

Delårsrapport januari-mars 2021

Eastnines hyresintäkter och förvaltningsresultat ökade under perioden på grund av större fastighetsbestånd. Läget är stabilt, men avvaktande, och både nyuthyrningar samt transaktioner tar längre tid än normalt. Efter periodens utgång har Eastnine avtalat om förvärv av två fastigheter om totalt 35,5 MEUR.

Perioden januari–mars 2021

- Hyresintäkterna ökade med 14 procent till 5 099 TEUR (4 475). Ökningen beror på ett större fastighetsbestånd. I en jämförbar portfölj, minskade hyresintäkterna med 7 procent, på grund av högre vakanser i Riga.
- Driftnettot ökade med 14 procent till 4 613 TEUR (4 044).
- Förvaltningsresultatet ökade med 8 procent till 2 454 TEUR (2 262).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 3 747 TEUR (-24 256). Av förändringen hänförs 1 466 TEUR (-2 738) till fastigheter, 1 942 TEUR (-21 283) till investeringar och 339 TEUR (-235) till derivat.
- Periodens resultat uppgick till 5 649 TEUR (-22 253), motsvarande 0,26 EUR per aktie (-1,05).
- Genomsnittlig hyresnivå var 15,0 EUR per kvm och månad (14,9) och uthyrningsgraden uppgick till 90,7 procent (92,6). Nettouthyrningen uppgick till -138 TEUR.

Viktiga händelser under första kvartalet

- Styrelsen har föreslagit en utdelning om 3,00 SEK per aktie (2,70) jämnt fördelat på fyra utbetalningstillfällen i maj, augusti och november 2021 samt februari 2022.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Eastnine har förvärvat två fastigheter, varav en i Riga och en i Vilnius. Den totala köpeskillingen uppgår till 35,5 MEUR. Båda fastigheterna är LEED Platinum-certifierade. Fastigheterna beräknas tillträdas före utgången av andra kvartalet 2021.

NYCKELTAL I URVAL	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Hyresintäkter, TEUR	5 099	4 475	19 186
Förvaltningsresultat, TEUR	2 454	2 262	10 011
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,11	0,11	0,47
Periodens resultat, TEUR	5 649	-22 253	36 155
Resultat per aktie, EUR	0,26	-1,05	1,70
Avkastning på eget kapital, %	7,2	-34,6	12,5

NYCKELTAL I URVAL	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Belåningsgrad, %	36	40	36
Belåningsgrad fastigheter, %	46	50	46
Miljöcertifierade fastigheter ¹ , % av kvm	87	72	87
Eget kapital per aktie, EUR	14,3	11,6	14,0
Eget kapital per aktie, SEK ²	146	126	141
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	14,9	12,0	14,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK ²	152	131	147

Jämförelsetalen för resultatposter avser perioden januari-mars 2020 och för balansposter tidpunkten 31 december 2020. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen.

¹ Miljöcertifierad yta i relation till total yta (exklusive yta som förväntas bli föremål för omfattande projektutveckling). ² EUR = 10,24 SEK den 31 mars 2021 (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

Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och har huvudkontor i Stockholm.

Nordiska hyresgäster

Hyresgästerna utgörs huvudsakligen av stora och stabila nordiska bolag med internationell verksamhet.

Baltiska högavkastande premiumfastigheter

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



MÅL I AFFÄRSPLAN 2023

Verksamhet	Status 2021-03-31
Fastighetsportfölj om 700 MEUR vid slutet av 2023.	374 MEUR
Förvaltningsresultatet under kvartal fyra 2023 (omräknat i årstakt) ska uppgå till 25 MEUR.	9,8 MEUR (årstakt Q1 2021)
Finansiella	
Utdelningen ska över tid motsvara minst 50 % av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.	66 % ¹
Avkastning på eget kapital bör uppgå till minst 10 % över tid.	22,8 % (rullande tolv månader)
Belåningsgrad fastigheter ska uppgå till max 60 %.	46 %
Soliditeten ska vara minst 35 %.	62 %
Hållbarhet	
Hela fastighetsbeståndet ska vara hållbarhetscertifierat i nivå med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent. ²	87 %

¹ Beräknat på styrelsens förslag om utdelning på 3,00 SEK per aktie. ² Avser yta för samtliga fastigheter som inte väntas bli föremål för omfattande projektutveckling.



Nya förvärv i Riga och Vilnius

Läget på den baltiska marknaden är trots coronapandemin stabilt, om än något avvaktande. Allmän osäkerhet kring framtiden, har medfört att det tar längre tid att hyra ut vakanta lokaler. Efter periodens slut har Eastnine fortsatt tillväxtresan genom förvärv av två centrala och fullt uthyrda kontorsfastigheter i Riga respektive Vilnius.

Avvaktande men stabilt

Verksamheten var stabil under första kvartalet. Men trots att de baltiska ekonomierna har klarat sig bättre än sina europeiska grannar, kvarstår osäkerheten om framtiden. Den höga smittspridningen av covid-19, som även nått våra marknader, har inneburit en allmän försiktighet och många hyresgäster har pausat flytt- eller expansionsplaner. De hårda restriktionerna som gäller i marknaden har också medfört att det är svårt att visa lokaler, vilket påverkat framför allt Riga.

Det var få uppsägningar samt nytecknade hyresavtal under kvartalet och nettouthyrningen blev svagt negativ. Dock är volymerna så små att det är svårt att dra någon djupare lärdom av siffrorna.

Rabatterna till följd av pandemin var fortsatt låga. Vi har under kvartalet återupptagit stödet till våra restauranger och samhället genom att köpa över 9 000 måltider som sedan levererats till sjukhus i Vilnius.

Övriga investeringar utvecklas väl

Melon Fashion Group (MFG) har utvecklats mycket starkt under första kvartalet 2021. Enligt preliminära siffror från bolaget har försäljningen ökat med 35 procent under kvartalet. Andelen försäljning inom e-handeln nådde 36 procent och växte med över 46 procent via distributörer och 102 procent i egna online-butiker. EBITDA-marginalen, som vanligtvis är svagt negativ under första kvartalet, uppgick till positiva 3,6 procent. MFGs styrelse har föreslagit bolagsstämman en utdelning, som efter ett fastställande, skulle innebära cirka 3,2 MEUR till Eastnine i juni 2021. Då MFG utvecklats enligt plan, har ingen omvärdering av innehavet i rubel skett under kvartalet. Värdet på Eastnines innehav steg dock på grund av rubelns förstärkning mot euron.

Värdet på innehavet i East Capital Baltic Property Fund II har också utvecklats positivt under kvartalet, ökningen uppgick till 1,7 procent.

Arkitektävlingar för kommande projekt

Eastnine har initierat en internationell arkitektävling för projektet Kimmel i Riga som pågått under våren. Tolv arkitektbidrag inkom och vinnande koncept väntas utses under maj månad. Projektet kommer att omfatta totalt cirka 38 000 kvm och är tänkt att inrymma kontor, restauranger, rekreation och kultur.

I slutet av april utlyste vi också en öppen, internationell arkitektävling för 3Bures-4 som kommer att ligga i anslutning till övriga 3Bures-fastigheter i Vilnius. Tävligen pågår under andra kvartalet.

Nya fastighetsförvärv

Trots resebegränsningar på grund av pandemin, har vi fortsatt jobba på nya förvärvsmöjligheter. I början av maj kommunicerade vi en affär inkluderande två fullt uthyrda kontorsfastigheter för sammanlagt 35,5 MEUR. Den ena fastigheten, Zala 1, är centralt belägen mitt i Rigas Art Nouveau-distrikt, endast ett kvarter från Eastnines fastighet Valdemara Centrs. Den andra fastigheten Uniq är belägen intill Vilnius parlamentskvarter och granne till Eastnines fastigheter Vertas-1 och 2. Fastigheterna beräknas tillträdas under andra kvartalet 2021. De kompletterar vårt befintliga bestånd på ett bra sätt, vilket möjliggör en effektiv förvaltning. Efter tillträdet växer fastighetsportföljen till cirka 410 MEUR. Eastnines förvärv är den största kontorstransaktionen i Baltikum under 2021.

Vi nöjer oss dock inte med detta utan fortsätter att utvärdera olika affärsmöjligheter. Enligt affärsplanen ska beståndet öka till 700 MEUR vid slutet av 2023.

“ Eastnines förvärv av två fastigheter i Riga och Vilnius är den största kontorstransaktionen i Baltikum under 2021



Effekter av coronapandemin

Eastnine har klarat coronapandemin väl, tack vare förstklassiga fastigheter samt stabila hyresgäster och finanser. Beviljade hyresrabatter är låga och tillgångsvärdena har utvecklats positivt. Dock tar nyuthyrningen av vakanta lokaler lång tid, vilket påverkat intjäningen.

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 4,3 år och i hela portföljen är motsvarande 4,2 år. Lokalerna består till 95 procent av kontor.

Inom Eastnine tillämpas huvudsakligen månadshyror, vilket innebär att hyresgästers eventuella problem att betala hyran uppmärksammas snabbt. Under första kvartalet 2021 har, som en konsekvens av pandemin, Eastnine beviljat rabatter om totalt cirka 51 TEUR, motsvarande 0,3 procent av total årshyra för lokaler. Restauranger och mindre hyresgäster utgör merparten av de hyresgäster som erhållit rabatter.

Restriktioner, som medfört svårigheter att visa vakanta lokaler, samt allmän försiktighet på grund av coronapandemin, har inneburit att det tar längre tid än normalt att hyra ut lediga lokaler.

Finansiering

Eastnine har god likviditet och hög soliditet. Likvida medel uppgick till 24,2 MEUR, outnyttjade kreditfaciliteter till 3 MEUR och soliditeten till 62 procent i slutet av perioden.

Belåningsgraden på fastigheter uppgick till 46 procent och den totala belåningsgraden till 36 procent. Kapitalbindningen var 2,7 år och räntebindningen 2,1 år. Finansieringen är fördelad mellan tre av de större bankerna i Baltikum och Bolaget har ingen kapitalmarknadsfinansiering.

Transaktion och fastighetsvärdering

Reserestriktioner, i kombination med tidvis ökad marknadsoro, har gjort att slutförande av transaktioner tar längre tid. Avkastningskravet för högkvalitativa kontorsfastigheter i

Vilnius och Riga sjönk under 2020, men har varit oförändrat under första kvartalet 2021.

Samtliga tio fastigheter i Eastnines fastighetsportfölj värderades per sista mars 2021, varav två externt. Under perioden uppgår de realiserade värdeförändringarna avseende fastigheter till 1 466 TEUR, motsvarande 0,4 procent av ingående fastighetsvärde. Värde vid periodens slut uppgick till 374 200 TEUR.

Melon Fashion Group

Eastnines intressebolag MFG har utvecklats mycket bra under första kvartalet 2021. Preliminära försäljningssiffror visar på en försäljningsökning med 35 procent under kvartalet och EBITDA-marginalen var 3,6 procent.

Värdet på Eastnines innehav har ökat med 1 558 TEUR under perioden, i sin helhet hänförligt till rubelförstärkning gentemot euron.

Medarbetare

Medarbetarnas hälsa och säkerhet är prioriterade. Eastnine följer officiella rekommendationer avseende arbete och anställda i de länder där vi verkar. I den mån arbetsuppgifterna medger det, har Eastnine rekommenderat samtliga medarbetare att i hög grad arbeta hemifrån under det första kvartalet. Fysiska möten och affärsresor undviks, om de inte bedöms vara affärskritiska.

Samhällsinsatser

Under första kvartalet 2021 beställde Bolaget över 9 000 måltider från tre restauranger som är hyresgäster hos Eastnine för leverans till sjukvårdspersonal, som vårdade patienter som smittats av covid-19, vid ett av Vilnius sjukhus.

Marknad

I Baltikum och övriga eurozonen bedöms BNP-tillväxten vända uppåt under 2021. Bostads- och logistiksegmenten har dominerat transaktionsmarknaden i Baltikum under första kvartalet och hyresnivåerna på kontorshyresmarknaden bedöms vara stabila.

Marknadsutveckling

Efter ett exceptionellt 2020 på grund av coronapandemin, där Baltikum ändå klarade sig bättre än övriga eurozonen, förväntas tillväxten vända uppåt under 2021. IMF bedömer att BNP-tillväxten i Estland, Lettland och Litauen kan öka med 3,4 procent, 3,9 procent respektive 3,2 procent under året och inom hela eurozonen bedöms BNP-tillväxten uppgå till 4,4 procent. Inflationen i eurozonen som helhet förväntas stiga till 1,4 procent och i Estland, Lettland och Litauen till 1,8 procent, 2,1 procent respektive 1,5 procent.

Nya mutationer av coronaviruset innebär dock en fortsatt osäkerhet om utvecklingen, men en fördelaktig exportstruktur och en liten turismsektor förväntas bidra positivt till Baltikums utveckling under året.

Hyresmarknad

Utnyttjandegraden av kontor i Baltikum har varit återhållsam under årets första kvartal, bland annat på grund av nedstängningar som inneburit en fortsatt hög grad av distansarbete. Hyror för kontorslokaler har, i stor utsträckning, betalats enligt avtal, medan rabatter i viss mån lämnats till hyresgäster inom handel och restaurangverksamhet.

I Riga har osäkerheten bland hyresgäster en dämpande effekt på efterfrågan på kontorslokaler, medan Vilnius uppvisar god efterfrågan. I Vilnius har även intresse av nyetableringar från Belarus förekommit, efter att politiska protester tog fart i landet hösten 2020. Flera företag har flyttat verksamheten samt personal och familjer från Minsk till Vilnius.

Under kvartalet har flera utvecklingsprojekt färdigställts i Vilnius, däribland den fjärde etappen av S7, projektet Lvovo 37 samt delar av Technopolis Nova och Business Garden. En stor del av de adderade ytorna är redan uthyrda till bland annat Danske Bank och Telia Global Services. Vid kvartalets slut uppgick vakansgraden i Vilnius till 7,7 procent, i Riga till 18,2 procent och i Tallinn till 8,4 procent, jämfört med 5,4 procent, 19,2 procent respektive 8,2 procent vid årets början.

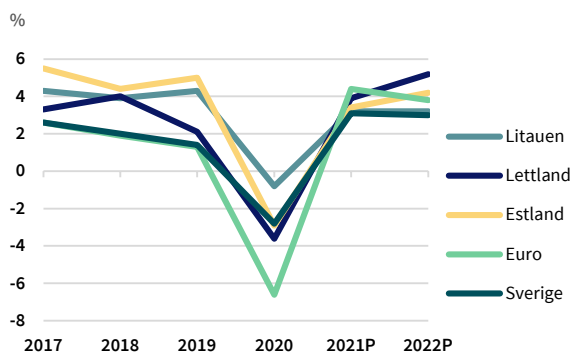
Hyresnivåerna i de tre huvudstäderna är stabila, men förväntas inte stiga i närtid på grund av befintliga vakanser i Riga och fortsatt hög utvecklingstakt i både Vilnius och Tallinn.

Transaktionsmarknad

Inga transaktioner av kontorsfastighet har ägt rum i de baltiska huvudstäderna under kvartalet. Istället har bostads- och logistiksegmenten dominerat transaktionsmarknaden. Kapitel, SG Capital och Eften Capital förvärvade logistik- och industrifastigheter i Tallinn, Riga och Vilnius, samtidigt som East Capital förvärvade logistikmark i Tallinn. I Lettland har en större bostadsportfölj bytt ägare och även ett antal baltiska hotellfastigheter har omsatts i coronapandemins kölvatten. I Lettland har en ny lagstiftning för bostadshyror införts, vilket bedöms öka intresset för bostadsfastigheter för uthyrning.

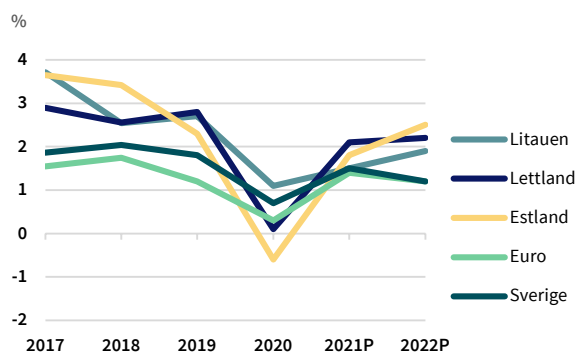
För centrala kontorsfastigheter bedöms direktavkastningskraven vara oförändrade sedan årsskiftet, med 5,5 procent i Vilnius, 6,0 procent i Riga och 6,1 procent i Tallinn.

BNP, ÅRLIG FÖRÄNDRING



Källa: Eurostat, IMF

INFLATION, ÅRLIG FÖRÄNDRING



Källa: Eurostat, IMF

Perioden januari–mars 2021

Både hyresintäkter och förvaltningsresultat ökade under perioden på grund av större fastighetsbestånd. Fastighetsvärdet har ökat, huvudsakligen beroende på realiserade värdeförändringar. Även övriga investeringar har haft en fortsatt stark utveckling och uppvisar värdeökningar.

Hyresintäkter

Intäkterna, som i sin helhet utgörs av hyresintäkter, ökade med 14 procent under perioden till 5 099 TEUR (4 475), huvudsakligen på grund av ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period föregående år. Hyresintäkterna i en jämförbar portfölj minskade med 7 procent under kvartalet, vilket framför allt förklaras av en högre vakansgrad i Riga.

Den genomsnittliga hyresnivån uppgick vid periodens slut till 15,0 EUR per kvm och månad (14,9). Under perioden har nya avtal tecknats på en genomsnittlig nivå om 14,6 EUR per kvm och månad. Genomsnittlig hyresnivå för omförhandlade kontrakt var oförändrad och uppgick till 12,3 EUR per kvm. Nettouthyrningen var negativ och uppgick till -138 TEUR under perioden.

Fastighetskostnader

Eastnine redovisar endast den del av fastighetskostnaderna som ej vidaredebiterats till hyresgästerna. Hyresavtalen utgörs huvudsakligen av triple-net avtal, vilket innebär att redovisade kostnader påverkas av förändrad vakansgrad. Fastighetskostnaderna ökade till -486 TEUR (-431), framför allt beroende på ett större fastighetsbestånd, men även påverkat av högre vakansgrad.

Resultat

Driftnettet uppgick till 4 613 TEUR (4 044) och överskottsgraden till 90 procent (90). Överskottsgradens höga nivå 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 14 procent är främst kopplat till förvärv.

Centrala administrationskostnader ökade till -1 123 TEUR (-824), huvudsakligen till följd av kostnader av engångskaraktär. Förvaltningsresultatet ökade med 8 procent till 2 454 TEUR (2 262).

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 1 466 TEUR (-2 738). Orealiserade värdeförändringar för övriga investeringar uppgick till 1 942 TEUR (-21 283), varav 1 558 TEUR (-21 631) är hänförligt till MFG och 384 TEUR (348) till fondinvesteringen. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 339 TEUR (-235). Inga utdelningar har erhållits under perioden (-) och inga realiserade värdeförändringar har skett. Resultat före skatt uppgick till 6 201 TEUR (-21 994) och periodens resultat till 5 649 TEUR (-22 253).

Segmentsrapportering

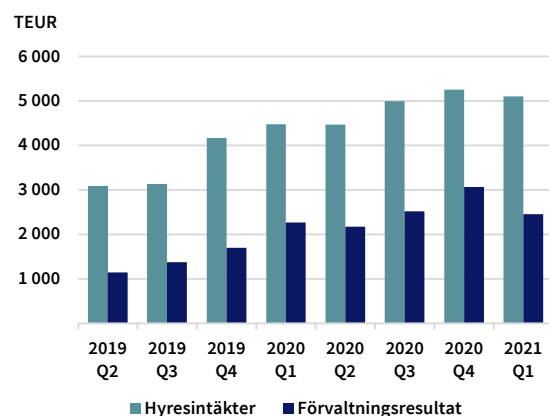
Från och med 1 januari har segmentsrapporteringen ändrats och omfattar följande segment: Fastigheter i Litauen, Fastigheter i Lettland samt Övriga investeringar. Jämförelseperioden är omräknad.

Fastigheter i Litauen genererade ett förvaltningsresultat om 3 370 TEUR (2 482) och resultat efter skatt om 4 318 TEUR (1 873). Fastigheter i Lettland genererade ett förvaltningsresultat om 223 TEUR (604) och resultat efter skatt om 530 TEUR (-2 020). Lettlands resultat är påverkat av ökade vakanser.

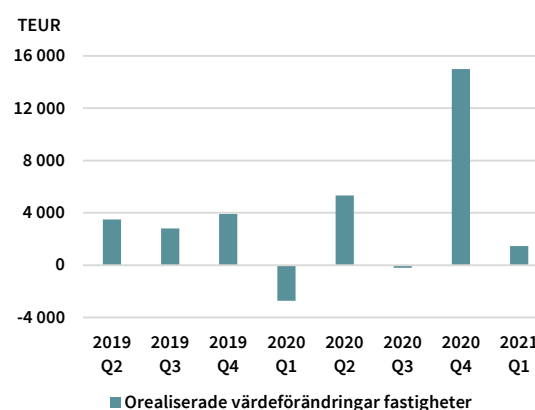
Segmentet Övriga investeringar, som består av innehavet i East Capital Baltic Property Fund II och MFG, genererade ett resultat efter skatt om 1 942 TEUR (-21 283), i sin helhet bestående av realiserade värdeförändringar.

Ej allokerade centrala administrationskostnader och andra finansiella intäkter och kostnader uppgick till -1 140 TEUR (-824).

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER



Rapporter i sammandrag

Nedan presenteras resultat- och balansrapport i sammandrag för januari-mars 2021 respektive 2020.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Sammandrag, TEUR	2021 jan-mar	2020 jan-mar
Hyresintäkter	5 099	4 475
Fastighetskostnader	-486	-431
Driftnetto	4 613	4 044
Central administration	-1 123	-824
Finansiella intäkter/kostnader	-1 036	-958
Förvaltningsresultat	2 454	2 262
Orealiserade värdeförändringar	3 747	-24 256
Skatt	-551	-259
Periodens resultat	5 649	-22 253

Sammandrag, TEUR	2021 31 mar	2020 31 mar
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	374 200	288 020
Långfristiga värdepappersinnehav	104 093	67 426
Likvida medel	24 232	43 883
Övriga tillgångar	4 151	3 831
SUMMA TILLGÅNGAR	506 677	403 160
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	315 666	245 917
Räntebärande skulder till kreditinstitut	171 623	143 107
Derivatinstrument	2 405	2 198
Uppskjuten skatteskuld	11 406	6 574
Övriga skulder	5 576	5 364
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	506 677	403 160

Segment i sammandrag

Nedan presenteras segmentsrapport i sammandrag för januari-mars 2021 respektive 2020.

RESULTAT FÖRDELAT PER SEGMENT

TEUR	2021 jan-mar	2020 jan-mar
Fastigheter i Litauen		
Förvaltningsresultat	3 370	2 482
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	1 160	-114
Orealiserade värdeförändringar i derivat	339	-235
Uppskjuten skatt	-551	-259
Resultat Fastigheter i Litauen	4 318	1 873
Fastigheter i Lettland		
Förvaltningsresultat	223	604
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	306	-2 624
Resultat Fastigheter i Lettland	530	-2 020
Övriga investeringar		
Orealiserade värdeförändringar	1 942	-21 283
Resultat Övriga investeringar	1 942	-21 283
Ofördelat		
Central administration och övriga rörelsekostnader	-1 123	-824
Ej allokerat finansnetto	-17	-
Resultat Ofördelat	-1 140	-824
Periodens resultat	5 649	-22 253

Finansiering

Eastnines verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital och skulder till kreditinstitut. Enligt finanspolicy ska soliditeten uppgå till minst 35 procent och belåningsgraden för fastigheter inte överstiga 60 procent.

Eget kapital uppgick till 315 666 TEUR (309 942) vid periodens slut och soliditeten till 62 procent (62). Räntebärande skulderna till kreditinstitut uppgick till 171 623 TEUR (173 151), motsvarande en belåningsgrad för fastigheter om 46 procent (46) och en belåningsgrad för samtliga tillgångar om 36 procent (36). Outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 3 000 TEUR (3 000).

Genomsnittlig räntenivå uppgick till 2,3 procent (2,3) vid periodens slut. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,1 år (2,3) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,7 år (3,0). Samtliga skulder till kreditinstitut, förutom den outnyttjade checkräkningskrediten, löper med rörlig ränta kopplad mot Euribor 3M, men 75 procent (75) har räntebundits genom swappar.

Under perioden har skulderna amorterats med 1 528 TEUR. Den årliga amorteringstakten enligt avtal uppgick till 6 111 TEUR, motsvarande 3,6 procent av skulder till kreditinstitut vid periodens slut.

Derivat

Eastnines derivat bestod vid periodens utgång av 128 229 TEUR (129 375) i ränteswappar, varav 46 procent förfaller 2023, 45 procent 2024 och resterande 2025.

Derivaten värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga värdet på derivaten uppgick till -2 405 TEUR (-2 745). Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -551 TEUR (-259), 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 och skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Ingen bolagsskatt redovisas i Estland eller Lettland, där skatt om 20 procent endast utgår på utdelade vinstmedel.

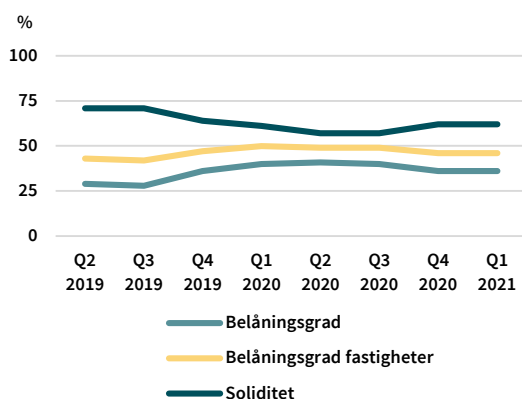
Substansvärde och eget kapital per aktie

Långsiktigt substansvärde per aktie var 14,9 EUR (14,6), motsvarande 152 SEK per aktie (147). Eget kapital per aktie var 14,3 EUR (14,0), motsvarande 146 SEK per aktie (141).

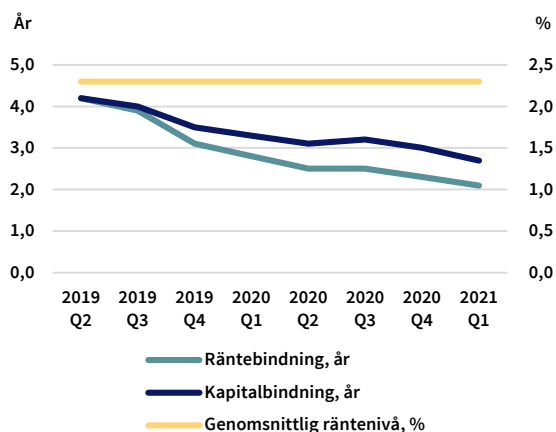
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 2 582 TEUR (2 336) under perioden. Förändringar i rörelsekapitalet var -728 TEUR (-684). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -335 TEUR (-543) och finansieringsverksamheten till -1 554 TEUR (5 368). Totalt kassaflöde uppgick till -35 TEUR (6 477) och likvida medel till 24 232 TEUR (43 883) vid periodens slut.

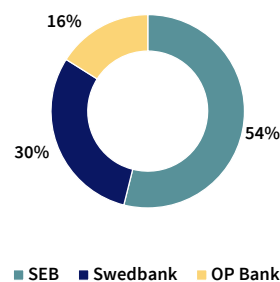
BELÅNINGSGRAD OCH SOLIDITET



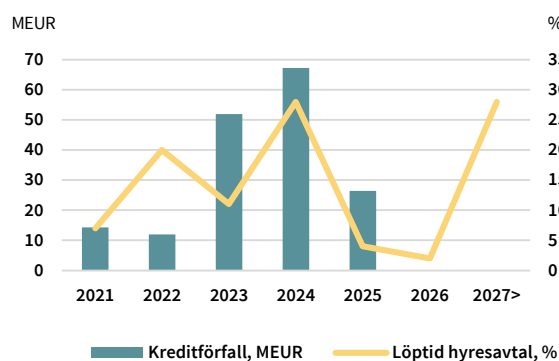
RÄNTEBINDNING OCH KAPITALBINDNING



FÖRDELNING BANKLÅN



KREDITFÖRFALL OCH LÖPTID HYRESAVTAL



Fastighetsbestånd

Eastnines fastighetsbestånd består av tio moderna kontorsfastigheter i Riga och Vilnius. På fastigheten Alojas Biroji i Riga fortsätter arbetet med utvecklingen av The Pine. Som ett led i fastighetsutvecklingen har en mindre byggnad tomställt under kvartalet, vilket minskat uthyrningsbar yta. Fastighetsvärdet ökade med 1,8 MEUR på grund av investeringar och orealiserade värdeförändringar.

Fastighetsbestånd

Eastnines fastighetsportfölj består av tio moderna kontorsfastigheter i Riga och Vilnius. Inga nya förvärv har skett under första kvartalet. Den genomsnittliga åldern på fastigheterna, exklusive utvecklingsprojektet Kimmel, var vid periodens slut cirka åtta år. Total uthyrningsbar yta uppgick vid periodens slut till cirka 120 200 kvm. Värdet var nästan oförändrat och uppgick till 374,2 MEUR. Hyresvärdet uppgick till 22,8 MEUR (22,8) och uthyrningsgraden till 90,7 procent (92,6) vid periodens slut.

Vilnius

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Vilnius kan delas in i tre kluster. Två av klustren är koncentrerade till affärsdistriktet som löper längs med gatan Konstitucijos prospektas, belägen norr om floden Neris. I stort sett hela Vilnius bestånd av A-klassade kontor återfinns i detta centrala affärsdistrikt. Det tredje klustret, ligger intill parlamentskvarteret och, inkluderar Eastnines fastigheter Vertas-1 och Vertas-2.

Total uthyrningsbar yta uppgår till drygt 101 000 kvm, vilket motsvarar en marknadsandel om cirka 11 procent av kontorsmarknaden i staden.

Fastighetsportföljen i Vilnius inkluderar både tomträtter och äganderätter. Vertas-1 och Vertas-2 ägs med äganderätt och övriga fastigheter med tomträtt. Kvarvarande löptider för tomträtterna varierar mellan 21 och 79 år. Det sammanlagda fastighetsvärdet i Vilnius var vid periodens slut 312,9 MEUR (311,7).

Riga

I Riga saknas än så länge ett tydligt affärsdistrikt och utvecklingen av moderna kontor sker i ett antal mikrolägen. Samtliga Eastnines kontorsfastigheter i Riga återfinns centralt i staden, belägna längs Krisjaņa Valdemara iela, en av stadens viktigaste gator. Fastighetsbeståndet om drygt 19 000 kvm uthyrningsbar yta bedöms motsvara drygt tre procents marknadsandel av kontorsmarknaden i staden. Fastigheterna Kimmel samt Alojas Biroji väntas bli föremål för omfattande projektutveckling. I Riga ägs samtliga fastigheter med äganderätt. Det sammanlagda fastighetsvärdet i Riga var 61,3 MEUR (60,7) vid periodens slut.

FASTIGHETSBESTÅND

Stad	Kontor	Uthyrningsbar yta, kvm			Vakant yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Fastighetsvärde, MEUR	Andel av värde, %
		Handel och service	Övrigt	Total yta				
Vilnius	97 631	3 240	267	101 138	3 175	96,9	312,9	84
Riga	16 123	2 471	435	19 029	8 000	58,0	61,3	16
Totalt	113 754	5 711	702	120 167	11 175	90,7	374,2	100

Fastighetsutveckling

Eastnine hade vid periodens slut två utvecklingsprojekt, The Pine och Kimmel, båda belägna i Riga. Projekten är i planeringsstadiet.

För utvecklingsprojektet The Pine, på huvudgatan Krisjana Valdemara iela, har Eastnine som mål att uppföra Baltikums första kontorshus konstruerat i trä. Byggnaden planeras att uppföras i direkt anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Alojās Biroji. Den nya byggnaden bedöms omfatta cirka 18 000 kvm uthyrningsbar yta. The Pine planeras att vara en av Baltikums mest högklassiga kontorsfastigheter både vad gäller hållbarhet samt hyresgästupplevelse och byggnaden förväntas nå en klimatneutral drift efter färdigställandet. The Pine är den första kontorsfastigheten i Baltikum med målsättningen om att uppnå dubbla miljöcertifieringar; dels LEED Platinum som rör själva byggnaden, dels WELL som omfattar välbefinnandet för människorna som befinner sig i byggnaden. Slutligt bygglov väntas under 2021.

Fastigheten Kimmel, bestående av projektmark i centrala Riga, inrymde tidigare det historiska bryggeriet med samma namn. Marken utgör nästan ett helt kvarter längs huvudgatan Krisjana Valdemara iela. Fastigheten inrymmer i dagsläget 4 000 kvm kulturmärkta byggnader som måste bevaras, men kan byggas om, samt möjligheten att bygga uppskattningsvis ytterligare 34 000 kvm. Rivningstillstånd för övriga befintliga byggnader har erhållits och rivning påbörjades i januari 2021.

Visionen för Kimmel är att skapa ett vibrerande grönt urbant kvarter, med mycket plats för liv och rörelse, som ska främja det lokala livet. Fastigheten kommer huvudsakligen att bestå av kontor, men även inrymma butiker, restauranger och kultur. Eastnines internationella arkitekttävling för projektet Kimmel i Riga har pågått under våren. Tolv arkitektbidrag har deltagit och vinnande koncept väntas utses i maj.

I slutet av april utlyste Eastnine en öppen, internationell arkitekttävling för 3Bures-4 som kommer att ligga i anslutning till övriga 3Bures-fastigheter i Vilnius. Tävligen pågår under andra kvartalet.

Värdeförändringar fastigheter

Under perioden har Eastnine investerat 334 TEUR i befintliga fastigheter, varav 261 TEUR avser fastigheter som kommer att bli föremål för omfattande projektutveckling. Fastigheternas värde ökade under perioden till följd av investeringarna, samt orealiserade värdeförändringar, och uppgick vid periodens slut till 374 200 TEUR (372 400). Den orealiserade värdeförändringen om 1 466 TEUR, motsvarar 0,4 procent av ingående fastighetsvärde. Den orealiserade positiva värdeförändringen under perioden beror framför allt på ökade framtida kassaflöden, hänförliga till högre hyror på grund av högre inflationsindex för 2021, än tidigare bedömning. Samtidigt har framtida kassaflöden hänförligt till hyresförluster, som en effekt av coronapandemin, påverkat värderingen negativt.

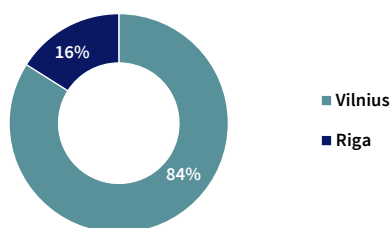
Förvärv och avyttringar

Inga förvärv eller avyttringar av fastigheter har skett under första kvartalet 2021.

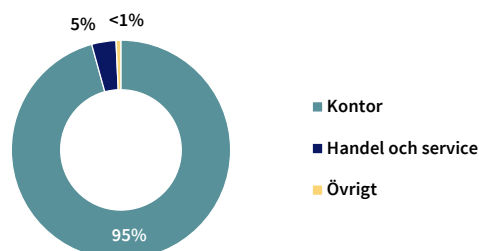
FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING, TEUR

	2021 jan-mar	2020 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	372 400	290 256
Fastighetsförvärv	-	62 461
Investeringar i befintliga fastigheter	334	2 300
Orealiserade värdeförändringar	1 466	17 383
Fastighetsvärde vid periodens slut	374 200	372 400

FASTIGHETSBESTÅND PER STAD, VÄRDE



FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, VÄRDE



Hyresgäster

Eastnine erbjuder flexibla och högkvalitativa kontorslokaler i centrala affärsområden till hyresgäster med stort fokus på att lokalernas läge och hållbarhet stämmer överens med det egna företagets värderingar. I flera av fastigheterna finns Business centers inrättade med service såsom reception under kontorstid och säkerhetsvakt (dygnet runt). Även restauranger, service för klädvård och parkering återfinns i merparten av fastigheterna.

Eastnines hyresgäster utgörs i hög grad av stora och stabila nordiska bolag med internationell verksamhet. Av samtliga hyresgäster är cirka 71 procent verksamma inom Finans och ICT. Både Eastnine, som fastighetsägare, och hyresgäster ställer höga krav på hållbara och förstklassiga kontorslokaler. För att möta efterfrågan på moderna och effektiva kontorslösningar arbetar Eastnine bland annat aktivt med miljöcertifiering av kontorsbyggnaderna.

Danske Bank är största hyresgäst med cirka 28 procent av total årshyra. De tio största hyresgästerna hyr cirka 75 900 kvm för en total årshyra om 13 531 TEUR. Vid periodens utgång var den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresgäster 4,2 år (5,0) och för de tio största hyresgästerna 4,3 år (5,7).

Hyresavtal

Avtalsmässigt är hyresmarknaden i Baltikum annorlunda jämfört med marknaden i Sverige. Merparten av hyresavtalen är tidsbegränsade och upphör vid hyresperiodens slut. Avtal kan dock omfatta klausuler som innebär att hyresgästen har en första rätt till omförhandling av förhyrda ytor och även rätt att utöka ytor i samband med avtalsförfall. Förlängning kräver därför en aktiv omförhandling från båda parterna.

Eastnine tillämpar månadshyra för samtliga kontorslokaler. Genomsnittlig hyresnivå uppgick till 15,0 EUR per kvm och månad vid periodens slut (14,9). Totalt avtalade hyresintäkter, för samtliga hyresavtal och hela avtalstiden uppgick, till 89,3 MEUR, varav 33 procent förfaller år 2025 eller senare.

Uthyrningar

Under perioden har 760 kvm omförhandlats, motsvarande en årshyra om 112 TEUR. Nettouthyrningen, dvs. nya avtal minus uppsagda avtal, har samtidigt varit negativ med -579 kvm, motsvarande -138 TEUR. Genomsnittlig hyresnivå för omförhandlade kontrakt var oförändrad och uppgick till 12,3 EUR/kvm. För nyuthyrningar var genomsnittlig hyresnivå 14,6 EUR/kvm.

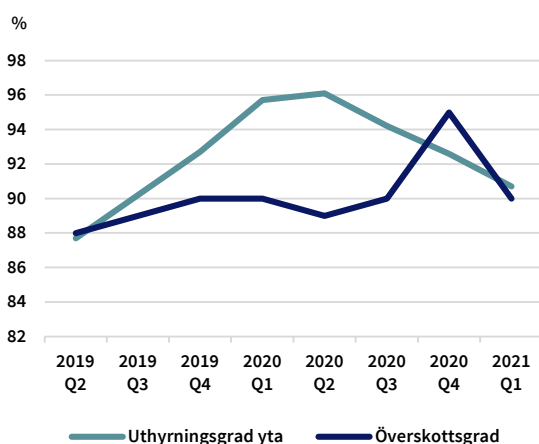
STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Årshyra, TEUR	Andel av kontrakterad årshyra, %	Kvm	Antal kontrakt	Löptid i hyresavtal ¹ , år	Break-option i hyresavtal ² , år
Danske Bank	5 476	28	30 935	3	2,4	2,4
Telia	2 876	15	15 952	1	8,0	8,0
Swedbank	1 843	9	11 266	4	10,5	4,5
Visma	970	5	5 571	3	2,8	2,8
Citco	660	3	3 009	7	6,3	1,3
Webhelp	538	3	2 726	5	1,4	1,4
Cobalt	330	2	1 816	4	3,8	3,8
Europos Socialinio fondo agentura	287	2	1 769	3	2,1	1,0
Invalda INVL	281	1	1 532	3	4,5	4,5
Aviva	270	1	1 306	2	1,1	1,1
Totalt	13 531	69	75 881	35	4,3	3,1

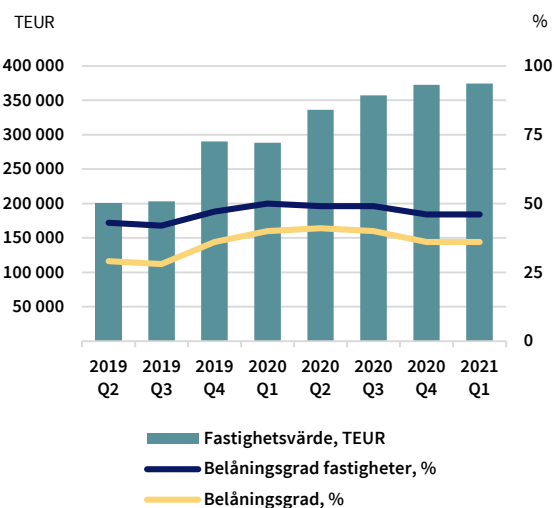
¹ Genomsnittlig vägd återstående löptid i hyresavtal.

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

UTHYRNINGSGRAD OCH ÖVERSKOTTSGRAD



FASTIGHETSVÄRDE OCH BELÄNINGSGRAD



Marknadsvärde fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet uppgick till 374,2 MEUR (372,4) vid periodens slut. De orealiserade värdeförändringarna avseende fastigheter uppgick till 1 466 TEUR, motsvarande 0,4 procent av ingående fastighetsvärde.

Eastnine värderar sina fastigheter varje kvartal, varav extern värdering sker minst en gång under en rullande tolv-månadersperiod. Extern- och internvärderingarna utförs med samma värderingsmetodik och programvara i syfte att varje kvartal ska omfattas av samma observerbara, och icke observerbara, indata. För mer information om värderingsmodell, antaganden och fastighetsvärde se även Årsredovisning 2020, not 10 (Förvaltningsfastigheter). I likhet med föregående år har externvärderingarna utförts av Colliers International Advisors i Lettland och Litauen.

Värderingsmetod och utförande

Värderingsmodellen baseras på nuvärdesberäknade kassaflöden under en fem- eller tioårig kalkylperiod med tillägg för nuvärdesberäknat restvärde vid kalkylperiodens slut. 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. Externvärderingarna är utförda i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS 2020). Vid externvärdering utförs besiktning av fastigheterna på plats.

Fastigheternas framtida kassaflöden under kalkylperioden beräknas enligt följande modell:

- + Hyresintäkter inklusive hyrestillägg
- Driftkostnader
- Underhållskostnader

Summa driftnetto

- Avdrag för investeringar

Summa kassaflöde

Värderingsantaganden

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

Bedömd marknadshyra i värderingarna uppgick i genomsnitt till 15,0 EUR per kvm. Merparten av hyresavtalen är så kallade triple-net-avtal, varför fastighetskostnaderna framför allt har en påverkan vid vakanser.

Hyresgästspecifika investeringar vid nyuthyrning kalkyleras till 180 EUR per kvm i Lettland och 190 EUR per kvm i Litauen. Övriga fastighetsinvesteringar har beräknats i intervallet 2,0–3,0 procent av hyresintäkterna och uppgick i genomsnitt till 2,4 procent.

Långsiktig vakansgrad är i genomsnitt upptagen till 4,5 procent i värderingsmodellen. Inflationen har bedömts vara noll det närmaste året, öka till 0,5 procent år två och därefter bedöms långsiktig inflation uppgå till 1,5 procent. Vägt direktavkastningskrav i värderingsmodellen är oförändrat sedan årsskiftet och uppgick till 5,8 procent och genomsnittlig kalkylränta var 7,1 procent.

VÄRDERINGSMODELL

	2021 31 mar	2020 31 dec
Vägt direktavkastningskrav, %	5,8	5,8
Genomsnittliga fastighetsinvesteringar, %	2,4	2,2
Genomsnittlig hyra, EUR/kvm/månad	15,0	15,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,1	7,2
Investering vid nyuthyrning, EUR/kvm	180/190	180/190
Långsiktig inflation, %	1,5	1,5
Långsiktig vakansgrad, %	4,5	4,5

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD PER OBJEKTSKATEGORI

Lokaltyp	Kvm	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm	Uthyrningsgrad, %
Kontor	113 754	20,6	15,1	91,0
Handel och service	5 711	1,0	13,9	90,5
Parkering	-	1,0	-	-
Övrigt ¹	702	0,2	7,3	41,6
Summa	120 167	22,8	15,0	90,7

¹Inkluderar hyresvärde för övriga lokaler och t.ex. reklamskyltar och antenner. Hyresvärde EUR/kvm beräknas endast på hyresvärdet hänförligt till övriga lokaler.

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 31 mars 2021.

Intjäningsförmåga visar ögonblicksbild

Intjäningsförmågan ska ej förväxlas med en prognos för kommande tolv månader, utan är en ögonblicksbild som visar vilket resultat Eastnine 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, tomträttsavgäld samt kostnader för fastighetsadministration.
- Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation och aktuellt fastighetsbestånd på balansdagen.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån Bolagets låneskuld och genomsnittliga räntenivå på balansdagen.

Kommentarer intjäningsförmåga

Trots att hyresvärdet i uthyrda lokaler har ökat med inflationsindexering från januari 2021, har hyresvärdet för beståndet minskat sedan 31 december. Minskningen beror på att en byggnad tomställd i samband med planerad nybyggnation.

Hyresintäkterna i intjäningsförmågan är 2 procent lägre jämfört med den 31 december. Minskningen beror på ökade vakanser, vilket även gett ett lägre driftnetto och förvaltningsresultat. Räntekostnaderna har minskat på grund av lägre kreditskuld som en följd av under kvartalet gjorda amorteringar.

Den procentuella minskningen av den framåtriktade direktavkastningen är huvudsakligen en effekt av ett lägre driftnetto på grund av ökade vakanser och i relation till ett högre marknadsvärde på förvaltningsfastigheterna.

Aktuell intjäningsförmåga, TEUR	2021 31 mar	2020 31 dec	Förändring, %
Hyresvärde	22 776	22 791	0
Avgår vakansvärde	-2 177	-1 799	+21
Summa hyresintäkter	20 599	20 992	-2
Fastighetskostnader	-2 100	-2 200	-5
Driftnetto	18 499	18 792	-2
Centrala administrationskostnader	-3 600	-3 600	0
Räntekostnader	-3 988	-4 018	-1
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-52	-	-
Förvaltningsresultat	10 859	11 174	-3

Nyckeltal, aktuell intjäningsförmåga	2021 31 mar	2020 31 dec	Förändring, enhet
Överskottsgrad, %	90	90	0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,8	-0,1
Genomsnittlig räntenivå, %	2,3	2,3	0,0
Framåtriktad direktavkastning exklusive utvecklingsfastigheter, %	5,1	5,2	-0,1
Framåtriktad direktavkastning, %	4,9	5,0	-0,1
Förvaltningsfastigheter, TEUR	374 200	372 400	+1 800

Övriga investeringar

Övriga investeringar utgörs av Eastnines innehav i Melon Fashion Group samt East Capital Baltic Property Fund II. Värdet på innehaven ökade med 1 942 TEUR under perioden. Ingen utdelning har erhållits under första kvartalet.

Melon Fashion Group

Melon Fashion Group (MFG) är en av de ledande aktörerna i den ryska modeindustrin med en affärsmodell som baseras på inhouse-design med produktion i Asien. Försäljning sker genom ett stort antal butiker och via onlineförsäljning, både via egen plattform och genom återförsäljare. MFG hade vid periodens slut ett butiksnätverk bestående av totalt 803 butiker (809), varav 241 (240) utgjordes av franchise. Den totala butiksarean uppgick till 206 000 kvm, varav 39 000 kvm avsåg franchise.

MFG saluför varumärkena Sela, Befree, Zarina och Love Republic. Varje varumärke riktar sig till en specifik målgrupp med ett eget unikt designspråk. Sela är inriktat mot barn och kvinnor. Befree riktar sig till yngre generationer och erbjuder ungdomligt och prisvärt mode. Zarina vänder sig till kvinnor med mode för en klassisk garderob. Love Republic fokuserar på kläder för speciella tillfällen med fokus på femininitet och sensualitet.

Perioden januari-mars 2021

Melon Fashion Group uppvisade en fortsatt stark försäljningsutveckling under första kvartalet 2021. Baserat på preliminär kvartalsredovisning ökade den totala

försäljningen under perioden till 7 271 MRUB (5 382), motsvarande 35 procent. EBITDA, exklusive effekter av IFRS 16, uppgick till 261 MRUB (-258) och EBITDA-marginalen var 3,6 procent (-4,8). MFGs nettovinst uppgick till 277 MRUB (-746). E-handelsförsäljningen utgjorde 32 procent (28) av total försäljning. MFG har en mycket god likviditetssituation.

Eastnines ägarandel i MFG

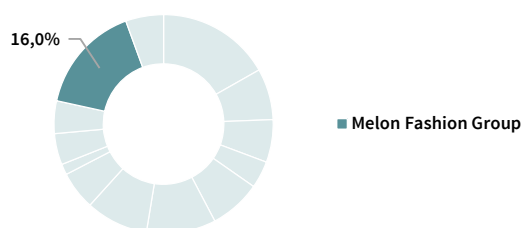
Eastnine äger 36 procent av MFG, innehavet är obelånat. Ägarandelen internvärderas av Eastnine enligt en kassaflödesmodell. Värdet på Bolagets innehav i MFG ökade med 1 558 TEUR (-21 631) under perioden och uppgick vid periodens slut till 80 878 TEUR (79 320). Den orealiserade värdeförändringen är i sin helhet en effekt av rubelförstärkning gentemot euron under perioden.

Eastnine har inte erhållit någon utdelning från MFG under kvartalet. Inte heller erhöles någon utdelning under 2020, som en konsekvens av coronapandemin. Tidigare år har Eastnine erhållit utdelning under andra och fjärde kvartalen. Totalavkastning för innehavet uppgick till 2,0 procent (-32,3) under perioden.

Nyckeltal innehavet i MFG	2021 jan-mar	2020 jan-mar
Orealiserad värdeförändring, TEUR	1 558	-21 631
Erhållna utdelningar, TEUR	-	-
Totalavkastning, %	2,0	-32,3

Nyckeltal innehavet i MFG	2021 31 mar	2020 31 dec
Eastnines ägarandel, %	36	36
Verkligt värde, Eastnines ägarandel, TEUR	80 878	79 320
Andel av Eastnines tillgångar, %	16,0	15,8

ANDEL AV EASTNINES TILLGÅNGAR



East Capital Baltic Property Fund II

East Capital Baltic Property Fund II (EC BPF II) startades 2012 med en huvudsaklig inriktning på fastigheter med väletablerade hyresgäster runt de baltiska huvudstäderna. Fonden, en så kallad "closed-end fund" är fullt investerad med en initial livslängd om sju år (2019) med möjlighet till maximalt tre förlängningsperioder om ett år vardera. EC BPF II, har i början av 2021 utnyttjat möjligheten till en sista förlängningsperiod fram till maj 2022.

Fonden har vid periodens slut totalt fyra fastigheter inom logistik, detaljhandel och kontor. Samtliga fastigheter är belägna i Tallinn. Fastigheterna var vid periodens slut värderade till 97 100 TEUR.

Eastnine innehar ägar- och röstandelar om 12 procent i East Capital (Lux) SCA, SICAV-SIF (en paraplyfond).

Nyckeltal innehavet i EC BPF II	2021 jan-mar	2020 jan-mar
Orealiserad värdeförändring, TEUR	384	348
Erhållna utdelningar, TEUR	-	-
Totalavkastning, %	1,7	1,6

Nyckeltal innehavet i EC BPF II	2021 31 mar	2020 31 dec
Eastnines andel av fondens resultat, %	43	43
Verkligt värde, Eastnines andel, TEUR	23 215	22 831
Andel av Eastnines tillgångar, %	4,6	4,5

Ägarandelarna innebär att Eastnine erhåller resultatandelar om 43 procent i sub-fonden East Capital Baltic Property Fund II.

Eastnines ägarandel i fonden

Eastnine gör ingen egen värdering av fondinnehavet utan värdet utgörs av Eastnines andel av fondens totala värde. Eastnines fondandelsvärde uppgick till 23 215 TEUR (22 160) vid periodens slut. Eastnines innehav är obelånat.

Fonden lämnar normalt sett utdelning under andra och fjärde kvartalet, varför ingen utdelning har erhållits under perioden. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 384 TEUR (348) under perioden och totalavkastning till 1,7 procent (1,6).

ANDEL AV EASTNINES TILLGÅNGAR



Övrig info och redovisningsprinciper

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, nio i Vilnius och tre i Riga.

Bolagets och koncernens delårsrapport omfattar perioden januari–mars 2021. 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 bedriver verksamhet. En mer detaljerad redogörelse för Eastnines största risker finns i Bolagets årsredovisning för 2020 på s. 49-54. Risker förknippade med coronapandemin finns på s. 4 i denna delårsrapport och en marknadsanalys för de kommande månaderna tillhandahålls i avsnittet Marknad på s. 5.

Moderbolaget

Periodens resultat uppgick till 1 296 TEUR (-21 354). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till orealiserad värdeförändring i Melon Fashion Group om 1 558 TEUR (-21 631). För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 26.

Utdelning

Styrelsens har föreslagit en utdelning om 3,00 SEK per aktie (2,70) för räkenskapsåret 2020, jämnt fördelat på fyra tillfällen. Se kalendarium för exakta datum.

Hållbarhet

Eastnine driver ett aktivt hållbarhetsarbete. Vid periodens slut var 87 procent av fastighetsytan (exklusive fastigheter som väntas bli föremål för omfattande projektutveckling) hållbarhetscertifierad med antingen LEED Platinum eller BREEAM Excellent. Eastnine målsättning är att 100 procent av certifieringsbar yta ska vara certifierad med minst LEED Platinum eller BREEAM Gold.

För Eastnines planerade nyproduktion av Baltikums första kontorshus i trä, The Pine i Riga, är målsättningen att byggnaden ska erhålla dubbla hållbarhetscertifieringar; LEED Platinum och WELL. Under våren genomfördes även en arkitektävling för projektet Kimmel i Riga. Målsättningen är att Kimmel ska uppnå LEED Platinum.



Urval av övriga hållbarhetsfrågor:

- Samtliga hyresavtal i sex, av totalt tio fastigheter, utgörs av gröna hyresavtal.
- Eastnine har initierat leverantörsgrensning. Vid slutet av perioden var 23 av 30 strategiska utvalda leverantörer granskade.
- Bolaget uppnådde en delad tredje plats i stiftelsen Allbrights jämförelse av jämställdheten bland börsnoterade bolag i Sverige 2020.
- I medarbetarundersökningen som genomfördes 2020 ansåg 100 procent av medarbetarna att Eastnine var en "Great place to work" och "Trust Index" uppgick till 95 procent.
- Eastnines gröna finansieringsramverk har erhållit högsta möjliga rating, Dark Green och Excellent, av det oberoende utvärderingsinstitutet CICERO.
- Eastnine fick fem stjärnor i GRESBs granskning av hållbarhetsarbetet bland världens fastighetsbolag och ingår därmed i gruppen med de 20 procent högst rankade fastighetsbolagen globalt.
- Hållbarhetsredovisningen, som uppfördes i enlighet med Global Reporting Initiatives riktlinjer och publicerades som en del av årsredovisningen 2020, innehåller information om Bolagets huvudsakliga frågor, hållbarhetsmål och indikatorer.

Närstående

Eastnine AB har närståendeförhållande med sina dotterföretag, se även not 31 i Årsredovisningen 2020, samt med styrelseledamöter och anställda.

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

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. Nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC-tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2021 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

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee, som trätt i kraft från och med 1 januari 2021, bedöms för närvarande inte påverka Eastnines resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

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 bland annat bedömningar av, och antaganden om, framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor och direktavkastningskrav. För att avspejla 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 det verkliga värdet som redovisas i balansräkningen är väl genomarbetat och avvägt för att återspegla det underliggande ekonomiska värdet.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Innehavet i MFG, ett av Eastnines övriga investeringar, som Bolaget investerade i under perioden som investmentföretag ("investment entity"), utgör intressebolag då Eastnine har betydande inflytande över MFG. Innehavet redovisas till verkligt värde via resultatet baserat på ett undantag från kapitalandelsmetoden i IAS 28. Undantaget är tillgängligt för verksamheter som är eller har varit en riskkapitalorganisation eller värdepappersfond, aktiefond och liknande företag inklusive försäkringsfonder. Eastnine har bedömt att undantaget är tillämpligt. Bedömningen är oförändrad jämfört med när Eastnine var ett "investment entity"-bolag och är densamma som i årsredovisningen för 2020.

Syftet med innehavet i den kvarvarande verksamheten är uteslutande att generera avkastning via utdelningar och/eller värdetillväxt och att det ska innehas under en begränsad tid. Vidare är verksamheten inom "investment entity" tydligt och objektivt möjlig att avskilja från verksamheten som fastighetsbolag och det finns inga beröringspunkter mellan innehaven inom de två verksamheterna.

Eastnine innehar även ägar- och röstandelar i East Capital (Lux) SCA, SICAVSIF (paraplyfond), uppgående till 12 procent (12). För Eastnine innebär ägandet resultatandelar om 43 procent (43) i sub-fonden East Capital Baltic Property Fund II. Fonden har startats av en General Partner, vars affärsverksamhet utgörs av att förvalta fonder. Enligt de regler och avtal som ingåtts mellan investerarna i fonden och General Partner föreskrivs att General Partner sköter all förvaltning och beslutar om samtliga investeringar, utan möjlighet för investerare och Eastnine att påverka fondens förvaltning eller beslut.

Andelarna har inte bedömts utgöra intressebolag med anledning av att Eastnine inte kan, och inte har kunnat, utöva varken bestämmande, eller betydande inflytande, över fondens förvaltning och beslut. Innehavet redovisas som placering i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument. Bedömningen är densamma som i årsredovisningen 2020.

Segmentsrapportering

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån geografi samt karaktären på investeringarna. Bolagets ledande befattningshavare följer upp innehaven på följande

segment, vilket överensstämmer med den rapportering som lämnas till bolagets styrelse: Fastigheter i Litauen, Fastigheter i Lettland samt Övriga investeringar. Segmentsrapporteringen har ändrats i jämförelse med föregående år och jämförelseperioden har omräknats.

Händelser efter periodens slut

- Eastnine har förvärvat två fastigheter, varav en i Riga och en i Vilnius. Den totala köpeskillingen uppgår till 35,5 MEUR. Båda fastigheterna är LEED Platinum-certifierade. Fastigheterna beräknas tillträdas före slutet på andra kvartalet 2021.
- Bolaget har upptagit en ny kredit om 10 MEUR med säkerhet i befintlig fastighet.

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 maj 2021

Kestutis Sasnauskas
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Aktien

Eastnines börskurs steg med 1 procent under första kvartalet och uppgick till 126,0 SEK (125,0) vid periodens slut. Det långsiktiga substansvärdet per aktie steg med 4 procent till 152 SEK (147), på grund av positivt förvaltningsresultat, positiva orealiserade värdeförändringar samt förstärkning av euron gentemot kronan.

Kursutveckling och omsättning

Eastnines börskurs steg marginellt under perioden till 126,0 SEK den sista mars. Högst stängningskurs uppmättes den 3 mars med 129,6 SEK och lägst stängningskurs den 28 januari med 117,2 SEK.

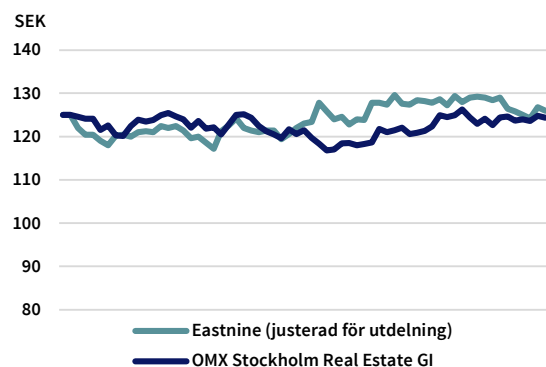
Eastnines börsvärde uppgick vid periodens slut till 2,8 miljarder SEK (2,8). Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq har stigit till 26 720 aktier (18 743) under perioden. Den fria floaten uppgick till 62,8 procent (62,8) vid periodens slut.

Substansvärde

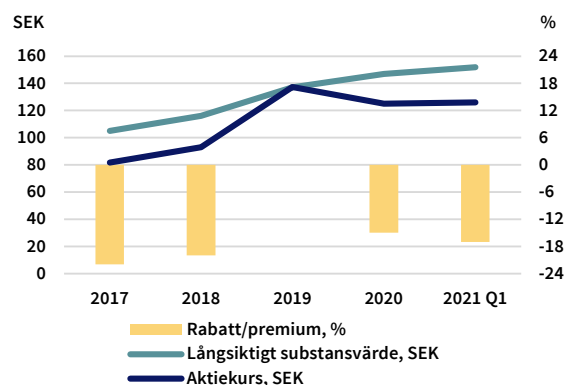
Det långsiktiga substansvärdet per aktie steg med 5 SEK, motsvarande 4 procent, för att vid periodens slut uppgå till 152 SEK (147). Värdet i euro steg med 2 procent till 14,9 (14,6). Eget kapital per aktie steg med 5 SEK, motsvarande 4 procent, till 146 SEK (141). Värdet i euro steg med 2 procent till 14,3 (14,0).

Positiv orealiserad värdeförändring avseende fastigheter, derivat och övriga investeringar, positivt förvaltningsresultat samt förstärkning av euron gentemot kronan var bidragande faktorer till ökningen i substansvärde per aktie.

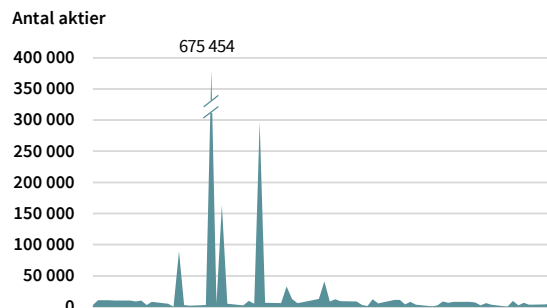
AKTIEKURS 2021



AKTIEKURS OCH SUBSTANSVÄRDE



OMSÄTTNING Q1 2021



NYCKELTAL

Data per aktie	2021 31 mar	2020 31 dec
Eget kapital, EUR	14,3	14,0
Långsiktigt substansvärde, EUR	14,9	14,6
Aktiekurs, EUR	12,3	12,4
Eget kapital, SEK	146	141
Långsiktigt substansvärde, SEK	152	147
Aktiekurs, SEK	126,0	125,0

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 31 mars 2021. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet utgivna aktier till 22 149 061.

Antalet kända aktieägare var 4 964 (4 990). Två ägare, Peter Elam Håkansson och Arbona AB, hade minst tio procent av totalt antal aktier i Bolaget (Keel Capitals andel i tabellen avrundas uppåt till 10,0 procent). Andelen aktier i svensk ägo uppgick till 75,4 procent (73,9).

Återköp

Per 31 mars 2021 hade Bolaget 221 200 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande cirka 1,0 procent av totalt antal aktier.

Återköpta aktier kan komma att användas till Eastnines LTIP-program.

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.

Utdelning

Styrelsens har föreslagit en utdelning om 3,00 SEK per aktie (2,70) för räkenskapsåret 2020, jämnt fördelat på fyra tillfällen, se kalendarium för exakta datum. Den föreslagna utdelningen motsvarar en ökning om 11 procent och 66 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt för 2020.

Att fördela utdelningen på fyra tillfällen per år, istället för att tidigare två, syftar till att förbättra likviditeten i aktien och skapa ett jämnare kassaflöde för Bolaget.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2021

Aktieägare	Antal aktier	%
Peter Elam Håkansson ¹	6 074 754	27,2
Arbona AB (publ)	2 240 328	10,0
Keel Capital	2 231 496	10,0
Lazard Asset Management	1 480 434	6,6
ICA-handlarnas Förbund	1 000 000	4,5
Patrik Brummer	832 930	3,7
Norges Bank	648 823	2,9
Kestutis Sasnauskas	461 818	2,1
Nordnet Pensionsförsäkring	461 451	2,1
Avanza Pension	444 726	2,0
Dimensional Fund Advisors	334 646	1,5
Karine Hirn	258 917	1,2
Jacob Grapengiesser	167 861	0,8
SEB Fonder	144 169	0,6
Susanna Wiman	133 249	0,6
15 största	16 915 602	75,6
Eastnine AB (återköpta aktier)	221 200	1,0
Övriga	5 233 459	23,4
Totalt	22 370 261	100,0

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

Finansiella rapporter i sammandrag



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TEUR	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	2020/2021 apr-mar
Hyresintäkter	5 099	4 475	19 186	19 811
Fastighetskostnader	-486	-431	-1 689	-1 744
Driftnetto	4 613	4 044	17 497	18 067
Centrala administrationskostnader	-1 123	-824	-3 515	-3 815
Räntekostnader	-1 014	-863	-3 703	-3 855
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-22	-95	-268	-194
Förvaltningsresultat	2 454	2 262	10 011	10 202
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	1 466	-2 738	17 383	21 587
Orealiserade värdeförändringar i derivat	339	-235	-782	-208
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	1 942	-21 283	13 443	36 667
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	640	640
Resultat före skatt	6 201	-21 994	40 695	68 889
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-551	-259	-4 540	-4 832
Periodens/årets resultat¹	5 649	-22 253	36 155	64 057
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 149	21 149	22 149	22 149
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	22 149	21 149	21 269	21 516
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	22 206	21 199	21 319	21 571
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,26	-1,05	1,70	2,98
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,25	-1,05	1,70	2,97

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TEUR	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	2	2	2
Förvaltningsfastigheter	374 200	288 020	372 400
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	1 369	1 179	1 197
Inventarier	160	208	174
Långfristiga värdepappersinnehav	104 093	67 426	102 152
Andra långfristiga fordringar	137	175	465
Summa anläggningstillgångar	479 961	357 010	476 389
Omsättningstillgångar			
Andra omsättningstillgångar	2 484	2 268	1 557
Likvida medel	24 232	43 883	24 278
Summa omsättningstillgångar	26 716	46 151	25 836
SUMMA TILLGÅNGAR	506 677	403 160	502 225
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660
Övrigt tillskjutet kapital	257 924	252 230	257 850
Balanserad vinst eller förlust inkl. periodens/årets resultat	54 082	-9 972	48 432
Summa eget kapital	315 666	245 917	309 942
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	151 832	137 907	153 208
Derivatinstrument	2 405	2 198	2 745
Uppskjuten skatteskuld	11 406	6 574	10 855
Leasingskuld	1 347	1 152	1 175
Andra långfristiga skulder	1 743	1 800	1 790
Summa långfristiga skulder	168 733	149 631	169 772
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19 791	5 200	19 943
Övriga skulder	1 633	1 893	1 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	853	519	865
Summa kortfristiga skulder	22 277	7 613	22 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	506 677	403 160	502 225

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 2020	3 660	252 252	12 280	268 192
Resultat 1 januari-31 mars	-	-	-22 253	-22 253
Långsiktigt incitamentsprogram	-	-22	-	-22
Utgående eget kapital 31 mars 2020	3 660	252 230	-9 972	245 917
Resultat 1 april-31 december	-	-	58 407	58 407
Utdelning till aktieägarna	-	-5 403	-	-5 403
Försäljning av återköpta aktier	-	10 872	-	10 872
Långsiktigt incitamentsprogram	-	148	-	148
Utgående eget kapital 31 december 2020	3 660	257 847	48 435	309 942
Resultat 1 januari-31 mars	-	-	5 649	5 649
Långsiktigt incitamentsprogram	-	74	-	74
Utgående eget kapital 31 mars 2021	3 660	257 921	54 084	315 666

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TEUR	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	2020/2021 apr-mar
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	6 201	-21 994	40 695	68 889
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-3 619	24 330	-29 694	-57 643
Betald inkomstskatt	-	-	-	-
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	2 582	2 336	11 001	11 246
Kassaflöde från rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-599	87	508	-178
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	-129	-771	-549	93
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 854	1 652	10 960	11 161
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-334	-541	-2 300	-2 093
Förvärv av fastigheter	-	-	-62 461	-62 461
Förvärv av inventarier	-1	-2	-17	-16
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-335	-543	-64 778	-64 570
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	6 636	40 950	34 314
Amortering av lån	-1 528	-1 300	-5 570	-5 798
Amortering av leasingsskuld	-26	-23	-99	-102
Utdelning till aktieägarna	-	-	-5 403	-5 403
Försäljning av återköpta aktier	-	-	10 872	10 872
Förändring i övriga långfristiga skulder	-	55	-	-55
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 554	5 368	40 750	33 828
Periodens kassaflöde	-35	6 477	-13 068	-19 580
Likvida medel vid periodens början	24 278	37 406	37 406	43 883
Valutakursdifferenser i likvida medel	-11	-	-60	-71
Likvida medel vid periodens slut	24 232	43 883	24 278	24 232

NYCKELTAL

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	2020/2021 apr-mar
Överskottsgrad, %	90	90	91	91
Belåningsgrad, %	36	40	36	36
Belåningsgrad fastigheter, %	46	50	46	46
Skuldkvot, ggr	12,0	15,0	12,4	12,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,6	3,7	3,6
Avkastning på eget kapital, %	7,2	-34,6	12,5	22,8
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,08	0,08	0,52	0,52
Kassaflöde per aktie, EUR	0,00	0,31	-0,61	-0,91
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,26	-1,05	1,70	2,98
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,11	0,11	0,47	0,47

SEGMENTSRAPPORTERING

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån geografi samt karaktären på investeringarna. Ledningen följer upp innehaven på följande segment: Fastigheter i Litauen, Fastigheter i Lettland samt Övriga investeringar.

TEUR	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
1 jan-31 mar 2021					
Hyresintäkter	4 548	551	-	-	5 099
Fastighetskostnader	-314	-173	-	-	-486
Driftnetto	4 235	378	-	-	4 613
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-1 123	-1 123
Räntekostnader	-857	-155	-	-3	-1 014
Andra finansiella intäkter och kostnader	-8	-	-	-14	-22
Förvaltningsresultat	3 370	223	-	-1 140	2 454
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	1 160	306	-	-	1 466
Orealiserade värdeförändringar i derivat	339	-	-	-	339
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-	1 942	-	1 942
Resultat före skatt	4 869	530	1 942	-1 140	6 201
Uppskjuten skatt	-551	-	-	-	-551
Periodens resultat	4 318	530	1 942	-1 140	5 649
Förvaltningsfastigheter	312 900	61 300	-	-	374 200
<i>Varav periodens investeringar/förvärv</i>	<i>-40</i>	<i>-294</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-334</i>
Långfristiga värdepappersinnehav	-	-	104 093	-	104 093
Skulder till kreditinstitut	145 403	26 220	-	-	171 623

TEUR	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
1 jan-31 mar 2020					
Hyresintäkter	3 551	924	-	-	4 475
Fastighetskostnader	-273	-158	-	-	-431
Driftnetto	3 278	766	-	-	4 044
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-824	-824
Räntekostnader	-701	-161	-	-	-863
Andra finansiella intäkter och kostnader	-95	-	-	-	-95
Förvaltningsresultat	2 482	604	-	-824	2 262
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-114	-2 624	-	-	-2 738
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-235	-	-	-	-235
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-	-21 283	-	-21 283
Resultat före skatt	2 133	-2 020	-21 283	-824	-21 994
Uppskjuten skatt	-259	-	-	-	-259
Periodens resultat	1 873	-2 020	-21 283	-824	-22 253
Förvaltningsfastigheter	226 200	61 820	-	-	288 020
<i>Varav periodens investeringar/förvärv</i>	<i>532</i>	<i>9</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>541</i>
Långfristiga värdepappersinnehav	-	-	67 426	-	67 426
Skulder till kreditinstitut	115 901	27 207	-	-	143 107

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Nedanstående tabell analyserar finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde i nivå 3. Segmentet "Övriga investeringar" avser innehavet i fastighetsfonden East Capital Property Fund II (EC BPF II) och JSC Melon Fashion Group (MFG). 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.

Förändringar i långfristiga värdepappersinnehav värderade till verkligt värde i nivå 3, TEUR	Övriga investeringar		
	EC BPF II	MFG	Summa
Ingående balans 1 januari 2020	21 812	66 897	88 709
Orealiserade värdeförändringar via årets resultat	1 019	12 423	13 443
Utgående balans 31 december 2020	22 831	79 320	102 152
Orealiserade värdeförändringar via periodens resultat	384	1 558	1 942
Utgående balans 31 mars 2021	23 215	80 878	104 093

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Förvaltningsfastigheter	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Vägt direktavkastningskrav, %	5,8	6,1	5,8
Genomsnittlig hyra, EUR/kvm/månad	15,0	15,1	15,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,1	7,2	7,2
Långsiktig inflation, %	1,5	2,0	1,5
Långsiktig vakansgrad, %	4,5	4,5	4,5

Långfristiga värdepappersinnehav	Segment	Värderingsmetod ¹	Värderingsantaganden ¹
East Capital Baltic Property Fund II	Övriga investeringar	DCF	WACC 7-9 %, direktavkastningskrav 6-8 %. Långsiktig tillväxttakt 3,5 %, långsiktig rörelsemarginal 8,3 %, WACC 14,6 %, minoritets- och likviditetsrabatt om 25 % tillämpas.
JSC Melon Fashion Group	Övriga investeringar	DCF	

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

KÄNSLIGHETSANALYS

31 mars 2021

Förvaltningsfastigheter, TEUR	Antaganden	Fastigheter i Litauen		Fastigheter i Lettland	
Marknadshyra, %	+/- 5,0	13 309	-13 404	7 312	-7 283
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	3 393	-3 401	1 859	-1 862
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-8 999	9 813	-9 749	10 840

31 mars 2021

Långfristiga värdepappersinnehav, TEUR	Antaganden	Övriga investeringar			
		EC BPF II		MFG	
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,5	-1 460	1 667	-	-
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad, %-enheter	+/- 0,5 EC BPF II +/- 1,0 MFG	-1 478	1 531	-7 085	8 503
Långsiktig tillväxttakt, %-enheter	+/- 0,4	-	-	2 016	-1 876
Långsiktig rörelsemarginal, %-enheter	+/- 0,5	-	-	3 227	-3 226

Marknadsrisker, TEUR

Påverkan på periodens/årets resultat och kapital	Förändring, %	2021 31 mar	2020 31 dec	Kassaflöde och intjäning	2021 31 mar	2020 31 dec
Växelkurs EUR/RUB	+/- 10	8 088	7 932	Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	+86 / -86	+87 / -87
Värde EC BPF II och MFG	+/- 10	10 409	10 215	Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-110 / -172	-107 / -173

Tillgångar och skulder i främmande valutor, TEUR

Likvida medel och skulder		2021 31 mar	2020 31 dec	Värdepappersinnehav ¹	2021 31 mar	2020 31 dec
Valuta i SEK		259	270	Valuta i rubel (RUB)	80 878	79 320
Leasingskuld i SEK		442	468			

¹Innehav i JSC Melon Fashion Group.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TEUR	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	2020/2021 apr-mar
Övriga intäkter	470	435	1 738	1 774
Centrala administrationskostnader	-1 054	-677	-3 104	-3 481
Rörelseresultat	-584	-242	-1 366	-1 708
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	1 558	-21 631	12 423	35 612
Finansiella intäkter	339	344	1 381	1 376
Finansiella kostnader	-17	-6	-84	-95
Resultat före skatt	1 296	-21 534	12 355	35 185
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	1 296	-21 534	12 355	35 185

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TEUR	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	464	571	491
Inventarier	65	83	70
Aktier och andelar i koncernföretag	142 471	143 433	142 447
Långfristiga värdepappersinnehav	80 878	45 266	79 320
Lån till koncernföretag	27 527	27 527	27 527
Summa anläggningstillgångar	251 405	216 881	249 856
Omsättningstillgångar			
Andra omsättningstillgångar	1 816	3 225	1 398
Likvida medel	10 537	2 626	10 995
Summa omsättningstillgångar	12 352	5 850	12 393
SUMMA TILLGÅNGAR	263 757	222 731	262 248
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	257 922	252 252	257 848
Balanserad vinst eller förlust inkl. årets resultat	805	-34 402	-491
Summa eget kapital	262 387	221 509	261 017
Långfristiga skulder			
Leasingskuld	442	544	468
Andra långfristiga skulder	136	43	113
Summa långfristiga skulder	578	587	581
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	435	364	155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	357	271	496
Summa kortfristiga skulder	792	635	651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	263 757	222 731	262 248

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

TEUR	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019
Hyresintäkter	5 099	5 251	4 993	4 467	4 475	4 161	3 142	3 099
Fastighetskostnader	-486	-267	-510	-480	-431	-410	-347	-387
Driftnetto	4 613	4 983	4 483	3 987	4 044	3 751	2 795	2 712
Centrala administrationskostnader	-1 123	-834	-992	-865	-824	-1 184	-826	-936
Räntekostnader	-1 014	-1 029	-959	-852	-863	-790	-498	-526
Andra finansiella intäkter och kostnader	-22	-59	-14	-100	-95	-78	-101	-109
Förvaltningsresultat	2 454	3 061	2 519	2 170	2 262	1 699	1 370	1 141
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	1 466	14 997	-198	5 322	-2 738	3 914	2 810	3 483
Derivat	339	-109	-12	-426	-235	702	-311	-470
Investeringar	1 942	21 981	9 139	3 605	-21 283	11 918	1 782	760
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	640	-	-	-	2 588	22	1 595
Resultat före skatt	6 201	40 570	11 448	10 671	-21 994	20 821	5 673	6 239
Uppskjuten skatt	-551	-3 066	-285	-931	-259	-1 246	-604	-575
Periodens resultat	5 649	37 504	11 163	9 740	-22 253	19 575	5 069	5 664

BALANSPOSTER I SAMMANDRAG

TEUR	2020 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun
Förvaltningsfastigheter	374 200	372 400	356 940	336 200	288 020	290 256	203 276	199 882
Långfristiga värdepappersinnehav	104 093	102 152	80 170	71 031	67 426	88 709	101 881	98 117
Övriga tillgångar	4 151	3 395	8 541	13 077	3 831	3 951	2 595	1 628
Likvida medel	24 232	24 278	13 804	21 688	43 883	37 406	40 596	42 772
SUMMA TILLGÅNGAR	506 677	502 225	459 456	441 996	403 160	420 322	348 348	342 399
Eget kapital	315 666	309 942	261 502	250 253	245 917	268 192	248 583	243 480
Långfristiga skulder till kreditinstitut	151 832	153 208	168 568	159 338	137 907	132 571	81 628	84 297
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	19 791	19 943	6 111	5 783	5 200	5 200	3 560	1 780
Övriga skulder	19 387	19 131	23 275	26 622	14 136	14 359	14 577	12 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	506 677	502 225	459 456	441 996	403 160	420 322	348 348	342 399

NYCKELTAL PER KVARTAL

FASTIGHETSRELATERADE	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019
Uthyrningsbar yta, tkvm	120,2	121,0	121,1	113,9	99,5	99,5	74,5	74,5
Antal fastigheter	10	10	11	10	9	9	6	6
Förvaltningsfastigheter, TEUR	374 200	372 400	356 940	336 200	288 020	290 256	203 276	199 882
Överskottsgrad, %	90	95	90	89	90	90	89	88
Uthyrningsgrad yta, %	90,7	92,6	94,2	96,1	95,7	92,7	90,2	87,7
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	15,0	14,9	14,8	14,9	15,0	14,7	14,7	14,7
WAULT, år	4,2	4,4	4,6	4,7	4,9	5,0	3,0	3,3
Vägt direktavkastningskrav, %	5,8	5,8	6,1	6,1	6,1	-	-	-
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	87	87	79	84	72	72	75	75

FINANSIELLA	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019
Hyresintäkter, TEUR	5 099	5 251	4 993	4 467	4 475	4 161	3 142	3 099
Driftnetto, TEUR	4 613	4 983	4 483	3 987	4 044	3 751	2 795	2 712
Förvaltningsresultat, TEUR	2 454	3 061	2 519	2 170	2 262	1 699	1 370	1 141
Belåningsgrad, %	36	36	40	41	40	36	28	29
Belåningsgrad fastigheter, %	46	46	49	49	50	47	42	43
Kapitalbindningstid, Skulder till kreditinstitut, år	2,7	3,0	3,2	3,1	3,3	3,5	4,0	4,2
Räntebindningstid, Skulder till kreditinstitut, år	2,1	2,3	2,5	2,5	2,8	3,1	3,9	4,2
Skuldkvot, ggr	12,0	12,4	14,1	15,2	15,0	17,1	13,0	14,1
Soliditet, %	62	62	57	57	61	64	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	4,0	3,6	3,5	3,6	3,2	3,8	3,2
Genomsnittlig räntenivå, %	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Avkastning på eget kapital, %	7,2	52,5	17,5	15,7	-34,6	30,3	8,2	9,3

AKTIERELATERADE	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019
Eget kapital, TEUR	315 666	309 942	261 502	250 253	245 917	268 192	248 583	243 480
Långsiktigt substansvärde, TEUR	329 477	323 542	271 927	260 381	254 689	276 470	256 316	250 298
Börsvärde, TEUR	272 424	275 527	225 289	236 472	212 439	276 546	225 322	213 772
Börsvärde, TSEK	2 790 782	2 768 633	2 364 465	2 474 440	2 309 477	2 905 881	2 415 223	2 258 720
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	22 149	22 149	21 149	21 149	21 149	21 149	21 149	21 149
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 149	21 627	21 149	21 149	21 149	21 187	21 200	21 227
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,08	0,20	0,13	0,06	0,08	0,22	0,06	0,12
Kassaflöde per aktie, EUR	0,00	0,49	-0,37	-1,05	0,31	-0,15	-0,10	-0,05
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,26	1,73	0,53	0,46	-1,05	0,93	0,24	0,27
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,11	0,14	0,12	0,10	0,11	0,08	0,06	0,05
Utdelning per aktie, EUR	-	0,30	-	-	-	0,26	-	-
Utdelning per aktie, SEK	-	3,00	-	-	-	2,70	-	-
Eget kapital per aktie, EUR	14,3	14,0	12,4	11,8	11,6	12,7	11,8	11,5
Eget kapital per aktie, SEK	146	141	130	124	126	133	126	122
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	14,9	14,6	12,9	12,3	12,0	13,1	12,1	11,8
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	152	147	135	129	131	137	130	125
Aktiekurs, EUR	12,3	12,4	10,7	11,2	10,0	13,1	10,7	10,1
Aktiekurs, SEK	126,00	125,00	111,80	117,00	109,20	137,40	114,20	106,80

ÖVRIGT	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019
EUR/SEK	10,24	10,05	10,50	10,46	10,87	10,51	10,72	10,57
EUR/RUB	88,76	90,50	91,00	80,03	85,73	69,72	70,73	71,83

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019
Hyresintäkter	5 099	5 251	4 993	4 467	4 475	4 161	3 142	3 099
Driftnetto	4 613	4 983	4 483	3 987	4 044	3 751	2 795	2 712
Överskottsgrad, %	90	95	90	89	90	90	89	88
Förvaltningsfastigheter och långfristiga värdepappersinnehav	478 293	474 552	437 110	407 231	355 446	378 965	305 157	297 999
Skulder till kreditinstitut	171 623	173 151	174 679	165 121	143 107	137 771	85 187	86 077
Belåningsgrad, %	36	36	40	41	40	36	28	29
Förvaltningsfastigheter	374 200	372 400	356 940	336 200	288 020	290 256	203 276	199 882
Skulder till kreditinstitut	171 623	173 151	174 679	165 121	143 107	137 771	85 187	86 077
Belåningsgrad fastigheter, %	46	46	49	49	50	47	42	43
Eget kapital	315 666	309 942	261 502	250 253	245 917	268 192	248 583	243 480
Återläggning derivat	2 405	2 745	2 636	2 624	2 198	1 963	2 665	2 353
Återläggning uppskjuten skatt	11 406	10 855	7 789	7 504	6 574	6 315	5 069	4 465
Långsiktigt substansvärde, TEUR	329 477	323 542	271 927	260 381	254 689	276 470	256 316	250 298
Driftnetto	18 067	17 497	16 265	14 577	13 301	11 946	10 316	9 625
Centrala administrationskostnader	-3 815	-3 515	-3 865	-3 699	-3 770	-3 873	-3 744	-3 539
Summa	14 252	13 982	12 400	10 878	9 531	8 074	6 572	6 086
Skulder till kreditinstitut	171 623	173 151	174 679	165 121	143 107	137 771	85 187	86 077
Skuldkvot, ggr	12,0	12,4	14,1	15,2	15,0	17,1	13,0	14,1
Förvaltningsresultat	2 454	3 061	2 519	2 170	2 262	1 699	1 370	1 141
Räntekostnader	1 014	1 029	959	852	863	790	498	526
Resultat före räntekostnader	3 468	4 090	3 478	3 022	3 125	2 489	1 868	1 667
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	4,0	3,6	3,5	3,6	3,2	3,8	3,2
Periodens resultat, annualiserat	22 598	150 016	44 652	38 960	-89 012	78 302	20 277	22 657
Genomsnittligt eget kapital	312 804	285 722	255 877	248 085	257 055	258 388	246 031	242 890
Avkastning på eget kapital, %	7,2	52,5	17,5	15,7	-34,6	30,3	8,2	9,3

Definitioner och ordlista

Eastnine tillämpar European Securities and Markets Authority:s (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

Direktavkastning, intjäningsförmåga

Driftnetto, i förhållande till fastigheternas bokförda värden, exklusive utvecklingsfastigheter.

Direktavkastningskrav, fastigheter

Direktavkastningskravet används i värderingarna och avser avkastningskrav vid kalkylperiodens slut. Avkastningskravet baseras på 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.

Hysesvärde

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

Förkortning för 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

Skulder till kreditinstitut i förhållande till summan av förvaltningsfastigheter och långfristiga värdepappersinnehav.

Belåningsgrad fastigheter (LTV)

Skulder till kreditinstitut i förhållande till förvaltningsfastigheter.

EBITDA

Förkortning för 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.

GRESB

Förkortning för Global Real Estate Sustainability Benchmark.

Gröna hyresavtal

Hyresavtal där Eastnine och hyresgästen fastslår att aktivt arbeta för att främja och förbättra fastighetens/lokalens miljöprestanda.

ICT

Förkortning för Informations- och kommunikationsteknik (Information and Communication Technology).

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standard. IFRS är en internationell redovisningsstandard för upprättande av koncernredovisningar.

Miljöcertifieringssystem

BREEAM är en förkortning för Building Research Establishment Environmental Assessment Method.

LEED är en förkortning för Leadership in Energy and Environmental Design.

Nollräntegolv

Villkor i kreditavtalen som fastställer att negativ Euribor ränta beräknas som om den är noll.

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.

Substansrabatt/premie

Skillnaden mellan substansvärde och börsvärde. Om börsvärdet är lägre än substansvärdet handlas aktien med en substansrabatt, om börsvärdet är högre handlas aktien med premie.

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 utgivna aktier, förutsatt årsstämans godkännande.

Finansiell kalender

Årsstämma 2021:	5 maj 2021
Delårsrapport januari-juni 2021:	14 juli 2021
Delårsrapport januari-september 2021:	10 november 2021
Bokslutskommuniké 2021:	11 februari 2022

Utbetalning av utdelning till aktieägare enligt förslag till årsstämman:

Avstämningsdag för utdelning	7 maj 2021
Förväntad dag för utbetalning ¹	12 maj 2021
Avstämningsdag för utdelning	17 augusti 2021
Förväntad dag för utbetalning ¹	20 augusti 2021
Avstämningsdag för utdelning	16 november 2021
Förväntad dag för utbetalning ¹	19 november 2021
Avstämningsdag för utdelning	1 februari 2022
Förväntad dag för utbetalning ¹	4 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 maj 2021 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

¹Datum för avstämningsdag är föreslagna årsstämman 2021 för beslut. Utbetalning av utdelningen beräknas ske på tredje bankdagen efter avstämningsdagen genom Euroclear Sweden AB:s försorg.



DC VALLEY