

Delårsrapport januari–september 2020

Fastighetsrörelsen fortsätter att utvecklas positivt. Förvaltningsresultatet ökade med 83 procent till följd av ett större fastighetsbestånd och högre uthyrningsgrad. Under tredje kvartalet uppgick de orealiserade värdeförändringarna för innehavet i Melon Fashion Group (MFG) till 8,7 MEUR.

Perioden januari–september 2020

- Hyresintäkterna ökade med 52 procent till 13 936 TEUR (9 187). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd, men även på högre hyresnivå och högre uthyrningsgrad. I en jämförbar portfölj ökade hyresintäkterna med 6 procent.
- Driftnettot ökade med 53 procent till 12 514 TEUR (8 196).
- Förvaltningsresultatet ökade med 83 procent till 6 951 TEUR (3 790).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -6 826 TEUR (11 587). Av förändringen hänförs 2 386 TEUR (6 294) till fastigheter, -8 539 TEUR (7 000) till investeringar och -673 TEUR (-1 707) till derivat.
- Periodens resultat uppgick till -1 349 TEUR (15 691), motsvarande -0,06 EUR per aktie (0,74).
- Genomsnittlig hyresnivå var 14,8 EUR per kvm och månad (14,7) och uthyrningsgraden uppgick till 94,2 procent (92,7). Nettouthyrningen uppgick till -898 TEUR. Genomsnittlig hyresnivå på nytecknade avtal uppgick till 15,9 EUR per kvm och månad och omförhandlade avtal till 15,3 EUR.

Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2019 och för balansposter tidpunkten 31 december 2019. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen.

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 8 929 TEUR (4 281) under tredje kvartalet, varav -198 TEUR (2 810) hänförs till fastigheter, 9 139 TEUR (1 782) till investeringar och -12 TEUR (-311) till derivat.
- Fastigheten Vertas-2 i Vilnius förvärvades och tillträdades i slutet av september. Förvärvspriset var 20,0 MEUR.
- Eastnine har etablerat ett grönt finansieringsramverk som erhållit klassificeringen Dark green/Excellent av CICERO.
- Eastnine nådde tredje plats i stiftelsen Allbrights jämförelse av jämställdheten i svenska börsnoterade bolag.

Händelser efter periodens utgång

- Eastnine har antagit en ny affärsplan. Ny målsättning är bland annat att fastighetsportföljen ska fördubblas till 700 MEUR vid slutet av 2023. Mer om de nya målen på sid 2.
- Styrelsen har fastställt målen för villkoren i incitamentsprogrammet LTIP 2020.
- Vertas-1 i Vilnius har erhållit LEED Platinum-certifiering.

NYCKELTAL I URVAL

	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep
Hyresintäkter, TEUR	13 936	9 187	4 993	3 142
Förvaltningsresultat, TEUR	6 951	3 790	2 519	1 370
Periodens resultat, TEUR	-1 349	15 691	11 163	5 069
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	6,1	-	6,1	-
Avkastning på eget kapital, %	-0,7	8,5	17,5	8,2

	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
Förvaltningsfastigheter, TEUR	356 940	203 276	290 256
Uthyrningsgrad area, %	94,2	90,2	92,7
Soliditet, %	57	71	64
Belåningsgrad, %	49	42	47
Miljöcertifierade fastigheter ¹ , % av kvm	79	75	72
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	12,9	12,1	13,1
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK ²	135	130	137

¹ Miljöcertifierad yta i relation till total yta (exklusive yta som förväntas bli föremål för omfattande projektutveckling). ² EUR = 10,50 SEK den 30 september 2020 (källa: Reuters).

Detta är Eastnine

Eastnine ska vara den ledande, långsiktiga leverantören av moderna och hållbara kontorslokaler i förstklassiga lägen i de baltiska huvudstäderna.

Svenskt fastighetsbolag

Noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och med huvudkontor i Stockholm.

Nordiska hyresgäster

Huvudsakligen stora nordiska bolag med internationell verksamhet.

Baltiska premiumfastigheter

Investerar i moderna och hållbara kontorsfastigheter i förstklassiga lägen i de baltiska huvudstäderna.



MÅL I AFFÄRSPLAN 2023

Verksamhet	Status 30 september 2020
Fastighetsportfölj om 700 MEUR vid slutet av 2023.	357
Förvaltningsresultatet under kvartal fyra 2023 (omräknat i årstakt) ska uppgå till 25 MEUR.	10,1 MEUR (årstakt Q3 2020)
Finansiella	Status 30 september 2020
Utdelningen ska över tid motsvara minst 50 % av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt. ¹	Att beslutas av årsstämma 2021
Avkastning på eget kapital bör uppgå till minst 10 % över tid.	7,1 % (12 månader)
Belåningsgraden ska uppgå till max 60 %.	49 %
Soliditeten ska vara minst 35 %.	57 %
Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.	3,6 ggr (period)
Hållbarhet	Status 30 september 2020
Hela fastighetsbeståndet ska vara hållbarhetscertifierat i nivå med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent. ²	79 %

¹ Fr o m räkenskapsåret 2020. ² Avser yta för samtliga fastigheter som inte väntas bli föremål för omfattande projektutveckling.



Starkt tredje kvartal för Eastnine

Eastnine levererar ett starkt tredje kvartal för såväl fastighetsverksamheten som för övriga investeringar. En större fastighetsportfölj får tydligt genomslag på lönsamheten och målet är att bolaget ska fortsätta växa. Enligt nya affärsplanen ska fastighetsportföljen fördubblas för att uppgå till 700 MEUR i slutet av 2023.

Stark resultatutveckling

Eastnine levererar ett starkt verksamhetsresultat för tredje kvartalet och för niomånadersperioden. Intäkterna steg med 59 procent under tredje kvartalet jämfört med samma period föregående år. Samtidigt ökade förvaltningsresultatet med hela 84 procent. Samma tendens gäller för årets nio första månader. Det faktum att vi lyckats växa fastighetsbeståndet med 76 procent på ett år ger alldeles tydligt ett positivt genomslag på lönsamheten i fastighetsrörelsen.

Coronapandemin har, åtminstone hittills, fått mycket begränsad inverkan på vårt resultat. Inriktningen mot moderna och hållbara kontor samt huvudsakligen nordiska hyresgäster med internationella verksamhet ger stabilitet. Under första kvartalet 2020 omvärderade Eastnine innehavet i MFG till följd av coronapandemin, vilket, tillsammans med försvagning av rubeln, medförde en negativ realiserad värdeförändring. Under tredje kvartalet har innehavet uppvärderats.

Litauen har klarat krisen bäst i EU

Baltikum överlag har klarat effekterna av coronapandemin betydligt bättre än de flesta EU-länder. Sjukdomsfallen har varit lägre och ekonomierna har klarat sig bättre. Det råder dock en skillnad även mellan de länder där Eastnine är verksam. Litauens ekonomi uppvisar en anmärkningsvärd styrka med ett BNP-fall på endast 3,8 procent, jämfört med samma period 2019. Detta är mindre än hälften av BNP-fallet i Sverige. Lettlands nedgång är mer i paritet med Sveriges, men klart mindre än de flesta europeiska länder. Vi upplever också att efterfrågan på lokaler är fortsatt god i Vilnius och att hyresnivåerna är stabila, medan efterfrågan i Riga är generellt svagare.

Ny affärsplan

Styrelsen i Eastnine har beslutat om en ny affärsplan som sträcker sig fram till slutet av 2023. Målsättningen är att fastighetsportföljen under den perioden ska fördubblas för att uppgå till 700 MEUR vid årsskiftet 2023/2024. Tillväxten ska ske under ordnade former och i syfte att ge aktieägarna en hållbar attraktiv totalavkastning. Utdelningen ska över tid uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet och avkastning på eget kapital bör vara minst 10 procent över tid.

Fastställande av de nya målen, som tar sitt avstamp i fastighetsverksamheten, har blivit möjlig tack vare att Eastnines renodlingsprocess kommit så långt. Fastighetstillgångarna utgör i slutet av perioden 78 procent av samtliga tillgångar i bolaget. Samtidigt har riskbegränsningsmål som belåningsgrad och soliditet skärpts. Belåningsgraden får uppgå till max 60 procent och soliditeten ska uppgå till minst 35 procent. Belåningsgraden ligger i dagsläget på 49 procent och soliditeten

på 57 procent. Övriga investeringar är obelånade, varför nettobelåningen är betydligt lägre.

Fördelar med tillväxt

Att få ett större fastighetsbestånd är inget självändamål. Det är alla fördelar ett större bestånd för med sig som är eftersträfvansvärt. Ett större bolag får större uppmärksamhet från hyresgäster och ger oss möjlighet att möta deras behov på ett bättre sätt. En tillväxt innebär också stordriftsfördelar, något som vi redan noterat under 2020. De fasta kostnaderna fördelas ut på en större fastighetsvolym, vilket gör att effektiviteten ökar och avkastningen förbättras. Som större bolag kommer vi att kunna förbättra våra finansieringsvillkor bland annat genom förbättrad tillgång till kapitalmarknaden.

Hållbara Eastnine

Sist, men inte minst, vill jag uppmärksamma er på vårt hållbarhetsarbete som utgör en central del av vår verksamhet. Det är glädjande att se att det ambitiösa och målmedvetna arbetet ger resultat. Vi placerade oss i toppskiktet av stiftelsen Allbrights jämförelse av jämställdheten i svenska börsnoterade företag. Vi har under tredje kvartalet lanserat ett grönt finansieringsramverk som fått högsta bedömning, Dark green och Excellent, av CICERO. Ett betyg som vi endast delar med några få, mycket stora, fastighetsbolag i Sverige. Hela 87 procent av portföljen är i början av oktober hållbarhetscertifierad på BREEAM Excellent- eller LEED Platinum-nivå. Vi är fast beslutna att nå helt klimatneutral fastighetsdrift år 2030 och jobbar systematiskt med att driva gröna initiativ i Baltikum. Just inom detta område ser vi att det finns mycket kvar att göra i vår verksamhetsregion och vårt arbete gör märkbar skillnad redan idag.

Kestutis Sasnauskas
Vd

“ Vårt
fastighetsbestånd
ska fördubblas till
700 MEUR till slutet
av 2023



Effekter av coronapandemin

Coronapandemin har haft begränsad inverkan på Eastnines fastighetsrörelse. Beviljade rabatter är små, hyresbortfallet litet och fastighetsvärdet har efter en initial nedgång återhämtat sig. Så även värdet på Eastnines innehav i MFG som vid slutet av tredje kvartalet, efter en värdenedgång under första kvartalet, är tillbaka på samma nivå som vid slutet av 2019 mätt i rubel, men en lägre nivå i euro på grund av valutakurseffekt.

Hyresintäkter

Eastnine har en stabil hyresgäststruktur. Huvuddelen av Eastnines hyresgäster utgörs av stora nordiska koncerner med internationell verksamhet. De tio största hyresgästerna har en genomsnittlig återstående hyrestid om 4,4 år och i hela portföljen är motsvarande 4,6 år. Lokalerna består till 95 procent av kontor.

Inom Eastnine tillämpas huvudsakligen månadshyror, vilket innebär att hyresgästers eventuella problem att betala hyran uppmärksammas snabbt. Eastnine har beviljat rabatter om totalt cirka 152 TEUR, motsvarande 0,8 procent av total årshyra för lokaler (exklusive Vertas-2 vilken tillträdde i slutet av september).

Finansiering

Eastnine har god likviditet och hög soliditet. Likvida medel uppgick till 14 MEUR, utnyttjade kreditfaciliteter till 3 MEUR och soliditeten till 57 procent i slutet av perioden.

Belåningsgraden uppgick till 49 procent, kapitalbindningen till 3,2 år och räntebindningen till 2,5 år. Inga lån förfaller under 2020. Första låneförfallet om 14,6 MEUR infaller i september 2021. Finansieringen är fördelad mellan tre av de större bankerna i Baltikum. Bolaget har ingen kapitalmarknadsfinansiering.

Transaktion och fastighetsvärdering

Generell marknadsoro har inneburit att transaktionsvolymerna sjunkit, även om aktiviteten ökat något under tredje kvartalet. Fram till och med februari var fastighetsyielderna för kontor på väg ned mot rekordlåga nivåer på våra marknader. I slutet av juni ägde en större kontorstransaktion rum i Tallinn och under tredje kvartalet en större kontorstransaktion i Riga samt Eastnines förvärv av en kontorsfastighet i Vilnius. Samtliga transaktioner indikerar en fortsatt stabil marknad.

100 procent av Eastnines fastighetsportfölj externvärderades per sista mars 2020 och internvärderades per sista juni. Under tredje kvartalet har fyra fastigheter externvärderats och övriga internvärderats. Under perioden januari-september uppgår de orealiserade värdeförändringarna till 0,8 procent. Första kvartalet

uppvisade negativa orealiserade värdeförändringar relaterade till coronapandemin, andra kvartalet positiva värdeförändringar på grund av bland annat stigande hyresnivåer. I tredje kvartalet var de orealiserade värdeförändringarna för fastigheter nära noll.

Melon Fashion Group

Eastnines intressebolag MFG har utvecklats mycket bra efter den initiala negativa effekten till följd av utbrottet av coronapandemin under våren då butiker stängdes. Butikerna började öppna i juni och i dagsläget är samtliga butiker öppna. Omsättningen i e-handeln har mer än fördubblats och den totala försäljningen överstiger föregående års, trots vårens nedstängning. Nedstängningen påverkade även värderingen av Eastnines innehav negativt. Men den starka försäljningsutvecklingen därefter har bidragit till en positiv orealiserad värdeförändring under tredje kvartalet om 8,7 MEUR. Under hela perioden januari-september uppgår den orealiserade värdeförändringen till -9,7 MEUR beroende på försvagning av rubeln gentemot euron.

Medarbetare

Medarbetarnas hälsa och säkerhet är prioriterade. Eastnine följer offentliga rekommendationer avseende arbete och anställda i de länder där vi verkar. Bolaget har rekommenderat samtliga medarbetare, som använder kollektivtrafik till och från arbetet, att i mesta möjliga mån arbeta hemifrån i den mån arbetsuppgifterna tillåter det. I såväl Baltikum som Sverige arbetade merparten av de anställda från kontoren vid slutet av september. Fysiska möten och affärsresor undviks om möjligt.

Samhällsinsatser

Eastnine beställde 230 måltider per dag under april och första hälften av maj för leverans till personal som vårdar covid-19 patienter vid Vilnius universitetssjukhus. Måltiderna har levererats av tre restauranger som tillika är hyresgäster hos Eastnine.

Marknad

De baltiska länderna har i hög grad lättat på de restriktioner som gällt och ekonomierna har hittills klarat sig bättre från coronapandemin än de flesta övriga länder i Europa. Hyresmarknaden för kontor har varit stabil och de kontorstransaktioner som ägt rum sedan inledningen av pandemin pekar på en fortsatt stark transaktionsmarknad.

Marknadsutveckling

Baltikum har visat sig motståndskraftigt sedan coronapandemins utbrott. BNP-nedgångarna har varit lägre och återhämtningen snabbare än i resten av Europa. Medan ekonomin i euroområdet som helhet krympte med 13,7 procent under det andra kvartalet, jämfört med föregående år, sjönk BNP med 6,9 procent i Estland, 9,8 procent i Lettland och endast 3,8 procent i Litauen. Turism är en relativt sett mindre sektor i Baltikum, men smittspridningen begränsades också tidigt och konsumenterna kom därför snabbt tillbaka. I Litauen bidrog dessutom en mer fördelaktig exportstruktur och breda stimulanser till den särskilt milda recessionen och snabba återhämtningen.

Den ekonomiska osäkerheten har minskat, men är fortfarande betydande. Särskilt då smittspridningen av coronaviruset, liksom i övriga Europa, tilltagit i Baltikum under hösten.

Hyresmarknad

Kontorsmarknaden har klarat sig bra under pandemin. Kontor har i allmänhet hållits öppna, även om många företag valt att låta medarbetare arbeta hemifrån under perioder. Ägare av hotell- och detaljhandelsfastigheter samt bostadsutvecklare har dock påverkats negativt på grund av nedstängning och allmän osäkerhet. Vakansgraderna för kontor låg vid periodens slut, enligt Colliers, på 5,5 procent i Vilnius, 20,8 procent i Riga och 8,1 procent i Tallinn. Vilnius och Tallinn har en bra balans mellan utbud och efterfrågan. Riga däremot har för närvarande ett överutbud av lokaler

som en effekt av färdigställande av flera projekt, däribland Z-Towers, Business Garden, Henrihs Jaunā Teika och Origo One.

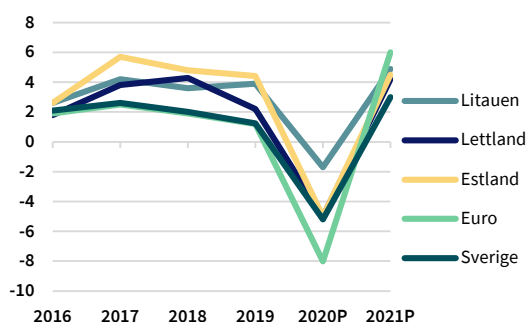
Hyresnivåerna i Litauen och Tallinn har varit oförändrade under året, medan Lettland uppvisar en svagare utveckling. Kontorsmarknaden i Vilnius har en särskild dynamik, med betydande efterfrågan från internationella hyresgäster som ser fördelarna med en lägre kostnadsnivå. Det finns i dagsläget inget som tyder på att situationen ändrats under 2020.

Transaktionsmarknad

Efter två rekordår, med fastighetsaffärer för cirka en miljard euro per år i Baltikum, förväntas den totala transaktionsvolymen sjunka under 2020, mycket på grund av osäkerhet och reserestriktioner. Aktiviteten och prissättningen i kontorssegmentet har däremot hållit i sig. Sedan pandemins inledning har tre större kontorstransaktioner annonserats i Baltikum; SEB:s huvudkontor i Tallinn, Citadele bankas huvudkontor i Riga och Eastnines förvärv av Vilniaus Vartai (Vertas-2) i Vilnius. Under perioden slutfördes även två förvärv som tidigare annonserats i Vilnius, däribland Eastnines förvärv av S7-3.

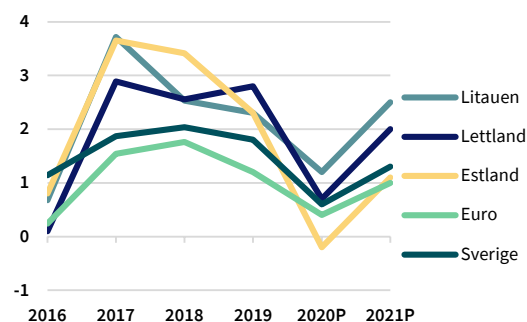
En fungerande kreditmarknad är avgörande för att transaktionsmarknaden ska fungera. Direkt efter virusutbrottet under våren fokuserade delar av banksektorn i Baltikum mer på hantering av existerande krediter snarare än beviljande av nya. Efter sommaren har situationen normaliserats för låntagare med låg riskprofil.

BNP, ÅRLIG PROCENTUELL FÖRÄNDRING



Källa: Countryeconomics, Swedbank Economic Outlook

INFLATION, ÅRLIG PROCENTUELL FÖRÄNDRING



Källa: IMF, Statista, Swedbank Economic Outlook

Perioden januari–september 2020

Hyresintäkterna ökade under perioden på grund av ett större fastighetsbestånd, högre uthyrningsgrad och högre hyresnivå. Fastighetsvärdet ökade huvudsakligen genom förvärv av nya fastigheter. Efter coronapandemins stora negativa påverkan på Eastnines intressebolag MFG under våren har modekedjan uppvisat en mycket positiv utveckling. Värdet på innehavet i MFG har minskat under perioden mätt i euro, men ökat mätt i rubel.

Hyresintäkter

Intäkterna, som i sin helhet utgörs av hyresintäkter, ökade med 52 procent under perioden till 13 936 TEUR (9 187), huvudsakligen på grund av ett större fastighetsbestånd, men även på grund av högre uthyrningsgrad och högre hyresnivå. De under perioden förvärvade fastigheterna S7-3 och Vertas-2 ingår från slutet av juni respektive slutet av september. Hyresintäkterna i en jämförbar portfölj ökade, på grund av högre genomsnittlig uthyrningsgrad och högre hyresnivå, med 6 procent jämfört med samma period 2019. Under tredje kvartalet var ökningen 5 procent.

Den genomsnittliga hyresnivån i fastighetsportföljen har stigit till 14,8 EUR per kvm och månad vid periodens slut jämfört med 14,7 EUR per kvm vid slutet av 2019. Nya avtal har tecknats på en genomsnittlig nivå om 15,9 EUR per kvm och månad och omförhandlingar till 15,3 EUR per kvm. Nettouthyrningen under perioden uppgick till -898 TEUR och under kvartalet till 1 TEUR.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 43 procent till -1 422 TEUR (-991), beroende på ett större fastighetsbestånd.

Resultat

Driftnettot uppgick till 12 514 TEUR (8 196) och överskottsgraden till 90 procent (89). Den höga överskottsgraden beror på att en majoritet av hyresgästerna, utöver hyran, även betalar för till exempel el, värme, kyla, vatten och avlopp, reparationer, underhåll samt förvaltning. Ökningen i driftnetto om 53 procent är främst kopplat till förvärv. Centrala administrationskostnader uppgick till -2 681 TEUR

(-2 689) och förvaltningsresultatet ökade med 83 procent till 6 951 TEUR (3 790). Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 2 386 TEUR (6 294). Orealiserade värdeförändringar för investeringar uppgick till -8 539 TEUR (7 000), varav -9 716 TEUR (5 160) är hänförligt till MFG och 1 177 TEUR (1 840) till fondinvesteringar. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -673 TEUR (-1 707). Inga realiserade värdeförändringar eller utdelningar har erhållits under perioden (1 638 TEUR). Resultat före skatt uppgick till 125 TEUR (17 015) och periodens resultat till -1 349 TEUR (15 691).

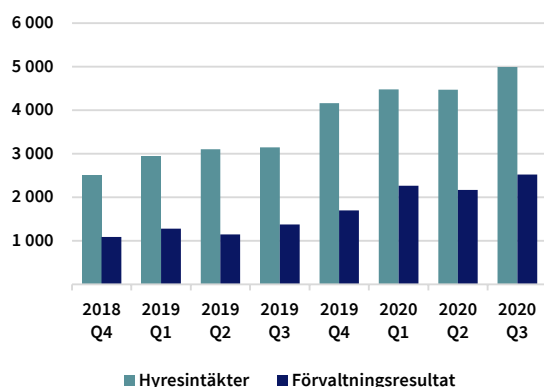
Segmentsrapportering

Segmentet Direktägda fastigheter, som omfattar de direktägda fastighetsdotterbolagen, genererade ett resultat före skatt om 9 902 TEUR (9 763) under perioden.

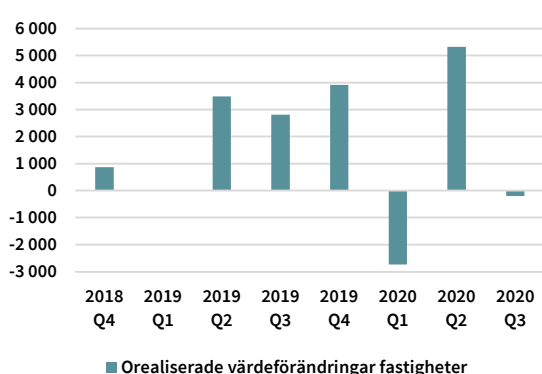
Segmentet Fastighetsfond, som består av East Capital Baltic Property Fund II, genererade ett resultat före skatt om 1 177 TEUR (2 545). Segmentet Övrigt, som omfattar innehavet i MFG, genererade ett resultat före skatt på -9 716 TEUR (6 094). Verksamheten i MFG har efter en initial negativ effekt från coronapandemin utvecklats väl. Den orealiserade negativa värdeförändringen i MFG under årets nio första månader är i sin helhet en effekt av valutakursförsvagning av rubeln gentemot euron. Det underliggande värdet i rubel har ökat under perioden.

Ej allokerade centrala administrationskostnader och övriga rörelsekostnader uppgick till -2 712 TEUR (-2 711). Resultat före skatt uppgick till 125 TEUR (17 015) och periodens resultat uppgick till -1 349 TEUR (15 691).

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, TEUR



OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, TEUR



Rapport i sammandrag

I tabellen nedan presenteras resultat-, balans-, och segmentrapport i sammandrag för perioden januari-september 2020 med jämförande period 2019.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Sammandrag, TEUR	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Hysesintäkter	13 936	9 187
Fastighetskostnader	-1 422	-991
Driftnetto	12 514	8 196
Central administration	-2 681	-2 689
Finansiella intäkter/kostnader	-2 882	-1 717
Förvaltningsresultat	6 951	3 790
Orealiserade värdeförändringar	-6 826	11 587
Realiserade värdeförändringar	-	1 638
Skatt	-1 474	-1 324
Periodens resultat	-1 349	15 691

Sammandrag, TEUR	2020 30 sep	2019 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	356 940	290 256
Långfristiga värdepappersinnehav	80 170	88 709
Likvida medel	13 804	37 406
Övriga tillgångar	8 542	3 951
SUMMA TILLGÅNGAR	459 456	420 322
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	261 502	268 192
Räntebärande skulder till kreditinstitut	174 679	137 771
Derivatinstrument	2 636	1 963
Uppskjuten skatteskuld	7 789	6 315
Övriga skulder	12 850	6 081
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	459 456	420 322

RESULTAT FÖRDELAT PER SEGMENT

TEUR	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Förvaltningsresultat	9 663	6 051
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	2 386	6 294
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-673	-1 707
Bidrag Direktägda fastigheter	11 376	11 087
Orealiserade värdeförändringar	1 177	1 840
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	-	705
Bidrag Fastighetsfond	1 177	2 545
Orealiserade värdeförändringar	-9 716	5 160
Utdelningar	-	933
Bidrag Övrigt	-9 716	6 094
Central administration och övriga rörelsekostnader	-2 681	-2 869
Ej allokerat finansnetto	-31	-22
Resultat före skatt	125	17 015
Skatt	-1 474	-1 324
Periodens resultat	-1 349	15 691

Finansiering

Skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 174 679 TEUR (137 771), motsvarande en belåningsgrad om 49 procent (47). Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 000 TEUR (23 700), och avsåg i sin helhet outnyttjad checkräkningskredit. Genomsnittlig räntenivå vid periodens utgång uppgick till 2,3 procent (2,3) och andelen skulder till kreditinstitut med bunden ränta till 75 procent (79), varav 100 procent (100) var bundet genom swapavtal.

Vid periodens slut var kapitalbindningstiden på skulder till kreditinstitut i genomsnitt 3,2 år (3,5). Genomsnittlig räntebindningstid var 2,5 år (3,1). Derivatens värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen, utan påverkan på kassaflödet. Vid periodens slut uppgick verkligt värde på derivat till -2 636 TEUR (-1 963). Vid löptidens slut är värdet alltid noll.

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -1 474 TEUR (-1 324), allt hänförligt till uppskjuten skatt i Litauen där bolagsskatt om 15 procent har applicerats. Den bokförda uppskjutna skatten är främst hänförlig till skillnaden mellan

fastigheternas bokförda värden och skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Ingen bolagsskatt redovisas i Estland eller Lettland, där skatt om 20 procent endast utgår på utdelade vinstmedel.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick till 261 502 TEUR (268 192) och soliditeten till 57 procent (64). Långsiktigt substansvärde per aktie var 12,9 EUR (13,1), motsvarande 135 SEK per aktie (137). Eget kapital per aktie var 12,4 EUR (12,7), motsvarande 130 SEK per aktie (133).

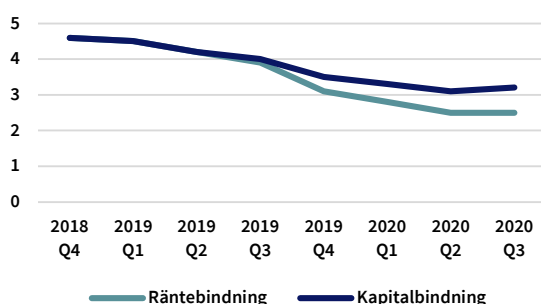
Kassaflöde

Kassaflöde från verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 7 147 TEUR (5 584) under perioden. Förändringar i rörelsekapitalet var -560 TEUR (-1 795). Investeringsverksamheten hade en påverkan om -64 309 TEUR (-40 149). Finansieringsaktiviteter hade en påverkan om 34 133 TEUR (11 853). Totalt kassaflöde uppgick till -23 588 TEUR (-24 507). Likvida medel uppgick till 13 804 TEUR (40 596) vid periodens slut.

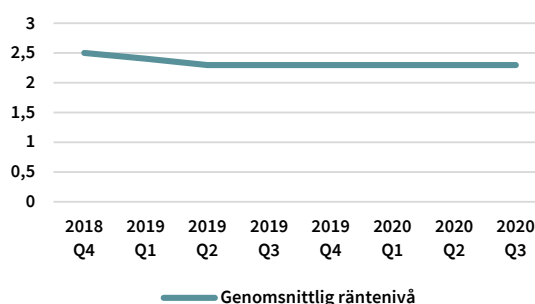
FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDFINANSIERING

Förfalloår	Låneförfall				Ränteförfall
	Kreditavtal, MEUR	Utnyttjat, MEUR	Outnyttjat, MEUR	Varav tillgängligt, MEUR	MEUR
Rörlig	-	-	-	-	44,2
2020	3,0	-	3,0	3,0	-
2021	14,6	14,6	-	-	-
2022	12,1	12,1	-	-	-
2023	53,1	53,1	-	-	60,7
2024	68,0	68,0	-	-	58,8
2025	26,8	26,8	-	-	11,0
Totalt	177,7	174,7	3,0	3,0	174,7

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, ÅR



GENOMSNIITTLIG RÄNTENIVÅ, %



Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet bestod av cirka 121 000 kvm uthyrningsbar yta i Vilnius och Riga efter att Vertas-2 i Vilnius, omfattande cirka 7 200 kvm, tillträtts under tredje kvartalet.

Fastighetsvärdet ökade med cirka 67 MEUR under perioden, huvudsakligen till följd av förvärv. Uthyrningsgraden uppgick till 94,2 procent.

Fastighetsbestånd

Eastnines fastighetsportfölj består av moderna kontorsfastigheter i två av de tre baltiska huvudstäderna. I slutet av perioden bestod beståndet av elva förvaltningsfastigheter. Total uthyrningsbar yta uppgick till cirka 121 000 kvm och marknadsvärdet till cirka 357 000 TEUR.

Vid periodens slut var uthyrningsgraden 94,2 procent (92,7). Jämfört med närmast föregående årsskifte har uthyrningsgraden stigit med 1,5 procentenheter. Under tredje kvartalet har dock uthyrningsgraden sjunkit något.

Eastnine har för närvarande inga pågående utvecklingsprojekt i portföljen. Två projekt, The Pine och Kimmel båda i Riga, befinner sig på planeringsstadiet. The Pine erhöi under tredje kvartalet det första av två bygglov. Slutligt bygglov väntas runt årsskiftet 2020/2021.

Vilnius

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Vilnius bestod den sista september av sju fastigheter med en total uthyrnings-

bar yta om 101 137 kvm, vilket uppskattningsvis motsvarar en marknadsandel om drygt 12 procent av kontorsmarknaden i staden. Det sammanlagda fastighetsvärdet i Vilnius per 30 september 2020 var 293 740 TEUR.

Fastigheten S7-3, om cirka 14 500 kvm, tillträdde i slutet av juni och Vertas-2, om 7 200 kvm, i slutet av september.

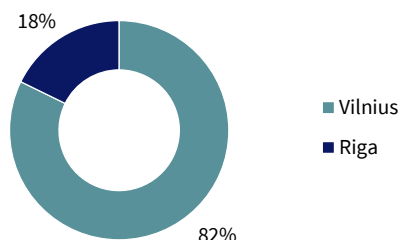
Riga

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Riga består av fyra fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 19 970 kvm, vilket motsvarar drygt 3 procents marknadsandel av den uppskattade marknaden för kontor. Fastigheterna Kimmel samt Alojias Kvartals väntas bli föremål för omfattande projektutveckling i framtiden. Det sammanlagda fastighetsvärdet i Lettland var 63 200 TEUR per 30 september 2020.

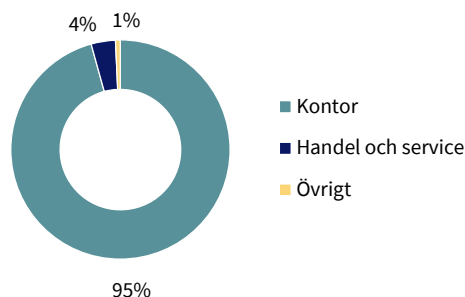
FASTIGHETSBESTÅND

	Yta, kvm	Andel, %	Vakans, kvm	Andel, %	Värde, TEUR	Andel, %
Vilnius	101 137	84	3 136	45	293 740	82
Riga	19 970	16	3 836	55	63 200	18
Summa	121 107	100	6 972	100	356 940	100

FASTIGHETSBESTÅND PER REGION, VÄRDE



FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, VÄRDE



Hyresgäster

Eastnine har cirka 170 lokalhyresavtal fördelat på cirka 120 hyresgäster. Eastnine tillämpar huvudsakligen månadshyror. Danske Bank är största hyresgäst med 27 procent av total årshyra. De tio största hyresgästerna hyr cirka 78 700 kvm för en total årshyra om 13 792 TEUR. Genomsnittlig återstående hyrestid för de tio största hyresgästerna uppgick till 4,4 år och för samtliga hyresavtal till 4,6 år.

Förvärv

Eastnine har slutfört förvärvet av S7-3 i slutet av juni och Vertas-2 i slutet av september. S7-3 omfattar cirka 14 500 kvm och förvärvslikviden uppgick till cirka 42,4 MEUR. Vertas-2 omfattar cirka 7 200 kvm och förvärvslikviden var 20,0 MEUR.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas verkliga värde ökade under perioden, huvudsakligen till följd av förvärv. Värdet vid periodens slut

uppgick till 356 940 TEUR (290 256). Orealiserad värdeförändring uppgick till 2 386 TEUR (6 294), vilket motsvarar 0,8 procent (4,0) av ingående fastighetsvärde. Den orealiserade värdeförändringen har under perioden påverkats positivt till följd av att köpelikviden för S7-3 sänktes som kompensation för uteblivet driftnetto på grund av försenat tillträde och något lägre avkastningskrav. Samtidigt har lägre inflationsprognoser och marknadshyror samt befarade mindre hyresförluster, som en effekt av coronapandemin, påverkat värdeförändringen negativt.

FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING, TEUR

	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Fastighetsvärde vid periodens början	290 256	158 862
Fastighetsförvärv	62 461	36 822
Investeringar i befintliga fastigheter	1 837	1 298
Orealiserade värdeförändringar	2 386	6 294
Fastighetsvärde vid periodens slut	356 940	203 276

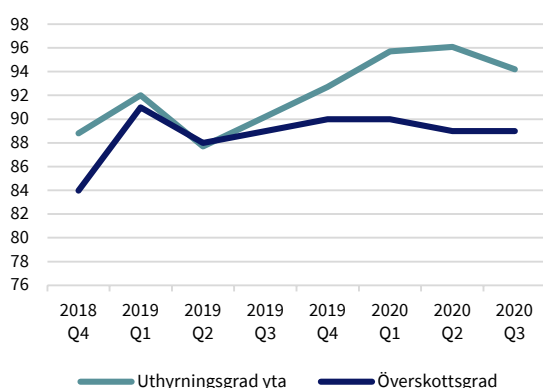
STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Årshyra, TEUR	Andel av kontrakterad årshyra, %	Kvm	Antal kontrakt	Löptid i hyres- avtal ¹ , år	Break-option i hyresavtal ² , år
Danske Bank	5 434	27	30 935	3	2,9	2,9
Telia	2 856	14	15 960	1	8,5	8,5
Swedbank	1 821	9	11 266	4	11,0	5,0
Visma	959	5	5 605	3	3,3	3,3
Citco	647	3	3 009	7	6,8	1,8
Webhelp	538	3	2 726	5	1,9	1,9
LIDL	470	2	2 755	5	0,2	0,2
INVL Technology	459	2	2 860	6	2,5	2,5
Cobalt	323	2	1 816	5	4,3	4,3
Europos Socialinio fondo agentura	286	1	1 769	3	2,6	1,0
Summa	13 792	68	78 701	42	4,4	3,1

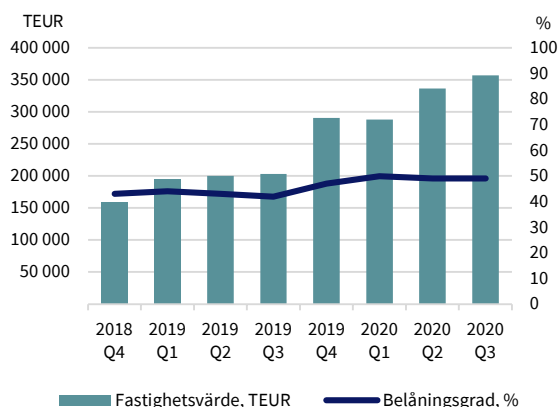
¹ Genomsnittlig vägd återstående löptid i hyresavtal.

² Genomsnittlig vägd återstående löptid i hyresavtal beräknat fram till datum för "break-option".

UTHYRNINGSGRAD OCH ÖVERSKOTTSGRAD, %



FASTIGHETSVÄRDE OCH BELÄNINGSGRAD



Värderingsmodell

Eastnine har bytt värderingsmodell från och med första kvartalet 2020. Den nya värderingsmodellen baseras på nuvärdesberäknade kassaflöden (driftnetto minus återstående investeringar) under en fem- till tioårig kalkylperiod. Kassaflödesberäkningar med längre kalkylperiod än fem år tillämpas normalt på fastigheter med endast en eller ett fåtal hyresgäster med långa avtalstider där kassaflödet är mer förutsägbart. I samband med bytet till ny värderingsmodell externvärderades samtliga fastigheter per sista mars 2020. Under andra kvartalet internvärderas samtliga fastigheter och under tredje kvartalet har fyra av elva fastigheter värderats externt och resterande internt. Förutom den vid slutet av perioden förvärvade fastigheten Vertas-2, vilken värderats av Newsec, har Colliers utfört samtliga externvärderingar under året. För internvärderingar används samma värderingsmetodik som Colliers använder i sina värderingar.

Eastnine värderar normalt sina fastigheter externt minst en gång under en rullande tolv månadersperiod. Däremellan värderas fastigheterna internt vid kvartalsskiftet.

Inflation, kalkylränta, direktavkastningskrav samt långsiktig vakans utgör viktiga parametrar i värderingsmodellen. Inflationen baseras på marknadens bedömning både på kort och lång sikt, där långsiktig inflation i normalfallet motsvarar landets inflationsmål. Kalkylräntan och direktavkastningskrav baseras på bedömningar av marknadens förräntningskrav för liknande objekt med tillägg för fastighetsrelaterad risk såsom geografiskt läge, fastighetens skick och framtida vakansrisk. Långsiktig vakans påverkas av förväntad marknadsutveckling, geografiskt läge samt skick, och avser en bedömning av en normaliserad vakansgrad.

Värdering av fastigheter

Fastighetsvärderingarna grundar sig på bedömningar och antaganden vid värderingstidpunkten av både observerbara och icke observerbara indata. Observerbara data som har stor påverkan på värdet är aktuella hyresintäkter, fastighetskostnader, beslutade och kända framtida investeringar och aktuell inflation. Icke observerbara data är avkastningskrav samt framtida förväntade hyresnivåer och vakanser.

Kassaflöden från hyresinbetalningar bedöms utifrån aktuella hyresavtal och kända framtida avtalade

förändringar. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i befintliga kontrakt. Vid avtalstidens slut görs en bedömning om den då gällande marknadshyran. Vakanser bedöms med utgångspunkt i både aktuell vakanssituation på marknaden och i fastigheten, men även utifrån fastighetens läge och skick. Drift- och underhållskostnader härleds från historiska utfall och budgeterade kostnader. Reservering för reparationskostnader och fastighetsinvesteringar beräknas normalt som procent av bedömda hyresintäkter eller en kostnad per kvadratmeter.

Värderingsantaganden

Eastnines fastighetsportfölj består huvudsakligen av kontorsfastigheter, centralt belägna i Riga och Vilnius. Per 30 september uppgick genomsnittlig hyra till 14,8 EUR per kvm. Den bedömda marknadshyran i värderingarna uppgick i genomsnitt till 15,1 EUR per kvm, vilket är 0,2 EUR lägre än vid utgången av kvartal 2. Merparten av hyresavtalen är så kallade triple-net avtal varför fastighetskostnaderna framför allt har en påverkan vid vakanser.

Hyresgästspecifika investeringar kalkyleras vid nyuthyrning till 180 EUR/kvm. Övriga fastighetsinvesteringar har beräknats i intervallet 1,5-3,0 procent av hyresintäkterna och uppgick i genomsnitt till 2,5 procent. Den långsiktiga vakansgraden är i värderingarna i genomsnitt upptagen till 4,5 procent.

Initial inflation, har per den 30 september, bedömts vara mycket låg för att i efterföljande perioder stiga. Den långsiktiga inflationen är bedömd till 1,5 procent. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingsmodellen uppgick till 6,1 procent och den genomsnittliga kalkylräntan till 7,5 procent.

VÄRDERINGSMODELL

	2020 30 sep
Värderingsantaganden	
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	6,1
Genomsnittliga fastighetsinvesteringar, %	2,5
Genomsnittlig hyra, EUR/kvm/månad	15,1
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,5
Investering vid nyuthyrning, EUR/kvm	180
Långsiktig inflation, %	1,5
Långsiktig vakansgrad, %	4,5

Aktuell intjäningsförmåga

För att underlätta bedömningen av bolagets aktuella ställning presenterar Eastnine aktuell intjäningsförmåga. Intjäningsförmågan är en teoretisk bedömning för att beskriva bolagets aktuella intjäning per 30 september 2020.

Intjäningsförmåga visar ögonblicksbild

Intjäningsförmågan ska ej förväxlas med en prognos för kommande tolv månader, utan är en ögonblicksbild som visar vilket resultat företaget kan generera under givna förutsättningar. Den grundar sig på det fastighetsbestånd som föreligger på balansdagen.

Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Eastnines beräknade intjäningsförmåga baseras på följande antaganden om intäkter och kostnader:

- Hyresintäkterna avser kontrakterade intäkter inklusive hyrestillägg och med avdrag för eventuella hyresrabatter på balansdagen.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhållsåtgärder, fastighetsskatt och tomträttsavgäld. I fastighetskostnaderna ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets låneskuld och genomsnittliga räntenivå på balansdagen. Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation och aktuellt fastighetsbestånd på balansdagen.

Kommentarer intjäningsförmåga

Hyresintäkter för beståndet, enligt intjäningsförmågan, är per den sista september 3,0 procent högre än per sista juni. Den största anledningen är att Eastnine förvärvat fastigheten Vertas-2 i Vilnius. Fastigheten är i stort sett fullt uthyrd med årliga hyresintäkter om cirka 1,2 MEUR och en överskottsgrad om 94 procent. Lägre uthyrningsgrad i övriga beståndet verkar i motsatt riktning.

Den procentuella ökningen i hyresintäkter är lägre än ökningen av fastighetskostnaderna beroende på lägre uthyrningsgrad. Samma effekt noteras på förvaltningsresultatet.

	2020 30 sep	2020 30 jun	Förändring, %
Aktuell intjäningsförmåga, TEUR			
Hyresintäkter	21 359	20 728	+3
Fastighetskostnader	-2 150	-1 960	+10
Driftnetto	19 209	18 768	+2
Centrala administrationskostnader	-3 600	-3 500	+3
Räntekostnader	-4 044	-3 763	+7
Förvaltningsresultat	11 565	11 505	+1

	2020 30 sep	2020 30 jun	Förändring, enhet
Nyckeltal, aktuell intjäningsförmåga			
Överskottsgrad, %	90	91	-1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,1	-0,2
Genomsnittlig räntenivå, %	2,3	2,3	0,0
Förvaltningsfastigheter, TEUR	356 940	336 200	+20 740

Fastighetsfond

Värdet på Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund II ökade med 1 177 TEUR under perioden, motsvarande en totalavkastning om 5,4 procent. Utdelningen uppgick till noll TEUR under de första nio månaderna, men Eastnine har erhållit utdelning om 640 TEUR i oktober 2020.

East Capital Baltic Property Fund II

Verksamheten

East Capital Baltic Property Fund II har totalt fyra fastigheter inom logistik, detaljhandel och kontor. Samtliga fastigheter är belägna i Tallinn. Fonden, som vid årsskiftet 2019 var förlängd till maj 2020, har under första halvåret 2020 förlängts till maj 2021.

Värdet på samt utdelning från Eastnines innehav

Eastnine gör ingen egen värdering av fondinnehavet utan Eastnines värde utgörs av en andel av fondens totala värde. Värdet på Eastnines innehav i fonden uppgick till 22 989 TEUR (21 812) vid periodens slut. Den orealiserade värdeförändringen om 1 177 TEUR, motsvarande 5,4 procent, är i sin helhet en följd av driftnettot under perioden. Utdelningen från fonden har under perioden uppgått till noll TEUR (640). Eastnine har dock erhållit utdelning om 640 TEUR i oktober 2020.

Nyckeltal, EC Baltic Property Fund II	2020 jan-sep	2019 jan-sep ¹
Orealiserad värdeförändring, TEUR	1 177	663
Realiserade värdeförändringar och utdelningar, TEUR	-	640
Totalavkastning, %	5,4	5,9

Nyckeltal, EC Baltic Property Fund II	2020 30 sep	2019 31 dec
Eastnines andel av fondens resultat, %	44	45
Verkligt värde av Eastnines innehav, TEUR	22 989	21 812
Andel av Eastnines tillgångar, %	5,0	5,2

¹ Vid utgången av september 2019 ägde Eastnine även andelar i East Capital Baltic Property Fund III, vilken är exkluderad i sammanställningen ovan.

FASTIGHETFOND, % AV TILLGÅNGAR



Övrigt

Värdet på Eastnines innehav i MFG i EUR har sjunkit under perioden, på grund av en försvagning av rubeln gentemot euron. Värdet i RUB har däremot stigit efter en klar upphämtning i MFG:s försäljning från sommaren och framåt samt generellt lägre risknivå. Försäljningsnivån för januari-september 2020 ligger över nivån för motsvarande period 2019.

Melon Fashion Group

Verksamheten

Melon Fashion Group inledde 2020 bra med ökad försäljning under årets två första månader. Coronapandemin innebär att samtliga butiker var stängda under april och inledningen av maj, för att därefter återigen successivt öppna. Vid periodens slut var 100 procent av butikerna öppna. E-handeln har fungerat mycket väl under hela perioden.

Enligt preliminära siffror från MFG uppgick de sammanlagda intäkterna under de första nio månaderna 2020 till 17 022 MRUB (15 754), efter en ökning med 8 procent jämfört med samma period föregående år. MFG:s sammanlagda försäljning via e-handeln ökade med 120 procent fram till den sista september och utgjorde 35 procent (17) av MFG:s totala försäljning. MFG:s EBITDA för årets nio första månader, exklusive effekter av IFRS 16, uppgick till 1 665 MRUB (1 845) och EBITDA-marginalen till 9,8 procent (11,7).

Nyckeltal	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Orealiserad värdeförändring, TEUR	-9 716	5 160
Realiserade värdeförändringar och utdelningar, TEUR	-	933
Totalavkastning, %	-14,5	12,5

Nyckeltal	2020 30 sep	2019 31 dec
Eastnines andel av bolaget, %	36	36
Verkligt värde av Eastnines innehav, TEUR	57 181	66 897
Andel av Eastnines tillgångar, %	12,4	15,9

Antalet butiker uppgick till 783, varav franchise 238.

Butiksarean uppgick till cirka 197 000 kvm, varav 38 000 kvm franchise.

Värde och utdelning på Eastnines innehav

Verkligt värde på Eastnines innehav i MFG minskade, som en konsekvens av försvagning av rubeln, med -9 716 TEUR under perioden till 57 181 TEUR (66 897) vid periodens slut. Värdeförändringen är orealiserad. Under tredje kvartalet var den orealiserade värdeförändringen positiv, 8 690 TEUR, och bestod av en positiv del beroende på försäljningsökning tillsammans med lägre risk (WACC, se sid. 23) samt en negativ del beroende på rubelförsvagning. Eastnine har inte erhållit någon utdelning under perioden januari-september 2020 (933).

ÖVRIGT, % AV TILLGÅNGAR



Redovisningsprinciper och övrig information

Allmän information

Eastnine AB (publ), org nr 556693-7404, är ett svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm, med registrerat säte i Stockholm. Koncernens fastighetsverksamhet förvaltas genom det estländska dotterföretaget Eastnine Baltics OÜ med dotterbolag i Lettland och Litauen, som tillsammans utgör Eastnine-koncernen. Vid periodens slut hade Eastnine-koncernen 21 heltidsanställda, varav nio var anställda på huvudkontoret i Stockholm, åtta i Vilnius och fyra i Riga.

Bolagets och koncernens delårsrapport omfattar perioden januari–september 2020. Alla belopp är i tusental euro om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Risker och osäkerhetsfaktorer

De huvudsakliga riskerna i Eastnines verksamhet är kommersiella risker i form av förändringar i hyresnivåer, vakanser och räntor samt förändringar i företagsklimatet och valutakurser på de marknader där Eastnine är närvarande. En mer detaljerad redogörelse för Eastnines största risker finns i Eastnines årsredovisning för 2019 på sidorna 28–29. Risker förknippade med coronapandemin finns på sid. 4 i denna delårsrapport och en marknadsanalys för de kommande månaderna tillhandahålls i avsnittet Marknad på sid. 5.

Moderbolaget

Periodens resultat uppgick till -9 725 TEUR (4 862). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till orealiserad värdeförändring i Melon Fashion Group om -9 716 TEUR (5 160), samt rörelsekostnader och finansiella intäkter. Se sid. 24 för moderbolagets resultat- och balansräkning.

Utdelning

Årsstämman har beslutat om utdelning om 2,70 SEK per aktie (2,30). I maj utbetalades 1,35 SEK per aktie och i november utbetalas samma belopp per aktie.

Hållbarhet

Eastnine driver ett aktivt hållbarhetsarbete. Vid periodens slut var 79 procent av fastighetsytan (exklusive fastigheter som väntas bli föremål för omfattande projektutveckling) hållbarhetscertifierad med antingen LEED Platinum eller BREEAM Excellent. Under andra kvartalet erhöLL fastigheten Alojias Biroji LEED Platinum-certifiering och i juni tillträdde Eastnine fastigheten S7-3 i Vilnius som uppnått BREEAM Excellent. Vertas-1 i Vilnius erhöLL LEED Platinum-certifiering i början av oktober, vilket innebar att andelen hållbarhetscertifierad yta ökade till 87 procent. Eastnine planerar nyproduktion av ett kontorshus i trä i Riga–The Pine. Målsättningen är att byggnaden ska erhålla dubbla hållbarhetscertifieringar; LEED Platinum och WELL.

Eastnine planerar att implementera gröna hyresavtal i Litauen under sista kvartalet 2020. Under tredje kvartalet

har Eastnine lanserat ett grönt ramverk för finansiering som erhållit bedömningen Dark Green och Excellent av CICERO. Arbete med implementering av webbaserat system för leverantörsgranskning pågår.

Eastnines hållbarhetsredovisning, som uppfördes i enlighet med Global Reporting Initiatives riktlinjer och publicerades som en del av årsredovisningen 2019, innehåller information om bolagets huvudsakliga frågor, hållbarhetsmål och indikatorer. Eastnine AB är medlem i GRESB.

Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

Eastnine AB (publ) upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), antagna av EU samt tolkningar av dessa (IFRIC). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen (ÅRL).

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för vad som nämns nedan avseende IFRS 3. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC-tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2020 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Ändringar i redovisningsprinciper

Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv, har trätt i kraft från och med 1 januari 2020. Den ändrade definitionen innebär en förenklad bedömning av huruvida ett förvärv är att anse som ett tillgångsförvärv eller ej. Om det verkliga värdet i allt väsentligt är koncentrerat till en identifierbar tillgång eller grupp av tillgångar kan förvärvet anses vara ett tillgångsförvärv. Om inte ska förvärvet testas mot kriterier för rörelseförvärv. Koncernens samtliga fastighetsförvärv har klassificerats som tillgångsförvärv och den ändrade standarden anser Bolaget kommer att förenkla och förstärka framtida bedömningar.

Den ändrade redovisningsprincipen har ej haft någon inverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

Bedömningar och uppskattningar i finansiella rapporter

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det faktiska utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs och i de framtida perioder som påverkas.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningarna

De källor till osäkerhet i uppskattningarna som anges nedan avser sådana som innebär en betydande risk för att tillgångars och skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under räkenskapsåret. Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av, och antaganden om, framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar redovisas känslighetsanalys av väsentliga fastighetsparametrar.

För övriga investeringar, som inte handlas på en marknad som bedöms som aktiv och verkligt värde inte bestäms mot bakgrund av faktiska köpkurser utan med hjälp av värderingsmodeller, finns en risk att innehavens verkliga värde kan bedömas annorlunda i kommande perioder. Bolaget tillämpar sina modeller på ett konsekvent sätt mellan perioderna, men beräkningen av verkligt värde karaktäriseras av osäkerhet. Baserat på de kontroller som tillämpas, anser koncernen att de verkliga värden som redovisas i balansräkningen är väl genomarbetade och avvägda för att återspegla de underliggande ekonomiska värdena.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Innehavet i JSC Melon Fashion Group (MFG), ett av Bolagets innehav, som Eastnine investerade i under perioden som investmentföretag ("investment entity"), utgör intressebolag då Eastnine har betydande inflytande över MFG. Innehavet har redovisats till verkligt värde via resultatet baserat på ett undantag från kapitalandelsmetoden i IAS 28. Eastnine har gjort bedömningen att detta undantag är tillämpligt för Bolaget. Bedömningen är densamma som i årsredovisningen 2019.

Eastnine har ägarandelar i East Capital (Lux) SCA, SICAV-SIF (paraplyfond), uppgående till cirka 12 procent. För Eastnine innebär ägandet resultatandelar om 44 procent i sub-fonden East Capital Baltic Property Fund II. Andelarna har inte bedömts utgöra intressebolag med anledning av att Eastnine inte kan, och inte har kunnat, utöva betydande inflytande över fonden. Mot bakgrund av att Bolaget helt saknar inflytande över fonden redovisas placeringen i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på det sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till bolagets ledande befattningshavare och styrelse. Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån karaktären på investeringarna. Följande segment förekommer i den interna rapporteringen: Direktägda fastigheter, Fastighetsfond och Övrigt.

Närstående

Eastnine AB har närståendeförhållanden med sina dotterföretag, se även not 28 i Årsredovisningen 2019, samt med styrelseledamöter och anställda.

Eastnines företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerar 29 procent (30) av rösterna i bolaget.

Händelser efter periodens utgång

- Eastnine har antagit en ny affärsplan. Ny målsättning är bland annat att fastighetsportföljen ska fördubblas till 700 MEUR vid slutet av 2023. Mer om de nya målen på sid 2.
- Styrelsen har fastställt målen för villkoren i incitamentsprogrammet LTIP 2020. Villkor 1 rör avkastning på eget kapital, villkor 2 förvaltningsresultatet och villkor 3 totalavkastningen.
- Fastigheten Vertas-1 i Vilnius erhöll LEED Platinum-certifiering i början av oktober 2020. Efter certifiering är 87 procent av hela fastighetsportföljen certifierad med antingen LEED Platinum eller BREEAM Excellent.

Vd:s intygande

Den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och koncernen står inför.

Stockholm den 5 november 2020

Kestutis Sasnauskas
Verkställande direktör

Granskningsrapport

Till styrelsen i Eastnine AB (publ)

Org. nr 556693-7404

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Eastnine AB (publ) per den 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 5 november 2020

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Aktien

Eastnines börskurs har fallit med 19 procent under året och uppgick vid periodens slut till 111,80 SEK. Börsvärdet uppgick till 2,4 miljarder SEK. Långsiktigt substansvärde uppgick till 135 SEK per aktie (137), efter en ökning med 5 procent under tredje kvartalet.

Antal aktier

Eastnines aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap, sektor Real Estate. Det totala antalet aktier i Eastnine AB uppgick till 22 370 261 per 30 september 2020. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet utgivna aktier till 21 149 061. Andelen aktier i svensk ägo uppgår till 72,9 procent.

Antalet aktieägare var 5 145 (5 634) och den fria floaten uppgick till 62,8 procent (62,9). Vid periodens slut var börskursen 111,8 SEK (137,4) och börsvärdet uppgick till 2,4 miljarder SEK (2,9).

Utdelning

Årsstämman har beslutat om en utdelning om 2,70 SEK per aktie (2,30) för räkenskapsåret 2019 att fördelas på halvårsvis utdelning om 1,35 SEK vardera. Första utbetalningen ägde rum i maj 2020 och den andra är planerad till andra halvan av november 2020.

Utdelningen motsvarar en utdelningstillväxt om 17 procent, jämfört med närmast föregående år. En utdelning om 2,70 SEK per aktie motsvarar 2,0 procent av det egna kapitalet, vilket är i enlighet med utdelningspolicyn vid tidpunkten för årsstämman 2020.

Återköp

Per 30 september 2020 hade bolaget totalt 1 221 200 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande cirka 5,5 procent av totalt antal aktier. Inga aktier har återköpts sedan första kvartalet 2019.

Vid årsstämman 2020 erhöll styrelsen nytt mandat att besluta om återköp av egna aktier, med begränsningen att bolagets innehav av egna aktier vid var tid inte får överstiga 10 procent av samtliga aktier i bolaget.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 SEPTEMBER 2020

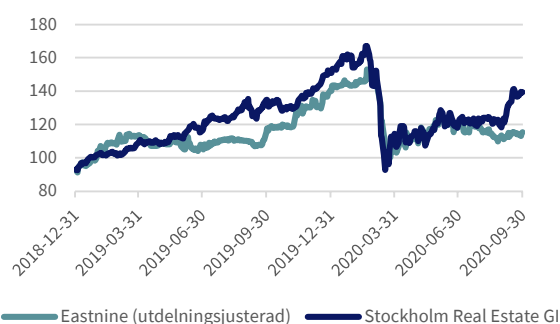
Aktieägare	Antal aktier	%
Peter Elam Håkansson ¹	6 067 090	27,1
Keel Capital	2 268 884	10,1
Mertiva AB	1 799 303	8,0
Lazard Asset Management	1 491 577	6,7
Nordnet Pensionsförsäkring	1 137 200	5,1
Norges Bank	767 071	3,4
Kestutis Sasnauskas	453 018	2,0
Dimensional Fund Advisors	342 623	1,5
Prioritet Finans	300 000	1,3
ICA-handlarnas Förbund	270 000	1,2
Karine Him	253 917	1,1
Jacob Grapengiesser	167 861	0,8
12 största	15 318 534	68,3
Eastnine AB (återköpta aktier)	1 221 200	5,5
Övriga	5 830 527	26,2
Totalt	22 370 261	100,0

¹ Privat och via bolag (East Capital Holding AB och Rytu Invest AB). Källa: Monitor

NYCKELTAL

Data per aktie	2020 30 sep	2019 31 dec
Eget kapital, EUR	12,4	12,7
Långsiktigt substansvärde, EUR	12,9	13,1
Aktiekurs, EUR	10,7	13,1
Eget kapital, SEK	130	133
Långsiktigt substansvärde, SEK	135	137
Aktiekurs, SEK	111,8	137,4

AKTIEKURS, SEK



Finansiella rapporter i sammandrag



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TEUR	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019 jan-dec	2019/2020 okt-sep
Hysesintäkter	13 936	9 187	4 993	3 142	13 348	18 096
Fastighetskostnader	-1 422	-991	-510	-347	-1 402	-1 832
Driftnetto	12 514	8 196	4 483	2 795	11 946	16 264
Centrala administrationskostnader	-2 681	-2 689	-992	-826	-3 873	-3 865
Räntekostnader	-2 674	-1 435	-959	-498	-2 225	-3 464
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-208	-282	-14	-101	-359	-286
Förvaltningsresultat	6 951	3 790	2 519	1 370	5 489	8 649
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	2 386	6 294	-198	2 810	10 208	6 301
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-673	-1 707	-12	-311	-1 006	28
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-8 539	7 000	9 139	1 782	17 742	2 203
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	1 638	-	22	5 403	3 765
Resultat före skatt	125	17 015	11 448	5 673	37 836	20 946
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-1 474	-1 324	-285	-604	-2 570	-2 720
Periodens/årets resultat¹	-1 349	15 691	11 163	5 069	35 266	18 226
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	21 149	21 149	21 149	21 149	21 149	21 149
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	21 149	21 200	21 149	21 149	21 187	21 149
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	21 196	21 240	21 195	21 189	21 231	21 196
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-0,06	0,74	0,53	0,24	1,66	0,86
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-0,06	0,74	0,53	0,24	1,66	0,86

¹Periodens/årets totalresultat överensstämmer med periodens/årets resultat.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TEUR	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	2	3	2
Förvaltningsfastigheter	356 940	203 276	290 256
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	1 225	1 086	1 204
Inventarier	183	120	216
Långfristiga värdepappersinnehav	80 170	101 881	88 709
Andra långfristiga fordringar	175	175	175
Summa anläggningstillgångar	438 695	306 541	380 562
Omsättningstillgångar			
Andra omsättningstillgångar	6 956	1 211	2 355
Likvida medel	13 804	40 596	37 406
Summa omsättningstillgångar	20 761	41 807	39 761
SUMMA TILLGÅNGAR	459 456	348 348	420 322
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660
Övrigt tillskjutet kapital	246 914	252 218	252 252
Balanserad vinst eller förlust inkl. periodens resultat	10 928	-7 295	12 280
Summa eget kapital	261 502	248 583	268 192
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	168 568	81 628	132 571
Derivatinstrument	2 636	2 665	1 963
Uppskjuten skatteskuld	7 789	5 069	6 315
Leasingskuld	1 201	1 085	1 175
Andra långfristiga skulder	1 772	1 470	1 745
Summa långfristiga skulder	181 966	91 916	143 769
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6 111	3 560	5 200
Övriga skulder	8 835	3 679	2 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 042	610	951
Summa kortfristiga skulder	15 988	7 849	8 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	459 456	348 348	420 322

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2019	3 660	260 145	-22 985	240 819
Resultat 1 januari-30 september	-	-	15 691	15 691
Utdelning till aktieägarna	-	-4 519	-	-4 519
Återköp av egna aktier	-	-3 525	-	-3 525
Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2018)	-	117	-	117
Utgående eget kapital 30 september 2019	3 660	252 218	-7 295	248 583
Resultat 1 oktober-31 december	-	-	19 575	19 575
Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2018)	-	34	-	34
Utgående eget kapital 31 december 2019	3 660	252 252	12 280	268 192
Resultat 1 januari-30 september	-	-	-1 349	-1 349
Utdelning till aktieägarna	-	-5 403	-	-5 403
Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2018)	-	62	-	62
Utgående eget kapital 30 september 2020	3 660	246 910	10 931	261 502

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TEUR	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	125	17 015	11 448	5 673	37 836
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	7 022	-11 430	-8 716	-4 243	-27 868
Betald inkomstskatt	-	-	-	-	-
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	7 147	5 584	2 732	1 429	9 968
Kassaflöde från rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-4 602	-599	4 495	-314	-1 742
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	4 042	-1 196	-3 694	201	210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 587	3 789	3 533	1 316	8 436
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 837	-1 298	-865	-583	-1 965
Förvärv av fastigheter	-62 461	-36 822	-20 072	-	-119 221
Förvärv av inventarier	-11	-47	-8	-40	-152
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	-	-1 982	-	-1 982	-1 982
Försäljning av övriga finansiella tillgångar	-	-	-	-	25 090
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-64 309	-40 149	-20 946	-2 605	-98 230
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	40 950	20 200	11 000	-	74 029
Amortering av lån	-4 042	-2 563	-1 442	-890	-3 808
Amortering av leasingskuld	-73	-	-25	-	-55
Utdelning till aktieägarna	-2 702	-2 259	-	-	-4 519
Återköp av egna aktier	-	-3 525	-	-	-3 525
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	34 133	11 853	9 533	-890	62 122
Periodens kassaflöde	-23 588	-24 507	-7 880	-2 179	-27 672
Kassa och bank vid periodens början	37 406	65 119	21 688	42 772	65 119
Valutakursdifferenser i likvida medel	-13	-17	-4	3	-41
Likvida medel vid periodens slut	13 804	40 596	13 804	40 596	37 406

NYCKELTAL

	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019 jan-dec
Överskottsgrad, %	90	89	90	89	89
Belåningsgrad, %	49	42	49	42	47
Skuldkvot, ggr	14,1	13,0	14,1	13,0	17,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,6	3,6	3,8	3,5
Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter, %	8,5	13,8	7,5	15,7	14,3
Avkastning på eget kapital, %	-0,7	8,5	17,5	8,2	13,9
Kassaflöde per aktie, EUR	-1,12	-1,16	-0,37	-0,10	-1,31
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-0,06	0,74	0,53	0,24	1,66
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,33	0,18	0,12	0,06	0,26

SEGMENTSRAPPORTERING

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån karaktären på investeringarna. Ledningen följer upp innehaven på följande segment: Direktägda fastigheter, Fastighetsfond och Övrigt.

TEUR	Direktägda fastigheter	Fastighetsfond	Övrigt	Ofördelat	Summa
1 jan-30 sep 2020					
Hysesintäkter	13 936	-	-	-	13 936
Fastighetskostnader	-1 422	-	-	-	-1 422
Driftnetto	12 514	-	-	-	12 514
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-2 681	-2 681
Räntekostnader	-2 674	-	-	-	-2 674
Andra finansiella intäkter och kostnader	-177	-	-	-31	-208
Förvaltningsresultat	9 663	-	-	-2 712	6 951
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	2 386	-	-	-	2 386
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-673	-	-	-	-673
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	1 177	-9 716	-	-8 539
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	11 376	1 177	-9 716	-2 712	125
Uppskjuten skatt	-1 474	-	-	-	-1 474
Periodens resultat	9 902	1 177	-9 716	-2 712	-1 349
Förvaltningsfastigheter	356 940	-	-	-	356 940
Långfristiga värdepappersinnehav	-	22 989	57 181	-	80 170
Skulder till kreditinstitut	174 679	-	-	-	174 679

TEUR	Direktägda fastigheter	Fastighetsfond	Övrigt	Ofördelat	Summa
1 jan-30 sep 2019					
Hysesintäkter	9 187	-	-	-	9 187
Fastighetskostnader	-991	-	-	-	-991
Driftnetto	8 196	-	-	-	8 196
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-2 689	-2 689
Räntekostnader	-1 435	-	-	-	-1 435
Andra finansiella intäkter och kostnader	-259	-	-	-22	-282
Förvaltningsresultat	6 501	-	-	-2 711	3 790
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	6 294	-	-	-	6 294
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-1 707	-	-	-	-1 707
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	1 840	5 160	-	7 000
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	705	933	-	1 638
Resultat före skatt	11 087	2 545	6 094	-2 711	17 015
Uppskjuten skatt	-1 324	-	-	-	-1 324
Periodens resultat	9 763	2 545	6 094	-2 711	15 691
Förvaltningsfastigheter	203 276	-	-	-	203 276
Långfristiga värdepappersinnehav	-	47 809	54 072	-	101 881
Skulder till kreditinstitut	85 187	-	-	-	85 187

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Nedanstående tabell analyserar finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde i nivå 3. Segmentet "Fastighetsfond" avser innehavet i East Capital Property Fund II (vid utgången av år 2019 och under år 2020) och segmentet "Övrigt" avser innehavet i JSC Melon Fashion Group. Fastighetsfondens fastigheter värderas internt av fondförvaltaren varje kvartal och externt vid årets slut. JSC Melon Fashion Group värderas internt av Eastnine. Derivat värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 2.

	Fastighets-fond	Övrigt	Summa
Förändringar i långfristiga värdepappersinnehav värderade till verkligt värde i nivå 3, TEUR			
Ingående balans 1 januari 2019	43 986	48 912	92 898
Förvärv/ökningar	1 982	-	1 982
Avyttringar/minskningar	-25 090	-	-25 090
Orealiserade värdeförändringar via periodens resultat	-243	17 985	17 742
Realiserad värdeförändring via periodens resultat	1 177	-	1 177
Utgående balans 31 december 2019	21 812	66 897	88 709
Orealiserade värdeförändringar via periodens resultat	1 177	-9 716	-8 539
Utgående balans 30 september 2020	22 989	57 181	80 170

VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2020 30 sep
Förvaltningsfastigheter	
Långsiktig inflation, %	1,5
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,5
Vägt direktavkastningskrav, %	6,1
Långsiktig vakans, %	4,5

Långfristiga värdepappersinnehav	Segment	Värderingsmetod ¹	Värderingsantaganden ¹
East Capital Baltic Property Fund II	Fastighetsfond	DCF	WACC 8-9 %, direktavkastningskrav 6-8 %.
JSC Melon Fashion Group	Övrigt	DCF	Långsiktig tillväxttakt 3,5 %, långsiktig rörelsemarginal 9,6 %, WACC 15,2 %, minoritets- och likviditetsrabatt om 25 % tillämpas.

¹Diskonterade kassaflödesmodellen (DCF), genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC).

KÄNSLIGHETSANALYS

30 september 2020			
Förvaltningsfastigheter, TEUR	Antaganden	Direktägda fastigheter	
Marknadshyra, %	+/- 5,0	11 495	-11 374
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	4 073	-4 189
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-11 697	12 703

30 september 2020					
Långfristiga värdepappersinnehav, TEUR	Antaganden	Fastighetsfond	Övrigt		
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,5	-1 031	1 183	-	-
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad, %-enheter	+/- 0,5 Fastighetsfond +/- 1,0 Övrigt	-204	211	-5 096	6 080
Långsiktig tillväxttakt, %-enheter	+/- 0,4	-	-	1 456	-1 359
Långsiktig rörelsemarginal, %-enheter	+/- 0,5	-	-	2 087	-2 085

Marknadsrisk, TEUR

Påverkan på årets resultat och kapital	Förändring, %	2020 30 sep	2019 31 dec	Kassaflöde och intjäning	2020 30 sep	2019 31 dec
Växelkurs EUR/RUB	+/- 10	5 718	6 690	Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	+72 / -87	+33 / -88
Värde Fastighetsfond och Övrigt	+/- 10	8 017	8 871	Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-152 / -174	-115 / -176

Tillgångar och skulder i främmande valutor, TEUR

Likvida medel och skulder	2020 30 sep	2019 31 dec	Värdepappersinnehav ¹	2020 30 sep	2019 31 dec
Valuta i SEK	145	82	Valuta i rubel (RUB)	57 181	66 897
Leasingskuld i SEK	494	567			

¹Innehav i JSC Melon Fashion Group.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TEUR	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019 jan-dec
Övriga intäkter	1 304	66	435	22	74
Centrala administrationskostnader	-2 316	-2 294	-866	-677	-3 210
Rörelseresultat	-1 012	-2 228	-431	-655	-3 136
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	-	-15	-	-15	-16
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-9 716	5 160	8 690	822	17 985
Erhållna utdelningar från investeringar	-	933	-	-	2 873
Finansiella intäkter	1 034	1 035	347	348	1 383
Finansiella kostnader	-31	-23	-9	-3	-52
Resultat före skatt	-9 725	4 862	8 597	497	19 037
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-9 725	4 862	8 597	497	19 037

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TEUR	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	518	622	596
Inventarier	74	34	88
Aktier och andelar i koncernföretag	142 430	143 421	143 433
Långfristiga värdepappersinnehav	57 181	54 072	66 897
Lån till koncernföretag	27 527	27 527	27 527
Summa anläggningstillgångar	227 732	225 676	238 541
Omsättningstillgångar			
Andra omsättningstillgångar	2 427	2 526	2 818
Likvida medel	1 842	4 088	3 038
Summa omsättningstillgångar	4 269	6 613	5 856
SUMMA TILLGÅNGAR	232 001	232 290	244 396
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	246 911	252 218	252 252
Balanserad vinst eller förlust inkl. periodens resultat	-22 571	-27 020	-12 845
Summa eget kapital	228 000	228 858	243 066
Långfristiga skulder			
Leasingskuld	494	620	567
Andra långfristiga skulder	77	43	63
Summa långfristiga skulder	572	663	631
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	2 888	2 407	242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	541	362	457
Summa kortfristiga skulder	3 429	2 769	699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	232 001	232 290	244 396

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

TEUR	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018
Hysesintäkter	4 993	4 467	4 475	4 161	3 142	3 099	2 947	2 516
Fastighetskostnader	-510	-480	-431	-410	-347	-387	-258	-396
Driftnetto	4 483	3 987	4 044	3 751	2 795	2 712	2 689	2 120
Centrala administrationskostnader	-992	-865	-824	-1 184	-826	-936	-927	-1 055
Räntekostnader	-959	-852	-863	-790	-498	-526	-411	-350
Andra finansiella intäkter och kostnader	-14	-100	-95	-78	-101	-109	-72	369
Förvaltningsresultat	2 519	2 170	2 262	1 699	1 370	1 141	1 279	1 085
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	-198	5 322	-2 738	3 914	2 810	3 483	-	863
Derivat	-12	-426	-235	702	-311	-740	-656	-618
Investeringar	9 139	3 605	-21 283	10 741	1 782	760	4 459	6 941
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	3 765	22	1 595	22	2 928
Resultat före skatt	11 448	10 671	-21 994	20 821	5 673	6 239	5 103	11 199
Uppskjuten skatt	-285	-931	-259	-1 246	-604	-575	-146	-273
Periodens resultat	11 163	9 740	-22 253	19 575	5 069	5 664	4 957	10 925

BALANSPOSTER I SAMMANDRAG

TEUR	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec
Förvaltningsfastigheter	356 940	336 200	288 020	290 256	203 276	199 882	195 972	158 862
Långfristiga värdepappersinnehav	80 170	71 031	67 426	88 709	101 881	98 117	97 357	92 898
Övriga tillgångar	8 541	13 077	3 831	3 951	2 595	1 628	1 548	887
Likvida medel	13 804	21 688	43 883	37 406	40 596	42 772	43 794	65 119
SUMMA TILLGÅNGAR	459 456	441 996	403 160	420 322	348 348	342 399	338 670	317 767
Eget kapital	261 502	250 253	245 917	268 192	248 583	243 480	242 300	240 819
Långfristiga skulder till kreditinstitut	168 568	159 338	137 907	132 571	81 628	84 297	84 297	64 474
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 111	5 783	5 200	5 200	3 560	1 780	2 670	3 076
Övriga skulder	23 275	26 622	14 136	14 359	14 577	12 842	9 402	9 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	459 456	441 996	403 160	420 322	348 348	342 399	338 670	317 767

NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018
Uthyrningsbar yta, tkvm	121,1	113,9	99,5	99,5	74,5	74,5	74,9	62,8
Antal fastigheter	11	10	9	9	6	6	6	5
Förvaltningsfastigheter, TEUR	356 940	336 200	288 020	290 256	203 276	199 882	195 972	158 862
Överskottsgrad, %	90	89	90	90	89	88	91	84
Uthyrningsgrad yta, %	94,2	96,1	95,7	92,7	90,2	87,7	92,0	88,8
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	14,8	14,9	15,0	14,7	14,7	14,7	14,8	14,5
WALUT, år	4,6	4,7	4,9	5,0	3,0	3,3	2,8	2,8
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	6,1	6,1	6,1	-	-	-	-	-
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	79	84	72	72	75	75	75	56

NYCKELTAL FORTS.

FINANSIELLA	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018
Hysesintäkter, TEUR	4 993	4 467	4 475	4 161	3 142	3 099	2 947	2 516
Driftnetto, TEUR	4 483	3 987	4 044	3 751	2 795	2 712	2 689	2 120
Förvaltningsresultat, TEUR	2 519	2 170	2 262	1 699	1 370	1 141	1 279	1 085
Belåningsgrad (LTV), %	49	49	50	47	42	43	44	43
Kapitalbindningstid Skulder till kreditinstitut, år	3,2	3,1	3,3	3,5	4,0	4,2	4,5	4,6
Räntebindningstid Skulder till kreditinstitut, år	2,5	2,5	2,8	3,1	3,9	4,2	4,5	4,6
Skuldkvot, ggr	14,1	15,2	15,0	17,1	13,0	14,1	16,3	15,7
Soliditet, %	57	57	61	64	71	71	72	76
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,5	3,6	3,2	3,8	3,2	4,1	4,1
Genomsnittlig räntenivå, %	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,5
Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter, %	7,5	19,2	-0,4	20,3	15,7	16,7	6,2	9,8
Avkastning på eget kapital, %	17,5	15,7	-34,6	30,3	8,2	9,3	8,2	18,5
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,13	0,06	0,08	0,22	0,06	0,12	-0,01	0,19
Kassaflöde per aktie, EUR	-0,37	-1,05	0,31	-0,15	-0,10	-0,05	-1,00	0,30

AKTIERELATERADE	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018
Eget kapital, TEUR	261 502	250 253	245 917	268 192	248 583	243 480	242 300	240 819
Långsiktigt substansvärde, TEUR	271 927	260 381	254 689	276 470	256 316	250 298	247 804	245 521
Börsvärde, TEUR	225 289	236 472	212 439	276 546	225 322	213 772	229 466	197 085
Börsvärde, TSEK	2 364 465	2 474 440	2 309 477	2 905 881	2 415 223	2 258 720	2 389 844	1 997 452
Antal utgivna aktier vid periodens slut, tusental	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370
Antal utgivna aktier vid periodens slut, justerat för återköpta aktier, tusental	21 149	21 149	21 149	21 149	21 149	21 149	21 149	21 501
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	21 149	21 149	21 149	21 187	21 200	21 227	21 305	22 128
Resultat per aktie, EUR	0,53	0,46	-1,05	0,93	0,24	0,27	0,23	0,50
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,12	0,10	0,11	0,08	0,06	0,05	0,06	0,05
Eget kapital per aktie, EUR	12,4	11,8	11,6	12,7	11,8	11,5	11,5	11,2
Eget kapital per aktie, SEK	130	124	126	133	126	122	119	114
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	12,9	12,3	12,0	13,1	12,1	11,8	11,7	11,4
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	135	129	131	137	130	125	122	116
Aktiekurs, EUR	10,7	11,2	10,0	13,1	10,7	10,1	10,8	9,2
Aktiekurs, SEK	111,80	117,00	109,20	137,40	114,20	106,80	113,00	92,90

ÖVRIGT	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018
EUR/SEK	10,50	10,46	10,87	10,51	10,72	10,57	10,41	10,14
EUR/RUB	91,00	80,03	85,73	69,72	70,73	71,83	73,77	79,30

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018
Hysesintäkter	4 993	4 467	4 475	4 161	3 142	3 099	2 947	2 516
Driftnetto	4 483	3 987	4 044	3 751	2 795	2 712	2 689	2 120
Överskottsgrad, %	90	89	90	90	89	88	91	84
Förvaltningsfastigheter	356 940	336 200	288 020	290 256	203 276	199 882	195 972	158 862
Skulder till kreditinstitut	174 679	165 121	143 107	137 771	85 187	86 077	86 967	67 550
Belåningsgrad, %	49	49	50	47	42	43	44	43
Eget kapital	261 502	250 253	245 917	268 192	248 583	243 480	242 300	240 819
Återläggning derivat	2 636	2 624	2 198	1 963	2 665	2 353	1 614	957
Återläggning uppskjuten skatt	7 789	7 504	6 574	6 315	5 069	4 465	3 891	3 745
Långsiktigt substansvärde, TEUR	271 927	260 381	254 689	276 470	256 316	250 298	247 804	245 521
Förvaltningsresultat	2 519	2 170	2 262	1 699	1 370	1 141	1 279	1 085
Räntekostnader	959	852	863	790	498	526	411	350
Resultat före räntekostnader	3 478	3 022	3 125	2 489	1 868	1 667	1 690	1 434
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,5	3,6	3,2	3,8	3,2	4,1	4,1
Periodens resultat Direktägda fastigheter, annualiserad	12 190	28 004	-586	25 129	16 376	17 003	5 673	8 341
Genomsnittligt eget kapital								
Direktägda fastigheter	162 530	146 071	138 342	124 092	104 349	101 870	91 975	85 372
Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter, %	7,5	19,2	-0,4	20,3	15,7	16,7	6,2	9,8

Definitioner och ordlista

Eastnine tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen).

FASTIGHETSRELATERADE

NYCKELTAL

Direktavkastningskrav, förvaltningsfastigheter

Direktavkastningskravet används i värderingarna och avser avkastningskrav vid kalkylperiodens slut. Avkastningskravet baseras på bedömningar av marknadens förräntningskrav för liknande objekt med tillägg för fastighetsrelaterad risk såsom geografiskt läge, fastighetens skick och framtida vakansrisk.

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar, erhållna utdelningar och skatt.

Genomsnittshyra

Genomsnittlig hyra vid periodens slut.

Hysesintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Nettouthyrning

Årliga hyresintäkter från nytecknade minus uppsagda hyresavtal under perioden.

Triple-net hyra

Hyresavtal där hyresgästen, utöver bashyran, betalar kostnader som belöper på förhyrd yta. Dessa inkluderar bland annat drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring och fastighetsskötsel.

Uthyrningsbar yta

Total yta tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet.

Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor och övriga ekonomiska vakanser.

Vakansgrad, ekonomisk

Årshyra för vakanta ytor vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet vid periodens utgång.

Vakansgrad, yta

Outhyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

WAULT

Genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen, viktat efter avtalade hyresintäkter (Weighted Average Unexpired Lease Term).

Nyckeltalet visar viktad tidsrisk för framtida vakanser.

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i förhållande till periodens hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Kvartalets resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter

Kvartalets resultat, omräknat till 12 månader, från segmentet Direktägda fastigheter i förhållande till genomsnittligt eget kapital hänförligt till segmentet.

Belåningsgrad (LTV)

Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastighetsvärdet.

EBITDA

Resultat före räntor, skatt och avskrivningar (Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation).

Genomsnittlig kapitalbindningstid

Återstående genomsnittlig löptid för skulder till kreditinstitut vid periodens slut.

Genomsnittlig räntebindningstid

Återstående genomsnittlig räntebindningstid för skulder till kreditinstitut vid periodens slut.

Genomsnittlig räntenivå

Genomsnittlig ränta på koncernens skulder till kreditinstitut vid periodens utgång.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Skuldkvot

Skulder till kreditinstitut vid periodens slut i förhållande till driftnettot rullande tolv efter avdrag för centrala administrationskostnader rullande tolv.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Eget kapital

Summa eget kapital.

Eget kapital per aktie

Summa eget kapital i relation till antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.

Långsiktigt substansvärde

Eget kapital med återläggning av värdet för derivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

Långsiktigt substansvärde per aktie

Långsiktigt substansvärde i relation till antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i relation till genomsnittligt antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

ORDLISTA

Break-option

En ensidig option för hyresgästen att avsluta hyresavtalet i förtid. Klausulen innebär oftast en ensidig rätt att frånträda hyresavtalet utan tillkommande hyresbetalningar.

Bruttoarea

Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Begreppet används till exempel vid fastighetvärderingar.

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller genom tomträttsavtal.

Räntederivat

Avtal om köp och försäljning av räntor vars pris och villkor påverkas av faktorer såsom tid, inflation och marknad. Derivatavtal ingås normalt för att säkerställa förutsägbara räntenivåer för hela eller delar av de räntebärande lånen. Ränteswap är ett derivat vars värde på förfallodagen är noll och avtalet upphör att gälla utan ytterligare betalningsflöden.

Verkligt värde

Verkligt värde är det pris till vilket en överlåtelse kan ske mellan oberoende och kunniga parter som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Det verkliga värdet anses vara lika med anskaffningsvärdet vid anskaffningstillfället och därefter kan det verkliga värdet förändras över tiden.

Återköp av egna aktier

Förvärv av egna aktier på börsen. Svenska företag kan äga upp till tio procent av egna utestående aktier, förutsatt årsstämans godkännande.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2020:	17 februari 2021
Årsstämma 2021:	5 maj 2021
Delårsrapport jan-mar 2021:	5 maj 2021
Delårsrapport jan-jun 2021:	14 juli 2021
Delårsrapport jan-sep 2021:	10 november 2021
Bokslutskommuniké 2021:	11 februari 2022

Prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden till din e-post via www.eastnine.com eller genom att skicka ett mail till info@eastnine.com.

Informationen i denna delårsrapport är information som Eastnine AB är skyldig att offentliggöra i enlighet med marknadsmissbruksförordningen. Rapporten lämnades för publicering 5 november 2020 kl. 07.00.

Kontaktinformation

Kestutis Sasnauskas, vd, +46 8 505 977 00
Britt-Marie Nyman, CFO och vice vd, +46 70 224 29 35

EASTNINE AB

Kungsgatan 30, Box 7214
SE-103 88 Stockholm, Sweden
Tel: +46 8 505 977 00
www.eastnine.com
Organisationsnummer: 556693-7404

