global Coordinators	Garantiåtagande (Mkr)
Swedbank	605
Nordea	605
Totalt	1 210

Garanternas åtaganden om att teckna aktier har inte säkerställts och det finns risk för att för att Joint Global Coordinators inte kan eller är skyldiga att uppfylla sina respektive åtaganden enligt Emissionsgarantiavtalet.¹⁾

Emissionsgarantiavtalet kan sägas upp av Joint Global Coordinators gemensamt för det fall vissa händelser inträffar. Sådana händelser inkluderar bland annat sedvanliga uppsägningsgrunder såsom en väsentlig negativ förändring av Koncernens eller Castellums resultat, finansiella ställning eller rörelse, en väsentlig negativ förändring av den finansiella marknaden, avbrott i handeln med av Bolaget utgivna värdepapper och väsentliga avbrott i handeln eller clearingen generellt.

HUVUDÄGARNAS TECKNINGSÅTAGANDEN

Huvudägarna, som tillsammans representerar cirka 36 procent av aktierna och rösterna i Bolaget, har genom särskilda teckningsåtaganden åtagit sig att teckna sina respektive *pro rata*-andelar i Företrädesemissionen. Huvudägarnas teckningsåtaganden är inte säkerställda utan villkorade av att Joint Global Coordinators inte säger upp Emissionsgarantiavtalet innan teckningsperioden löpt ut.²⁾ Huvudägarna har åtagit sig att teckna Nya Aktier i de proportioner som anges i tabellen nedan.

Huvudägarna	Teckningsåtagande (kr)
AB Persson Invest	285 192 312
Backahill Inter AB	194 202 693
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	186 451 887
Totalt	665 846 892

ÖVRIGA VÄSENTLIGA AVTAL

Utöver vad som redogörs för i detta avsnitt är Diös inte beroende av något enskilt avtal av större betydelse för Bolagets verksamhet eller lönsamhet.

LOCK UP

Styrelsen (förutom arbetstagarrepresentanterna) och de ledande befattningshavarna i Bolaget har ingått lock up-avtal och därigenom förbundit sig att inte utan skriftligt godkännande från Joint Global Coordinators på något sätt reducera sitt innehav i Bolaget, vilket även avser Nya Aktier som tecknas. Sådant skriftligt godkännande lämnas diskretionärt från Joint Global Coordinators.

Lock up-avtalen tillåter dock överlåtelser till make, barn, förälder eller syskon utan godkännande från Joint Global Coordinators. Åtagandet gäller fram till och med den 31 mars 2017, med undantag för Huvudägarnas styrelserepresentanter vars åtagande sträcker sig fram till och med samma datum som Huvudägarnas lock up, dvs. den 21 februari 2017.

Huvudägarna har i respektive teckningsåtagande åtagit sig att inte utan skriftligt godkännande från Bolaget och Joint Global Coordinators på något sätt reducera sitt innehav i Bolaget fram till och med den 21 februari 2017. Denna lock up inkluderar även tecknade Nya Aktier.

Enligt Emissionsgarantiavtalet har Bolaget åtagit sig att inte utan skriftligt godkännande från Joint Global Coordinators under en period med början från dagen då teckningsresultatet från Företrädesemissionen offentliggörs och tills det senare av (a) 180 dagar därefter eller (b) dagen då Bolaget offentliggör sin bokslutskommuniké för perioden januari 2016–december 2016:

- emittera eller åta sig att emittera, eller direkt eller indirekt sälja, överlåta, pantsätta, bevilja säkerhet i eller utställa option över, eller träffa avtal eller andra arrangemang med liknande effekt, eller på annat sätt, direkt eller indirekt, överlåta eller avyttra ekonomiska intressen i Bolagets aktier eller offentliggöra avsikt att utföra sådan emission, försäljning, överlåtelse, pantsättning, belastning, pålaga, beviljande eller erbjudande,
- ingå swapavtal eller andra arrangemang eller transaktioner genom vilka de ekonomiska konsekvenserna som ägandet av Bolagets aktier innebär helt eller delvis överförs (oavsett om sådant swapavtal eller sådan transaktion avräknas genom leverans av aktier, kontant eller på annat sätt), eller
- genomföra kapitalökningar eller emittera konvertibla skuldebrev, utbytbare skuldebrev eller andra värdepapper vilka kan konverteras, ersättas, utnyttjas till, eller på annat sätt ge rätt att teckna eller förvärva Bolagets aktier.

Emissionsgarantiavtalets lock up-bestämmelse för Bolaget omfattar inte Bolagets emission av Nya Aktier i samband med Företrädesemissionen eller andra särskilt exkluderade emissioner, återköp, konverteringar eller andra avyttringar.

FÖRSÄKRINGAR

Koncernens försäkringsskydd omfattar sedvanliga verksamhets- och fastighetsförsäkringar samt ansvarsförsäkringar för styrelseledamöter och VD. Diös anser att dess försäkringsskydd inom Koncernen överensstämmer med försäkringsskyddet för andra bolag inom fastighetsbranschen.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Utöver registrerade firmanamn innehar Koncernen följande registrerade varumärken: Norrvidden (ordmärke), Norrvidden Fastigheter AB (ordmärke), norrvidden FASTIGHETER (figurmärke), Fabös (ord- respektive figurmärke) samt följande domännamn: arestationshus.se, centrumhusetljusdal.se, diosfastigheter.nu, diosfastigheter.se, dios.se, diösfastigheter.se, diös.se, falangallerian.se, falangalleria.se, falukontorshotell.se,

1) För mer information hänvisas till avsnittet "Riskfaktorer" under rubriken "Tecknings- och garantiåtaganden avseende Företrädesemissionen".

2) För mer information hänvisas till avsnittet "Riskfaktorer" under rubriken "Tecknings- och garantiåtaganden avseende Företrädesemissionen".



flanor.se, frosostrand.se, insundsvall.se, karnanostersund.se, metropolsundsvall.se, sagagallerian.se, smedjangalleria.se, vintergatangalleria.se, ingallerian.se, bergstromsgalleria.se, flanor.com, sagagallerian.com, flanor.se.

Utöver ovanstående immateriella rättigheter innehar Bolaget upphovsrätten till källkoden avseende programvaran PLUH, som är ett system för underhållsplanering.

MILJÖ

Förhöjda radonhalter har konstaterats såvitt avser 14 fastigheter. Därutöver befaras ytterligare 26–36 fastigheter ha förhöjda radonhalter. Bolaget bedömer att åtgärder kommer att behöva vidtas med anledning härav och att kostnaderna för åtgärdande kommer att uppgå till cirka 4,5–5 Mkr. Kostnader för radonmätning av fastigheter som ännu inte genomgått radoninventering beräknas till cirka 3–3,75 Mkr. Sanering av PCB ska genomföras såvitt avser fyra fastigheter, varav tre av dessa har blivit föremål för myndighetsföreläggande. Bolaget har uppskattat de totala kostnaderna för PCB-sanering till omkring 5,9 Mkr. I övrigt är Bolaget för närvarande inte föremål för några krav avseende sanering eller skadestånd på grund av förorening.

TVISTER

Diös varken är eller har varit part till några rättsliga förfaranden under innevarande räkenskapsår som har haft, eller skulle kunna ha, en väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat eller finansiella ställning.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Närståendetransaktioner med bolagets största ägare, AB Persson Invest, uppgick till 0,7 procent av bolagets inköpskostnader under räkenskapsåren 2014 och 2015. Under räkenskapsåret 2015 bildade Diös och NHP Sverige AB det gemensamma bolaget Kabin Väst Holding AB. Kabin Väst Holding AB har inte bedrivit någon verksamhet under året. NHP Sverige AB ägs till 50 procent av AB Persson Invest.

I samband med Bolagets förvärv av Norrvidden AB under 2011 tillkom delägarskap i Örndalen Exploatering AB. Bolagets anskaffningsvärde avseende Örndalen Exploatering AB uppgick till 0 kronor då aktierna var fullt nedskrivna i Norrvidden AB:s räkenskaper vid tidpunkten för Bolagets förvärv. Efter det att Christer Sundin slutade som VD i Bolaget i april 2014 förvärvade han aktierna i omnämnda bolag för 50 000 kronor.

I övrigt har inga transaktioner med närstående som enskilt eller tillsammans är väsentliga för Bolaget har skett under de senaste tre räkenskapsåren. De transaktioner med närstående som förekommit, bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Diös eller dess dotterbolag har själv, via bolag eller närstående haft någon delaktighet i affärstransaktioner som varit eller är ovanliga till sin karaktär eller villkor.

INFORMATION FRÅN TREDJE MAN

Intyg om fastighetsvärdering har på Bolagets begäran inhämtats från oberoende sakkunniga värderingsmän genom Savills Sweden AB. Savills Sweden AB har samtyckt till att fastighetsvärderingen tagits in i Prospektet i den form och det sammanhang som framgår därav. Värderingsmännen är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Revisorsrapport avseende proformaredovisning samt revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga efter Förvärvet har inhämtats från Deloitte AB på Bolagets begäran. Deloitte AB har samtyckt till att tillhandahållen information tagits in i Prospektet i den form och det sammanhang som framgår därav.

Information från tredje man har i Prospektet återgivits korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan förvisa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som deltagit i arbetet har såvitt Bolaget känner till några väsentliga intressen i Bolaget. Bolaget eller Bolagets revisor har inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som tagits fram av tredje man, varför styrelsen i Bolaget inte påtar sig något ansvar för riktigheten för sådan i Prospektet intagen information och sådan information bör läsas med detta i åtanke. Viss finansiell information i Prospektet har avrundats, varför vissa tabeller ej summerar korrekt.

RÅDGIVARES INTRESSEN

Med anledning av de rådgivningstjänster som tillhandahållits och de garantiåtaganden som gjorts av Joint Global Coordinators har Bolaget åtagit sig att erlagga 32 Mkr i garantikostnader och arvoden, motsvarande 1,7 procent av emissionslikviden (brutto) från Erbjudandet. En del av dessa ersättningar kommer att reduceras för det fall Emissionsgarantiavtalet sägs upp före Företrädesemissionen genomförs.

Joint Global Coordinators eller deras respektive närstående företag har tillhandahållit och kan i framtiden komma att tillhandahålla finansiella rådgivnings-, placerings-, investerings-, kommersiella bank- eller andra tjänster till Bolaget och dess närstående företag för vilka de har erhållit och i framtiden kan förväntas fortsätta erhålla sedvanliga arvoden och provisioner. Dessutom är Joint Global Coordinators (och dess närstående) långgivare och/eller bank, alternativt garant, för lån som beviljats Diös och har ingått garantiåtaganden enligt Emissionsgarantiavtalet rörande den kommande Företrädesemissionen, se avsnittet "Emissionsgarantiavtalet" för mer information.

Advokatfirman Glimstedt Stockholm Kommanditbolag är juridisk rådgivare till Diös i samband med Företrädesemissionen.

Linkaters Advokatbyrå Aktiebolag är juridisk rådgivare till Joint Global Coordinators i samband med Företrädesemissionen.

TOTALA KOSTNADER FÖR FÖRVARVET OCH FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Bolagets kostnader hänförliga till Förvärvet och Företrädesemissionen uppgår till cirka 55 Mkr.

HANDLINGAR SOM INFÖRLIVATS GENOM HÄNVISNING SAMT HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Följande handlingar som tidigare har publicerats ska införlivas via hänvisning och utgöra en del av Prospektet:

Information	Sidor	Dokument
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2013.	Resultaträkningar på sidorna 46 och 50, balansräkningar på sidorna 47 och 51, rapporter över förändringar i eget kapital på sidorna 48 och 52, kassaflödesanalyser på sidan 49 och 53, redovisningsprinciper och noter på sidorna 54–67 och revisionsberättelse på sidan 69.	Årsredovisning för Diös Fastigheter AB för räkenskapsåret 2013.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2014.	Resultaträkningar på sidorna 45 och 48, balansräkningar på sidorna 46 och 49, rapporter över förändringar i eget kapital på sidorna 47 och 50, kassaflödesanalyser på sidorna 47 och 50, redovisningsprinciper och noter på sidorna 51–65 och revisionsberättelse på sidan 67.	Årsredovisning för Diös Fastigheter AB för räkenskapsåret 2014.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2015.	Resultaträkningar på sidorna 45 och 48, balansräkningar på sidorna 46 och 49, rapporter över förändringar i eget kapital på sidorna 47 och 50, kassaflödesanalyser på sidorna 47 och 50, redovisningsprinciper och noter på sidorna 51–65 och revisionsberättelse på sidan 67.	Årsredovisning för Diös Fastigheter AB för räkenskapsåret 2015.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter för perioden 1 januari 2016 – 30 september 2016.	Intäkter, kostnader och resultat på sidan 5, fastighetsbeståndet på sidorna 6 till 8, finansiell ställning, räntekostnad, ränte- och förfallostruktur, och känslighetsanalys på sidan 14, personal och organisation, moderbolaget, uppskjutna skatter på sidan 16, resultaträkningar på sidorna 19 och 26, balansräkning på sidorna 20 och 26, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 20, kassaflödesanalys på sidan 21, redovisningsprinciper och noter på sidorna 22 till 24 och revisors granskningsrapport på sidan 17.	Delårsrapport, Diös Fastigheter AB, för perioden 1 januari – 30 september 2016.

Kopior av följande dokument kan under hela Prospektets giltighetstid granskas hos Diös Fastigheter AB (publ), Fritzhems-gatan 1A, 832 42 Frösön, under ordinarie kontorstid:

- Bolagets bolagsordning och stiftelseurkund,
- Värderingsintyg som utfärdats av oberoende sakkunnig (Savills Sweden AB) och som har beställts av Bolaget med anledning av Prospektet,

- Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2016,
- Koncernens reviderade årsredovisningar för 2013, 2014 och 2015,
- Bolagets dotterbolags årsredovisningar för 2015 och 2016, samt
- Prospektet.

Bolagets bolagsordning och reviderade årsredovisningar hålls även tillgängliga via Bolagets hemsida, (www.dios.se).



FULLSTÄNDIG KONCERNSTRUKTUR

Per dagen för Prospektet är Diös moderbolag till 94 direkt eller indirekt ägda dotterbolag enligt nedanstående förteckning.

Bolag, organisationsnummer, säte	Antal aktier/ andelar	Andel i %
Diös Fastigheter AB, 556501-1771, Östersund	74 729 134	100%
Diös Obligation Holding AB, 556912-4471, Östersund	500	100%
Diös Obligation AB, 556992-0746, Östersund	500	100%
Diös Åre AB, 559000-9279, Östersund	500	100%
Kabin Väst Holding AB, 559004-6313, Östersund	3 000	50%
Diös Projektering AB, 559015-7649, Östersund	500	100%
Diös Fastigheter I AB, 556544-4998, Östersund	210 000	100%
Diös Fastigheter Gävle/Dala Kommanditbolag, 969710-4504, Östersund	–	100%
Diös Falun I AB, 556587-0978, Östersund	1 000	100%
Borlänge Intagan 1 AB, org.nr 559026-2084, Östersund	50 000	100%
Diös Fastigheter Falun Handelsbolag, 969733-6247, Östersund (även Diös Fastigheter V AB, 556571-9969, är bolagsman)	–	100%
Diös Fastigheter Falun III AB, 556223-2446, Östersund	5 500	100%
Diös Fastigheter Falun IV AB, 556781-1178, Östersund	3 000	100%
Diös Fastigheter Gävle I AB, 556824-2092, Östersund	500	100%
Diös Fastigheter Väster Handelsbolag, 969711-1194, Östersund (även Diös Fastigheter II AB, 556610-9111, är bolagsman)	–	100%
Fastighets AB Hamntorget, 556745-5455, Östersund	1 000	100%
Östra Berget Fastigheter AB, 556832-7901, Östersund	50 000	100%
Diös Fastigheter Stranden 19:5 AB, 556606-2740, Östersund	100 000	100%
Diös Fastigheter Krukan AB, org.nr 559026-1862, Östersund	50 000	100%
Diös Fastigheter II AB, 556610-9111, Östersund	10 010	100%
Diös Fastigheter Östersund Handelsbolag, 969711-1343, Östersund (även Diös Fastigheter I AB, 556544-4998, är bolagsman)	–	100%
Diös Fastigheter Östersund I AB, 556431-9175, Östersund	2 000	100%
Diös Fastigheter Östersund II AB, 556228-2011, Östersund	1 000	100%
Fastighetsfirman Nordhem Handelsbolag, 916472-1269, Östersund, (även Diös Fastigheter II AB, 556610-9111, är bolagsman)	–	100%
Fastighetsbolaget Tularken Kommanditbolag, 9165900243, Östersund	–	100%
Fastighets AB Uppum, 556711-2619, Östersund	1 000	100%
Diös Invest II AB, 556673-1658, Östersund	1 000	100%
Diös Invest AB, 556626-0161, Östersund	3 600 000	100%
Kommanditbolaget Sundsvall Venus 3, 969687-3943, Östersund	–	100%
Kommanditbolaget Ruet, 969631-2769, Östersund	–	100%
Kommanditbolaget Umeå Björnägaren 1, 969687-6201, Östersund	–	100%
Kommanditbolaget Formen 2, 969687-5484, Östersund	–	100%
Kommanditbolaget Sundsvall Glädjen 4, 969687-5906, Östersund	–	100%
Kommanditbolaget Diös Gästgivaren 3, 969687-2762, Östersund	–	100%
Kommanditbolaget Arbetet 3, 969687-3000, Östersund	–	100%
Kommanditbolaget Lyckan 6, 969687-5658, Östersund	–	100%
Kommanditbolaget Luleå Pelikanen 6, 969687-7951, Östersund	–	100%
Kommanditbolaget Magistern 1, 969687-3257, Östersund	–	100%
Kommanditbolaget Buntmakaren 2, 969687-5302, Östersund	–	100%
Kommanditbolag Sundsvall Penningen 9, 969687-5641, Östersund	–	100%
Kommanditbolaget Mercurius 12, 969687-3026, Östersund	–	100%
Kommanditbolaget Månadsmötet 8, 969687-2580, Östersund	–	100%
Samperi Handelsbolag, 916587-9355, Östersund (även Diös Norrlandskusten AB, 556539-5612, är bolagsman)	–	100%
Diös Norrland AB, 556230-8212, Östersund	1 000	100%
Fastighets Kommanditbolag Korsällgatan, 916633-8088, Östersund	–	100%
Mobyarna Kommanditbolag, 916839-8585, Östersund	–	100%
Kommanditbolaget Fryno, 969630-5490, Östersund	–	100%
Fastighetsbolaget Ateneum i Brynäs Kommanditbolag, 916606-5012, Östersund	–	100%
Trellvex Kommanditbolaget, 916549-7430, Östersund	–	100%

Bolag, organisationsnummer, säte	Antal aktier/ andelar	Andel i %
Fastighets Kommanditbolag Alderholmen i Gävle, 916625-2859, Östersund	–	100%
Kommanditbolag Snyltbaggen, 969630-7595, Östersund	–	100%
Kommanditbolaget Centauren, 969636-7664, Östersund	–	100%
Fastighets Kommanditbolag Åland, 916633-8096, Östersund	–	100%
Diös Mitt AB, 556065-5796, Östersund	30 000	100%
Diös Norrlandskusten AB, 556539-5612, Östersund	10 000	100%
Kommanditbolaget Östersund Prästgatan 46, 969687-3091, Östersund	–	100%
Åkeriet 11 AB, 559052-1901, Östersund	50 000	100%
Diös Fastigheter Östersund V AB, 556374-0256, Östersund	89 110	100%
Diös Jämtland AB, 556034-8657, Östersund	150	100%
Industrihuset Dubben AB, 556432-3045, Östersund	70 000	100%
Diös Smedjan AB, 556758-1565, Östersund	1 000	100%
BiessieBaenie AB, 556619-5979, Östersund	1 000	96%
Fastighetsaktiebolaget Norkom, 556483-5337, Östersund	9 000	50%
Äre Centrum AB, 556624-4678, Äre	532 418	72%
Äre Station AB, 556678-4772, Äre	1 000	72%
Äre Centrum II AB, 556686-9631, Äre	1 000	72%
Diös Fastigheter V AB, 556571-9969, Östersund	2 700	100%
Diös Sundsvall AB, 556148-9971, Östersund	2 000	100%
Diös Sundsvall II AB, 556497-3484, Östersund	10 000	100%
Diös Sundsvall III AB, 556172-3429, Östersund	1 000	100%
Diös Fastigheter VI AB, 556561-0861, Östersund	1 000	100%
Fastighetsbolaget Arken Handelsbolag, 916595-6609, Östersund (även Diös Fastigheter II AB, 556610-9111, är bolagsman)	–	100%
Diös Fastigheter Skellefteå AB, 556598-1627, Östersund	41 000	100%
Diös Fastigheter Skellefteå I AB, 556550-0161, Östersund	10 000	100%
Diös Fastigheter Skellefteå III AB, 559023-3531, Östersund	500	100%
Diös Fastigheter Sirius AB, 559023-3549, Östersund	500	100%
Diös Fastigheter Skellefteå II AB, 559023-3507, Östersund	500	100%
Diös Fastigheter Sleipner AB, 559023-3499, Östersund	500	100%
Diös Fastigheter Hjorten AB, 559023-3515, Östersund	500	100%
Aurorum Teknikbyn Aktiebolag, 556469-0989, Östersund	40 000	100%
Diös Fastigheter VII AB, 556589-8433, Östersund	101 000	100%
Mörviken Fastigheter AB, 559075-0385, Umeå	500	100%
Diös Gamla Bergsskolan AB, 559041-8355, Östersund	50 000	100%
Diös Magne AB, 559085-5689, Östersund	50 000	100%
Diös Järnvägsstationen AB, 559085-5671, Östersund	50 000	100%
Diös Östermalm AB, 559085-5705, Östersund	50 000	100%
Diös Biet AB, 559085-5697, Östersund	50 000	100%
Diös Hermelinen AB, 559085-5648, Östersund	50 000	100%
Diös Badhuset AB, 559085-5630, Östersund	50 000	100%
Diös Struktur 1 AB, 559067-1912, Östersund	50 000	100%
Diös Forellen AB, 559085-5663, Östersund	50 000	100%
Diös Cupido AB, 559085-5655, Östersund	50 000	100%
Diös Bryggeriet AB, 559085-5606, Östersund	50 000	100%
Diös Esplanaden AB, 559085-5598, Östersund	50 000	100%
Diös Kraften AB, 559085-5622, Östersund	50 000	100%



VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

I nedanstående avsnitt sammanfattas vissa svenska skatteregler som kan komma att aktualiseras av Erbjudandet. Sammanfattningen vänder sig till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar inte situationer där aktierna innehas av handelsbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga om aktieägare innehar aktier som anses vara näringsbetingade. Inte heller behandlas de särskilda regler som gäller för så kallade kvalificerade aktier i fåmansföretag. Särskilda skattekonsekvenser kan uppkomma också för andra kategorier av aktieägare, såsom investmentföretag och investeringsfonder. Innehavare av aktier rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

BESKATTNING VID AVYTTRING AV AKTIER

FYSISKA PERSONER

För fysiska personer och dödsbon beskattas kapitalvinster på noterade aktier i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas med tillämpning av genomsnittsmetoden. För marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter. Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommit samma år på andra marknadsnoterade aktier och delägarätter utom andelar i sådana investeringsfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

AKTIEBOLAG

Aktiebolag beskattas för alla inkomster i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer i enlighet med vad som anges ovan. Avdrag för kapitalförluster på aktier medges normalt endast mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. En kapitalförlust kan även, om vissa villkor är

uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen och båda begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar hos ägaren gäller särskilda regler.

BESKATTNING VID UTNYTTJANDE OCH AVYTTRING AV TECKNINGSRÄTTER

Utnyttjas teckningsrätter för teckning av Nya Aktier utlöses inte någon beskattning. För den som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i Företrädesemissionen och avyttrar sina teckningsrätter ska kapitalvinsten tas upp till beskattning. Teckningsrätter som grundas på innehav av aktier i Diös anses anskaffade för 0 kronor. Hela försäljningsersättningen efter avdrag för utgifter för avyttringen ska således tas upp till beskattning. Anskaffningsutgiften för de ursprungliga aktierna påverkas inte. För teckningsrätter i Diös förvärvade på annat sätt än genom deltagande i Företrädesemissionen utgör vederlaget anskaffningsutgiften. Teckningsrätternas omkostnadsbelopp ska i detta fall medräknas vid beräkningen av omkostnadsbeloppet för förvärvade aktier.

BESKATTNING AV UTDELNING

För fysiska personer och dödsbon beskattas utdelning på noterade aktier i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För aktiebolag beskattas utdelning med bolagsskatt om 22 procent. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar hos ägaren gäller särskilda regler. Preliminär skatt avseende utdelning innehålls av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. Bolaget ansvarar inte för att eventuell källskatt innehålls.

AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt om 30 procent på utdelning från svenska aktiebolag. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Kupongskatten innehålls vid utdelningstillfället av Euroclear, eller för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. I de fall 30 procent kupongskatt innehålls vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller kupongskatt annars innehållits med för stort belopp, kan återbetalning begäras skriftligen hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningstillfället.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier och andra delägarätter. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i det land där de har sin skatterättsliga hemvist. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av vissa värdepapper om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller vid något tillfälle under de tio närmast föregående kalenderåren varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av denna regel är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.



ÖVERLÅTELSEBEGRÄNSNINGAR MED MERA

Tilldelningen av teckningsrätter och inbjudan att teckna Nya Aktier i Bolaget med eller utan stöd av teckningsrätter kan påverkas av gällande lagstiftning i olika jurisdiktioner. Investerare bör anlita professionella rådgivare för att bedöma om det krävs tillstånd från myndigheter, andra tillstånd eller om andra formella krav behöver iaktas för att kunna utnyttja teckningsrätter, förvärva BTA eller Nya Aktier utan stöd av teckningsrätter.

ALLMÄNT

Bolaget har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett offentligt erbjudande av de Nya Aktierna, teckningsrätterna eller BTA i någon annan jurisdiktion än Sverige. Mottagande av Prospektet innebär inget, och kommer inte att innebära ett erbjudande i jurisdiktioner där det skulle vara olagligt att lämna ett erbjudande och om så är fallet är Prospektet endast avsett som information, och får inte kopieras eller vidarebefordras.

Utöver vad som anges i Prospektet ska en investerare som mottar en kopia av Prospektet i någon annan jurisdiktion än Sverige inte se Prospektet som ett erbjudande till denne. Investeraren får inte under några omständigheter handla med Nya Aktier, teckningsrätter eller BTA som är föremål för Erbjudandet, såvida inte en sådan inbjudan eller ett sådant erbjudande lagligen skulle kunna lämnas till investeraren eller om Nya Aktier teckningsrätter eller BTA kan lagligen handlas utan att strida mot krav på registrering eller andra legala krav i den berörda jurisdiktionen.

En investerare som mottar en kopia av Prospektet bör följaktligen inte skicka eller på annat sätt distribuera Prospektet, och inte heller överlåta aktier, teckningsrätter eller BTA till någon person i en jurisdiktion eller till någon jurisdiktion där det kan innebära en överträdelse av lokal värdepapperslagstiftning eller lokala föreskrifter. Om en investerare vidarebefordrar Prospektet till någon sådan jurisdiktion (oavsett om det sker enligt avtal, lagkrav eller av annan anledning) ska investeraren göra mottagaren uppmärksam på innehållet i detta avsnitt. Om inte annat uttryckligen anges i Prospektet gäller följande:

1. Nya Aktier, teckningsrätter eller BTA som tilldelas respektive erbjuds i Företrädesemissionen får inte erbjudas, tecknas, säljas, återförsäljas, överföras eller levereras, direkt eller indirekt, till eller inom Relevanta Medlemsstater (såsom definieras nedan), såvida det inte sker i enlighet med de tillämpliga undantagen i Prospektdirektivet, till eller inom Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA, eller annan jurisdiktion där det inte är tillåtet att erbjuda Nya Aktier, teckningsrätter eller BTA eller där sådan åtgärd är föremål för legala restriktioner eller där sådan handling skulle förutsätta ytterligare prospekt eller andra åtgärder utöver vad som följer av svensk lag ("Obehörig Jurisdiktion", tillsammans de "Obehöriga Jurisdiktionerna");

2. Prospektet får inte sändas till någon person i någon Obehörig Jurisdiktion; och

3. tilldelningen eller överföring av teckningsrätter till ett värdepapperskonto som tillhör en aktieägare eller annan person i en Obehörig Jurisdiktion eller en medborgare i en Obehörig Jurisdiktion ("Obehöriga Personer") innebär inte ett erbjudande av Nya Aktier till sådan person, och Obehöriga Personer får inte utnyttja teckningsrätter.

Om en investerare mottar, utnyttjar, överlåter eller på annat sätt överför teckningsrätter, utnyttjar teckningsrätter för att förvärva BTA eller Nya Aktier eller handlar eller på annat sätt genomför transaktioner med Nya Aktier, teckningsrätter eller BTA som tilldelats respektive erbjuds i Erbjudandet, anses sådan investerare ha lämnat eller, i vissa fall, ombeds att lämna bland annat följande utfästelser och garantier till Bolaget och till de personer som agerar å Bolagets vägnar

- att investeraren inte är bosatt eller befinner sig i en Obehörig Jurisdiktion;
- att investeraren inte är en Obehörig Person;
- att investeraren inte agerar och inte har agerat på uppdrag av eller till förmån för en Obehörig Person;
- förutsatt att investeraren är en existerande aktieägare och en "kvalificerad institutionell investerare" (qualified institutional buyer) (enligt definitionen i och i enlighet med Rule 144A i Securities Act), att denne befinner sig utanför USA, och att eventuella personer för vilkas räkning eller till förmån för denne agerar på en icke godtycklig grund (non-discretionary basis) befinner sig utanför USA, och att investeraren och sådana personer vid förvärvet av Nya Aktier kommer att befinna sig utanför USA;
- att investeraren är införstådd med att varken Nya Aktier, teckningsrätter och BTA inte har blivit registrerade och inte kommer att bli registrerade i enlighet med Securities Act och inte får utbjudas till försäljning, säljas, ställas som säkerhet, vidareöverlåtas, levereras, tilldelas, tas upp eller annars överlåtas inom USA förutom när så kan ske i enlighet med ett undantag från, eller i samband med en transaktion som inte är föremål för, registrering enligt Securities Act. och
- att investeraren lagenligt får erbjudas, utnyttja, teckna och ta emot Nya Aktier, teckningsrätter eller BTA i den jurisdiktion där vederbörande är bosatt eller för närvarande befinner sig.

Bolaget och dess uppdragstagare kommer att förlita sig på investerarens utfästelser och garantier. Eventuell felaktig informationsgivning eller efterföljande överträdelse av dessa utfästelser och garantier kan leda till att investeraren blir skadeståndsskyldig eller att en transaktion avseende Nya Aktier, teckningsrätter eller BTA blir ogiltig.

Om en person agerar på uppdrag av en innehavare av teckningsrätter (till exempel som förvaltare, förmyndare eller god man), ska sådan person lämna Bolaget ovannämnda utfästelser och garantier såvitt avser utnyttjande av teckningsrätterna för innehavarens räkning. Om sådan person inte lämnar eller inte kan lämna ovannämnda utfästelser och garantier är Bolaget inte skyldigt att verkställa tilldelning av några Nya Aktier, teckningsrätter eller BTA till sådan person eller till person för vars räkning denne agerar. Oaktat föregående reserverar sig Bolaget rätten att erbjuda och leverera Nya Aktier, teckningsrätter eller BTA till ett begränsat antal aktieägare i USA vilka bedöms vara qualified institutional buyers (enligt definitionen i Rule 144A i Securities Act) ("QIB:s"), och undantagna från registreringskraven i Securities Act.

Med beaktande av de specifika restriktioner som redovisas nedan är en investerare (inklusive dennes förvaltare, förvaltare, förmyndare eller god man) som befinner sig utanför Sverige och som vill utnyttja eller på annat sätt handla med eller teckna Nya Aktier, teckningsrätter eller BTA själv ansvarig för att kontrollera och följa tillämplig lagstiftning i den aktuella jurisdiktionen, och själv ansvarig för att införskaffa eventuella erforderliga tillstånd eller andra samtycken från myndigheter samt följa eventuella andra nödvändiga formella krav och erlägga eventuella skatter med anledning av Erbjudandet i dessa jurisdiktioner.

Informationen i detta avsnitt är endast avsedd som en allmän vägledning. Om en investerare är i tvivel det tvivel rörande huruvida investeraren har rätt att utnyttja sina teckningsrätter eller förvärva BTA eller Nya Aktier bör investeraren anlita professionella rådgivare.

Såvitt avser aktieägare som på avstämningsdagen den 4 januari 2017 innehar aktier i Bolaget genom förvaltare, kommer teckningsrätter initialt att utbocas till respektive förvaltare för sådana aktieägars räkning. Förvaltaren äger inte rätt att utnyttja några teckningsrätter på uppdrag av någon person som befinner sig i en Obehörig Jurisdiktion eller på uppdrag av någon Obehörig Person och kan avkrävas intyg om detta.

Med vissa undantag har förvaltare inte tillåtelse att skicka Prospektet eller annan information om Erbjudandet till någon Obehörig Jurisdiktion eller till någon Obehörig Person. Utbokning av teckningsrätter till personer i Obehöriga Jurisdiktioner eller till Obehöriga Personer utgör inget erbjudande till sådana personer om att förvärva Nya Aktier, teckningsrätter eller BTA. Förvaltare, till exempel banker och fondkommissionärer, samt andra finansiella mellanhänder, som har innehav för Obehöriga Personers räkning kan överväga att sälja en del eller samtliga teckningsrätter för dessa personers räkning i den utsträckning som detta är tillåtet enligt överenskommer med sådana personer och tillämplig lag samt överföra nettolikviden till dessa personers konton.

Med vissa undantag kommer instruktioner eller intyg om teckningar som sänts från eller poststämplat i en Obehörig Jurisdiktion att anses vara ogiltiga och Nya Aktier, teckningsrätter eller

BTA som erbjuds i Erbjudandet kommer inte att levereras till en mottagare i en Obehörig Jurisdiktion. Bolaget förbehåller sig rätten att bortse från eller häva teckning som sker på uppdrag av en person som uppgett en adress i en Obehörig Jurisdiktion för mottagande, acceptans eller leverans av Nya Aktier, teckningsrätter eller BTA, för det fall denna person inte utfäster eller kan utfästa, eller inte garanterar eller inte kan garantera, att sådan person inte befinner sig i en Obehörig Jurisdiktion och inte är en Obehörig Person, och inte agerar på godtycklig grund (discretionary basis) för sådana personer eller verkar, enligt Bolaget eller dess uppdragstagares bedömning ha verkställt sina teckningsinstruktioner eller verifikationer/intyganden i, eller skickat desamma från, en Obehörig Jurisdiktion. har lämnat instruktion om teckning, eller sänt instruktion om teckning från en Obehörig Jurisdiktion.

Vidare förbehåller sig Bolaget rätten att helt enligt egen bedömning ogiltigförklara utnyttjande av teckningsrätter, som Bolaget uppfattar har genomförts, verkställts eller sänts på ett sätt som kan innebära brott mot lagar eller bestämmelser i någon jurisdiktion.

Oaktat andra bestämmelser i Prospektet förbehåller sig Bolaget rätten att tillåta en innehavare att utnyttja teckningsrätter, om Bolaget enligt egen bedömning och godtycke är övertygat om att transaktionen i fråga utgör ett undantag från eller inte omfattas av de lagar eller bestämmelser som ger upphov till de aktuella restriktionerna. Tillämpliga undantag i vissa jurisdiktioner beskrivs nedan. I dessa fall accepterar Bolaget inget ansvar för eventuella åtgärder som innehavaren vidtar eller konsekvenser som denne kan förorsakas genom att Bolaget tillåter innehavaren att utnyttja teckningsrätter.

USA

Nya Aktier, teckningsrätter eller BTA har inte och kommer inte att registreras enligt Securities Act eller hos någon värdepappersmyndighet i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte endast erbjudas eller säljas, tas upp, förfogas över, vidareförsäljas, överlåtas eller levereras, direkt eller indirekt, inom USA, förutom i enlighet med enligt ett tillämpligt undantag från, eller i en transaktion som inte är föremål för, registreringskyldighet enligt Securities Act, och andra tillämpliga värdepappersregleringar i någon delstat eller jurisdiktion i USA. Inget offentligt erbjudande avseende Nya Aktier, teckningsrätter eller BTA lämnas eller kommer att lämnas i USA.

Nya Aktier, teckningsrätter och BTA erbjuds och säljs utanför USA i enlighet med Regulation S i Securities Act. Vidare får Nya Aktier, teckningsrätter eller BTA komma endast erbjudas eller säljas av Bolaget inom USA till befintliga aktieägare som bedöms vara QIB:s (såsom definierat i Rule 144a i Securities Act) i enlighet med ett undantag från krav på registrering enligt Securities Act i en transaktion som inte ska ses som ett offentligt erbjudande och vilka har undertecknat och översänt ett så kallat "investor letter" till Diös. Joint Global Coordinators kommer inte att genomföra några transaktioner eller föranleda eller försöka föranleda köp eller försäljning av några värdepapper i eller till USA i samband med Erbjudandet.

Följaktligen och med hänsyn till vissa undantag kommer Prospektet inte att bli skickat till, och inga teckningsrätter kommer att ställas ut till, aktieägare med registrerad adress i USA. Vidare förbehåller sig Bolaget och dess uppdragstagare rätten att avslå



instruktioner från kontoinnehavare eller från någon som skickar instruktioner å dennes vägnar, med registrerad adress i USA, vad gäller Nya Aktier, teckningsrätter och BTA. varje mottagare av detta dokument som befinner sig i USA är härmed underrättad om att detta dokument har blivit denne tillhandahållen på en konfidentiell basis och får därför inte under några som helst omständigheter mångfaldigas, distribueras eller liknande, varken i delar eller i helhet. Vidare får mottagaren bara använda dokumentet endast i syfte att överväga ett köp av teckningsrätterna, Nya Aktier eller BTA under Erbjudandet och får inte röja dokumentets innehåll eller använda informationen däri i andra syften. Detta dokument är riktat personligen till mottagaren och utgör inte ett erbjudande till annan person eller till allmänheten att teckna eller annars köpa teckningsrätter, Nya Aktier eller BTA. Genom att acceptera mottagandet av detta dokument accepterar samtliga mottagare det ovan nämnda.

Samtliga personer i USA till vilka teckningsrätter, BTA eller Nya Aktier distribueras, erbjuds eller försäls antas, genom att acceptera leverans av detta dokument eller genom teckning av teckningsrätter, Nya Aktier och/eller BTA, att ha utfäst, godkänt och bekräftat, för egen räkning och för eventuella investerarens räkning för vilka teckningsrätter, Nya Aktier och/eller BTA tecknas, att:

1. innehavaren är en existerande aktieägare och, vid tidpunkten för utnyttjande av teckningsrätter, är en QIB i enlighet med Securities Act som undertecknad och tillsänt Bolaget ett investerarbrev (investor letter);
2. innehavaren är införstådd med och bekräftar att teckningsrätterna, BTA eller Nya Aktier inte har erbjudits av Diös genom någon form av marknadsföring (general solicitation) eller annonsering (general advertising) (i den mening som avses i Regulation D i Securities Act);

Nuvarande aktieägare som innehar aktier genom en förvaltare, deponent eller annan finansiell mellanhand kan komma att tvingas rätta sig efter teckningsfrister som är kortare än teckningsperioden.

Fram till fyrtio (40) dagar efter inledandet av Erbjudandet, ett erbjudande, försäljning eller överlåtelse av Nya Aktier, teckningsrätter eller BTA inom USA av en förmedlare (oavsett om denne deltar i Erbjudandet eller inte) kan strida mot registreringskraven i Securities Act. Nya Aktier, teckningsrätter eller BTA som omfattas av Erbjudandet har varken godkänts eller underkänts eller rekommenderats av någon federal eller delstatlig värdepappersmyndighet, eller annan myndighet, i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller gjort uttalanden om Erbjudandet eller bekräftat riktigheten och tillförlitligheten i Prospektet. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

Samtliga personer utanför USA till vilka teckningsrätter, Nya Aktier eller BTA distribueras, erbjuds eller försäls kommer genom teckning eller köp av teckningsrätter, Nya Aktier eller BTA att för egen räkning, samt för eventuella investerarens räkning för vilka teckningsrätter, Nya Aktier eller BTA tecknats eller köpts, kommer att anses ha utfäst och godkänt att:

1. denne köper teckningsrätter, Nya Aktier eller BTA kommer att ske från Diös eller Joint Global Coordinators genom en "affär utomlands" (offshore transaction) i enlighet med definitionen i Regulation 5 i Securities Act; och
2. teckningsrätter, Nya Aktier eller BTA inte har erbjudits till denne av Diös eller Joint Global Coordinators genom någon form av "riktad marknadsföring" (directed selling efforts) i enlighet med definitionen i Regulation S i Securities Act.

EUROPEISKA EKONOMISKA SAMARBETSMÅRÅDET

Beträffande varje medlemsstat i det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet vilka har implementerat Prospektdirektivet (vardera, en "Relevant Medlemsstat") får ett erbjudande till allmänheten avseende aktier, teckningsrätter eller BTA inte lämnas i den Relevanta Medlemsstaten (annat än de erbjudanden som avses i Prospektet i Sverige när Prospektet har godkänts av behörig myndighet samt blivit publicerat och i enlighet med Prospektdirektivet, såsom det implementerats i Sverige), med undantag för att ett erbjudande till allmänheten i den Relevanta Medlemsstaten avseende aktier, teckningsrätter eller BTA kan komma att lämnas när som helst enligt följande undantag i Prospektdirektivet, om de har blivit implementerade i den Relevanta Medlemsstaten:

- a. till juridiska personer som är "kvalificerade investerare" (såsom definieras i Prospektdirektivet);
- b. till färre än 150 fysiska eller juridiska personer (som inte är kvalificerade investerare såsom definierat i Prospektdirektivet), såsom tillåts i Prospektdirektivet, förutsatt att föregående medgivande erhållits från Nordea eller Swedbank avseende sådant erbjudande; eller
- c. under andra förhållanden som faller inom artikel 3(2) i Prospektdirektivet.

Detta förutsätter att inget sådant erbjudande av aktier, teckningsrätter eller BTA föranleder ett krav på att Bolaget, Nordea eller Swedbank måste offentliggöra ett prospekt enligt artikel 3 i Prospektdirektivet. Varken Bolaget, Nordea eller Swedbank har godkänt, och kommer inte heller att godkänna, något erbjudande av aktier, teckningsrätter eller BTA via förvaltare, annat än erbjudanden som har gjorts av Nordea och Swedbank vilka utgör den slutliga placeringen för aktier, teckningsrätter eller BTA som avses i Prospektet. Varje person i en Relevant Medlemsstat, annat än, såvitt avser punkten (a), personer som erhåller erbjudanden som avses i Prospektet i Sverige, som mottar någon kommunikation avseende, eller som förvärvar aktier, teckningsrätter eller BTA enligt Erbjudandet, kommer anses ha utfäst, garanterat och överenskommit, med Bolaget, Nordea och Swedbank att:

- a. investeraren är en kvalificerad investerare i enlighet med lagen i den Relevanta Medlemsstaten implementerande artikel 2(1)(e) i Prospektdirektivet; och
- b. såvitt avser aktier, teckningsrätter eller BTA som har förvärvats av investeraren såsom finansiell mellanhand, såsom denna term används i artikel 3(2) i Prospektdirektivet, (i) aktier, teckningsrätter eller BTA som har förvärvats av investeraren i Erbjudandet har inte förvärvats på uppdrag av, och inte heller i syfte att

erbjudas eller återförsäljas till personer i någon Relevant Medlemsstat, annat än till kvalificerade investerare, såsom denna term definieras i Prospektdirektivet, eller under sådana omständigheter då tidigare godkännande från Nordea eller Swedbank har inhämtats avseende erbjudandet eller återförsäljningen; eller (ii) om aktier, teckningsrätter eller BTA har förvärvats av investeraren för persons räkning i någon Relevant Medlemsstat som inte är kvalificerade investerare, är erbjudandet av dessa värdepapper till investeraren inte att, enligt Prospektdirektivet, anse som lämnade till sådana personer.

Såvitt avser denna del, avses med uttrycket ”erbjudande till allmänheten” i förhållande till aktier, teckningsrätter eller BTA i någon Relevant Medlemsstat, ett meddelande till personer, oavsett form eller medium, med tillräcklig information om villkoren i erbjudandet och varje aktie, teckningsrätt eller BTA som ska erbjudas, för att en investerare ska ha förutsättningar att fatta beslut om att teckna eller förvärva aktier, teckningsrätter eller BTA, såsom denna definition förekommer i varierad form i respektive Relevant Medlemsstat beroende på hur Prospektdirektivet har implementerats i de olika medlemsstaterna.

STORBRITANNIEN

I Storbritannien är Prospektet endast riktat till, och avsett för (i) personer som har professionell erfarenhet av frågor relaterade till investeringar som faller under Artikel 19(5) i Lagen om finansiella tjänster och marknader 2000 (Finansiell marknadsföring) Föreskrift 2005 (”Föreskriften”), (ii) till personer som faller under artikel 49(2) (a) till (d) (juridiska personer med högt nettovärde, oregistrerade juridiska personer et cetera) i Föreskriften, eller (iii) andra personer till vilka Prospektet annars lagligen får kommuniceras (sådana personer omnämns tillsammans ”Relevanta Personer”). Prospektet riktar sig endast till Relevanta Personer. Varje person som inte är en relevant person ska inte handla på basis av, eller förlita sig på, Prospektet.

KANADA, AUSTRALIEN, HONGKONG, JAPAN, NYA ZEELAND, SINGAPORE OCH SYDAFRIKA

Erbjudandet enligt Prospektet riktar sig inte till personer bosatta i Kanada, Australien, Hongkong, Japan, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller annat land där sådan åtgärd skulle innebära krav på ytterligare prospekt, annan erbjudandedokumentation, registreringar eller andra åtgärder utöver vad som följer av svensk lag.

INFORMATION TILL INVESTERARE I USA

VIKTIG INFORMATION

Erbjudandet om teckningsrätter och att teckna Nya Aktier kommer endast att lämnas av Bolaget (i) utanför USA i enlighet med Regulation S och (ii) i USA endast till ett begränsat antal existerande aktieägare som antas vara kvalificerade institutionella köpare (qualified institutional buyers) (såsom definierat i Rule 144a under Securities Act) i enlighet med ett undantag från registrerings-skyldighet under Securities Act i en transaktion som inte innebär ett offentligt erbjudande och som har undertecknat och till Bolaget skickat ett investerarbrev (investor letter).

Aktier, teckningsrätter eller BTA som omfattas av Erbjudandet har varken godkänts eller underkänts eller rekommenderats av någon federal eller delstatlig värdepappersmyndighet, eller annan myndighet, i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om Erbjudandet eller bekräftat riktigheten och tillförlitligheten i Prospektet. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

UPPRÄTTHÅLLANDE AV CIVILA SKYLDIGHETER

Bolaget är ett publikt aktiebolag registrerat i enlighet med svenska lagar, med säte i Östersunds kommun, Sverige. Ingen medlem av Bolagets styrelse eller ledning är bosatt i USA och hela, eller större delen av, dessa personers och Bolagets, egendom är lokaliserad utanför USA. Detta innebär att det kan finnas hinder för investerare att utfärda delgivningar i USA gentemot Bolaget eller sådana andra personer, eller att gentemot dem verkställa domslut från domstolar i USA baserade på regler avseende civilrättsligt ansvar enligt värdepappersregleringar i USA. USA och Sverige har för närvarande inget avtal som medför ömsesidigt erkännande och verkställande av domslut avkunnade eller meddelade i civila och kommersiella tvister. Som ett resultat härav, skulle inte ett lagakraftvunnet domslut avseende betalning av skadestånd, baserat på civilrättsligt ansvar avkunnat eller meddelat av en domstol i USA, oberoende av huruvida detta uteslutande baserats på de federala värdepapperslagarna i USA eller inte, vara verkställbart i Sverige. Om parten, till vars förmån det lagakraftvunna domslutet är utfärdat, inleder en ny rättegång i en behörig svensk domstol, får parten ge in det lagakraftvunna domslutet som avkunnats eller meddelats i USA till den svenska domstolen. Ett sådant domslut kommer av den svenska domstolen enbart att betraktas som ett bevis för utgången av tvisten till vilken domslutet är hänförligt. Den svenska domstolen kan välja att höra parterna igen ab initio.

PRESENTATION AV INFORMATION

Prospektet har upprättats enligt svenskt format och svensk stil, vilka skiljer sig från format och stil på prospekt i USA. Detta särskilt avseende, om det inte framgår av sammanhanget, den finansiella informationen i Prospektet som har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards såsom de antagits av EU. Prospektet är därför inte i alla delar jämförbara med finansiell information upprättade av företag med hemvist USA i enlighet med allmänt accepterade redovisningsprinciper. Innehållet i Prospektet ska av investerare inte tolkas som rådgivning i legala-, investerings- eller skattefrågor. Det åligger varje investerare att konsultera sitt eget ombud, revisor eller finansiella rådgivare rörande legala-, investerings-, eller skattefrågor hänförliga till Erbjudandet. Investerare uppmanas att konsultera skatterådgivare avseende risken att bli ådragen skattskyldighet med anledning av mottagandet av aktier, teckningsrätter eller BTA.

ÖVERLÅTELSEBEGRÄNSNINGAR

Distributionen av Prospektet och överlåtelser, försäljningar och förfoganden av aktier, teckningsrätter eller BTA är föremål för överlåtelsebegränsningar, se ovan.



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Borlänge	Kommun	kvm					Totalt
		Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Frigga 7	Borlänge	0	1 276	2 196	122	0	3 594
Hammarén 6	Borlänge	0	4 475	1 002	400	0	5 877
Intagan 1	Borlänge	0	0	32 681	49	795	33 525
Mimer 1	Borlänge	0	2 646	2 773	370	1 302	7 091
Mälaren 3	Borlänge	0	0	883	0	350	1 233
Rolf 2	Borlänge	0	560	5 628	58	482	6 728
Rolf 5	Borlänge	207	341	2 119	0	335	3 002
Saga 25	Borlänge	401	3 589	1 631	823	0	6 444
Sigrid 10	Borlänge	0	2 431	3 466	275	0	6 172
Sigrid 11	Borlänge	0	1 482	978	12	0	2 472
Tyr 10, Valhall 1	Borlänge	0	72	6 534	32	0	6 638
Verdandi 10	Borlänge	0	834	861	2 727	4 701	9 123
Verdandi 9	Borlänge	195	1 192	1 415	361	0	3 163
Summa Borlänge		803	18 898	62 167	5 229	7 965	95 062

Falun	Kommun	kvm					Totalt
		Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Björken 8	Falun	86	0	2 277	41	0	2 404
Dalpilen 10	Falun	0	224	2 273	0	662	3 159
Falan 20	Falun	0	5 854	15 905	518	1 084	23 361
Falan 22	Falun	471	619	0	0	600	1 690
G:a Bergsskolan 15	Falun	0	8 420	1 670	0	0	10 090
Gullivan 18	Falun	0	0	0	0	6 000	6 000
Hattmakaren 16	Falun	0	709	2 263	60	259	3 291
Holmen 7	Falun	64	743	495	0	0	1 302
Holmen 8	Falun	0	15 891	1 757	17	1 062	18 727
Kansliet 20	Falun	124	0	15 314	342	4 979	20 759
Köpmannen 3	Falun	670	530	180	0	400	1 780
Köpmannen 4	Falun	1 687	1 395	325	33	0	3 440
Lasarettet 16	Falun	86	0	233	0	1 655	1 974
Nedre Gruvriset 33:156	Falun	0	0	0	5 325	0	5 325
Nya Bergsskolan 4	Falun	0	0	1 183	984	0	2 167
Teatern 6	Falun	0	63	1 925	0	0	1 988
Summa Falun		3 188	34 448	45 800	7 320	16 701	107 457



Mora	Kommun	kvm					Totalt
		Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Fisken 5	Malung	0	2 298	93	0	390	2 781
Mobyarna 113:4	Malung	0	0	15	24 413	0	24 428
Stranden 11:4	Mora	0	0	2 816	89	0	2 905
Stranden 16:1	Mora	2 389	713	349	327	156	3 934
Stranden 16:2	Mora	0	447	1 026	105	223	1 801
Stranden 17:4	Mora	3 497	333	308	531	276	4 945
Stranden 17:6	Mora	1 538	246	0	30	0	1 814
Stranden 18:2	Mora	0	3 167	1 106	410	475	5 158
Stranden 19:5	Mora	0	3 288	0	82	280	3 650
Stranden 19:6	Mora	0	573	2 082	50	0	2 705
Stranden 20:2	Mora	0	0	3 895	369	298	4 562
Stranden 20:4	Mora	0	0	2 365	0	507	2 872
Stranden 35:7, 35:8	Mora	1 397	904	287	20	0	2 608
Summa Mora		8 821	11 969	14 342	26 426	2 605	64 163

Gävle	Kommun	kvm					Totalt
		Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Alderholmen 18:1	Gävle	0	0	1 829	1 180	0	3 009
Alderholmen 19:2	Gävle	0	0	793	0	0	793
Alderholmen 19:3	Gävle	0	0	809	0	0	809
Alderholmen 23:1	Gävle	0	0	1 766	0	0	1 766
Alderholmen 24:3	Gävle	0	0	1 155	0	0	1 155
Alderholmen 24:5	Gävle	0	0	1 181	0	0	1 181
Brynäs 12:1	Gävle	0	1 026	3 425	1 995	0	6 446
Brynäs 34:9	Gävle	0	0	0	3 498	0	3 498
Furan 1	Söderhamn	0	2 481	0	0	0	2 481
Furan 10	Söderhamn	709	257	0	0	316	1 282
Furan 9	Söderhamn	1 059	3 566	334	0	162	5 121
Hemlingby 56:10	Gävle	0	3 415	1 255	0	0	4 670
Hemsta 12:16	Gävle	0	625	2 384	0	0	3 009
Hemsta 12:17	Gävle	0	0	0	3 425	0	3 425
Järvsta 63:3	Gävle	0	0	848	2 232	0	3 080
Klappsta 8:1	Sandviken	0	0	0	0	0	0
Kungsback 2:13	Gävle	0	0	5 327	0	0	5 327
Norr 11:4	Gävle	4 940	3 467	1 132	489	180	10 208
Norr 14:5	Gävle	0	6 784	1 109	289	193	8 375
Norr 16:5	Gävle	0	258	6 385	479	0	7 122
Norr 19:4	Gävle	0	866	2 000	0	0	2 866
Norr 23:5	Gävle	1 415	2 211	2 358	5	136	6 125
Norr 26:3	Gävle	209	220	2 578	0	0	3 007
Norr 29:5	Gävle	0	332	2 911	25	2 289	5 557
Norr 30:5	Gävle	1 464	303	0	0	1 245	3 012
Norr 31:9	Gävle	0	11 500	6 491	1 572	2 972	22 535
Norr 34:3	Gävle	0	0	89	0	5 991	6 080
Norr 40:3	Gävle	0	1 920	5 172	0	0	7 092
Norr 6:7	Gävle	0	959	2 473	0	68	3 500
Norrkämsta 16:3	Ljusdal	50	500	1 924	13 515	8	15 997
Norrkämsta 17:2	Ljusdal	0	0	2 300	0	0	2 300
Näringen 11:3	Gävle	0	0	1 981	2 057	0	4 038
Näringen 12:2	Gävle	0	0	0	592	0	592
Näringen 13:11	Gävle	0	0	780	1 150	0	1 930
Näringen 16:6	Gävle	0	0	819	5 859	400	7 078
Näringen 22:3	Gävle	0	0	0	0	0	0
Näringen 5:15	Gävle	0	0	0	25 400	0	25 400
Näringen 6:4	Gävle	0	0	904	624	0	1 528
Näringen 8:5	Gävle	0	0	0	5 945	0	5 945
Svalan 6	Söderhamn	0	0	1 150	0	0	1 150
Sätra 107:7	Gävle	0	0	3 134	75	0	3 209
Söder 38:5	Gävle	0	1 401	0	130	0	1 531

Gävle	Kommun	kvm					Totalt
		Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Södertull 33:1	Gävle	0	3 113	2 466	791	4 678	11 048
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	0	0	354	4 688	0	5 042
Sörby Urfjäll 28:3	Gävle	0	0	0	2 223	0	2 223
Sörby Urfjäll 36:4	Gävle	0	142	1 295	5 087	0	6 524
Sörby Urfjäll 37:3	Gävle	0	2 530	688	9 928	123	13 269
Tälle 23:8	Ljusdal	0	3 337	658	20	0	4 015
Väster 4:17	Gävle	0	0	159	2 336	0	2 495
Öster 10:1	Gävle	0	0	1 193	0	0	1 193
Östernäs 14:4	Ljusdal	0	0	1 695	0	0	1 695
Summa Gävle		9 846	51 213	75 304	95 609	18 761	250 733

Sundsvall	Kommun	kvm					Totalt
		Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Aeolus 5	Sundsvall	0	332	2 722	110	0	3 163
Aeolus 9	Sundsvall	0	0	2 768	0	0	2 768
Alliero 20	Sundsvall	0	787	314	1 288	0	2 389
Apollo 3, 7, 8	Sundsvall	933	1 005	77	1 201	193	3 409
Arbetet 3	Sundsvall	0	794	3 087	151	520	4 552
Balder 3	Sundsvall	3 676	0	0	526	0	4 202
Bisittaren 1	Sundsvall	0	263	1 300	185	0	1 748
Björneborg 11	Sundsvall	0	0	6 709	0	0	6 709
Borgmästaren 10	Sundsvall	0	0	4 244	368	873	5 485
Cupido 5	Sundsvall	1 052	700	100	0	0	1 852
Fryshuset 2	Sundsvall	0	0	5 853	0	0	5 853
Glädjen 4,9	Sundsvall	537	10 979	4 644	792	0	16 951
Hälsan 6	Sundsvall	1 281	989	1 039	77	0	3 385
Hälsan 7	Sundsvall	0	7 785	3 329	559	8	11 680
Högom 3:170	Sundsvall	0	0	4 623	244	0	4 867
Högom 3:186	Sundsvall	0	0	1 500	1 888	0	3 388
Högom 3:189	Sundsvall	0	0	367	2 213	0	2 580
Lagmannen 9	Sundsvall	0	0	4 501	22	0	4 523
Lagret 4	Sundsvall	0	384	8 322	438	0	9 144
Ljusta 3:10	Sundsvall	0	0	38	2 741	0	2 779
Lyckan 6	Sundsvall	152	8 973	107	162	2	9 396
Målås 3:20	Sundsvall	0	0	0	3 116	0	3 116
Nolby 7:139	Sundsvall	0	0	150	5 561	0	5 711
Norrbacka 12	Sundsvall	90	0	2 172	24	6 164	8 450
Norrmalm 1:24	Sundsvall	0	462	11 771	199	1 467	13 898
Penningen 12	Sundsvall	0	0	1 522	0	0	1 522
Penningen 9	Sundsvall	96	2 371	1 469	124	1 759	5 819
Rätten 1	Sundsvall	935	0	1 185	0	0	2 120
Skepparen 6,7	Härnösand	0	0	0	0	0	0
Sköns Prästbord 1:59	Sundsvall	0	0	0	1 774	0	1 774
Sköns Prästbord 1:69	Sundsvall	0	2 632	0	0	0	2 632
Skönsberg 1:7, 1:8	Sundsvall	0	1 252	3 333	73	0	4 658
Skönsberg 1:73	Sundsvall	0	0	5 762	0	0	5 762
Skönsmon 2:4	Sundsvall	0	850	2 215	300	0	3 365
Skönsmon 2:5	Sundsvall	0	0	2 719	0	0	2 719
Skönsmon 2:97	Sundsvall	0	0	2 560	11	0	2 571
Staden 2:29	Sollefteå	0	0	0	0	0	0
Stenstaden 1:14	Sundsvall	0	0	1 488	0	73	1 561
Venus 3	Sundsvall	1 202	1 624	2 380	13	0	5 219
Vesta 4	Sundsvall	574	200	354	0	274	1 402
Västland 26:3	Sundsvall	0	546	0	600	1 140	2 286
Summa Sundsvall		10 528	42 595	92 000	24 647	12 473	185 404



Östersund	Kommun	kvm					Totalt
		Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Arvesund 2:185, 2:186, 2:187, 2:188, 2:189, 2:191, 2:192, 2:193, 2:194, 2:195, 2:197, 2:198, 2:226, 2:227, 2:228, 2:229, 2:249, 2:250, 2:251, 2:252, 2:253, 2:254, 2:256	Åre	0	0	0	0	0	0
Arken 8	Östersund	0	0	2 803	260	0	3 063
Bandsågen 11	Östersund	0	0	1 106	299	0	1 405
Barberaren 7	Östersund	2 282	2 157	251	0	200	4 890
Befälhavaren 2	Östersund	0	0	1 888	0	0	1 888
Bergvik 10	Östersund	746	0	0	0	0	746
Boktryckaren 1	Östersund	489	1 488	1 231	159	0	3 367
Boktryckaren 5	Östersund	90	320	0	0	0	410
Boktryckaren 6	Östersund	212	0	341	0	0	553
Bonden 3	Östersund	855	0	90	0	0	945
Brandenburg 5	Östersund	1 225	38	0	15	887	2 165
Bräcke 4:4	Bräcke	0	0	0	12 000	0	12 000
Buntmakaren 2	Östersund	153	575	842	124	0	1 694
Buntmakaren 3	Östersund	0	1 107	1 178	170	81	2 536
Busken 1	Östersund	0	0	2 012	0	0	2 012
Fabrikören 3	Östersund	458	0	0	0	0	458
Frösö 3:7	Östersund	1 418	140	12 884	1 670	23 879	39 991
Frösö 6:22,6:30	Östersund	926	0	0	10	0	936
Förskinet 6	Östersund	1 431	0	208	0	0	1 639
Gubbåkern 8	Östersund	561	94	0	0	5	660
Guckuskon 1	Östersund	0	0	1 643	0	0	1 643
Gårdvaren 1	Östersund	2 791	0	0	59	0	2 850
Gästgivaren 3,6	Östersund	465	1 162	449	0	182	2 258
Handlanden 4	Östersund	1 225	0	0	30	0	1 255
Hejaren 5	Östersund	0	725	617	9 733	0	11 075
Häradshövdingen 1	Östersund	465	697	173	49	432	1 816
Häradshövdingen 6	Östersund	416	691	476	70	624	2 277
Kilen 1	Härjedalen	0	0	1 238	0	0	1 238
Kommunalmannen 4	Östersund	0	0	3 461	1 710	0	5 171
Kopparslagaren 3	Östersund	990	595	3 513	0	5	5 103
Kräftan 6	Östersund	0	0	1 203	0	1 615	2 818
Körfältet 11	Östersund	0	0	0	0	2 187	2 187
Logen 6	Östersund	1 450	985	1 622		1 959	6 016
Lutfisken 2	Östersund	1 447	0	110	0	0	1 557
Lutfisken 4,5	Östersund	2 003	0	24	0	0	2 027
Lutfisken 9	Östersund	2 684	0	0	47	0	2 731
Läkaren 12,13,14	Östersund	1 306	6 084	4 860	252	822	13 324
Magistern 1	Östersund	0	335	2 080	0	0	2 415
Magistern 2	Östersund	0	0	1 954	0	0	1 954
Magistern 5	Östersund	86	1 408	1 843	65	0	3 402
Majoren 5	Östersund	488	0	0	0	0	488
Majoren 6	Östersund	708	0	0	0	0	708
Majoren 9	Östersund	1 409	0	38	0	10	1 457
Moroten 9	Härjedalen	0	213	1 192	1 242	0	2 647
Motboken 1	Östersund	0	0	2 109	742	12	2 863
Motboken 3	Östersund	1 070	0	30	9	0	1 109
Motorsågen 2	Östersund	0	0	0	918	0	918
Musslan 13	Östersund	0	0	0	1 017	0	1 017
Musslan 16	Östersund	145	3 929	1 252	1 558	0	6 884
Myrten 5	Östersund	0	0	2 835	0	0	2 835
Månadsmötet 8	Östersund	0	4 805	1 983	408	27	7 223
Mörviken 1:107	Åre	0	0	0	0	1 400	1 400
Mörviken 2:102	Åre	0	4 368	0	149	3 435	7 952
Mörviken 2:91	Åre	0	2 326	0	0	0	2 326
Nejonögat 3	Östersund	0	0	4 991	630	0	5 621
Odlaren 5	Östersund	938	0	0	0	0	938
Pantbanken 1	Östersund	337	661	1 429	100	0	2 527
Pantbanken 5	Östersund	597	640	698	0	0	1 935

Östersund	Kommun	kvm					Totalt
		Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Postiljonen 6	Östersund	0	175	6 261	1 541	18	7 995
Postiljonen 9	Östersund	910	3 632	1 559	20	74	6 195
Riksbanken 7	Östersund	0	0	4 153	0	0	4 153
Rudan 2	Östersund	0	855	1 726	977	0	3 558
Rudan 4	Östersund	0	1 375	2 483	100	0	3 958
Sarven 21	Östersund	0	3 709	0	450	0	4 159
Siken 10	Östersund	342	0	0	8	0	350
Sjökaptenen 8	Östersund	710	0	0	0	0	710
Skogsskiftet 5	Östersund	2 531	0	0	0	0	2 531
Snäckan 25	Östersund	0	0	1 519	1 949	0	3 468
Sprinten 4	Östersund	0	0	456	12 736	0	13 192
Spökis 1	Östersund	0	0	0	1 045	0	1 045
Staben 14	Östersund	3 181	262	180	0	30	3 653
Staben 2	Östersund	202	0	1 002	0	15	1 219
Stallet 12	Östersund	0	0	1 700	0	0	1 700
Svarvaren 1	Östersund	599	60	50	0	0	709
Svarvaren 2	Östersund	578	50	0	50	0	678
Svarvaren 4	Östersund	976	141	48	0	0	1 165
Tivolit 2	Östersund	1 110	0	93	24	0	1 227
Totten 1:68	Åre	0	0	3 173	830	6 870	10 873
Traktorn 6	Östersund	0	0	2 351	0	0	2 351
Traktören 10	Östersund	667	0	1 520	23	10	2 220
Traktören 5	Östersund	260	994	426	0	0	1 680
Traktören 9	Östersund	625	470	0	10	0	1 105
Tullvakten 2	Östersund	2 717	0	1 300	10	1 325	5 352
Vadmalsväven 5	Östersund	2 101	0	0	0	0	2 101
Valkyrian 1	Östersund	1 982	0	0	0	0	1 982
Åkeriet 11	Östersund	0	879	1 424	0	347	2 650
Åre Prästbord 1:37	Åre	0	1 419	2 240	0	479	4 138
Åre Prästbord 1:76	Åre	648	2 006	0	22	399	3 075
Summa Östersund		52 004	51 570	100 320	53 289	47 329	304 511

Skellefteå	Kommun	kvm					Totalt
		Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Hjorten 5	Skellefteå	0	1 893	6 761	762	239	9 655
Höken 2	Skellefteå	871	0	2 546	335	0	3 752
Idun 12	Skellefteå	0	4 196	993	342	1 103	6 634
Idun 6	Skellefteå	240	1 485	30	13	0	1 768
Kastor 6	Skellefteå	0	0	1 650	0	0	1 650
Lekatten 9	Skellefteå	2 893	7 117	2 423	171	710	13 314
Loke 7	Skellefteå	364	1 232	3 041	272	3 835	8 744
Motorn 18	Skellefteå	0	926	2 624	952	0	4 502
Orion 8	Skellefteå	979	873	883	397	394	3 526
Polaris 8	Skellefteå	0	629	1 830	401	0	2 860
Servicen 1	Skellefteå	0	0	3 442	2 622	0	6 064
Sirius 25	Skellefteå	0	0	12 930	124	11 575	24 629
Sleipner 5	Skellefteå	0	322	12 229	3 051	1 059	16 661
Summa Skellefteå		5 347	18 673	51 382	9 442	18 915	103 760



Umeå	Kommun	kvm					Totalt
		Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Arken 1	Umeå	0	0	5 205	370	0	5 575
Björnjägaren 1	Umeå	0	4 008	0	0	0	4 008
Cisternen 3,4	Umeå	0	0	1 509	739	0	2 248
Formen 2	Umeå	0	1 941	0	0	0	1 941
Granberg 1:59, 1:76	Vilhelmina	0	0	2 737	7 127	0	9 864
Grubbe 9:55	Umeå	0	0	240	960	0	1 200
Kedjan 4	Umeå	0	0	1 783	98	0	1 881
Kolven 4	Umeå	0	2 697	1 007	1 861	0	5 565
Kopplingen 6	Umeå	0	0	3 815	399	0	4 214
Krukan 16	Umeå	4 133	0	0	0	0	4 133
Krukan 18	Umeå	2 330	0	0	0	0	2 330
Kärran 9	Umeå	0	0	0	955	0	955
Matsdal 1:144	Vilhelmina	0	0	0	0	0	0
Plasten 1	Vilhelmina	0	0	374	12 732	0	13 106
Pumpen 3	Umeå	0	497	4 060	5 835	0	10 392
Rind 5	Umeå	342	0	6 239	0	0	6 581
Röbäck 30:94, 30:113	Umeå	0	0	0	5 110	0	5 110
Saga 3	Umeå	0	1 119	2 466	101	630	4 316
Skarpskytten 3	Umeå	2 884	1 142	1 508	286	556	6 376
Stigbygeln 2	Umeå	0	0	0	4 321	0	4 321
Stipendiet 2	Umeå	1 673	5 871	1 717	0	0	9 261
Syllen 14	Umeå	0	273	760	1 377	0	2 410
Tändstiftet 2	Umeå	0	0	2 260	0	0	2 260
Vale 17	Umeå	913	5 327	5 689	576	1 808	14 313
Summa Umeå		12 275	22 875	41 369	42 847	2 994	122 359

Luleå	Kommun	kvm					Totalt
		Bostäder	Butik	Kontor	Industri/ lager	Övrigt	
Abborren 11	Luleå	0	9 161	0	543	12	9 715
Bergnäset 2:671	Luleå	0	0	7 335	3 798	2 090	13 223
Braxen 1	Luleå	0	324	7 468	174	144	8 110
Braxen 2	Luleå	0	448	303	0	0	751
Djuret 3	Luleå	0	107	628	6 626	266	7 627
Gösen 7	Luleå	0	0	2 003	158	290	2 451
Humlan 6	Luleå	0	0	7 685	530	1 544	9 759
Mörten 1	Luleå	0	270	4 673	314	12	5 269
Pelikanen 6	Luleå	0	0	3 930	90	0	4 020
Porsön 1:423	Luleå	0	0	19 528	68	185	19 781
Rudan 7	Luleå	1 288	850	0	0	0	2 138
Råttan 18	Luleå	0	10	3 350	0	90	3 450
Siken 7	Luleå	0	859	4 079	10	0	4 948
Simpan 1	Luleå	675	385	3 721	0	5	4 786
Strutsen 6	Luleå	1 598	436	1 023	0	20	3 077
Stören 17	Luleå	0	5 230	4 630	2 781	10	12 651
Tjädern 17	Luleå	0	4 360	0	0	54	4 414
Vattenormen 8	Luleå	0	0	3 905	0	0	3 905
Summa Luleå		3 561	22 439	74 262	15 091	4 722	120 075
Totalt Diös		106 371	274 680	556 945	279 901	132 464	1 353 525



VÄRDERINGSINTYG

Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM
Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91 (www.)savills.se



SAMMANFATTNING AV VÄRDERING

På begäran av Diös Fastigheter AB ("Diös") genom CFO Rolf Larsson sammanfattar vi härmed marknadsvärderingar av 283 stycken värderingsobjekt omfattande lika många registerfastigheter utgörande Diös hela nuvarande fastighetsbestånd. Savills Sweden AB ("Savills") är införstådda med att värderingssammanfattningen kommer att ingå i ett prospekt. Portföljen är spridd över norra delen av landet från Borlänge i söder till Luleå i norr med tyngdpunkt i Falun samt Norrländska regionstäder. Av de 283 värderingsobjekten är 17 stycken tomträtter och resterande 266 innehas med äganderätt.

Savills har löpande genomfört marknadsvärdering av Diös fastighetsbestånd och samtliga objekt har värderats inom ett år från datumet för denna sammanfattning. Respektive objekt ingår med det värde som åsattes vid senaste värderingstidpunkt, 2015-12-31, 2016-03-31, 2016-06-30, 2016-09-30 eller 2016-10-31. Samtliga objekt (utom rena markinnehav) är besiktigade över tid från 2010. De största fastigheterna, utvalda för att vara representativa såväl för Diös geografiska spridning som beståndets olika fastighetssegment samt representera cirka 75 % av totalvärdet, besiktigas vid behov/större förändringar eller minst vart tredje år enligt branschens gängse rekommendationer. Värdetidpunkten för samtliga dessa är 2016-09-30. För vissa av de övriga objekten har värderingen uppdaterats efter senaste kvartalsredovisning varför värdet för dessa kan avvika från senast bokfört värde. Diös kan också, vid aktiverade investeringar eller vid fördjupade tekniska undersökningar konstaterade ej tidigare kända underhållsbehov, bokföra avvikande från värdering.

Värderingsförfarandet med tillhörande detaljerade underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till RICS och IVSC:s rekommendationer samt Samhällsbyggarnas anvisningar och är rapporterat i enlighet med paragraf 128–130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om fem år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver femårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Beslutade projekt samt bedömda nödvändiga hyresgäst Anpassningskostnader för vakanser

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

I beståndet befintliga rena markfastigheter har värderats utifrån geografiskt läge och läge i planprocessen. Värdet av dessa är i sammanhanget försumbart, totalt 4,2 miljoner kronor.

På begäran sammanfattar vi härmed att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de ovan angivna fastigheterna/tomträtterna avrundat **13 463 000 000 (tretton miljarder fyrahundrasextiotre miljoner)** kronor varav äganderätter 266 stycken 12 904 miljoner kronor och tomträtter 17 stycken 559 miljoner kronor.

Fastighetsförteckning med värden och värdetidpunkt bifogas, värderingskalkyler har levererats separat.

Stockholm den 21 november 2016
Savills Sweden

Lars Rickardson

Annika Drotz

Av Samhällsbyggarna auktoriserade värderare

Fastighet	Tomträtt (T)	Kommun	Värdetidpunkt
Intagan 1		Borlänge	2016-09-30
Falan 20		Falun	2016-09-30
Stranden 17:4		Mora	2016-09-30
Norr 11:4		Gävle	2016-09-30
Norr 14:5		Gävle	2016-09-30
Norr 29:5		Gävle	2016-09-30
Arbetet 3		Sundsvall	2016-09-30
Lagmannen 9		Sundsvall	2016-09-30
Skönsmon 2:97	T	Sundsvall	2016-09-30
Mörten 1		Luleå	2016-09-30
Siken 7		Luleå	2016-09-30
Idun 12		Skellefteå	2016-09-30
Björnjägaren 1	T	Umeå	2016-09-30
Vale 6, 17		Umeå	2016-09-30
Barberaren 7		Östersund	2016-09-30
Hejaren 5		Östersund	2016-09-30
Hjorten 5		Skellefteå	2016-10-31
Läkaren 12,13,14		Östersund	2016-09-30
Råttan 18		Luleå	2016-09-30
Mimer 1		Borlänge	2016-09-30
G:a Bergsskolan 15		Falun	2016-09-30
Gullivan 18		Falun	2016-09-30
Köpmannen 4		Falun	2016-09-30
Stranden 18:2		Mora	2016-09-30
Hälsan 7		Sundsvall	2016-09-30
Norr 26:3		Gävle	2016-09-30
Balder 3		Sundsvall	2016-09-30
Glädjen 4,9		Sundsvall	2016-09-30
Hälsan 6		Sundsvall	2016-09-30
Lyckan 6		Sundsvall	2016-09-30
Penningen 9		Sundsvall	2016-09-30
Braxen 1		Luleå	2016-09-30
Pelikanen 6		Luleå	2016-09-30
Simpan 1		Luleå	2016-09-30
Lekatten 9		Skellefteå	2016-09-30
Kolven 4		Umeå	2016-09-30
Rind 5		Umeå	2016-09-30
Saga 3		Umeå	2016-09-30
Boktryckaren 1		Östersund	2016-09-30
Kopparslagaren 3		Östersund	2016-09-30
Månadsmötet 8		Östersund	2016-09-30
Postiljonen 6		Östersund	2016-09-30
Staben 14		Östersund	2016-09-30
Sigrid 10		Borlänge	2016-09-30
Holmen 8		Falun	2016-09-30
Stranden 19:6		Mora	2016-09-30
Norr 16:5		Gävle	2016-09-30
Norr 40:3		Gävle	2016-09-30



Fastighet	Tomträtt (T)	Kommun	Värdetidpunkt
Näringen 5:15		Gävle	2016-09-30
Borgmästaren 10		Sundsvall	2016-09-30
Norr 31:9		Gävle	2016-09-30
Lagret 4	T	Sundsvall	2016-09-30
Sleipner 15		Skellefteå	2016-09-30
Venus 3		Sundsvall	2016-09-30
Djuret 3		Luleå	2016-09-30
Porsön 1:423		Luleå	2016-09-30
Porsön 1:423		Luleå	2016-09-30
Porsön 1:423		Luleå	2016-09-30
Porsön 1:423		Luleå	2016-09-30
Porsön 1:423		Luleå	2016-09-30
Porsön 1:423		Luleå	2016-09-30
Porsön 1:423		Luleå	2016-09-30
Strutsen 6		Luleå	2016-09-30
Tjädern 17		Luleå	2016-09-30
Loke 7		Skellefteå	2016-09-30
Krukan 16		Umeå	2016-09-30
Skarpskytten 3		Umeå	2016-09-30
Norr 19:4		Gävle	2016-10-31
Mörviken 2:102		Åre	2016-09-30
Postiljonen 9		Östersund	2016-09-30
Totten 1:68		Åre	2016-09-30
Tullvakten 2		Östersund	2016-09-30
Verdandi 10		Borlänge	2016-09-30
Kansliet 20		Falun	2016-09-30
Nedre Gruvriset 33:156		Falun	2016-09-30
Stranden 20:2		Mora	2016-09-30
Norr 23:5		Gävle	2016-09-30
Näringen 16:6		Gävle	2016-09-30
Södertull 33:1		Gävle	2016-09-30
Sörby Urfjäll 37:3		Gävle	2016-09-30
Fryshuset 2	T	Sundsvall	2016-09-30
Rätten 1		Sundsvall	2016-09-30
Norrbacka 12		Sundsvall	2016-09-30
Norrmalm 1:24		Sundsvall	2016-09-30
Skönsberg 1:73	T	Sundsvall	2016-09-30
Sirius 25		Skellefteå	2016-09-30
Abborren 11		Luleå	2016-09-30
Humlan 6		Luleå	2016-09-30
Rudan 7		Luleå	2016-09-30
Stören 17		Luleå	2016-09-30
Kopplingen 6	T	Umeå	2016-09-30
Stipendiet 2		Umeå	2016-09-30
Frösö 3:7 Byggnad 61		Östersund	2016-09-30
Frösö 3:7 Byggnad 32		Östersund	2016-09-30
Frösö 3:7 (exkl B61 och B32)		Östersund	2016-09-30
Logen 6		Östersund	2016-09-30

Fastighet	Tomträtt (T)	Kommun	Värdetidpunkt
Nejonögat 3		Östersund	2016-09-30
Riksbanken 7		Östersund	2016-09-30
Äre Prästbord 1:76		Äre	2016-09-30
Arken 1		Umeå	2016-09-30
Frigga 7		Borlänge	2016-09-30
Hammaren 6		Borlänge	2016-10-31
Mälaren 3		Borlänge	2016-06-30
Rolf 2		Borlänge	2016-09-30
Rolf 5		Borlänge	2016-09-30
Saga 25		Borlänge	2015-12-31
Sigrid 11		Borlänge	2016-03-31
Ty 10, Valhall 1		Borlänge	2015-12-31
Verdandi 9		Borlänge	2016-06-30
Björken 8		Falun	2015-12-31
Dalpilen 10		Falun	2016-09-30
Falan 22		Falun	2016-10-31
Hattmakaren 16		Falun	2016-10-31
Holmen 7		Falun	2016-10-31
Köpmannen 3		Falun	2016-10-31
Lasarettet 16		Falun	2016-10-31
Nya Bergsskolan 4		Falun	2016-03-31
Teatern 6		Falun	2016-06-30
Fisken 5		Malung	2016-09-30
Mobyarna 113:4		Malung	2016-09-30
Stranden 11:4		Mora	2016-09-30
Stranden 16:1		Mora	2016-10-31
Stranden 16:2		Mora	2016-09-30
Stranden 17:6		Mora	2016-09-30
Stranden 20:4		Mora	2016-09-30
Stranden 35:7, 35:8		Mora	2016-09-30
Alderholmen 18:1		Gävle	2016-06-30
Alderholmen 19:2		Gävle	2016-06-30
Alderholmen 19:3		Gävle	2016-06-30
Alderholmen 23:1		Gävle	2016-09-30
Alderholmen 24:3		Gävle	2016-06-30
Alderholmen 24:5		Gävle	2016-06-30
Brynäs 12:1		Gävle	2016-09-30
Brynäs 34:9		Gävle	2016-06-30
Furan 1		Söderhamn	2015-12-31
Furan 10		Söderhamn	2016-10-31
Furan 9		Söderhamn	2016-10-31
Hemlingby 56:10	T	Gävle	2016-09-30
Hemsta 12:16		Gävle	2016-09-30
Hemsta 12:17		Gävle	2016-10-31
Järvsta 63:3		Gävle	2016-09-30
Klappsta 8:1		Sandviken	2016-10-31
Kungsbäck 2:13		Gävle	2016-10-31
Norr 30:5		Gävle	2016-06-30



Fastighet	Tomträtt (T)	Kommun	Värdetidpunkt
Norr 34:3		Gävle	2016-06-30
Norr 6:7		Gävle	2016-06-30
Norrkämsta 16:3		Ljusdal	2016-06-30
Norrkämsta 17:2		Ljusdal	2016-10-31
Näringen 11:3		Gävle	2015-12-31
Näringen 12:2		Gävle	2015-12-31
Näringen 13:11		Gävle	2016-09-30
Näringen 22:3		Gävle	2015-12-31
Näringen 6:4		Gävle	2015-12-31
Näringen 8:5		Gävle	2015-12-31
Svalan 6		Söderhamn	2016-10-31
Sätra 107:7		Gävle	2015-12-31
Söder 38:5			2016-09-30
Sörby Urfjäll 27:2		Gävle	2015-12-31
Sörby Urfjäll 28:3		Gävle	2015-12-31
Sörby Urfjäll 36:4		Gävle	2016-10-31
Tälle 23:8		Ljusdal	2016-10-31
Väster 4:17		Gävle	2015-12-31
Öster 10:1		Gävle	2015-12-31
Östernäs 14:4		Ljusdal	2016-10-31
Aeolus 5	T	Sundsvall	2016-09-30
Aeolus 9	T	Sundsvall	2016-10-31
Alliero 20		Sundsvall	2015-12-31
Apollo 3, 7, 8		Sundsvall	2016-06-30
Bisittaren 1		Sundsvall	2016-10-31
Björneborg 11		Sundsvall	2016-10-31
Cupido 5		Sundsvall	2016-10-31
Högom 3:170		Sundsvall	2015-12-31
Högom 3:186		Sundsvall	2016-10-31
Högom 3:189	T	Sundsvall	2016-10-31
Ljusta 3:10		Sundsvall	2016-10-31
Mälås 3:20		Sundsvall	2016-03-31
Nolby 7:139	T	Sundsvall	2016-10-31
Penningen 12		Sundsvall	2016-10-31
Sköns Prästbord 1:59		Sundsvall	2016-06-30
Sköns Prästbord 1:69		Sundsvall	2016-10-31
Skönsberg 1:7, 1:8		Sundsvall	2015-12-31
Skönsmon 2:4	T	Sundsvall	2015-12-31
Skönsmon 2:5	T	Sundsvall	2016-09-30
Staden 2:26,2:29		Sollefteå	2016-10-31
Stenstaden 1:14		Sundsvall	2015-12-31
Vesta 4		Sundsvall	2016-10-31
Västland 26:3		Sundsvall	2016-10-31
Bergnäset 2:671		Luleå	2016-06-30
Braxen 2		Luleå	2016-09-30
Gösen 7		Luleå	2016-03-31
Vattenormen 8		Luleå	2015-12-31
Höken 2		Skellefteå	2016-09-30

Fastighet	Tomträtt (T)	Kommun	Värdetidpunkt
Idun 6		Skellefteå	2015-12-31
Kastor 6		Skellefteå	2015-12-31
Motorn 18		Skellefteå	2015-12-31
Orion 8		Skellefteå	2016-10-31
Polaris 8		Skellefteå	2016-09-30
Servicen 1		Skellefteå	2016-09-30
Cisternen 3,4		Umeå	2016-09-30
Formen 2	T	Umeå	2015-12-31
Granberg 1:59,1:76		Vilhelmina	2016-10-31
Grubbe 9:55		Umeå	2016-10-31
Kedjan 4		Umeå	2016-10-31
Krukan 18		Umeå	2016-03-31
Kärran 9		Umeå	2016-10-31
Matsdal 1:144		Vilhelmina	2016-10-31
Plasten 1		Vilhelmina	2016-10-31
Pumpen 3		Umeå	2015-12-31
Röbäck 30:94;30:113		Umeå	2016-10-31
Stigbygeln 2		Umeå	2016-03-31
Syllen 14		Umeå	2016-09-30
Tändstiftet 2		Umeå	2016-09-30
Arken 8		Östersund	2016-03-31
Arvesund 2:185 mfl.		Åre	2016-10-31
Bandsågen 11		Östersund	2016-10-31
Befälhavaren 2		Östersund	2016-10-31
Bergvik 10		Östersund	2015-12-31
Boktryckaren 5	T	Östersund	2016-10-31
Boktryckaren 6		Östersund	2016-10-31
Bonden 3		Östersund	2015-12-31
Brandenburg 5		Östersund	2015-12-31
Bräcke 4:4		Bräcke	2016-10-31
Buntmakaren 2		Östersund	2016-10-31
Buntmakaren 3		Östersund	2016-09-30
Busken 1		Östersund	2016-10-31
Fabrikören 3		Östersund	2015-12-31
Frösö 6:22,6:30		Östersund	2015-12-31
Förskinet 6		Östersund	2015-12-31
Gubbåkern 8		Östersund	2015-12-31
Guckuskon 1		Östersund	2016-09-30
Gårdvaren 1		Östersund	2016-09-30
Gästgivaren 3,6		Östersund	2016-10-31
Handlanden 4		Östersund	2015-12-31
Häradshövdingen 1		Östersund	2016-09-30
Häradshövdingen 6		Östersund	2016-09-30
Kilen 1		Härjedalen	2016-09-30
Kommunalmannen 4		Östersund	2016-09-30
Kräftan 6		Östersund	2016-03-31
Körfältet 11		Östersund	2015-12-31
Lutfisken 2		Östersund	2015-12-31



Fastighet	Tomträtt (T)	Kommun	Värdetidpunkt
Lutfisken 4,5		Östersund	2016-09-30
Lutfisken 9		Östersund	2016-09-30
Magistern 1		Östersund	2016-09-30
Magistern 2		Östersund	2016-09-30
Magistern 5		Östersund	2016-09-30
Majoren 5		Östersund	2015-12-31
Majoren 6		Östersund	2015-12-31
Majoren 9		Östersund	2015-12-31
Moroten 9		Härjedalen	2016-06-30
Motboken 1		Östersund	2016-09-30
Motboken 3		Östersund	2015-12-31
Motorsågen 2	T	Östersund	2016-10-31
Musslan 13		Östersund	2016-10-31
Musslan 16		Östersund	2016-10-31
Myrten 5		Östersund	2016-09-30
Mörviken 1:107		Åre	2016-10-31
Odlaren 5		Östersund	2015-12-31
Pantbanken 1		Östersund	2016-09-30
Pantbanken 5		Östersund	2016-10-31
Rudan 2		Östersund	2016-10-31
Rudan 4		Östersund	2016-09-30
Sarven 21		Östersund	2016-09-30
Siken 10		Östersund	2015-12-31
Sjökaptenen 8		Östersund	2015-12-31
Skogsskiftet 5		Östersund	2016-09-30
Snäckan 25		Östersund	2016-03-31
Sprinten 4		Östersund	2016-09-30
Spökis 1	T	Östersund	2016-09-30
Staben 2		Östersund	2016-09-30
Stallet 10		Östersund	2016-10-31
Svarvaren 1		Östersund	2015-12-31
Svarvaren 2		Östersund	2015-12-31
Svarvaren 4		Östersund	2015-12-31
Tivolit 2		Östersund	2015-12-31
Traktorn 6		Östersund	2016-09-30
Traktören 10		Östersund	2016-09-30
Traktören 5		Östersund	2016-09-30
Traktören 9		Östersund	2016-10-31
Vadmalsväven 5		Östersund	2016-09-30
Valkyrian 1		Östersund	2016-03-31
Åkeriet 11		Östersund	2016-09-30
Åre Prästbord 1:37		Åre	2016-03-31
Stranden 19.5		Mora	2016-09-30

ADRESSER

DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)

Besöksadress:

Fritzhemsgatan 1A, Frösön

Postadress:

Box 188, 831 22 Östersund

Telefon: +46 770 33 22 00

JOINT GLOBAL COORDINATORS

NORDEA SVERIGE AB (PUBL)

Besöksadress:

Smålandsgatan 17, H317, Stockholm

Postadress:

105 71 Stockholm

Telefon: +46 8 614 70 00

SWEDBANK AB (PUBL)

Besöksadress:

Landsvägen 40, Sundbyberg

Postadress:

105 34 Stockholm

Telefon: +46 8 585 900 00

JURIDISK RÅDGIVARE TILL JOINT GLOBAL COORDINATORS

LINKLÄTERS ADVOKATBYRÅ AKTIEBOLAG

Besöksadress:

Regeringsgatan 67, Stockholm

Postadress:

Box 7833, 103 98 Stockholm

Telefon: +46 8 665 66 00

JURIDISK RÅDGIVARE TILL DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)

ADVOKATFIRMAN GLIMSTEDT STOCKHOLM KOMMANDITBOLAG

Besöksadress:

Strandvägen 7A, Stockholm

Postadress:

Box 5244, 102 45 Stockholm

Telefon: +46 8 566 119 00

REVISOR

LARS HELGESSON (DELOITTE AB)

Besöksadress:

Ringvägen 31, Östersund

Postadress:

Box 415, 831 26 Östersund

Telefon: +46 75 246 45 00

VÄRDERINGSMAN

SAVILLS SWEDEN AB

Besöksadress:

Sergels Torg 12, Stockholm

Postadress:

111 57 Stockholm

Telefon: +46 8 545 858 90

CENTRAL VÄRDEPAPPERSCENTRAL

EUROCLEAR SWEDEN AB

Postadress:

Box 191, 101 23 Stockholm

Denna sida har avsiktligt lämnats blank.

Denna sida har avsiktligt lämnats blank.



Diös